



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE MALHADA DOS BOIS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

DECRETO Nº 002/2026

22 DE JANEIRO DE 2026

*"DECLARA DE UTILIDADE PÚBLICA,
PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO, EM
FAVOR DO MUNICÍPIO DE MALHADA
DOS BOIS/SE, O IMÓVEL QUE
MENCIONA, DESTINADO A
CONSTRUÇÃO DE CRECHE TIPO II -
PADRAO FNDE."*

O Prefeito do Município de Malhada dos Bois/SE, no uso de suas atribuições legais, em especial o art. 61, VI, da Lei Orgânica Municipal,

CONSIDERANDO o inciso XXIV do art. 5º da Constituição Federal de 1988, que reconhece o instituto da desapropriação de bens por parte do Poder Público por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social;

CONSIDERANDO que compete ao Prefeito, por meio de decreto, desapropriar ou constituir servidão administrativa de bens por necessidade ou utilidade pública, nos termos da alínea "e" do inciso I do art. 86 da Lei Orgânica Municipal;

CONSIDERANDO o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, que dispõe sobre desapropriações por utilidade pública;

CONSIDERANDO a necessidade de ampliação da oferta de vagas na educação infantil no âmbito do Município, com a implantação de unidade escolar (Creche Tipo II - padrão FNDE), de relevante interesse público;



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE MALHADA DOS BOIS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

D E C R E T A:

Art. 1º - Fica declarada de utilidade pública, para fins de desapropriação pelo Município de Malhada dos Bois/SE, judicial ou administrativamente, a área de 5.672,72 m² (1,87 ta), de propriedade do Sr. CLEBER GABRIEL SANTOS, CPF nº 007.001.645-37 e RG nº 3.124.292-8 SSP/SE, localizada na Estrada de Cruz da Donzela para Visgueiro, no Município de Malhada dos Bois/SE, conforme documentos técnicos anexos.

Parágrafo único. O imóvel referido contém as descrições perimétricas constantes do Memorial Descritivo anexo, que faz parte integrante deste Decreto.

Art. 2º - Fica estabelecido o valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), a título de justa e prévia indenização, conforme Laudo de Avaliação do Imóvel anexo.

Art. 3º - A desapropriação de que trata este Decreto visa viabilizar a construção de Creche Tipo II - padrão FNDE, voltada a ampliação da oferta de vagas na educação infantil, em atendimento ao interesse público e a função social da propriedade.

Art. 4º - Fica autorizado o Município de Malhada dos Bois/SE a promover todos os atos judiciais ou extrajudiciais necessários a efetivação da desapropriação, na forma da legislação vigente, em especial o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE MALHADA DOS BOIS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Art. 5º - O Município de Malhada dos Bois/SE poderá invocar em juízo, quando necessário, a urgência a que se refere o art. 15 do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, e suas alterações.

Art. 6º - Por este Decreto, ficam os agentes administrativos da Administração Pública Direta e Indireta do Município de Malhada dos Bois/SE, assim como quem por ele autorizado, a ingressar nas áreas compreendidas na declaração, inclusive para realizar obras, reparos, inspeções e levantamentos de campo, podendo recorrer, em caso de resistência, ao auxílio de força policial, na forma instituída no art. 7º do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941.

Art. 7º - O ônus decorrente da desapropriação por utilidade pública do imóvel a que se refere o art. 1º deste Decreto ficara por conta do Município de Malhada dos Bois/SE.

Art. 8º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Malhada dos Bois/SE, em 22 de janeiro de 2026.

JOSE FABIO NUNES
LIMA:00307024539

Assinado de forma digital por JOSE
FABIO NUNES LIMA:00307024539
Dados: 2026.01.22 10:50:13 -03'00'

José Fábio Nunes Lima
Prefeito Municipal

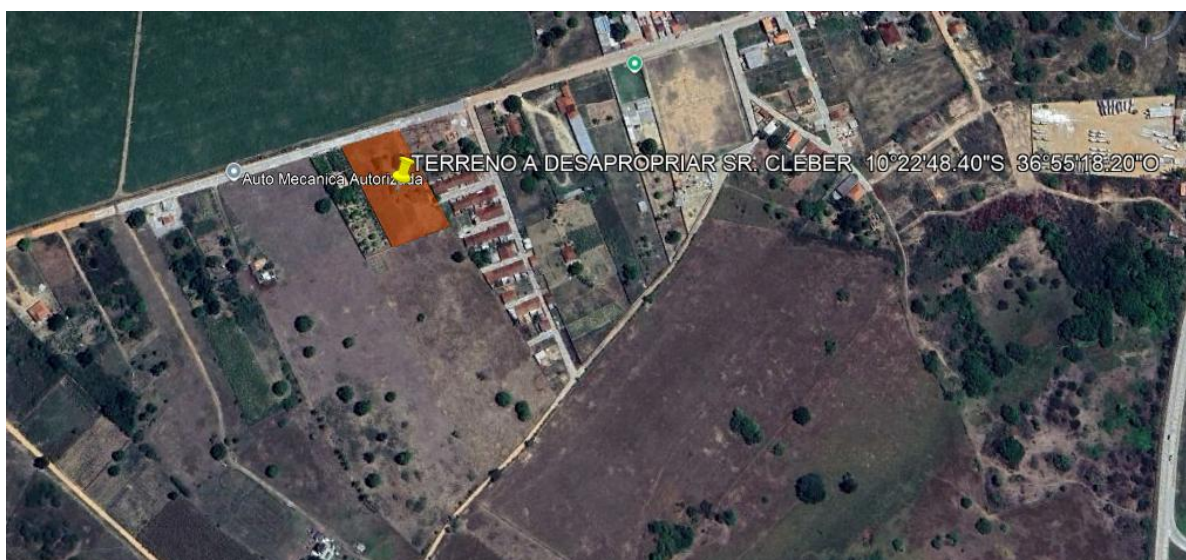


PREFEITURA MUNICIPAL DE **MALHADA DOS BOIS**

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

O Município de Malhada dos Bois/ Se, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob o n.º 13.115.993/0001-99, com sede no Conjunto Maria Rosa, Rua C, número 112, Bairro Centro – Malhada dos Bois/ Se, CEP 49.940-000, por intermédio de seu representante legal o Senhor Prefeito Municipal JOSE FABIO NUNES LIMA, inscrito no CPF sob o n.º ***** e portador do RG sob o n.º ***** SSP/SE e da sua ENGENHEIRA CIVIL, a Senhora THAYNÁ ROCHA SOUZA - CREA: 2719189758, apresentamos o seguinte:

DA LOCALIZAÇÃO:



DA PROPRIEDADE:

O perímetro do imóvel descrito abaixo está Georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, e tem início no Vértice denominado **V-01** de coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema **U T M** - Datum **SIRGAS2000**, Este(X) **727.753,76m** e Norte(Y) **8.851.857,41m** referentes ao meridiano central **39°00'**; do vértice **V-01** segue em direção até o vértice **V-02** no azimuth **251°36'04"**, em uma distância de **54,13m**, de coordenada Norte (Y) **8.851.857,41m**, Este (X) **727.753,76m**, confrontando com a Rua Jose Sergio da Silva; do vértice **V-02** segue em direção até o vértice **V-03** no azimuth **152°08'47"**, em uma distância de **105,75m**, de coordenada Norte (Y) **8.851.840,32 m**, Este (X) **727.484,39 m**, confrontando com o Terreno do Sr. **ANTONIO VIEIRA DE SOUZA**, por divisa com Muro; do vértice **V-03** segue em direção até o vértice **V-08** no azimuth **244°55'24"**, em uma distância de **54,71m**, de coordenada Norte (Y) **8.851.746,82 m**, Este (X) **727.533,80m**, confrontando com o Terreno de Propriedade da **PREFEITURA MUNICIPAL DE MALHADA DOS BOIS**, por divisa com Cerca; por fim partindo do

RUA C, CONJUNTO MARIA ROSA SILVA, 112 -CENTRO-MALHADA DOS BOIS/SE CNPJ:

13.115.993/0001-99-CEP: 49940-000-FONE/FAX:(79)3365-1150

WWW.MALHADADOSBOIS.SE.GOV.BR



PREFEITURA MUNICIPAL DE **MALHADA DOS BOIS**

vértice **V-08** segue até o vértice **V-01**, **(início da descrição)**, no azimute de **332°18'32"**, na extensão de **104,01** m, confrontando com o **Conjunto Morada do Sol e Terreno de propriedade do SR. HORTENCIO**, fechando assim uma área de **5.672,72M2** (cinco mil, seiscentos e setenta e dois metros e setenta e dois centímetros quadrados), ou **1,87** ta e um perímetro de **318,60** m.

PROPRIETÁRIO:

CLEBER GABRIEL SANTOS – CPF N.º: 007.001.645-37 – R.G N.º: 3.124.292-8 SSP/SE – Residente e domiciliado a Rua Antonio Palmeiras, 157 – Bairro Centro – Cep: 49.940-000 – MALHADA DOS BOIS/SE, do qual será com a **DESAPROPRIAÇÃO AMIGAVEL DIRETA** do citado **TERRENO**, plano, acima do nível da rua, aonde o mesmo faz limite com:

LADO LESTE: limita-se com o **TERRENO DO SR. HORTENCIO e CONJUNTO MORA DO SOL;**

LADO SUL: limita-se com o **TERRENO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE MALHADA DOS BOIS;**

LADO OESTE: limita-se com o **TERRENO DO SR. ANTONIO VIEIRA DE SOUZA;**

LADO NORTE: limita-se com a **RUA JOSE SERGIO DA SILVA** que faz frente com o terreno de **CLEBER GABRIEL SANTOS;**

COORDENADAS GEOGRAFICAS:

UTM - Datum *SIRGAS2000*, Este(X) 727.753,76m e Norte(Y) 8.851.857,41m

V-01 segue em direção até o vértice **V-02** no azimute **251°36'04"**, em uma distância de **54,13**m, de coordenada **Norte (Y) 8.851.857,41m**, **Este (X) 727.753,76m**, confrontando com a Rua Jose Sergio da Silva;

V-02 segue em direção até o vértice **V- 03** no azimute **152°08'47"**, em uma distância de **105,75**m, de coordenada **Norte (Y) 8.851.840,32 m**, **Este (X) 727.484,39 m**, confrontando com o **Terreno do Sr. ANTONIO VIEIRA DE SOUZA**, por divisa com Muro;

V-03 segue em direção até o vértice **V-08** no azimute **244°55'24"**, em uma distância de **54,71**m, de coordenada **Norte (Y) 8.851.746,82 m**, **Este (X) 727.533,80m**, confrontando com o Terreno de Propriedade da **PREFEITURA MUNICIPAL DE MALHADA DOS BOIS**, por divisa com Cerca;

V-08 segue até o vértice **V-01**, **(início da descrição)**, no azimute de **332°18'32"**, na extensão de **104,01** m, confrontando com o **Conjunto Morada do Sol e Terreno de propriedade do SR. HORTENCIO**, fechando assim uma área de **5.672,72M2** (cinco mil, seiscentos e setenta e dois metros e setenta e dois centímetros quadrados) ou **1,87** ta e um perímetro de **318,60** m.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MALHADA DOS BOIS

NIVEL DE PRECISÃO:

Iremos utilizar o processo de **AVALIAÇÃO EXPEDITA**, conforme o que estabelece a **Norma Técnica NBR 5676**, ressaltando que o valor encontrado será um misto de fórmulas expressas dentro das normas da ABNT.

DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO:

Um **TERRENO** plano, **CLEBER GABRIEL SANTOS – CPF N.º: 007.001.645-37 – R.G N.º: 3.124.292-8 SSP/SE – Residente e domiciliado a Rua Antonio Palmeiras, 157 – Bairro Centro – Cep: 49.940-000 – MALHADA DOS BOIS/SE** que limita-se com:

LADO LESTE: limita-se com o **TERRENO DO SR. HORTENCIO e CONJUNTO MORA DO SOL;**

LADO SUL: limita-se com o **TERRENO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE MALHADA DOS BOIS;**

LADO OESTE: limita-se com o **TERRENO DO SR. ANTONIO VIEIRA DE SOUZA;**

LADO NORTE: limita-se com a **RUA JOSE SERGIO DA SILVA** que faz frente com o terreno de **CLEBER GABRIEL SANTOS;**

O empreendimento em questão trata-se de um **TERRENO LIVRE, DESEMBARAÇADO** o qual existe umas plantações, capim.

ÁREAS DO TERRENO

- Área do terreno: 5.672,72 m²
- Área verde: 5.672,72 m²
- Área livre: 5.672,72 m²

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

Localizado em área rural no Povoado Cruz da Donzela, com edificações residenciais em seu entorno e lotes.

Acesso pela Rua JOSE SERGIO DA SILVA e CONJUNTO MARIA ROSA DA SILVA que dá acesso a Sede do Município de Malhada dos Bois, BR 101 e ao Povoado Visgueiro-Muribeca/Se.

Topografia = Plana, inclinada para a frente.

Infra-estrutura = existe rede elétrica domiciliar nas proximidades.



PREFEITURA MUNICIPAL DE **MALHADA DOS BOIS**

METODOLOGIA:

Para o presente trabalho usamos o **Método Evolutivo** que considera as mudanças e melhorias ao longo do tempo, o que influencia o valor final do bem a ser desapropriado de acordo com NBR-14653-3.

LOTE	VALOR UNITÁRIO (R\$/M2)	VALOR DO TERRENO (R\$)
01	Min 51,55 Med 108,98 Max 154,38	R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)

Homogeneização:

A homogeneização da amostragem é necessária na medida em que só é possível equalizar matematicamente grandezas comparáveis.

Assim os preços de venda dos elementos que integram a amostra obtida foram homogeneizados quanto:

-Área do terreno (tamanho, testada, profundidade, topografia e localização)

-Construção (padrão das edificações, acessórios, conservação e benfeitorias)

A elaboração dos cálculos relativos à homogeneização e os procedimentos estatísticos foram desenvolvidos sob a forma de planilha.

Determinação do valor do M2:

Após a homogeneização dos dados obtidos na pesquisa, estabelecemos o valor final do metro quadrado do terreno, na região é igual a **R\$ 26,44 (VINTE E SEIS REAIS E QUARENTA E QUATRO CENTAVOS)**, já com os dados tabulados e homogeneizados, de acordo com critérios técnicos estabelecidos pelo padrão utilizado a importância total de **Vt= R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).**

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Para determinarmos o valor do imóvel em questão, deveremos multiplicar os valores obtidos acima, pela área do lote e da construção, porém estabelecendo ainda diferenciação final, conforme a situação do lote (se esquina ou não, testada, profundidade, etc).



PREFEITURA MUNICIPAL DE MALHADA DOS BOIS

Os índices foram determinados em virtude de nossa vivência em avaliações do dia a dia da nossa profissão, sem qualquer metodologia científica, desta forma, teremos a seguinte fórmula, para obter o valor final do imóvel avaliado:

Onde:

$$VT = AT \times L \times T \times S \times To$$

VT = Valor do terreno p/m²

AT = Área do terreno

L = localização do terreno

150 a 200 (centro histórico)

100 a 200 (área urbana)

30 a 100 (área rural com portencialidade urbana)

1 a 30 (área rural)

T = tamanho do terreno

- Lotes pequenos = 1
- Lotes médios = 0,5 a 0,9
- Grandes Glebas (rur) = 0,1 a 0,4

S = situação do terreno

- Meio de quadra = 1
- Esquina = 1,2

To = topografia do terreno

- Plano = 1
- Declive = 0,8

Calculo - $VT = AT \times L \times T \times S \times To$

$$VT = 5.672,72 \times 26,44 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = \text{R\$ } 150.000,00$$

Importa o presente **PARECER SOBRE O VALOR DE MERCADO (AVALIAÇÃO) DO IMÓVEL** em **VT= R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).**

Malhada dos Bois/SE, 21 de Janeiro de 2026.

JOSE FABIO NUNES
LIMA:00307024539

Assinado de forma digital por
JOSE FABIO NUNES
LIMA:00307024539
Dados: 2026.01.21 13:35:19 -03'00'

JOSE FABIO NUNES LIMA
PREFEITO MUNICIPAL



Documento assinado digitalmente

THAYNA ROCHA SOUZA
Data: 21/01/2026 10:44:14-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

THAYNÁ ROCHA SOUZA
Engº Civil. CREA: 2719189758

RUA C, CONJUNTO MARIA ROSA SILVA, 112 -CENTRO-MALHADA DOS BOIS/SE CNPJ:

13.115.993/0001-99-CEP: 49940-000-FONE/FAX:(79)3365-1150

WWW.MALHADADOSBOIS.SE.GOV.BR



PREFEITURA MUNICIPAL DE MALHADA DOS BOIS

TERMO DE REFERÊNCIA

1. Identificação do Imóvel

Localização: Estrada de Cruz da donzela para Visgueiro – Conjunto Maria Teresinha Gomes.

Proprietário: Cleber Gabriel Santos. CPF: 007.001.645-37

Área Total: 5.672,72 m² (1,87 ta)

Perímetro: 318,00 m

Dimensões: 54,00m (frente) x 55,60 (fundo)

Limites:

- Norte: Rua José Sergio da Silva
- Sul: Terreno da Prefeitura Municipal de Malhada dos Bois/SE.
- Leste: Terreno Sr. Hortencio e Conjunto Morada do Sol.
- Oeste: Terreno do senhor Antonio Vieira de Souza.

2. Justificativa da Desapropriação

A desapropriação do imóvel em questão justifica-se pela necessidade premente de ampliação da oferta de vagas na educação infantil no âmbito do Município, especialmente no atendimento a crianças de 0 (zero) a 3 (três) anos de idade, etapa fundamental para o desenvolvimento integral da criança e garantida como direito social pela Constituição Federal de 1988, pela Lei de Diretrizes e Bases da Educação Nacional – LDB (Lei nº 9.394/1996) e pelo Estatuto da Criança e do Adolescente – ECA (Lei nº 8.069/1990).



PREFEITURA MUNICIPAL DE MALHADA DOS BOIS

O terreno objeto da desapropriação apresenta localização estratégica, dimensões adequadas, topografia favorável e condições técnicas compatíveis com a implantação de uma **Creche Tipo II – padrão FNDE**, conforme os parâmetros estabelecidos pelo Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação, possibilitando a construção de unidade escolar com infraestrutura moderna, acessível e segura, capaz de atender à demanda atual e futura da comunidade local.

A implantação da referida creche contribuirá diretamente para a redução do déficit de vagas na educação infantil, promovendo inclusão social, apoio às famílias trabalhadoras e melhoria dos indicadores educacionais do Município, além de fortalecer as políticas públicas voltadas à primeira infância.

Ressalta-se que a inexistência de terrenos públicos disponíveis com características adequadas para a finalidade pretendida torna a desapropriação medida necessária e de inequívoco interesse público, atendendo aos princípios da legalidade, da supremacia do interesse público e da função social da propriedade, nos termos do artigo 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal.

Dessa forma, a desapropriação do imóvel revela-se imprescindível para viabilizar a construção da Creche Tipo II – padrão FNDE, garantindo o atendimento educacional adequado às crianças do Município e assegurando melhores condições de desenvolvimento social e educacional à população beneficiada.

3. Avaliação do Imóvel

De acordo com o Laudo de Avaliação elaborado pelo engenheiro responsável Thayná Rocha Souza – CREA 2719189758 foi definido o valor total de R\$ 113.500,00 (Cento e treze mil e quinhentos reais), com base no método evolutivo, conforme as normas da ABNT (NBR 14653-3 e NBR 5676).

4. Finalidade Pública

A área será destinada exclusivamente para construção da Creche Tipo II – padrão FNDE

5. Documentos Anexos

- Certidão Negativa de Débitos Imobiliários e BCI
- Memorial Descritivo



PREFEITURA MUNICIPAL DE MALHADA DOS BOIS

- Laudo de Avaliação
- Justificativa Técnica
- Croqui/Planta topográfica
- Documentos pessoais do proprietário

Malhada dos Bois/SE, 21 de Janeiro de 2026.

JOSE FABIO NUNES
LIMA:00307024539
JOSÉ FÁBIO NUNES LIMA

Assinado de forma digital por JOSE
FABIO NUNES LIMA:00307024539
Dados: 2026.01.21 13:36:09 -03'00'

Prefeito Municipal