

DIÁRIO OFICIAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JARDIM/MA
EXECUTIVO

Volume: 9 - Número: 1237 de 9 de Janeiro de 2025
DATA: 09/01/2025

APRESENTAÇÃO

É um veículo oficial de divulgação do Poder Executivo Municipal, cujo objetivo é atender ao princípio da Publicidade que tem como finalidade mostrar que o Poder Público deve agir com a maior transparência possível, para que a população tenha o conhecimento de todas as suas atuações e decisões.

ACERVO

Todas as edições do Diário Oficial encontram-se disponíveis na forma eletrônica no domínio <https://bomjardim.ma.gov.br/diariooficial.php>, podendo ser consultadas e baixadas de forma gratuita por qualquer interessado, independente de cadastro prévio.

PERIODICIDADE

Todas as edições são geradas diariamente, com exceção aos sábados, domingos e feriados.

CONTATOS

Tel: 987007-2630

E-mail: prefeitura@bomjardim.ma.gov.br

ENDEREÇO COMPLETO

AV JOSÉ PEDRO VASCONCELOS, Nº S/N CENTRO, CEP:
65380-000

RESPONSÁVEL

Prefeitura Municipal de Bom Jardim



Assinado eletronicamente por:
Christianne de Araújo Varão

CPF: ***.624.333-**

em 13/01/2025 19:23:37

IP com nº: 10.0.0.105

[www.bomjardim.ma.gov.br/diariooficial.php?](http://www.bomjardim.ma.gov.br/diariooficial.php?id=1583)
id=1583

ISSN 2965-5684

SECRETARIA DE GABINETE CIVIL - ATOS DO EXECUTIVO - EDITAL: 01/2025

EDITAL DE NOTIFICAÇÃO

A Excelentíssima Senhora Prefeita Municipal de Bom Jardim/MA, Christianne de Araújo Varão, nos autos do Processo de Desapropriação nº 001/2023, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER a todos os que o presente edital, virem ou dele tiverem conhecimento, que nos autos do processo nº 001/2023 que nesta sede corre seus trâmites, processo de Desapropriação do CLUBE RECREATIVO SOCIAL BOMJARDINENSE - CRESB, conforme o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, **considerando que o seu representante legal é pessoa desconhecida, encontrando-se em local incerto e não sabido**, não sendo possível notificá-lo (a) pessoalmente, nestas condições foi deferido a notificação pelo presente edital, para comparecerem na Sede da Prefeitura Municipal de Bom Jardim/MA, localizada na Avenida José Pedro Vasconcelos, Centro, Bom Jardim/MA, para, **NO PRAZO DE 15 DIAS**, apresente manifestação quanto a aceitação ou não do valor da indenização ofertada pelo Poder Público, considerando o Laudo de Avaliação de Imóvel em anexos. Para conhecimento de todos é passado o presente edital, cuja 2ª via fica afixada no local de costume. NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de Bom Jardim, aos 09 de janeiro de 2025.

Christianne de Araújo Varão
Prefeita Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JARDIM
CNPJ: 06.229.975/0001-72
Secretária de Administração e Planejamento



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMOVEIS (ABNT- NBR 14.653-3)

- 1 - PROPRIETÁRIO:** Clube Recreativo Social de Bom Jardim (CRESB), Associação Privada, CNPJ: 00.219.193/0001-76, com endereço na MA – 318, esquina com a Rua São Raimundo, s/n, Bairro Alto dos Praxedes, Bom Jardim - MA.
- 2 - INTERESSADO:** Prefeitura Municipal de Bom Jardim – PMBJ, CNPJ: 06.229.975 - 72
- 3 – SOLICITANTE:** – Prefeitura Municipal de Bom Jardim – PMBJ, CNPJ: 06.229.975 – 72
- 4 - OBJETIVO:** Aquisição de Imóvel
- 5 - MÉTODO AVALIATÓRIO:** Método Comparativo de Dados de Mercado.
- 6 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Trata-se de imóvel medindo 29.952,00 m²
Data de vistoria do imóvel. **09 de junho de 2022**
- 6.1- ACESSO AO IMÓVEL:** O imóvel esta localizado na saída de Bom Jardim em direção a Cidade de São João do Caru na MA – 318 esquina com a Rua São Raimundo, Bairro Alto dos Praxedes, Bom Jardim, o acesso é asfalto e com boa localização.
- 7 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**
Uso Predominante:
(x) Resid. Unifamiliar; () Resid. Multifamiliar; () Comercial; () Industrial
Infraestrutura Urbana:
(x) Água; () Esgoto (Sistema Próprio); (x) Energia Elétrica; (x) Telefone
() Pavimentação; (x) Coleta de Lixo; () Gás; () Transporte Coletivo
- Equipamentos Comunitários:
(x) Escola (x) Saúde Pública; (x) Comercio; (x) Segurança Pública
- 7.2- TOPOGRAFIA:** O imóvel apresenta topografia plana sem com inclinação de 1% em relação a sua extensão.
- 7.3- COBERTURA VEGETAL:**
- Área de pastagem com capim em toda a sua extensão com algumas árvores frutíferas como goiaba.

7.5- BENEFITÓRIAS:

O terreno apresenta uma benfeitoria de obras de alvenarias que está em alto grau de depreciação, com o restante da propriedade com matos e árvores de pequeno porte.

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores**Imóvel avaliando**

Clube Recreativo Social de Bom Jardim (CRESB), Associação Privada, CNPJ: 00.219.193/0001-76, com endereço na MA – 318 esquina com a Rua São Raimundo, s/n, Bairro Alto dos Praxedes, Bom Jardim - MA.

Um imóvel rural localizado na MA – 318 esquina com a Rua São Raimundo, s/n, Bairro Alto dos Praxedes, Bom Jardim - MA, com Área de 29.951,33 m² de propriedade do Clube Recreativo Social de Bom Jardim (CRESB), Associação Privada, CNPJ: 00.219.193/0001-76.

Área: 29.951,33 m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30)* com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: Fator de Oferta (F o)
F2: Fator de Acesso (F acesso)
F3: Fator de Localização (F lo)

Av. José Pedro Vasconcelos, S/N, Bom Jardim - Maranhão - Brasil - CEP 65.380-000
Ouvidoria Geral: 0800 098 0920 Site: www.bomjardim.ma.gov.br



F4: Fator de Benfeitorias (F benfeitorias)

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:
 Imóvel localizado na Rua Principal no bairro São Francisco , com 65 metros de frente e 105 metros de comprimento de propriedade do Senhor Joab do Nascimento Conceição, CPF: 007.081.833-95.
 Área: 6.825m²
 Valor: R\$30.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$4,40
 Fator de homogeneização Fator de Oferta (Fo): 1,00
 Fator de homogeneização Fator de Acesso (Fa): 0,90
 Fator de homogeneização Fator de Localização: 0,90
 Fator de homogeneização Fator de Benfeitoria: 1,00

Imóvel 2:
 Imóvel Rural denominado Fazendo Santa Maria, localizado as margens da BR-316, bairro Alto dos Praxedes de propriedade do Senhor Francisco Carvalho Mota, CPF: 407.276.613-53
 Área: 1.811.265m²
 Valor: R\$4.528.162,50
 Valor por metro quadrado: R\$2,50
 Fator de homogeneização Fator de Oferta (Fo): 0,90
 Fator de homogeneização Fator de Acesso (Fa): 1,00
 Fator de homogeneização Fator de Localização: 1,00
 Fator de homogeneização Fator de Benfeitoria: 1,10

Imóvel 3:
 Imóvel localizado na Rua Projetada no bairro São Francisco , com 65 metros de frente e 105 metros de comprimento de propriedade do senhor Francisco Moura Serra, CPF: 106.642.623-68
 Área: 6.825m²
 Valor: R\$30.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$4,40
 Fator de homogeneização Fator de Oferta (Fo): 1,00
 Fator de homogeneização Fator de Acesso (Fa): 0,90
 Fator de homogeneização Fator de Localização: 0,90
 Fator de homogeneização Fator de Benfeitoria: 0,90

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e La) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.
 Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - t_{\alpha} \cdot S / \sqrt{n-1}$ e $La = X + t_{\alpha} \cdot S / \sqrt{n-1}$, onde t_{α} é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 3 (n-1) graus de liberdade.
 Limite inferior do intervalo de confiança (Li):
 $Li = 2,49 - 1,64 \cdot 1,26 / \sqrt{4-1} = 1,30$
 Limite superior do intervalo de confiança (La):
 $La = 2,49 + 1,64 \cdot 1,26 / \sqrt{4-1} = 3,68$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.
 Campo de arbítrio: de R\$2,24 a R\$2,74

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$2,48

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área
 Valor final = R\$2,48 * 29.951,63 = R\$74.130,29

Valor do imóvel avaliando:

R\$74.130,29

Imóvel 4:

Imóvel localizado na MA-318, s/n, Povoador Igarapé Grande de Propriedade do senhor Ireno Araújo Silva Neto, CPF:

Área:	50.000m²
Valor:	R\$50.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$1,00
Fator de homogeneização Fator de Oferta (Fo):	1,00
Fator de homogeneização Fator de Acesso (Fa):	0,90
Fator de homogeneização Fator de Localização:	0,90
Fator de homogeneização Fator de Benfeitoria:	0,90

Tabela de homogeneização:

Imóvel	RS/m²	F1	F2	F3	F4	RS/m² homog.
1	4,40	1,00	0,90	0,90	1,00	3,56
2	2,50	0,90	1,00	1,00	1,10	2,48
3	4,40	1,00	0,90	0,90	0,90	3,20
4	1,00	1,00	0,90	0,90	0,90	0,73

Valores homogeneizados (Xi), em RS/m²:

Média: $X = \sum(Xi) / n$

$X = 2,49$

Desvio padrão: $S = \sqrt{\sum(X - Xi)^2 / (n-1)}$

$S = 1,26$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X| / S < VC$

Valor crítico para 4 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,54$

Amostra 1: $d = |3,56 - 2,49| / 1,26 = 0,85 < 1,54$

(amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |2,48 - 2,49| / 1,26 = 0,01 < 1,54$

(amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |3,20 - 2,49| / 1,26 = 0,57 < 1,54$

(amostra pertinente)



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

