



Estado do Rio de Janeiro

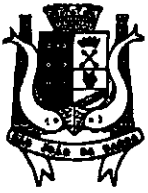
Câmara Municipal de São João da Barra

Exercício de 2002

Assunto AUTORIZA AQUISIÇÃO DE ÁREA PARA AS OBRAS EM ACRÉSCIMO DE CONTRU

DO HOSPITAL MUNICIPAL DR. HERCULANO AQUINO NESTA CIDADE.

Ante-Projeto de Lei Nº 016/2002 - PODER EXECUTIVO



Estado do Rio de Janeiro

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BARRA

PROJETO DE LEI Nº 016/2002.

EM ENTA: AUTORIZA A AQUISIÇÃO DE ÁREA PARA AS OBRAS EM ACRÉSCIMO DE CONSTRUÇÃO DO HOSPITAL MUNICIPAL DR. HERCULANO AQUINO NESTA CIDADE.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BARRA, APROVA A SEGUINTE LEI:

Artº 1º - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir uma área de terra com 303,04m quadrados situada a rua Barão de Barcelos s/n nesta Cidade de posse do Sr. Severiano Alves Marcelino há mais de 30 anos que se destinará às obras em acréscimo de construção do Hospital Municipal Dr. Herculanô Aquino nesta Cidade.

Artº 2º - Fica o Prefeito autorizado a abrir crédito especial ao Orçamento vigente destinado a ocorrer as despesas com o objetivo do Artº 1º.

Artº 3º - A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

SÃO JOÃO DA BARRA

Gabinete da Presidência, 06 de dezembro de 2002.

JOÃO BATISTA ALVES DOS SANTOS
PRESIDENTE



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura de São João da Barra

MENSAGEM N.º 016/2002

A COMISSÃO

Justiça e Redação

EM 18/11/2002

São João da Barra, 13 de novembro de 2002

ASSUNTO: ENCAMINHA O ANTE-PROJETO DE LEI N.º 016/2002.

SENHOR PRESIDENTE:

A COMISSÃO

Obras e Serviços Públicos

Em 18/11/2002

PRESIDENTE

A COMISSÃO

Finanças e Orçamentos

EM 18/11/2002

PRESIDENTE

Tenho o renovado prazer de poder encaminhar a essa Casa Legislativa, pelo alto intermédio de V. Ex.^a, o Ante-Projeto de Lei n.º 016/2002 que cuida do pedido de Autorização Legislativa para aquisição de área de terra com 303,04 m² a rua Barão de Barcelos, nesta cidade destinada às obras, em acréscimo, de construção do Hospital Municipal Dr. Herculano Aquino nesta cidade.

A presente matéria está amparada pela L.O.M..

Justifica-se a aquisição da área acima para possibilitar as obras, em acréscimo, como rampa para elevador, de construção do Hospital Municipal Dr. Herculano Aquino desta cidade.

A área mencionada é urbana e foi avaliada por empresa idônea com utilização de critérios técnicos e legais vigentes.

Segue em anexo o laudo de avaliação da referida área feita dentro da melhor técnica onde ficou apurado o real valor de mercado. O valor apurado levou em consideração a depreciação do imóvel face ser o mesmo de posse e estar sendo objeto de ação de Usucapião na 1ª Vara Federal de Campos dos Goytacazes sob o n.º 2001.03000546-4.

Sem mais, certo da aprovação da matéria em regime de URGÊNCIA, agradeço oportunidade em que apresento a V. Ex.^a e a seus pares os protestos de estima e real apreço.

Atenciosamente,

ALBERTO DAUAIRE FILHO

Prefeito

AO EXMº SR.

JOÃO BATISTA ALVES DOS SANTOS

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL



ANTE PROJETO DE LEI N.º 016/2002

EMENTA: AUTORIZA A AQUISIÇÃO DE ÁREA PARA AS OBRAS EM ACRÉSCIMO DE CONSTRUÇÃO DO HOSPITAL MUNICIPAL DR. HERCULANO AQUINO NESTA CIDADE.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BARRA APROVA A SEGUINTE LEI:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir uma área de terra com 303,04 m² situada a rua Barão de Barcelos, s/n.º, nesta cidade de posse do Sr. Severiano Alves Marcelino há mais de 30 anos que se destinará às obras em acréscimo de construção do Hospital Municipal Dr. Herculano Aquino nesta cidade.

Art. 2º Fica o Prefeito autorizado a abrir crédito especial ao Orçamento vigente destinado a ocorrer as despesas com os objetivos do Artigo 1º.

Art. 3º A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

EM REGIME DE URGÊNCIA

São João da Barra, 13 de novembro de 2002

1.º
~~LEI Nº 016/2002~~
~~13/11/2002~~

ALBERTO DAUAIRE FILHO
Prefeito

APROVADO
Em _____
João Batista Alves dos Santos
Presidente

2.º
~~LEI Nº 016/2002~~
~~13/11/2002~~

Domíngos Lou Sinina
Amorim Edio de Souza Niblisso
João Batista B. S. F. N.
Prof. Florêncio Soares
Seção da Saúde
João Amado R. S.

João Batista Alves dos Santos

1141

DUNAM

Planejamento Agropecuário Ltda

Laudo de Avaliação

**Imóvel do Espólio de José Francisco
Rodrigues**

Área construída 85,07 m²

Área do Terreno 303,04 m²

Município de São João da Barra - RJ

nov/02

1

Hospital

1142

DUNAM

Planejamento Agropecuário Ltda

LAUDO DE AVALIAÇÃO

O presente Laudo objetiva avaliar, para fins de desapropriação um terreno com benfeitorias, localizado na área urbana do município de São João da Barra, RJ, em posse do Espólio de José Francisco Rodrigues.

Localização:

O imóvel em questão está localizado no Centro do Município de São João da Barra, na Rua Barão de Barcelos nº 230 (134 no recibo do IPTU), esquina com Rua Mauriti, ao lado do Hospital Municipal (em construção), na frente ao Centro Municipal de Educação Especial Genilson Rocha do maral.

Serviços Públicos e Comunitários Disponíveis:

- a) Energia elétrica
- b) Transporte coletivo
- c) Iluminação pública
- d) Serviço Telefônico
- e) Escolas
- f) Coleta de lixo
- g) Praça de recreação
- h) Comércio diversos (lojas comerciais, farmácias, restaurantes, etc.).
- i) Clubes Sociais
- j) Ginásio esportivo

16

Hospital

1143

DUNAM

Planejamento Agropecuário Ltda

- k) Estação Rodoviária
- l) Sede da Prefeitura Municipal e Câmara de Vereadores
- m) Bancos
- n) Água potável

3- Especificação do logradouro.

- a) Rua asfaltada em frente (com passeio para pedestres) (Barão de Barcelos)
- b) Rua calçada ao lado (Rua Mauriti)
- c) Iluminação nos postes.
- d) Topologia - Plana

4- Descrição da Área e Confrontações:

Conforme é indicado em planimetria anexa, o referido imóvel, confronta-se pela frente (6,30 m) com a Rua Barão de Barcelos; Fundos (5,60 m) com Patrícia Melo Novas, Isis Coelho Pacheco e outra; Lado direito (33,20 m) com a Rua Mauriti e (22,0 m) com corredor de Servidão de Patrícia Melo Novas e Lado esquerdo (55,20 m) com Hospital Municipal em construção, perfazendo uma área total de 303,04 m², sendo 85,07 m² de área construída.

5- Descrição do Imóvel:

O imóvel supracitado é de economia mista para uso familiar e comercial.

Com área de terreno de 303,04 m², e 85,07 m² de área construída, o imóvel é assim descrito:

Hon/11/09

1144

DUNAM

Planejamento Agropecuário Ltda

- a) Frente: conforme planta baixa e fotos em anexo, composta de um cômodo (construído para ser um ponto de negócio) com área de 26,21 m², em alvenaria, e cobertura em laje pré-moldada, atualmente ocupado pelo escritório da construtora do Hospital.
- b) Fundos: conforme planta baixa e fotos em anexo. A construção existente, com 9,70 X 5,45 m, tem a característica de residência unifamiliar, com 2 quartos, cozinha, banheiro e varanda em alvenaria e telhas de fibrocimento (atualmente está alugada para a empresa construtora do Hospital, sendo utilizada como alojamento e refeitório dos operários da obra).
- c) Caixa d'água – A caixa d'água de 800 litros, é apoiada sobre uma pequena edificação (utilizada para banho) nas dimensões de 1,5 x 2,0 x 2,7 m, em alvenaria e laje batida.

6- Aspectos Gerais da Construção:

A edificação existente na frente do imóvel (Rua Barão de Barcelos), tem formato de um trapézio, com 5,25 m de base maior, 4,83 m de base menor e 5,20 m de altura (altura do trapézio), perfazendo 26,21 m². Esta construção recente, em tijolo lajota aparente e em laje pré-moldada cimentada na parte superior, possui base prevendo-se um 1º andar. As paredes externas não possuem reboco e são pintadas à cal, as internas possuem reboco e são pintadas em tinta PVA. O piso interno é áspero de argamassa de cimento e areia. As portas e janelas existentes são bastante simples e de compensado pintado. (Ver fotos e planta baixa).

A construção existente nos fundos do imóvel, de característica unifamiliar, possui 9,70m x 5,45 m (52,86 m²). A cobertura é de telhas de fibrocimento, aparente (sem forro). O banheiro possui vaso sanitário pia e chuveiro, não existe Box. A impermeabilização limita-se apenas a seis unidades de azulejos brancos sobre a pia e uma barra de tinta a óleo. As portas e janelas de toda a construção são feitas em madeira de encaixe

8

Hospital

1145

DUNAM

Planejamento Agropecuário Ltda

pintada em esmalte sintético verde, as paredes são em tijolo tipo meia vez, rebocadas e pintadas à cal em cor azul clara.

O piso é em argamassa áspera de cimento e areia. A varanda, de construção mais recente, serve de refeitório para os operários do Hospital. Esta obra, conforme procuramos descrever é de construção bem simples e seu estado de conservação é precário (Ver fotos e planta baixa).

A outra construção existente no terreno, refere-se a uma caixa d'água. A referida obra tem as dimensões de 2,0 m X 1,5 m, em tijolo aparente (sem reboco), com uma laje em concreto armado, possuindo uma caixa d'água de 800 litros, construída em concreto. Na parte de baixo, o cômodo é utilizado como área de banho, com um chuveiro. (Ver fotos e planta baixa).

7- Aspectos Importantes a Observar na Avaliação:

De acordo com a NB-502/89, na avaliação de imóveis urbanos, pode-se utilizar o Método Direto.

O objetivo deste método é encontrar uma tendência central, indicada por importantes transações imobiliárias. Para tal buscamos uma referência de venda comparável, e encontramos, na mesma rua Barão de Barcelos, mais especificadamente, ao lado da Prefeitura, uma venda recente de um terreno de 145 m², a cerca de 150 metros do imóvel em questão, conforme descrevemos a seguir:

- Vendedor:** Sr. Joaquim Alves da Silva (conhecido por Jaque)
- Comprador:** Sra. Edinalva Maria da Silva
- Endereço:** Rua Barão de Barcelos nº 18, antigo nº 12
- Área:** 145 m² (5 m X 29 m)
- Valor da Venda:** R\$20.000,00 (vinte mil reais) ✓
- Data:** 28/06/02
- Condições de Venda:** R\$10.000,00 na mão e 10 parcelas de R\$1.000,00, sendo a 1º na escritura.
- Informantes:** Cartório do 2º Ofício e o Vendedor

B

Hon. J. T. P.

1146

DUNAM

Planejamento Agropecuário Ltda

Atualizando o valor da venda do referido imóvel para o mês de novembro de 2002, pelo índice do IPC DI/FGV, chega-se a R\$ 22.260,00, ou seja R\$ 153,51/m².

Nesta análise, deve se considerar que o imóvel em avaliação, não tem escritura definitiva, pois o Espólio possui apenas a sua posse, embora há vários anos venha contribuindo com a municipalidade, recolhendo o IPTU (nº de inscrição 00.008.231), conforme apresentado anexo. Portanto uma possível transferência de propriedade do imóvel só seria possível via uma Cessão de Direitos Hereditários de Posse.

O imóvel utilizado para comparação, possui os mesmos benefícios urbanos, tendo inclusive praticamente a mesma testada. O imóvel a ser desapropriado tem ainda o benefício de possuir uma rua, embora sem saída, no seu rumo direito, numa distância de 33,20 m sem passeio para pedestre (Rua Mauriti). Em contrapartida o imóvel utilizado como comparação, está um pouco mais central.

8 – Ressalvas e Princípios

- a) O presente Laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada;
- b) Foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores;
- c) A propriedade avaliada foi pessoalmente inspecionada e apenas o avaliador preparou as análises;
- d) O Laudo foi preparado com estrita observância dos postulados constantes no Código de Ética Profissional;
- e) Os honorários profissionais do avaliador, não estão, de qualquer forma, subordinados a conclusão deste Laudo;

18

1147

DUNAM

Planejamento Agropecuário Ltda

- f) O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação;
- g) O avaliador, até a data da visita, desconhecia os herdeiros do imóvel.

9 - Cálculos avaliatórios:

Considerando os aspectos anteriormente mencionados, e a pesquisa no mercado imobiliário, foi por este avaliador considerado que o melhor sistema para apreçar o imóvel seria o Método Comparativo, isto é, Comparação de Vendas no mercado local.

Fatores de homogeneização:

a) Fator de fonte (fator de oferta ou de euforia).

Tomado como 0.90, considerando o desejo de vender.

b) Fator de transposição (localização):

Tomado como 0.90, considerando que a localização.

c) Fator de área:

É representado pela expressão (área do elemento pesquisado/pela área do elemento avaliado)ⁿ, onde $n = 0.125$, resultando em 0,91.

d) Fator de esquina:

Considera-se um acréscimo de 20% do valor do imóvel.

e) Fator de Equivalência:

A documentação do referido imóvel é de posse. Considera-se esse valor para efeito de mercado como depreciativo. Para tal considera-se $F_e = 0.6$

f) Benfeitorias:

A área construída é de $85,07 \text{ m}^2$, sendo que o padrão de construção e conservação da mesma encontra-se em condições que não permitem serem padronizadas com os métodos construtivos em vigor e sim pelo interesse do comprador. Sendo dessa forma considerado pelo avaliador por R\$ 50,00/ m^2

Handwritten signature

Handwritten signature

DUNAM

Planejamento Agropecuário Ltda

10 - Avaliação:

De acordo com as considerações supracitadas:

303,04	153,51	46519,67	0.9	0.9	0.91	1.2	0.6	4253,50	28.942,04
--------	--------	----------	-----	-----	------	-----	-----	---------	-----------

Sendo desta forma, a avaliação final do imóvel em números redondos é de :

[Redacted]

Campos dos Goytacazes de 8 de novembro de 2002

Handwritten signature
Jonas Alexandre
Engenheiro Civil - CREA 85-1-04251-2/D

Handwritten mark

Aspecto

1149

DUNAM

Planejamento Agropecuário Ltda

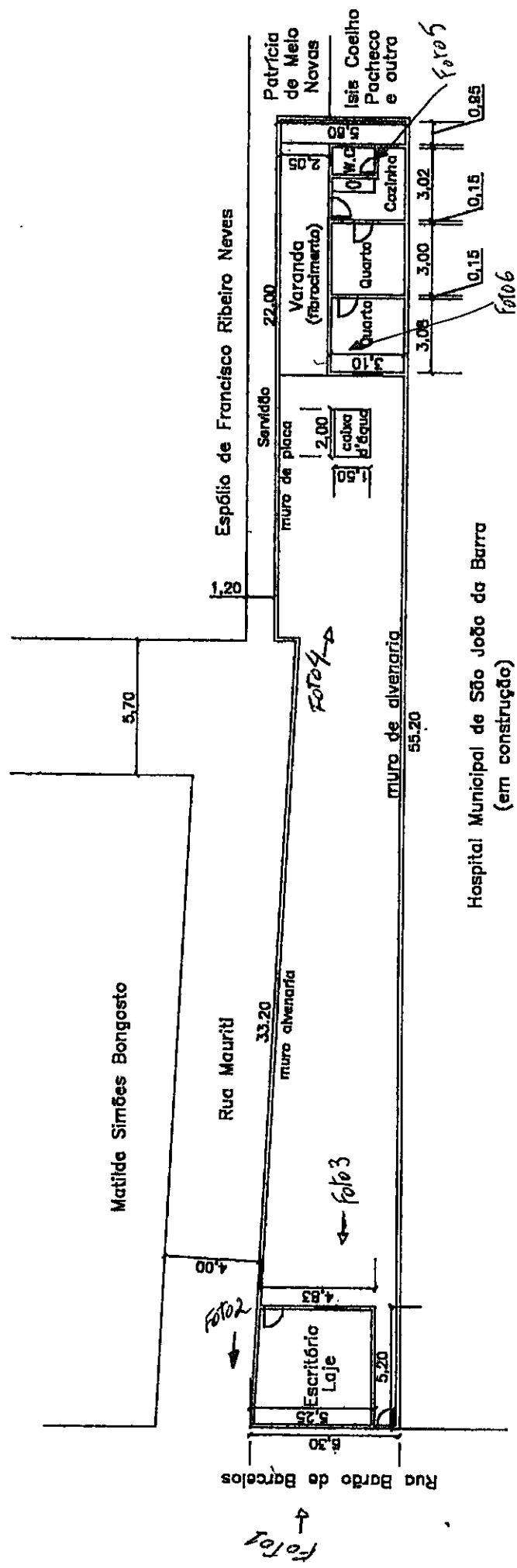
Anexo:

Planimetria da Área.
Planta Baixa
Fotografias

22

Hospital

1150



Proprietário : Espólio de José Francisco Rodrigues
 Imóvel : Rua Barão de Barcelos n° 230 (134-IPTU)
 Herdeiros : Severiano Alves Marcelino

Maria da Penha Marcelino
 Marlene Marcelino

[Signature]
 Eng.º de Arquitetura Ferralito
 1.3.7.20

Hospital Municipal de São João da Barra
 (em construção)

Área Total - 303,04 m2
 Área Construída - 85,07 m2

Hospital

1151

FOTO 1: Vista da rua Barão de Barcelos para o imóvel e a rua Mauriti



FOTO 2: Vista da rua Mauriti, ao lado do terreno, para a Rua Barão de Barcelos, onde se vê o Centro Municipal de Educação Especial Genilson Rocha do Amaral



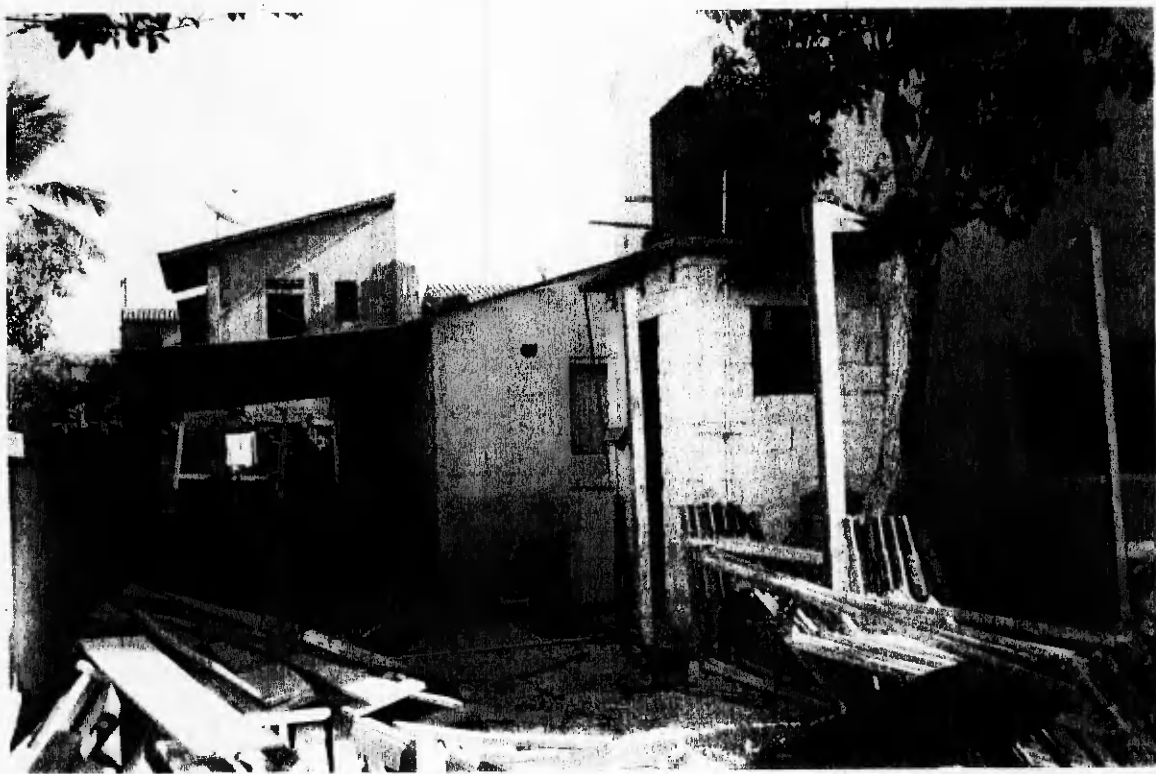
Hospital

1152

FOTO 3: Parte dos fundos da construção existente na frente do imóvel, utilizada como escritório pela construtora do Hospital.



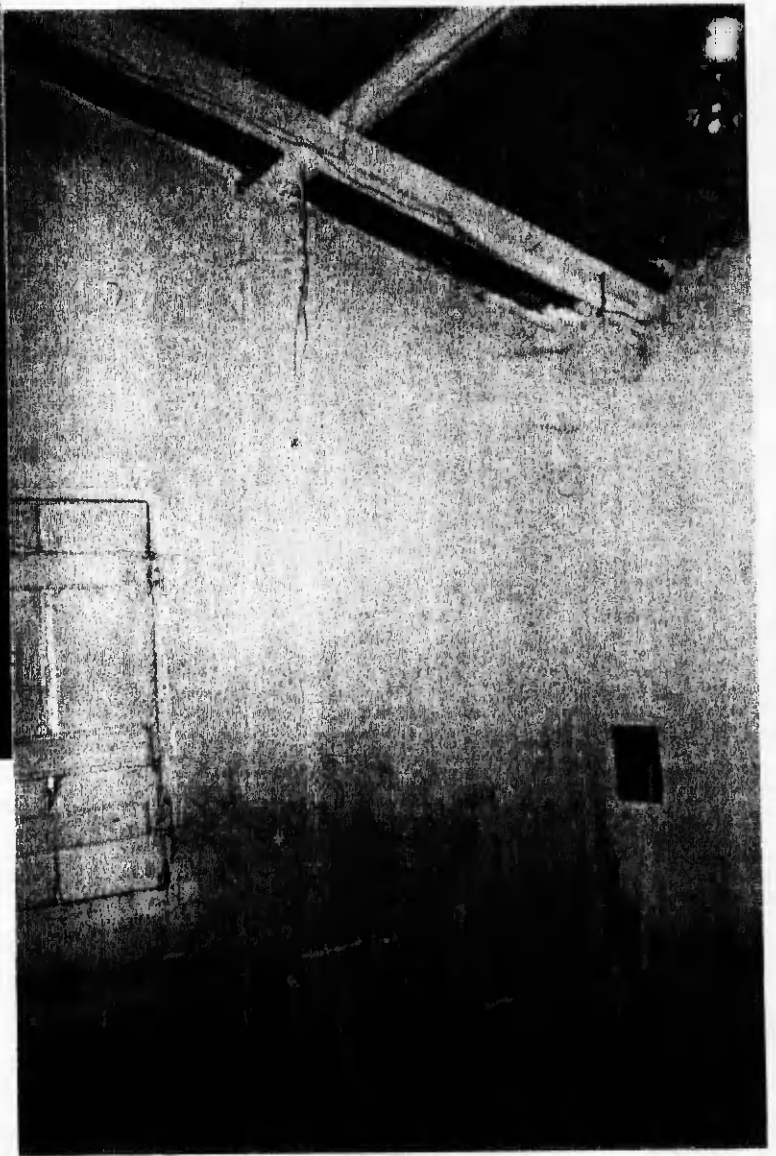
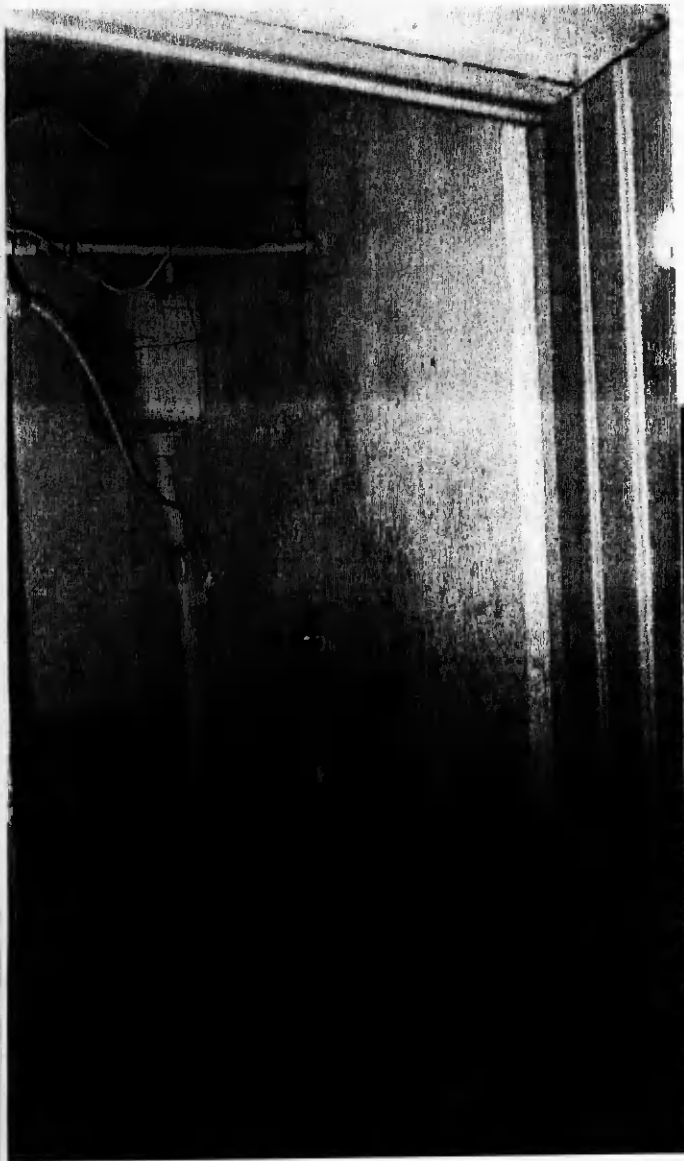
FOTO 4: Vista da construção unifamiliar e da caixa d'água existente nos fundos do imóvel



Hospital

1158

FOTOS 5 e 6: Detalhes internos da construção unifamiliar existente nos fundos do imóvel, utilizada como alojamento e refeitório da construtora do Hospital



Horizental

1154

IPTU 2002

Inscrição: 00.008.231

Prefeitura Municipal de São João da Barra
Secretaria Municipal de Fazenda

Proprietário: JOSE FRANCISCO RODRIGUES ESP

Localização: RUA BARAO DE BARCELOS-CENTRO-S.J.B.

Complemento: 134

Bairro: Centro-S.J.BARRA

Valor Venal: R\$ 2.518,28

Valor IPTU: R\$ 13,97

Valor TSU: R\$ 19,00

Total Anual: R\$ 32,97

Isenção: Não Tem Aliquota: 0,5%

Taxada: de Imóvel: 6,00 ml
Coleta Lixo: 6,00 ml
Calçamento: 6,00 ml
Limpeza Urb.: 6,00 ml
Iluminação: 0,00 ml

IPTU 2002

Inscrição: 00.008.231

Prefeitura Municipal de São João da Barra
Secretaria Municipal de Fazenda

Matrícula: 001.001.0005.0035.001

Loteamento:

Quadra/Lote:

JOSE FRANCISCO RODRIGUES ESP

R. REGAILEIRA 186

CENTRO

SAO JOAO BARRA RJ 28200.000

Tipo: Predial

RECEBIMENTO B.BRASIL E BANERJ = tel: (2

212745-1689 tributos@sjb.rj.gov.br

Emp: Venda de Contribuinte - Autenticação de Verso

IPTU 2002

Inscrição: 00.008.231

Prefeitura Municipal de São João da Barra
Secretaria Municipal de Fazenda

Cota Única: 00% Desconto

Vencimento: 31/08/2002

Matrícula: 001.001.0005.0035.001

I.P.U.: (+) R\$ 13,97

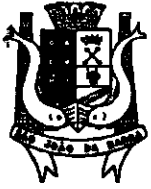
T.S.U.: (+) R\$ 5,03

Tx. Expediente: (+) R\$ 13,97

Desconto: (-) R\$ 0,00

T o t a l : (=) R\$ 32,97

*****32.97E-TRIB
BANERJ 152.3693737062A0802*****
BANERJ - Nota em São João da Barra - débitos anteriores



Estado do Rio de Janeiro

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BARRA

COMISSÃO PERMANENTE DE JUSTIÇA E REDAÇÃO FINANÇAS E ORÇAMENTO E OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS

PARECER CONJUNTO ANTE=PROJETO DE LEI Nº 016/2002

As Comissões Permanentes de Justiça e Redação Finanças e Orçamento e Obras e Serviços Públicos, por seus membros infra assinados, em reunião conjunta, apreciando o ANTE=PROJETO DE LEI Nº 016/2002 que Autoriza a aquisição de área para as obras em acréscimo de construção do Hospital Municipal Dr. Herculano Aquino nesta Cidade, vem oferecer Parecer **FAVORAVEL** a aprovação da matéria em epígrafe, entendendo estar a mesma bem redigida e dentro das formalidades legais. E O PARECER

Sala das Comissões, 26 de novembro de 2002



Domingos José Vieira
Presidente Justiça e Redação

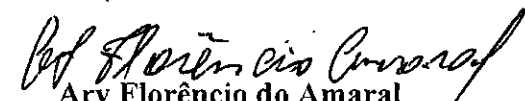

Adilson Lobato de Almeida
Relator Justiça e Redação

SÃO

Amaral Elio de Souza Ribeiro
Membro Justiça-Redação


Francisco Flávio Batista
Presidente Finança e Orçamento


Carlos Roberto da Silva Pereira
Relator Finança e Orçamento


Ary Florêncio do Amaral
Membro Finança e Orçamento

APROVADO
AS 12/11/2002
Loda Paulo Alves dos Santos
...ato



Estado do Rio de Janeiro

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BARRA

Jorge Cândido Pereira

Jorge Cândido Pereira
Pres. Obras e Serviços Públicos

Lauro da Silva Lisboa

Lauro da Silva Lisboa
Relator de Obras e Serviços Públicos

Adilson Lobato de Almeida

Adilson Lobato de Almeida
Membro de Obras e Serviços Públicos

