

**Câmara Municipal de Jacareí**  
**PALÁCIO DA LIBERDADE**

**PROCESSO Nº 067 DE 22.04.2015**

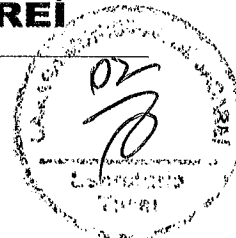
**ASSUNTO:** PROJETO DE LEI Nº 08/2015 – AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A DESAFETAR ÁREA DA CLASSE DOS BENS PÚBLICOS DE USO ESPECIAL DO BAIRRO RIO ABAIXO PARA DOMINICAIS E DOÁ-LA À FUNDAÇÃO PRÓ-LAR DE JACAREÍ.

**AUTOR:** PREFEITO MUNICIPAL HAMILTON RIBEIRO MOTA.

**DISTRIBUÍDO EM:** 24/04/2015  
**PRAZO FATAL:** 06 DE MAIO DE 2015  
**DISCUSSÕES:** DUAS

**OBSERVAÇÃO:** ESTE PROJETO TRAMITA EM REGIME DE URGÊNCIA, CONFORME SOLICITADO PELO PREFEITO MUNICIPAL ATRAVÉS DO OFÍCIO Nº 0233/2015-GP, DE 17 DE ABRIL DE 2015.

<b>Aprovado em Discussão Única</b> Em.....de.....de 2015..... ..... Presidente	<b>REJEITADO</b> Em.....de.....de 2015..... ..... Presidente
<b>Aprovado em 1ª Discussão</b> Em.....de.....de 2015..... ..... Presidente	<b>ARQUIVADO</b> Em.....de.....de 2015..... ..... Secretário-Diretor Legislativo
<b>Aprovado em 2ª Discussão</b> Em.....de.....de 2015..... ..... Presidente	<b>Retirado de Tramitação</b> Em.....de.....de 2015..... ..... Secretário-Diretor Legislativo
Adiado em.....de.....de 2015..... Para.....de.....de 2015..... ..... Secretário-Diretor Legislativo	Adiado em.....de.....de 2015..... Para.....de.....de 2015..... ..... Secretário-Diretor Legislativo



Ofício nº 0233/2015-SP

<b>PROTOCOLO GERAL</b>
Nº 0592/17 4 20 15
<b>CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ</b>

<b>FUNCIONÁRIO</b>

Jacareí, SP, 17 de abril de 2.015.

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Encaminhamos em anexo, Projeto de Lei nº 08/2015, para apreciação dos Senhores Vereadores.

**Projeto de Lei nº 08/2015** – Autoriza o Poder Executivo a desafetar área da classe dos bens públicos de uso especial do bairro Rio Abaixo para dominicais e doá-la à Fundação Pró-Lar de Jacareí.

Solicitamos ainda, sejam as proposições submetidas ao regime de tramitação urgente nos termos do Art 91, Inciso I, Parágrafo I, da Resolução 642, de 29 de setembro de 2005.

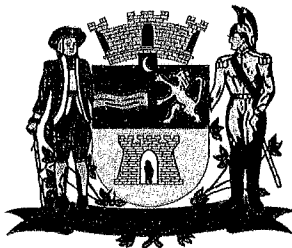
Sendo o que nos compete para o momento, aproveitamos a oportunidade para renovar votos de estima e consideração.

Atenciosamente.

  
**HAMILTON RIBEIRO MOTA**  
Prefeito Municipal de Jacareí-SP

*A Santíssima Legislativa,  
para ciência e providências  
necessárias me faveça de Lei.  
Ruy 20/4/2015  
Joo Antônio Feresco  
Diretor*

Ao Excelentíssimo Senhor  
**ARILDO BATISTA**  
DD. Presidente da Câmara Municipal de Jacareí/SP  
Jacareí/SP  
mls



# Município de Jacareí

ESTADO DE SÃO PAULO

Gabinete do Prefeito



## PROJETO DE LEI N.º 08, DE 17 DE ABRIL DE 2015

*Autoriza o Poder Executivo a desafetar área da classe dos bens públicos de uso especial do bairro Rio Abaixo para dominicais e doá-la à Fundação Pró-Lar de Jacareí.*

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JACAREÍ, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

**Art. 1º** Fica o Executivo Municipal autorizado a desafetar da classe de bens públicos de uso especial para a classe de bens dominicais, parte da área pública institucional, correspondente à **37.891,45 m<sup>2</sup>**, pertencente à área maior objeto da matrícula nº 59.539 do Cartório de Registros de Imóveis de Jacareí, com 49.330,75m<sup>2</sup>, caracterizada no Memorial Descritivo de terreno, assim descrita:

**Área Institucional:** Um terreno urbano contendo a área de **37.891,45 m<sup>2</sup>**, situado no BAIRRO DO RIO ABAIXO, que assim se descreve: inicia-se no ponto **01C**, localizado a **287,64**, da **ESTRADA MUNICIPAL DO POÇO (JCR-348)**, na divisa com a propriedade de Querino José da Costa, do ponto **01C** segue em linha reta na distância de **300,95m**, confrontando com a propriedade de Querino José da Costa, chega ao ponto **02**; deste deflete à direita e segue até o ponto **97** com os seguintes azimutes e distâncias: do ponto **02** ao ponto **03** segue na divisa da propriedade de Antonio de Oliveira Costa, na distância de **40,00m**, do ponto **03** ao ponto **04** – azimute de 265°12'40" e distância de **31,343m**; do ponto **04** ao ponto **98** – azimute de 266°42'59" e distância de **30,462m**; do ponto **98** ao **97** – azimute de 292°34'52" e distância de **4,095m**, confrontando com a propriedade de Antonio de Oliveira Costa e outros, chega-se ao ponto **97**; deste deflete à direita e segue até o ponto **A10** com os seguintes azimutes e distâncias: do ponto **97** ao ponto **96** – azimute de 342°22'34" e distância de **6,339m**; do ponto **96** ao **95** – azimute de 357°43'13" e distância de **16,295m**; do ponto **95** ao ponto **93** – azimute de 357°16'24" e distância de **83,519m**; do ponto **93** ao ponto **92** – azimute de 356°40'22" e distância de **33,148m**; do ponto **92** ao ponto **90** – azimute de 356°53'56" e distância de **34,259m**; do ponto **90** ao ponto **89** – azimute de 359°32'49" e distância de **11,191m**; do ponto **89** ao ponto **87** – azimutes de



# Município de Jacareí

ESTADO DE SÃO PAULO

Gabinete do Prefeito



355°24'38" e distância de **18,072m**; do ponto **87** ao ponto **A6** – azimute de 04°18'55" e distância de **50,81m**; do ponto **A6** ao ponto **A7** – azimute de 06°51'45" e distância de **69,333m**; deflete à direita e segue do ponto **A7** ao ponto **A8** com azimute de 86°56'28" e distância de **13,031m**; do ponto **A8** ao ponto **A9** azimute de 92°50'48" e distância de **16,264m**; do ponto **A9** ao ponto **A10** azimute de 80°08'48" e distância de **48,250m**, confrontando do ponto **97** ao ponto **A10** com propriedade de Victorio Cardaci e Therezinha Ferri Marzano Dall'Agnol (matrícula n ° 40.949); do ponto **A10** deflete à distância e confrontando com o remanescente da Área, segue ao ponto **01D**, na distância de **8,68m**; do ponto **01D** deflete à esquerda e segue em linha reta na distância de **39,77m**, confrontando com o remanescente da Área até encontrar o ponto **01C** inicial, encerrando a área de **37.891,46m<sup>2</sup>**.

**Art. 2º** Fica o Executivo Municipal autorizado a alienar, por doação, a área descrita no art. 1º desta Lei, à Fundação Pró-Lar de Jacareí, para fim de regularização fundiária.

**Parágrafo único.** A Fundação Pró-Lar de Jacareí fica obrigada a realizar a regularização fundiária da área a ser doada, sob pena de reversão da doação.

**Art. 3º** As despesas com a lavratura da escritura e seu respectivo registro serão suportadas por dotação da Fundação Pró-Lar de Jacareí, já prevista no orçamento corrente, suplementada se necessário.

**Art. 4º** Esta Lei entra em vigor na data da publicação.

Gabinete do Prefeito, 17 de abril de 2015

**HAMILTON RIBEIRO MOTA**

**Prefeito do Município de Jacareí**

**AUTOR: PREFEITO HAMILTON RIBEIRO MOTA.**



# Município de Jacareí

ESTADO DE SÃO PAULO

Gabinete do Prefeito



## MENSAGEM

A área descrita no presente projeto de lei, embora hoje classificada como bem público de uso especial, já está ocupada por moradias de forma consolidada.

Portanto, para que a destinação real e necessária da área esteja em consonância com o interesse público e social existentes, antes, se faz necessária a autorização para sua desafetação. Assim, reclassificada como bem público dominical poderá ser doada à Fundação PRÓ-LAR de Jacareí que procederá a respectiva regularização fundiária.

A Constituição Federal, em seu artigo 5º, XXIII preconiza que a propriedade deverá atender a sua função social, enquanto o artigo 6º do mesmo diploma legal, eleva o direito à moradia a um direito social. A discussão acerca da moradia é uma questão premente e diante disso, o Governo Federal editou a Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009 que assim dispõe:

Art. 46. A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

A Lei Orgânica do Município de Jacareí contempla a possibilidade de alteração da destinação de áreas verdes ou institucionais, excepcionalmente, quando o objetivo é justamente o de regularizar espaços já ocupados de forma consolidada, por população de baixa renda:

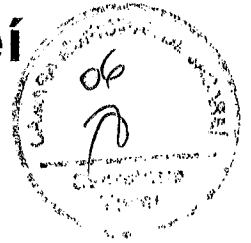
Art. 177 As áreas definidas em projetos de loteamento como áreas verdes ou institucionais não poderão ter sua destinação, fim e objetivos originais alterados, exceto quando a alteração da destinação tiver como finalidade a regularização de:



# Município de Jacareí

ESTADO DE SÃO PAULO

Gabinete do Prefeito



a) loteamentos, cujas áreas verdes ou institucionais estejam total ou parcialmente ocupadas por núcleos habitacionais de interesse social, destinados à população de baixa renda e cuja situação esteja consolidada;

Reiteramos que, após a desafetação, a área será doada à Fundação PRÓ-LAR de Jacareí, a qual destinará o imóvel de acordo com suas atribuições, definidas na Lei nº 1.965 de 20 de junho de 1980, ou seja, regularizará a situação da área em questão, que já está ocupada, legalizando sua real destinação e priorizando sua função social.

Ressaltamos que, foi realizado o **desdobro** da área, posto que somente a parte que se encontra ocupada por moradias será desafetada. Para tanto, segue Laudo de Avaliação, Memorial Descritivo do Terreno, Certidão de Desdobro e Cadastro Técnico **correspondente aos 37.891,45m<sup>2</sup>** que será objeto de regularização fundiária nos termos da Lei.

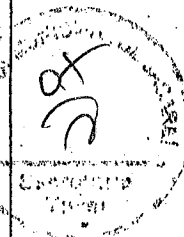
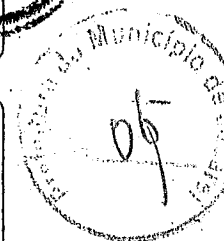
Pelo exposto, submetemos o projeto de lei à apreciação e aprovação dessa Casa Legislativa.

Gabinete do Prefeito, 17 de abril de 2015

**HAMILTON RIBEIRO MOTA**  
*Prefeito do Município de Jacareí*

# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - SP

MATRÍCULA 59.539	FICHA 01	LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL	JACAREÍ - SP		
	ANVERSO			11	abril	2006
				DIA	MÊS	ANO



CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ

Um terreno urbano contendo a área de 49.330,75 m<sup>2</sup>, situado no BAIRRO DO RIO ABAIXO, que assim se descreve: inicia-se no ponto 01B, localizado à esquerda de quem da ESTRADA MUNICIPAL DO POÇO (JCR-348) olha para o terreno, na intersecção da divisa da referida estrada com a propriedade de Querino José da Costa, a uma distância de 349,41 metros da confluência da mesma estrada com a Estrada Municipal do Meia Lua (JCR-360); do ponto 01B segue em linha reta na distância de 588,59 metros, confrontando com propriedade de Querino José da Costa, chega ao ponto 02; deste deflete à direita e segue até o ponto 97 com os seguintes azimutes e distâncias: do ponto 02 ao ponto 03 segue na divisa da propriedade de Antonio de Oliveira Costa, na distância de 40,00 metros; do ponto 03 ao ponto 04 – azimute de 265°12'40" e distância de 31,343 metros; do ponto 04 ao ponto 98 – azimute de 266°42'59" e distância de 30,462 metros; do ponto 98 ao ponto 97 – azimute de 292°34'52" e distância de 4,095 metros, confrontando com a propriedade de Antonio de Oliveira Costa e outros, chega-se ao ponto 97; deste deflete à direita e segue até o ponto 03C com os seguintes azimutes e distâncias: do ponto 97 ao ponto 96 – azimute de 342°22'34" e distância de 6,339 metros; do ponto 96 ao ponto 95 – azimute de 357°43'13" e distância de 16,295 metros; do ponto 95 ao ponto 93 – azimute de 357°16'24" e distância de 83,519 metros; do ponto 93 ao ponto 92 – azimute de 356°40'22" e distância de 33,148 metros; do ponto 92 ao ponto 90 – azimute de 356°53'56" e distância de 34,259 metros; do ponto 90 ao ponto 89 – azimute de 359°32'49" e distância de 11,191 metros; do ponto 89 ao ponto 87 – azimute de 355°24'38" e distância de 18,072 metros; do ponto 87 ao ponto A6 – azimute de 04°18'55" e distância de 50,81 metros; do ponto A6 ao ponto A7 – azimute de 06°51'45" e distância de 69,333 metros; deflete à direita e segue do ponto A7 ao ponto A8 com azimute de 86°56'28" e distância de 13,031 metros; do ponto A8 ao ponto A9 azimute de 92°50'48" e distância de 16,264 metros; do ponto A9 ao ponto A10 azimute de 80°08'48" e distância de 48,250 metros; deflete à esquerda e segue do ponto A10 ao ponto 03C, na distância de 267,85 metros, confrontando do ponto 97 ao ponto 03C com propriedade de Victorio Cardaci e Therezinha Ferri Marzano Dall'Agnol (matrícula nº 40.943); do ponto 03C deflete à direita e segue em linha reta na distância de 40,15 metros, confrontando com a Estrada Municipal do Poço (JCR-348), chega-se ao ponto 01B, inicial, encerrando a área de 49.330,75 m<sup>2</sup> (quarenta e nove mil, trezentos e trinta metros e setenta e cinco decímetros quadrados).

**CADASTRO MUNICIPAL:** 44111-32-63-0001-00-000.

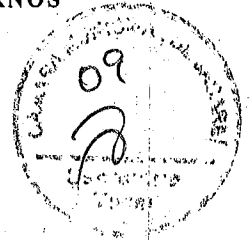
CONTINUA NO VERSO







PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ  
ESTADO DE S. PAULO  
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS  
PROCURADORIA DE ASSUNTOS INTERNOS



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1 - OBJETIVO

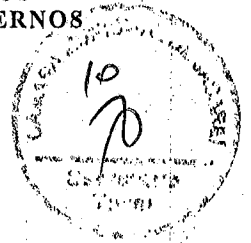
Visa determinar o valor de mercado das áreas ,localizadas na Rua Takeo Ota Bairro Lagoa Azul, Município de Jacareí, Estado de São Paulo.

O procedimento avaliatório será desenvolvido consoante recomendações expressas nas:

- ABNT - NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos da ABNT;
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2005 e
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ  
ESTADO DE S. PAULO  
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS  
PROCURADORIA DE ASSUNTOS INTERNOS



## 2 – INSTRUÇÕES NORMATIVAS

2.1 - Serão utilizadas as diretrizes previstas na ABNT NBR 14.653 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos.

Consoante estabelece o Capítulo 4 – Símbolos e Abreviaturas, as notações adotadas serão devidamente explicitadas no laudo,

indicando-se também suas respectivas unidades de medida, de acordo com a Resolução do CONMETRO nº 12, de 12/10/1988.

2.2 – Quanto as vistorias dos imóveis, de acordo com o Capítulo 7.3, serão apresentadas as caracterizações da região, do terreno e das edificações e benfeitorias, com detalhamento descritivo atendendo as informações solicitadas nos respectivos tópicos.

2.3 – A ABNT NBR 14.653-2/2004, em seu Capítulo 8 – Procedimentos Avaliatórios recomenda os seguintes procedimentos metodológicos para identificar o valor de um bem:

h

L



PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ  
ESTADO DE S. PAULO  
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS  
PROCURADORIA DE ASSUNTOS INTERNOS



a) **Método Comparativo de Dados de Mercado:**

resulta na composição de uma amostra representativa de dados de mercado com características, tanto quanto possível, semelhantes às do imóvel avaliando, usando-se toda a evidência disponível.

b) **Método Involutivo:** consiste na identificação do

valor de mercado do bem, alicerçando-se no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnica econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem avaliando e com as condições de mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

c) **Método da Renda:** é apropriado às avaliações

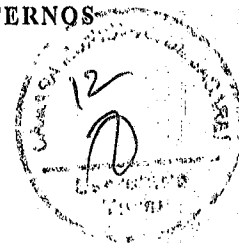
de empreendimentos de base imobiliária, do tipo “Shopping Centers”, Hotéis e outros.

d) **Método Evolutivo:** considera a composição do

valor total do imóvel avaliando baseado na conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, do custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e do fator de comercialização, ou seja:



PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ  
ESTADO DE S. PAULO  
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS  
PROCURADORIA DE ASSUNTOS INTERNOS



$$VI = (VT + VB) \times FC$$

onde:

VI = valor do imóvel;

VT = valor do terreno;

VB = valor da benfeitoria;

FC = fator de comercialização.

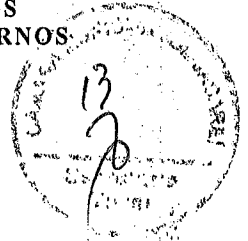
Consoante capítulo 8.2.4.2 da NBR 14.653-2, a aplicação do método evolutivo exige que:

- o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

H  
J



PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ  
ESTADO DE S. PAULO  
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS  
PROCURADORIA DE ASSUNTOS INTERNOS



2.4 - Para o caso em tela, avaliação da gleba, utilizaremos o **Método Involutivo**, em razão da indisponibilidade de dados de mercado na região para confecção da pesquisa de valores, bem como pela existência de estudos específicos que determinam os unitários para diversos tipos de lotes e dos fatores depreciativos (testada e posicionamento).

### 3 - VISTORIA

3.1 - A gleba está localizada na região Do Bairro Lagoa Azul no Município de Jacareí, com dimensões variáveis, entretanto vamos considerar na avaliação o valor unitário do metro quadrado.

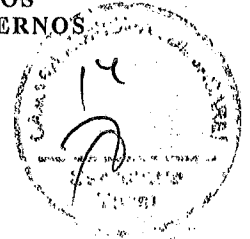
A reprodução adiante ilustra a posição da gleba na região.

3.2 - O local, como é de conhecimento público, é beneficiado por todos os melhoramentos urbanos essenciais, inclusive dispendo de farto transporte coletivo que circula ao longo das principais vias da região. Caracterizada pela densa ocupação de prédios comerciais, residenciais e loteamentos geralmente de padrão médio.

h  
L



**PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ**  
ESTADO DE S. PAULO  
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS  
PROCURADORIA DE ASSUNTOS INTERNOS



### **3.3 – LEI DE ZONEAMENTO**

A lei do zoneamento, que regula o uso e a ocupação do solo, do Município de Jacareí classifica o local como ZAP-2B predominantemente residencial, de densidade demográfica média baixa. A taxa de ocupação 70% da área do terreno. O coeficiente de aproveitamento será de 1,40 vez a área do terreno e a taxa de permeabilidade 20%.

## **4 - AVALIAÇÃO**

### **4.1 – Critério Avaliatório desenvolvido para obtenção do valor de mercado da gleba**

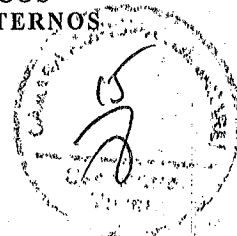
Conforme explanado no capítulo 2 – **INSTRUÇÕES NORMATIVAS**, em razão da inexistência na região de glebas à venda semelhantes as ora avaliandas, será aplicado o Método Comparativo, com a pesquisa de opiniões dos corretores da região.

### **4.2 - Cálculo do Unitário de Venda da Gleba.**

#### **A - critérios adotados no tratamento dos paradigmas.**



PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ  
ESTADO DE S. PAULO  
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS  
PROCURADORIA DE ASSUNTOS INTERNOS



**A.1 - fator elasticidade das ofertas: redução de 10%;**

Aplicando-se a fórmula prevista no referido estudo, temos:

**A.2 - fator atualização**: não serão aplicados índices de atualização tendo em vista que a coleta dos elementos paradigmas foi realizada na data base da elaboração da peça avaliatória.

**A.3 - Fator de Correção de Área**: Situação paradigma: Quando a diferença for superior 30% aplica-se a formula:

$$Fa = [\text{área do elemento pesquisado}]^{1/8}$$

Área do elemento avaliando

**A.4- Fator Superfície e Solo**: Situação paradigma: terreno seco e firme----K5=1,0

1- Superfície úmida-----0,80

2- Superfície alagadiça-----0,60

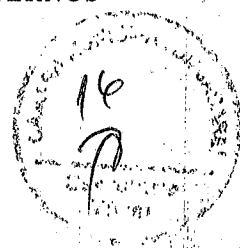
3- Superfície brejosa ou pantanosa-----0,50

4- Superfície permanentemente alagada-----0,40



PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ  
ESTADO DE S. PAULO  
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS  
PROCURADORIA DE ASSUNTOS INTERNOS

27/12  
2553



**A.5-Fator Topografia:** Quando necessário serão aplicados os

seguintes fatores a Saber:

- \* Plano:-----1,00
- \* Ondulado: -----0,95
- \* Aclive:-----0,90
- \* Declive:-----0,85

**A.6-Fator Melhoramentos:**

Quando necessário serão aplicados os seguintes fatores, a saber:

- Rede de água potável:- -----20%
- Rede de energia elétrica:- -----20%
- Rede de esgoto:- -----15%
- Pavimentação:- -----10%
- Transporte coletivo:- -----10%
- Galeria de águas pluviais:- -----5%
- Iluminação pública:- -----5%
- Guias e sarjetas:- -----5%
- Arborização e ajardinamento:- -----5%
- Rede telefônica:- -----5%

Praça dos Três poderes, nº 73 – Centro- Jacareí- SP

FONE: 3955 9000.

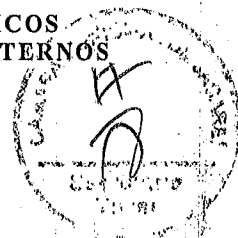
Laudo 1164-SL-15

H  
L





PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ  
ESTADO DE S. PAULO  
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS  
PROCURADORIA DE ASSUNTOS INTERNOS



B - relação dos elementos pesquisados e cálculo do  
unitário

ELEMENTO PESQUISADO Nº		01	DATA		4- 20/03/2014			
X	5- Terreno	6-	7- Residência	X	8- Venda	9-	10- Locação	
FONTE		Borges			TEL:	11- 9123.6328		
CONTATO		12- Mesmo						
ENDEREÇO		13- Avenida Danti Siani (ao lado n° 1.063)			QUADRA	LOTE		
MUNICÍPIO		14- Jacareí			BAIRRO	Jardim Santa Marina		
ÁREA DO TERRENO (m²)		15- 540,00		ÁREA DA CONSTRUÇÃO (m²)		16-		
TESTADA (m)		17- 12,00		PROFUNDIDADE (m)		18- 45,00		
PREÇO À VISTA R\$		19- 240.000,00			MÊS/ANO	20- 06/2013		
PREÇO POR (m²) DO TERRENO R\$		21- 370,00		22-	23- OFERT	x	24- VEND	

ELEMENTO PESQUISADO Nº		02	DATA		4- 20/04/2014			
X	5- Terreno	6-	7- Residência	X	8- Venda	9-	10- Locação	
FONTE		11- Antonio Lisboa			TEL:	12- 61-3349.4130		
CONTATO		13- Mesmo						
ENDEREÇO		Rua Santo Ivo			QUADRA	23	LOTE	29
MUNICÍPIO		14- Jacareí			BAIRRO	15- Cidade Salvador		
ÁREA DO TERRENO (m²)		16- 290,00		ÁREA DA CONSTRUÇÃO (m²)		17-		
TESTADA (m)		18- 10,00		PROFUNDIDADE (m)		19- 29,00		
PREÇO À VISTA R\$		20- 120.000,00			MÊS/ANO	05/2013		
PREÇO POR (m²) DO TERRENO R\$		21- 413,00		22- X	23- OFERT A	X	24- VEND A	
OBSERVAÇÕES		25-						

Praça dos Três poderes, nº 73 – Centro- Jacareí- SP

FONE: 3955 9000.

Laudo 1164-SL-15

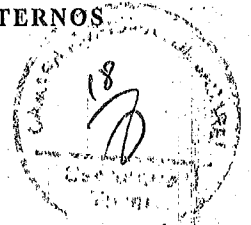
11

J



# PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ

ESTADO DE S. PAULO  
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS  
PROCURADORIA DE ASSUNTOS INTERNOS



ELEMENTO PESQUISADO Nº		03	DATA		26-		20/05/2014	
X	27- Terren o	28-	29- Residência	X	30- Venda	31-	32- Locação	
FONTE		ANTONIO LISBOA				TEL:	61-3349-4130	
CONTATO		33- MESMO						
ENDEREÇO		34- Rua Santo Ivo			QUADRA	23	LOTE	30
MUNICÍPIO		Jacareí			BAIRRO	35- Cidade Salvador		
ÁREA DO TERRENO (m²)		36- 290,00		ÁREA DA CONSTRUÇÃO (m²)		37-		
TESTADA (m)		38- 10,00		PROFUNDIDADE (m)		39- 29,00		
PREÇO Á VISTA R\$		40- 130.000,00				MÊS/ANO		41- 06/201 3
PREÇO POR (m²) DO TERRENO R\$		42- 448,00		43- X	44- OFERT A	X	45- VEND A	
OBSERVAÇÕES		46-						

ELEMENTO PESQUISADO Nº		04	DATA		47-		12/11/2013	
X	48- Terreno	49-	50- Residência	X	51- Venda	52-	53- Locação	
FONTE		54- MATUSALEM				TEL:	55- 3953.7948	
CONTATO		56- Mesmo						
ENDEREÇO		57- Avenida São Jorge esq. R. Norival Soares			QUADRA		LOTE	
MUNICÍPIO		58- Jacareí			BAIRRO	59- Cidade Salvador		
ÁREA DO TERRENO (m²)		60- 300,00		ÁREA DA CONSTRUÇÃO (m²)		61-		
TESTADA (m)		62- 10,00		PROFUNDIDADE (m)		63- 30,00		
PREÇO Á VISTA R\$		64- 120.000,00				MÊS/ANO		65- 06/201 3
PREÇO POR (m²) DO TERRENO R\$		66- 400,00		67- X	68- OFERT A	X	69- VEND A	
OBSERVAÇÕES		70-						

Praça dos Três poderes, nº 73 – Centro- Jacareí- SP

FONE: 3955 9000.

Laudo 1164-SL-15

Handwritten initials and a signature.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ

ESTADO DE S. PAULO  
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS  
PROCURADORIA DE ASSUNTOS INTERNOS



ELEMENTO PESQUISADO Nº		05	DATA		71- 16/06/2014		
X	72- Terren o	73-	74- Residência	X	75- Venda	76-	77- Locação
FONTE	78- Sociedade Espírita três de Outubro				79- T EL:	80-	
CONTATO	81- Dra. Neide						
ENDEREÇO	82- Rua Quilrirlin			83- QUAD RA	13	PT LOTE	19/20
MUNICÍPIO	84- Jacareí			85- BAIRR O	86- Cidade Salvador		
ÁREA DO TERRENO (m <sup>2</sup> )	87- 305,40		ÁREA DA CONSTRUÇÃO (m <sup>2</sup> )		88-		
TESTADA (m)	89- 15,00		PROFUNDIDADE (m)		90- 21,00		
PREÇO À VISTA R\$	91- 140.000,00				MÊS/ANO	92- 04/201 3	
PREÇO POR (m <sup>2</sup> ) DO TERRENO R\$	93- 458,00		X	94- OFERT A	95-	96- VEND A	
OBSERVAÇÕES	97-						

ELEMENTO PESQUISADO Nº		06	DATA		98- 11/03/2014		
X	99- Terren o	100-	101- Residência	X	102- Venda	103-	104- Locação
FONTE	José Leopoldo				TEL:	11.6653-2636	
CONTATO	105- MESMO						
ENDEREÇO	106- Rua Santo Ivo			QUADRA	14	LOTE	17
MUNICÍPIO	Jacareí			BAIRRO	107- Cidade Salvador		
ÁREA DO TERRENO (m <sup>2</sup> )	108- 374,00		ÁREA DA CONSTRUÇÃO (m <sup>2</sup> )		109-		
TESTADA (m)	110- 12,00		PROFUNDIDADE (m)		111- Irregular		
PREÇO À VISTA R\$	112- 150.000,00				MÊS/ANO	113- 05/201 3	
PREÇO POR (m <sup>2</sup> ) DO TERRENO R\$	114- 401,00		115- X	116- OFERT A	X	117- VEND A	
OBSERVAÇÕES	118-						

Praça dos Três poderes, nº 73 – Centro- Jacareí- SP

FONE: 3955 9000.

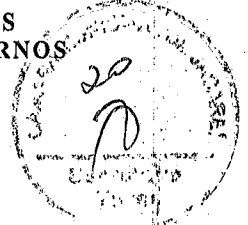
Laudo 1164-SL-15

H

J



PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ  
ESTADO DE S. PAULO  
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS  
PROCURADORIA DE ASSUNTOS INTERNOS



**RESUMO DA ANÁLISE DOS RESULTADOS**

ELEMENTO 01 .....	R\$ 444,00/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02 .....	R\$ 413,00/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03 .....	R\$ 448,00/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04 .....	R\$ 400,00/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05.....	R\$ 458,00/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06.....	R\$ 401,00/m <sup>2</sup>

SOMA = ..... R\$ 2.564,00

MÉDI = ..... R\$ 2.564,00/6 ..... R\$ 427,33/m<sup>2</sup>

**VERIFICAÇÃO DOS DISCREPANTES**

LIMITE SUPERIOR : ..... R\$ 427,33 x 1,30 = R\$ 555,53

LIMITE INFERIOR : ..... R\$ 427,33 x 0,70 = R\$ 299,13

Não existindo elementos discrepantes a média final coincide com a retro calculada, ou seja: Q = R\$ 427,33/m<sup>2</sup> útil, válido para fevereiro/2015.

Praça dos Três poderes, nº 73 – Centro- Jacareí- SP

FONE: 3955 9000.

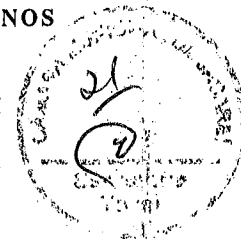
Laudo 1164-SL-15

81  
/



2013  
304

**PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ**  
ESTADO DE S. PAULO  
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS  
PROCURADORIA DE ASSUNTOS INTERNOS



**4.2.1 – Aferição do Unitário**

**4.2.2 – Valor de Mercado da gleba**

**5. – Cálculos de avaliação Método Involutivo**

Após o cálculo dos fatores e tratamento da homogeneização empregado, conforme demonstrado acima e de acordo com as posturas das normas de avaliações vigentes, obtivemos os seguintes valores unitários para pagamento à vista, para lote padrão, dotado de toda infra-estrutura exigível para implantação do empreendimento:

**VALOR HOMOGENEIZADO – Vhu - R\$ 427,33 / m<sup>2</sup>**

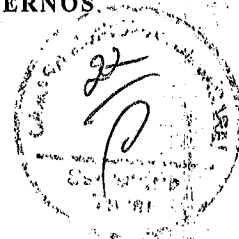
Para o cálculo final da gleba será efetuado pela seguinte equação:

(Valor atual da gleba bruta "X")

$$X = \frac{(\text{Expr. VII} - \text{Expr. VI} - \text{Expr. V} - \text{Expr. III} - \text{Expr. II})}{(\text{Expr. I} + \text{Expr. IV})}$$



PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ  
ESTADO DE S. PAULO  
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS  
PROCURADORIA DE ASSUNTOS INTERNOS



Proveniente das seguintes expressões:

**Expressão I** – Despesas de imobilização do capital e de compra:

$$X (1+r_1)^t + D_c * X (1+r_1)^t \Rightarrow X (1+r_1)^t + (1+D_c)$$

**Expressão II** – Despesas de urbanização e arruamento (R\$):

$$\frac{D_u * A^{t-n}_{r_1} (1+r_1)^n}{t-n}$$

**Expressão III** – Despesas de venda (promoção, comissões e cobrança) (R\$):

$$\frac{D_v * V_L * (1+v)^t - (1+v)^{t-n} * A^n_{r_1}}{n^2 v}$$

**Expressão IV** – Despesas de tributação (fase de urbanização):

$$I_t * (1+v)^{(t-n)/2} * A^{t-n}_{r_1} (1+r_1)^n$$

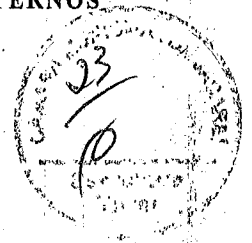
**Expressão V** – Despesas de tributação (fase de venda) (R\$):

$$\frac{I_t (1-m)}{2n} * \frac{V_L}{v} * [n(1+v)^{t-n} + (1+v)^{t-1}] * A^n_{r_1}$$

Handwritten initials and a signature at the bottom right of the page.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ  
ESTADO DE S. PAULO  
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS  
PROCURADORIA DE ASSUNTOS INTERNOS



Expressão VI – Lucro do empreendimento (R\$):

$$n^2 \frac{L * V_L * (1+v)^t - (1+v)^{t-n} * A^{n_{r_2}}}{v}$$

Expressão VII – Valor realizável com a venda dos lotes (R\$):

$$n^2 \frac{V_L * (1+v)^t - (1+v)^{t-n} * A^{n_{r_2}}}{v}$$

onde:

$$A^{t-n}_{r_1} = \frac{((1+r_1)^{(t-n)} - 1)}{r_1}$$

$$A^{n_{r_1}} = \frac{((1+r_1)^n - 1)}{r_1}$$

$$A^{n_{r_2}} = \frac{((1+r_2)^n - 1)}{r_2}$$

– Valores utilizados para o cálculo da gleba:

**X** = Valor atual da gleba bruta

**S<sub>t</sub>** = m<sup>2</sup>

**k** = 30%

**Su** = m<sup>2</sup> x (1-0,30) = m<sup>2</sup>

**q** = R\$/m<sup>2</sup>

**V<sub>L</sub>** = R\$

**Du** = R\$ t = 15 meses

**n** = 06 meses

**t-n** = 15-06 = 09 meses

**r<sub>1</sub>** = 1,00% = 0,01

**r<sub>2</sub>** = 1,00% = 0,01

**L** = 10,00% = 0,10

Praça dos Três poderes, nº 73 – Centro- Jacareí- SP

FONE: 3955-9000.

Laudo 1164-SL-15

Handwritten signature or mark.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ

ESTADO DE S. PAULO  
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS  
PROCURADORIA DE ASSUNTOS INTERNOS



$$v = 0,66\% = 0,0066$$

$$I_t = 1,00\% = 0,01$$

$$D_c = 4,00\% = 0,04$$

$$D_v = 6,00\% = 0,06$$

– Simbologias utilizadas:

$X$  = Valor atual da gleba bruta;

$V_L$  = Valor total apurado na venda dos lotes resultantes do loteamento;

$D_T$  = Despesas totais;

$D_c$  = Despesas de compra de gleba bruta, incluindo despesas com certidões, escrituras, imposto de transmissão e registro;

$D_v$  = Despesas de venda dos lotes, incluindo despesas administrativas, publicidade e corretores;

$D_u$  = Despesas de urbanização, incluindo projetos, levantamento topográfico e melhoramentos públicos – (ver Anexo V)

$L$  = Lucro do empreendimento;

$S_t$  = Área total da gleba bruta;

$k$  = % área perdida com ruas, praças, espaços livres;

$S_u$  = Área útil da gleba ou área loteável;

$q$  = preço unitário por  $m^2$  de venda da área útil;

$p$  = preço unitário do custo das obras públicas, referido à área útil;

$r_1$  = taxa de juros dos capitais investidos;

$r_2$  = taxa de juros dos capitais realizados;

$t$  = prazo total do investimento, incluindo os prazos de projeto e execução da urbanização, loteamento e venda dos lotes;

Praça dos Três poderes, nº 73 – Centro- Jacareí- SP

FONE: 3955 9000.

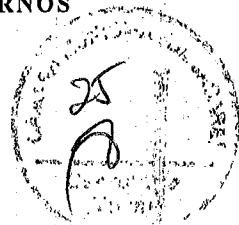
Laudo 1164-SL-15





PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ

ESTADO DE S. PAULO  
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS  
PROCURADORIA DE ASSUNTOS INTERNOS



$n$  = prazo provável de venda dos lotes (do fim da urbanização ao fim de vendas);

$t-n$  = prazo necessário à urbanização e loteamento;

$I_t$  = imposto territorial;

$m$  = taxa de desconto do imposto territorial pelo beneficiamento da gleba;

$v$  = taxa de valorização anual média dos lotes;

$c$  = despesas com imposto de transmissão

$a$  = despesas com administração;

$Na_r$  = Montante das anuidades de R\$ a juros compostos, sob a taxa  $r$ , no fim do prazo  $n$ ;

\*= símbolo de multiplicação

**VALOR TOTAL DA GLEBA**

$$X = \frac{(\text{Expr. VII} - \text{Expr. VI} - \text{Expr. V} - \text{Expr. III} - \text{Expr. II})}{(\text{Expr. I} + \text{Expr. IV})}$$

Ver Anexo II – Cálculos do valor da gleba

**VALOR UNITÁRIO MÉDIO**

**R\$ 53,00**

**- local: Rua José Salgado s/nº  
(fevereiro/2.015)**

**(cinquenta e três reais).**

Praça dos Três poderes, nº 73 – Centro- Jacareí- SP FONE: 3955 9000.

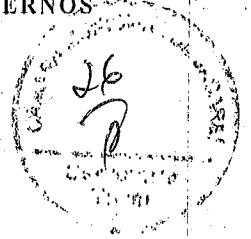
Laudó 1164-SL-15

Handwritten signature or initials.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ

ESTADO DE S. PAULO  
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS  
PROCURADORIA DE ASSUNTOS INTERNOS



## 6- VALOR TOTAL DA ÁREA

$$Vt = S \times Qmf$$

Onde:

$$S = 49.330,75 \text{ m}^2$$

$$Qmf = R\$ 53,00$$

Substituindo na fórmula teremos:

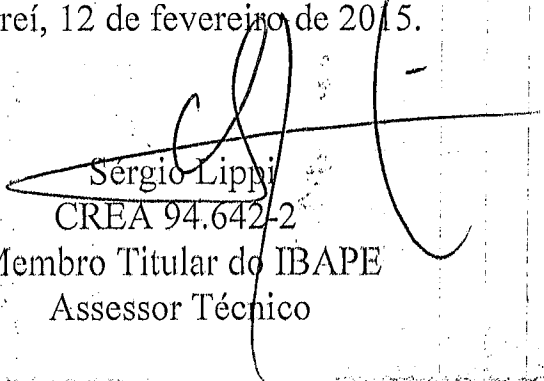
$$VT = R\$ 2.615.000,00 \text{ (dois milhões seiscentos e quinze mil reais)}$$

Portanto a área de 37.891,46 m<sup>2</sup>, a ser desafetada esta avaliada em R\$ 2.008.000,00 (dois milhões e oito mil reais)

## 7- ENCERRAMENTO

O presente laudo está digitado em 18 (dezoito) folhas, rubricadas no anverso, sendo a última datada e assinada.

Jacareí, 12 de fevereiro de 2015.

  
Sérgio Lippi  
CREA 94.642-2  
Membro Titular do IBAPE  
Assessor Técnico

Praça dos Três poderes, nº 73 – Centro- Jacareí- SP

FONE: 3955 9000.

Laudo 1164-SL-15

X



# PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ

Secretaria de Planejamento  
Diretoria de Projetos e Urbanismo

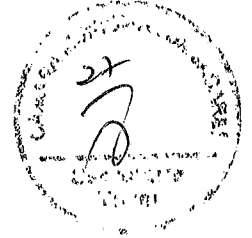


## Memorial Descritivo de terreno

ÁREA – SITUAÇÃO INICIAL: 49.330,75 m<sup>2</sup>

ÁREA – PARTE A: 37.891,46 m<sup>2</sup>

ÁREA – PARTE B: 11.439,29 m<sup>2</sup>



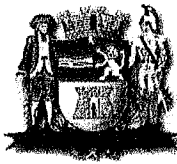
### ÁREA – PARTE A

Um terreno urbano contendo a área de **37.891,45 m<sup>2</sup>**, situado no BAIRRO DO RIO ABAIXO, que assim se descreve: inicia-se no ponto **01C**, localizado a **287,64m** da **ESTRADA MUNICIPAL DO POÇO (JCR-348)**, na divisa com a propriedade de Querino José da Costa, do ponto **01C** segue em linha reta na distância de **300,95m**, confrontando com a propriedade de Querino José da Costa, chega ao ponto **02**; deste deflete à direita e segue até o ponto **97** com os seguintes azimutes e distâncias: do ponto **02** ao ponto **03** segue na divisa da propriedade de Antonio de Oliveira Costa, na distância de **40,00m**; do ponto **03** ao ponto **04** – azimute de **265°12'40"** e distância de **31,343m**; do ponto **04** ao ponto **98** – azimute de **266°42'59"** e distância de **30,462m**; do ponto **98** ao ponto **97** – azimute de **292°34'52"** e distância de **4,095m**, confrontando com a propriedade de Antonio de Oliveira Costa e outros, chega-se ao ponto **97**; deste deflete à direita e segue até o ponto **A10** com os seguintes azimutes e distâncias: do ponto **97** ao ponto **96** – azimute de **342°22'34"** e distância de **6,339m**; do ponto **96** ao ponto **95** – azimute de **357°43'13"** e distância de **16,295m**; do ponto **95** ao ponto **93** – azimute de **357°16'24"** e distância de **83,519m**; do ponto **93** ao ponto **92** – azimute de **356°40'22"** e distância de **33,148m**; do ponto **92** ao ponto **90** – azimute de **356°53'56"** e distância de **34,259m**; do ponto **90** ao ponto **89** – azimute de **359°32'49"** e distância de **11,191m**; do ponto **89** ao ponto **87** – azimute de **355°24'38"** e distância de **18,072m**; do ponto **87** ao ponto **A6** – azimute de **04°18'55"** e distância de **50,81m**; do ponto **A6** ao ponto **A7** – azimute de **06°51'45"** e distância de **69,333m**; deflete à direita e segue do ponto **A7** ao ponto **A8** com azimute de **86°56'28"** e distância de **13,031m**; do ponto **A8** ao ponto **A9** azimute de **92°50'48"** e distância de **16,264m**; do ponto **A9** ao ponto **A10** azimute de **80°08'48"** e distância de **48,250m**, confrontando do ponto **97** ao ponto **A10** com propriedade de Victorio Cardaci e Therezinha Ferri Marzano Dall'Agnol (matrícula nº40.949); do ponto **A10** deflete à direita e confrontando com o remanescente da Área, segue ao ponto **01D**, na distância de **8,68m**; do ponto **01 D** deflete à esquerda e segue em linha reta na distância de **39,77m**, confrontando com o remanescente da Área até encontrar o ponto **01 C** inicial, encerrando a área de 37.891,46 m<sup>2</sup>.

### ÁREA – PARTE B

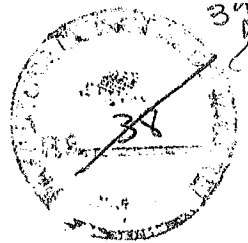
Um terreno urbano contendo a área de **11.439,29 m<sup>2</sup>**, situado no BAIRRO DO RIO ABAIXO, que assim se descreve: inicia-se no ponto **01B**, localizado à esquerda de quem da **ESTRADA MUNICIPAL DO POÇO (JCR-348)** olha para o terreno, na intersecção da divisa da referida estrada com a propriedade de Querino José da Costa, do ponto **01B** segue em linha reta na distância de **287,64m**, confrontando com a propriedade de Querino José da

Handwritten initials and signature



# PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ

Secretaria de Planejamento  
Diretoria de Projetos e Urbanismo



Costa, chega ao ponto **01C**; deste deflete à esquerda e segue até o ponto **01D** na distância de **39,77m** confrontando com o remanescente da Área inicial, do ponto **01D** deflete à esquerda e confrontando com o remanescente da área inicial segue na distância de **8,68m** até encontrar o ponto **A10** na intersecção do remanescente da Área inicial com a propriedade de Victorio Cardaci e Therezinha Ferri Marzano Dall'Agnol (matrícula nº40.949); do ponto **A10** segue ao ponto **03C** na distância de **267,85m** confrontando com propriedade de Victorio Cardaci e Therezinha Ferri Marzano Dall'Agnol (matrícula nº40.949); do ponto **03 C** deflete à direita e segue em linha reta na distância de **40,15m**, confrontando com a **Estrada Municipal do Poço (JCR – 348)**, chega-se ao ponto inicial, encerrando a área de **11.439,29 m<sup>2</sup>**.

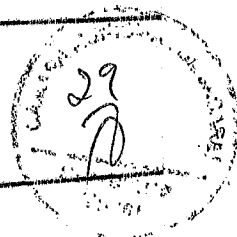
Arq. ° José Giovanni Gonçalves  
CAU: 49065-2

Arq. Valter Lúcio Corbani  
Secretário de Planejamento

ESTRADA MUNICIPAL DO POÇO (UCR-348)

01 B  
40,15  
03 C

267,85



VICTORIO CARDACI E THEREZINHA F. M.  
DALL'AGNOL MAT. 40943

# SITUAÇÃO ATUAL

ESTRADA MUNICIPAL DO POÇO (UCR-348)

01 B  
40,15  
03 C

44111 32-63 0001 00-000  
ÁREA / PARTE B  
11.439,29m<sup>2</sup>

267,85

VICTORIO CARDACI E THEREZINHA F. M.  
DALL'AGNOL MAT. 40943

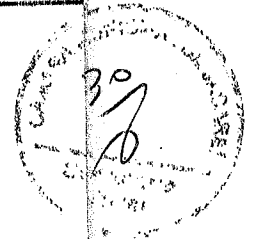
# SITUAÇÃO PRETENDIDA

Projet  
LICE (DA URBAN)  
Lice  
C

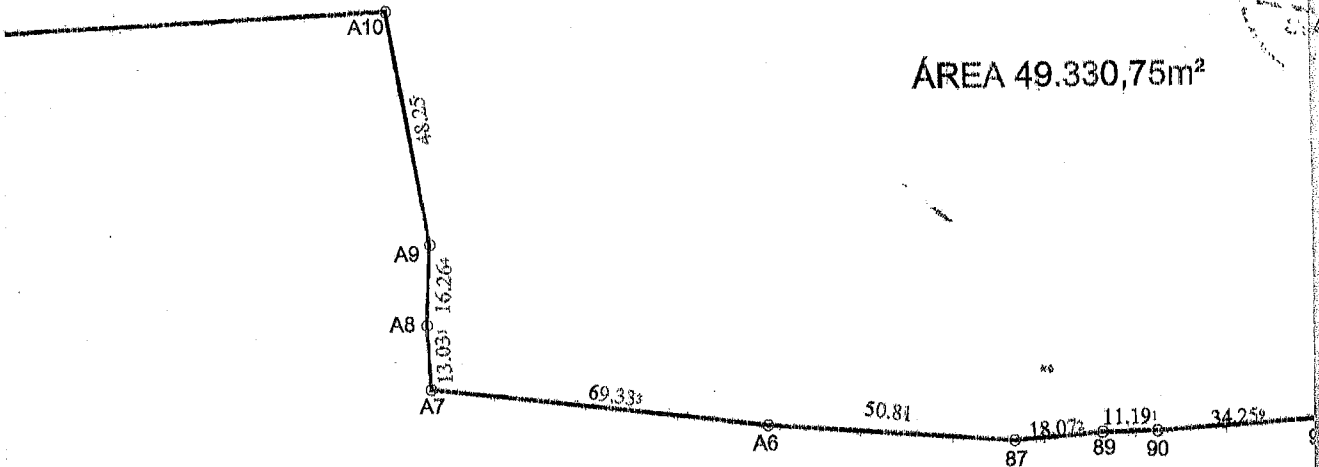
81

QUERINO JOSÉ DA COSTA

588,59



ÁREA 49.330,75m<sup>2</sup>

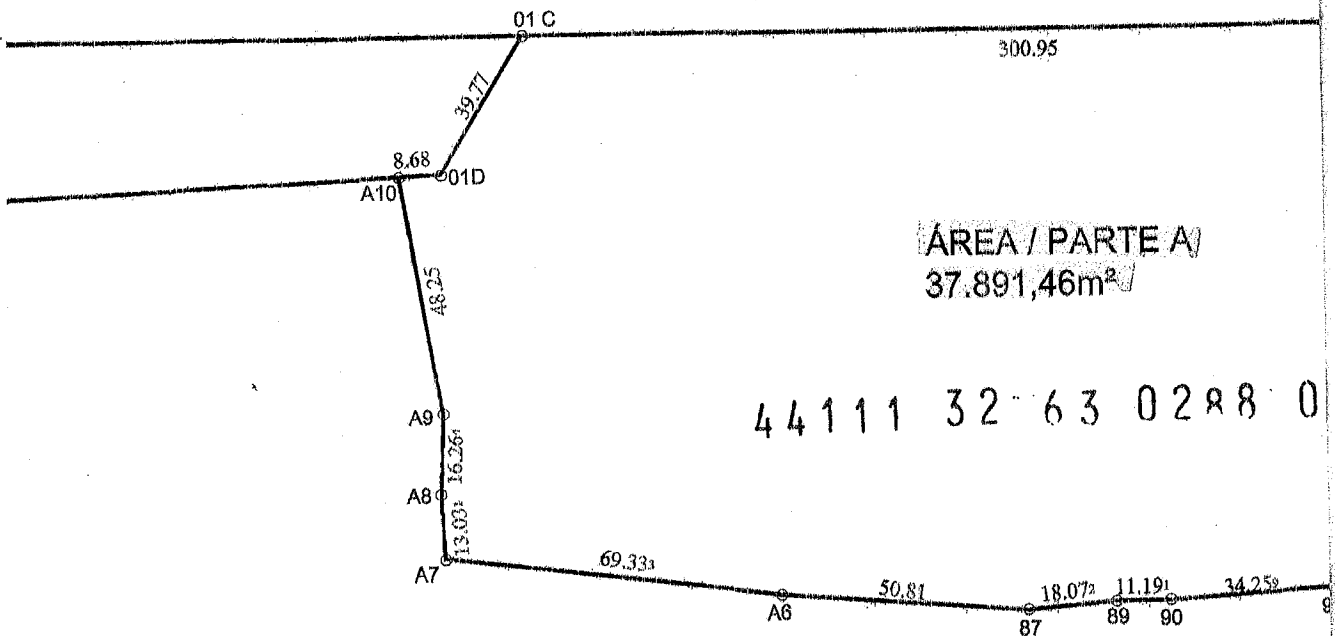


QUERINO JOSÉ DA COSTA

300,95

ÁREA / PARTE A)  
37.891,46m<sup>2</sup>

44111 32 63 0288 0



Município de Jacareí  
Licença Urbanística / Separação  
Urbanística  
concedida

TÉCNICO ANALISADOR (GAL / DCU)

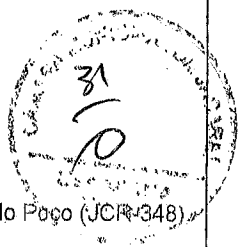
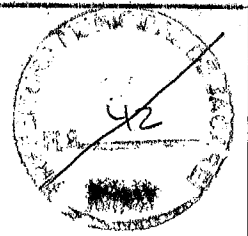
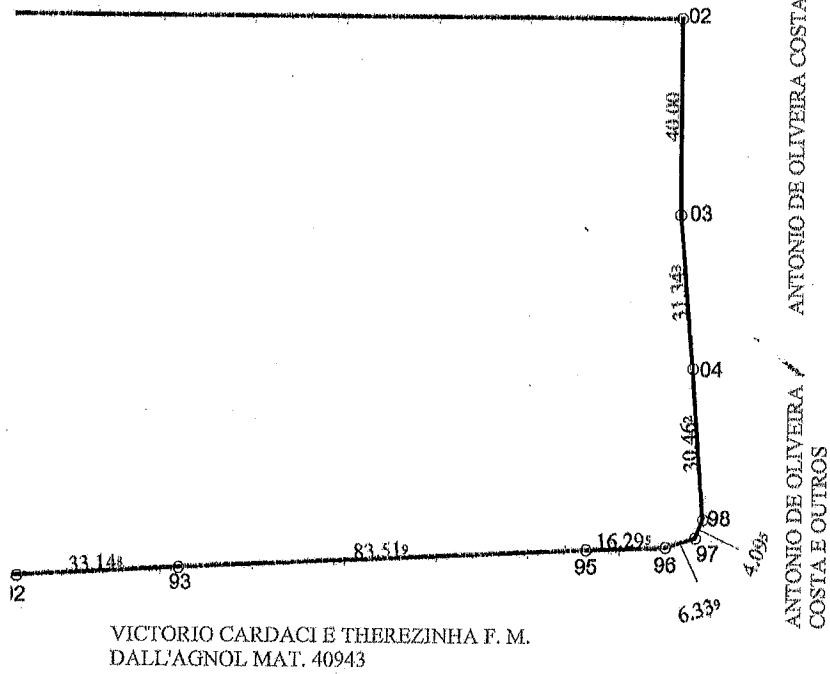
ATIVIDADE

DESDOBRO

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

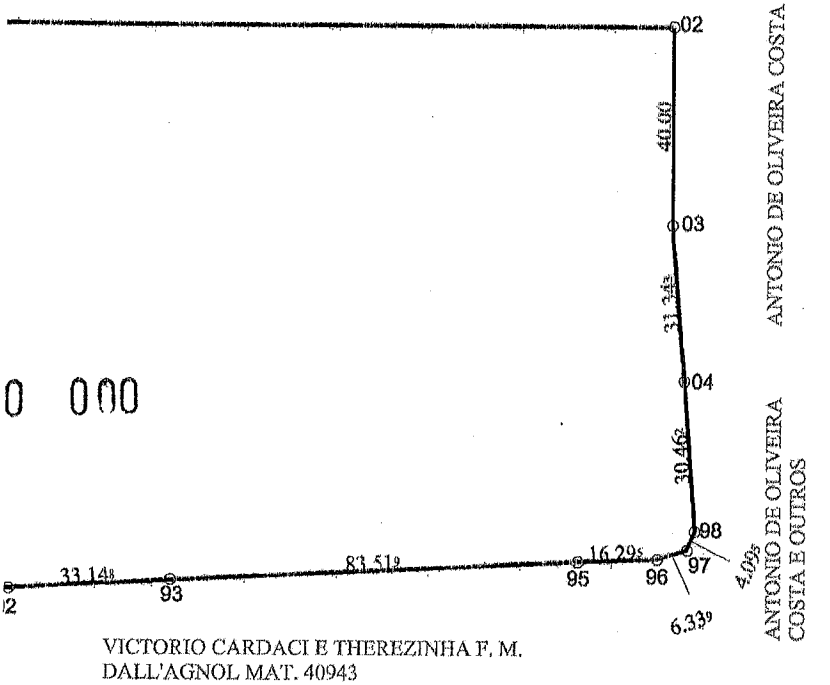
44111-32-63-0001-00-000

430



# LOCAL

Estrada Municipal do Poço (JCM-348)  
 Quadra:  
 Lote:  
 Bairro do Rio Abaixo



ESCALA 1:1500

ÁREAS em m <sup>2</sup>	
ÁREA - PARTE A <sub>1</sub>	87.891,46
ÁREA - PARTE B	11.439,29
ÁREA	49.330,75

0 000

DECLARO SOB PENAS DA LEI QUE AS INFORMAÇÕES ORA PRESTADAS SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE PELAS QUAIS ASSUMO INTEIRA RESPONSABILIDADE	
REQUERENTE: MUNICÍPIO DE JACAREÍ	ASS.
CNPJ: 466.941.390.001-83	
RESPONSÁVEL TÉCNICO: JOSÉ GIOVANI GONÇALVES	ASS.
CAU: 49065-2	

*Arq.º Valtér Lúcio Corbelli*  
 Secretário de Planejamento

*J. G. G. S.*

8



492

**PREFEITURA MUNICIPAL  
DE JACAREÍ**  
**Secretaria de Planejamento**

**CERTIDÃO DE DESDOBRO**

**Nº 037/2015 – GAB/SEPLAN**

**Interessado: PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ**

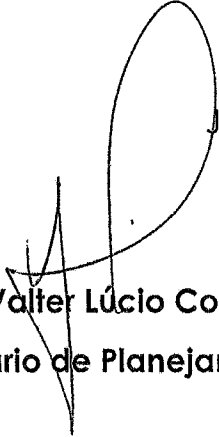
**Processo: Nº 02/2015 – CPI/SAJ**



A Prefeitura Municipal de Jacareí, através da Secretaria de Planejamento, certifica atendendo ao expediente em epígrafe, para o fim de **instruir requerimento de averbação de desdobro** junto a **Serventia de Registro de Imóveis desta Comarca de Jacareí**, em virtude de não haver restrição decorrente da **Lei Municipal nº 5867/2014 (Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo)**, que o imóvel público, descrito na matrícula 59.539 cadastrado através da Inscrição Imobiliária nº 44111-32-63-0001-00-000, foi desdobrado em duas partes ficando Área Parte A na inscrição imobiliária nº 44111-32-63-0288-00-000 com 37.891,46 m<sup>2</sup>, e Área Parte B na inscrição imobiliária nº 44111-32-63-0001-00-000 com 11.439,29 m<sup>2</sup>.

E por ser verdade firmo o presente

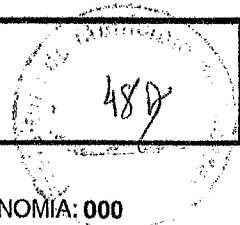
Jacareí, 07 de Abril de 2015.

  
**Arqº Valter Lúcio Corbani**  
**Secretário de Planejamento**





**MUNICÍPIO DE JACAREÍ**  
**CADASTRO TÉCNICO**



INSCRIÇÃO:

FOLHA: 44111    PARÂMETRO: 32    QUADRA: 63    LOTE: 0288    BLOCO: 00    ECONOMIA: 000

<b>PROPRIEDADE</b>		ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 01/04/2015 10:09:07	
PROPR: * <b>MUNICÍPIO DE JACAREÍ</b>	CPF: 46694139000183	RG:	
COMPR:	CPF:	RG:	
END. CORRES: <b>PCA DOS TRÊS PODERES</b>	Nº 73		
BAIRRO: <b>CENTRO</b>	<b>JACAREI</b>	SP	CEP. 12327170
PROCESSO: EXP.02	ANO: 2015	MATRICULA:	ISENÇÃO: IMUNE    CAT, PROPR: MUNICIPAL

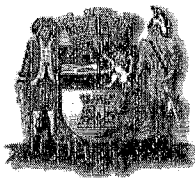
<b>TERRENO:</b>		ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 01/04/2015 13:14:43	
LOGR.: 11390	<b>EST DO POÇO - JCR 348</b>	SEGMENTO: 0	
QUADRA:	LOTE: LAGOA AZUL PTA	BAIRRO / LOTEAM.: MEIA LUA - DISTRITO / SETOR 06	
FORMA: IRREGULAR	SITUAÇÃO: ENCRAVADO	BENFEIT: NENHUMA	TOPOG.: ALAGADIÇO    USO: NENHUM
TEST.PRIN.: 126,00	NUM.TEST.: 1	ÁREA TERRENO: 37891,46	
LADO DIREITO: 322,97	LADO ESQUERDO: 300,95		
LOG. 2:	TEST.2: 0,00	LOG. 3:	TEST. 3: 0,00    LOG. 4:    TEST.4: 0,00
EXP./PROCESSO: EXP.02	ANO: 2015	TIPO: J	
FRAÇÃO IDEAL EQUIVALENTE: ÁREA TERRENO	TESTADA TERRENO		
OBSERVAÇÃO:	INSC. ANTERIOR 441113263000200000		
RESTRIÇÃO AO IMÓVEL:			

<b>EDIFICAÇÃO:</b>		ULTIMA ATUALIZAÇÃO:	
FRAÇÃO: TEST.:	NUMERO:		
CONDOMÍNIO:	COMPL.:		
TIPO CONST.:	ESTRUTURA:	COBERT.:	
REV. EXTER.:	PIN.EXTER....:	ESQUAD.:	
PISO.....:	FORRO.....:	REV.INT.:	
PINT.INTER...:	INS.ELETER.:	INS. SAN.:	
PÉ DIREITO...:	VAO.....:		
ÁREA CONST.:	ÁREA COB. REM.:	ANO CONST.:	
NUM. AMB.: SAL:    QU:    SU:    CO:    BA:    DE:    GA:    PISCINA:			
SERV. PUBLICO:	NUM.PAV.:	NUM.ELEV.:	
CAT. UTIL.:	RESIDENCIA.....:	PRES.SERVIÇO:	SAUDE.....:
	COMERCIO.....:	SERV.PUBLICO:	CLUBE/ASSOC....:
	INDÚSTRIA.....:	ESCOLA.....:	SERV.HOTELAR.:
CF.CONST:	CF.TERR:	CF.TEST:	TP.COND.:
PROCESSO:	HABITE-SE:	CAT.OCUPAÇÃO:	COD. OCORREN:
ANDAR:			

EMITIDO EM: 01/04/2015 13:14:45

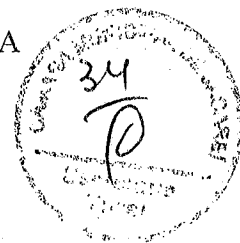
OPERADOR: MARTA DE AZEVEDO GARBOCI ESPER

11



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ

PALÁCIO DA LIBERDADE  
CONSULTORIA JURIDICA LEGISLATIVA



Projeto de Lei de autoria do Prefeito Municipal de Jacareí

Processo nº 067 – de 24 de abril de 2015

**“Autoriza o Poder Executivo a desafetar área de classe de bens de uso especial do bairro Rio Abaixo para dominicais e doá-la à Fundação Pró-Lar de Jacareí.”.**

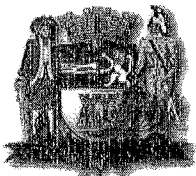
## PARECER Nº 115-WTBM-CJL-04/2015

Trata-se de Projeto de Lei de autoria do Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal, HAMILTON RIBEIRO MOTA, que dispõe sobre a desafetação de classe de bem de uso especial, a incorporação à classe dos bens dominicais e a doação à Fundação Pró-Lar de Jacareí

O feito foi encaminhado a este órgão de consultoria jurídica para que seja exarado o devido parecer quanto aos aspectos formais da preposição.

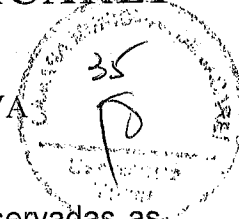
Aos autos foram juntados, além da minuta da Lei, a justificativa legal e fática, o memorial descritivo da área, certidão do Cartório de Registro de Imóveis e o laudo de avaliação.

O Código Civil classifica os bens públicos como de uso comum do povo, de uso especial e dominicais, e estabelece que os dois primeiros são inalienáveis, enquanto conservarem a sua qualificação (artigo



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ

PALÁCIO DA LIBERDADE  
CONSULTORIA JURIDICA LEGISLATIVA



100), e que os bens públicos dominicais podem ser alienados, observadas as exigências da lei (artigo 101).

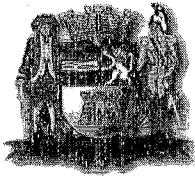
A desafetação é justamente o meio jurídico pelo qual um bem público de uso comum ou especial é transformado em bem dominical, para que possa ser alienado, se isso for do interesse comum. Ensina Walmir Pontes:

“Os bens públicos, para serem alienados, necessitam primeiro sair, por disposição especial de lei, da área especial de utilização pública que estejam colocados, para só depois disso, isto é, depois de desafetados da sua finalidade, se tornar possível a sua alienação, mediante autorização legislativa”, e “assim, pois, a área de terra que esteja, por exemplo, servindo a uma rua ou estrada pública, terá que primeiro ser desafetada ou retirada dessa sua destinação de uso comum para que o legislador possa autorizar a sua alienação a terceiro” (Programa de Direito Administrativo, p. 215, Sugestões Literárias, 2ª edição)

Existe, portanto, possibilidade jurídica para a propositura do presente projeto, cuja iniciativa pode ser do Prefeito Municipal, em razão da matéria.

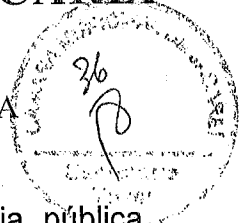
A Lei Orgânica do Município estipula que a doação de bens é permitida sem a realização de concorrência, desde que para justificados interesses assistenciais ou de interesse público relevantes:

**Art. 107** A alienação de bens municipais, subordinada a existência de interesse público devidamente justificado, será sempre precedida de avaliação; quando se tratar de imóveis, dependerá



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ

PALÁCIO DA LIBERDADE  
CONSULTORIA JURIDICA LEGISLATIVA



de autorização legislativa e concorrência pública, dispensada esta nos casos de **doação, que será permitida exclusivamente para fins assistenciais ou quando houver interesse público relevante, justificado pelo Executivo.**

Como não cumpre a esta Consultoria Jurídica manifestar-se sobre o mérito do projeto, entendemos o mesmo não apresenta qualquer impedimento para tramitação no que tange à iniciativa e requisitos jurídicos, pelo que está **apto a ser apreciado pelos Nobres Vereadores.**

Recomendamos que o Projeto de lei, conforme disposto no **artigo 33 do Regimento Interno desta Câmara Municipal**, deva ser submetido para apreciação e análise junto as seguintes Comissões: **(1) de Constituição e Justiça e (2) de Finanças e Orçamento**, sujeitando-se a turno único de discussão e deliberação, necessitando de quórum de maioria simples para apreciação.

Jacareí, 24 de abril de 2015

  
**WAGNER TADEU BACCARO MARQUES**  
CONSULTOR JURÍDICO CHEFE  
OAB/SP Nº 164.303