

Câmara Municipal de Jacareí

PALÁCIO DA LIBERDADE

PROCESSO Nº 092 DE 02.06.2015

ASSUNTO: PROJETO DE LEI Nº 15/2015 – AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A DESAFETAR ÁREA DA CLASSE DOS BENS PÚBLICOS DE USO COMUM DO BAIRRO PARQUE MEIA LUA PARA DOMINICAIS E DOÁ-LA À FUNDAÇÃO PRÓ-LAR DE JACAREÍ.

AUTOR: PREFEITO MUNICIPAL HAMILTON RIBEIRO MOTA.

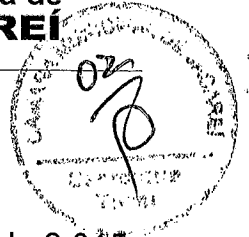
DISTRIBUÍDO EM: 02/06/15
PRAZO FATAL: 16 DE JUNHO DE 2015
DISCUSSÃO ÚNICA

OBSERVAÇÃO: ESTE PROJETO TRAMITA EM REGIME DE URGÊNCIA, CONFORME SOLICITADO PELO PREFEITO MUNICIPAL ATRAVÉS DO OFÍCIO Nº 0399/2015-GP, DE 01 DE JUNHO DE 2015.

Aprovado em Discussão Única Em.....de.....de 2015..... Presidente	REJEITADO Em.....de.....de 2015..... Presidente
Aprovado em 1ª Discussão Em.....de.....de 2015..... Presidente	ARQUIVADO Em.....de.....de 2015..... Secretário-Diretor Legislativo
Aprovado em 2ª Discussão Em.....de.....de 2015..... Presidente	Retirado de Tramitação 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
Encaminhado às Comissões nºs: 1, 2 e 3	Prazo das Comissões: 16/06/2015

Ofício nº 0399/2015-CP

PROCOLO GERAL
Nº 08181 / 1 / 6 / 2015
CÂMARA MUNICIPAL
DE JACAREÍ
FUNCIONÁRIO



Jacareí, SP, 29 de maio de 2015.

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Encaminhamos em anexo, Projeto de Lei nº 15/2015, para apreciação dos Senhores Vereadores.

Projeto de Lei nº 15/2015 – Autoriza o Poder Executivo a desafetar área da classe dos bens públicos de uso comum do Bairro Parque Meia Lua 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.

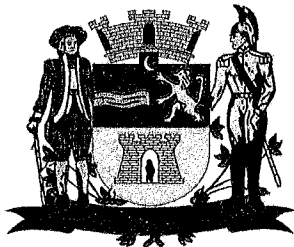
Sendo o que nos compete para o momento, aproveitamos a oportunidade para renovar votos de estima e consideração.

Atenciosamente.

HAMILTON RIBEIRO MOTA
Prefeito Municipal de Jacareí-SP

*A Secretaria Legislativa /
para ciência e providas as mo-
ções solicitadas.
Ruy 1º/6/2015
Ruy Antonio Pires
Diretor*

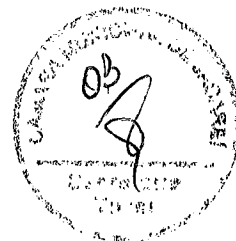
Ao Excelentíssimo Senhor
ARILDO BATISTA
DD. Presidente da Câmara Municipal de Jacareí/SP
Jacareí/SP
mls



Município de Jacareí

ESTADO DE SÃO PAULO

Gabinete do Prefeito



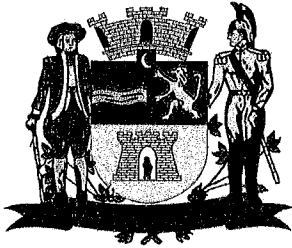
PROJETO DE LEI N.º 15, DE 29 DE MAIO DE 2015

Autoriza o Poder Executivo a desafetar área da classe dos bens públicos de uso comum do Bairro Parque Meia Lua 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 comum para a classe de bens dominicais, parte da área pública "área verde", correspondente à 5.153,48m², pertencente à área maior do loteamento "Parque Meia Lua", inscrito sob nº 08, fls. 38 do Livro 8 de Registro Especial, em data de 30/03/1960, do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Jacareí, caracterizada no Memorial Descritivo, assim descrita:

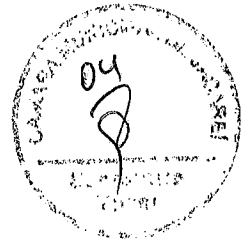
Área pública – parte B: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, de coordenadas N 7.427.721,00m e E 401.110,84m., situado no limite com o cruzamento da **Rua Takeo Ota e Avenida Alcides Arnaldo Taino**, deste, segue com azimute de 148º42'03" e distância de 41,83m, o vértice 2, de coordenadas N 7.427.685,26m e E 401.132,57m.; deste, segue com azimute de 149º51'20" e distância de 78,24m., até o vértice 3, de coordenadas N 7.427.617,60m. e E 401.171,86m.; confrontando do vértice 1 ao vértice 3 com a **Rua Takeo Ota** deste, deflete à direita e segue com azimute de 241º41'37" e distância de 20,30m até o vértice 4, de coordenadas N 7.427.607,98m e E 401.153,99m.; deste, segue com azimute de 244º22'00" e distância 25,15m., até o vértice 5, de coordenadas N 7.427.597,10m., e E 401.131,31m.; deste, segue com azimute de 252º11'09" e distância de 5,09m., até o vértice 6, de coordenadas N 7.427.595,54m e E 401.126,47m.; deste, segue com azimute de 243º57'35" e distância de 5,92m., até o vértice 7, de coordenadas N 7.427.592,94m. e E



Município de Jacareí

ESTADO DE SÃO PAULO

Gabinete do Prefeito



401.121,15m.; deste, segue com azimute de $237^{\circ}32'07''$ e distância de **7,16m.**, até o vértice **8** de coordenadas **N 7.427.589,10m.** e **E 401.115,11m.**; deste segue em azimute $221^{\circ}57'50''$ e distância de **10,12m.**, até o vértice **9**, de coordenadas **N 7.427.581,57m.** e **E 401.108,34m.**; deste, segue com azimute $219^{\circ}58'05''$ e distância de **5,59m.**, até o vértice **10**, de coordenadas **N 7.427.577,29m** e **E 401.104,75m.**; deste, segue com azimute $215^{\circ}32'06''$ e distância de **6,24m**, até o vértice **11**, coordenadas **N 7.427.572,22m.** e **E 401.101,13m.**; deste, segue com azimute de $217^{\circ}36'00''$ e distância de **6,32m.**, até o vértice **12**, de coordenadas **N 7.427.567,21m.** e **E 401.097,27m.**; deste, segue com azimute $205^{\circ}50'37''$ e distância de **11,54m.**, até o vértice **13**, de coordenadas **N 7.427.556,82m.** e **E 401.092,24m.**; confrontando do **ponto 3** ao **ponto 13** com a **Rua José Maria Salgado**; deste, deflete à direita e segue com azimute de $331^{\circ}18'20''$ e distância de **24,19m.**, até o vértice **14**, de coordenadas **N 7.427.578,04m.** e **E 401.080,63m.**, deste, segue com azimute de $32^{\circ}01'08''$ e distância de **16,64m.**, até o vértice **15**, de coordenadas **N 7.427.592,15m** e **E 401.089,45m.**; confrontando neste trecho com viela de acesso, deste, segue em azimute de $18^{\circ}44'52''$ e distância de **7,20m.**, até o vértice **16**, de coordenadas **N 7.427.598,97m.**, e **E 401.091,76m.**; deste, segue com azimute de $22^{\circ}49'14''$ e distância de **12,29m.**, até o vértice **17**, de coordenadas **N 7.427.610,29m** e **E 401.096,53m.**; deste, segue com azimute $19^{\circ}35'06''$ e distância de **6,80m.**, até o vértice **18**, de coordenadas **N 7.427.616,70m** e **E 401.098,81m.**; deste, segue com azimute $32^{\circ}13'26''$ de **2,75m** até o vértice **19**, de coordenadas **N 7.427.619,02m** e **E 401.100,27m.**; deste, segue em azimute $27^{\circ}27'41''$ e distância de **5,72m.**, até o vértice **20**, de coordenadas **N 7.427.624,10m** e **E 401.102,91m**; deste segue com azimute $20^{\circ}56'11''$ e distância de **7,70m** até o vértice **21** de coordenadas **N 7.427.631,29m.** e **E 401.105,66m.**; deste, segue com azimute de $18^{\circ}22'21''$ e distância de **13,33m.**, até o vértice **22**, de coordenadas **N 7.427.643,93m** e **E 401.109,86m.**; deste, segue com azimute $07^{\circ}55'24''$ e distância de **7,71m** até o vértice **23**, de coordenadas **N 7.427.651,57m.** e **E 401.110,92m.**; deste segue com azimute $13^{\circ}44'49''$ e distância de **14,73m** até o vértice **24**, de coordenadas **N 7.427.665,89m** e **E 401.114,42m.**; deste, segue com azimute $0^{\circ}03'17''$ e distância de **8,95m.**, até o



Município de Jacareí

ESTADO DE SÃO PAULO

Gabinete do Prefeito



vértice 25, de coordenadas N 7.427.674,83m. e E 401.114,43m.; deste, segue com azimute 16°45'36" e distância de 6,57m.; até o vértice 26 de coordenadas N 7.427.681,12m e E 401.116,32m.; deste segue com azimute de 348°53'01" e distância de 39,80m., até o vértice 27, de coordenadas N 7.427.720,18m. e E 401.108,65m.; confrontando do vértice 14 até ao vértice 27 com Avenida Alcides Arnaldo Taino, deste, deflete à direita e segue com azimute de 69°23'18" e distância de 2,34m., até o vértice 1, de coordenadas N 7.427.721,00m. e E 401.110,84m.; ponto inicial da descrição deste perímetro, encerrando área de 5.153,48m².

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.

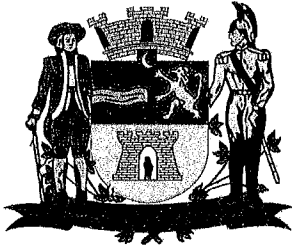
Art. 3º As despesas com a lavratura da escritura e seu respectivo registro será suportada por dotação da Fundação Pró-Lar de Jacareí, já prevista no orçamento corrente, suplementada se necessário.

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

Gabinete do Prefeito, 29 de maio de 2015.

HAMILTON RIBEIRO MOTA
Prefeito do Município de Jacareí

AUTOR: PREFEITO MUNICIPAL HAMILTON RIBEIRO MOTA.



Município de Jacareí

ESTADO DE SÃO PAULO

Gabinete do Prefeito



MENSAGEM

A área descrita no presente projeto de lei, embora classificada como bem público de uso comum, 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 existente, 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 11.997 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 um dos objetivos é justamente o de regularizar espaços já ocupados de forma consolidada, por população de baixa renda:

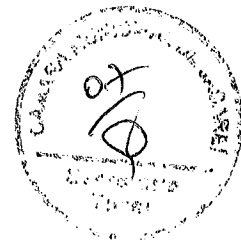
81



Município de Jacareí

ESTADO DE SÃO PAULO

Gabinete do Prefeito



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:

*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**;*

b) equipamentos públicos implantados com uso diverso da destinação, fim e objetivos originalmente previstos quando da aprovação do loteamento.

§ 1º As exceções contempladas nas alíneas "a" e "b" do caput deste artigo serão admitidas desde que a situação das áreas objeto de regularização já esteja consolidada, e mediante a realização de compensação, que se dará com a disponibilização de outras áreas livres ou que contenham equipamentos públicos já implantados nas proximidades das áreas objeto de compensação.

*§ 2º A compensação de que trata o parágrafo anterior poderá ser **dispensada**, por ato fundamentado da autoridade competente, desde que nas proximidades já existam outras áreas com as mesmas finalidades que atendam as necessidades da população local.;*

Nos termos do §2º do Artigo 177 Lei Orgânica Municipal, a Compensação poderá ser dispensada desde que nas proximidades já existam outras áreas com as mesmas finalidades, o que foi atestado pela Secretaria de Planejamento.

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, 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, para tanto, segue Laudo de Avaliação, Memorial Descritivo do Terreno, Certidão de Desdobro e Cadastro Técnico Correspondente aos **5.153,48m²** que será objeto de regularização fundiária nos termos da lei.

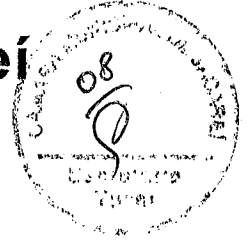
81



Município de Jacareí

ESTADO DE SÃO PAULO

Gabinete do Prefeito



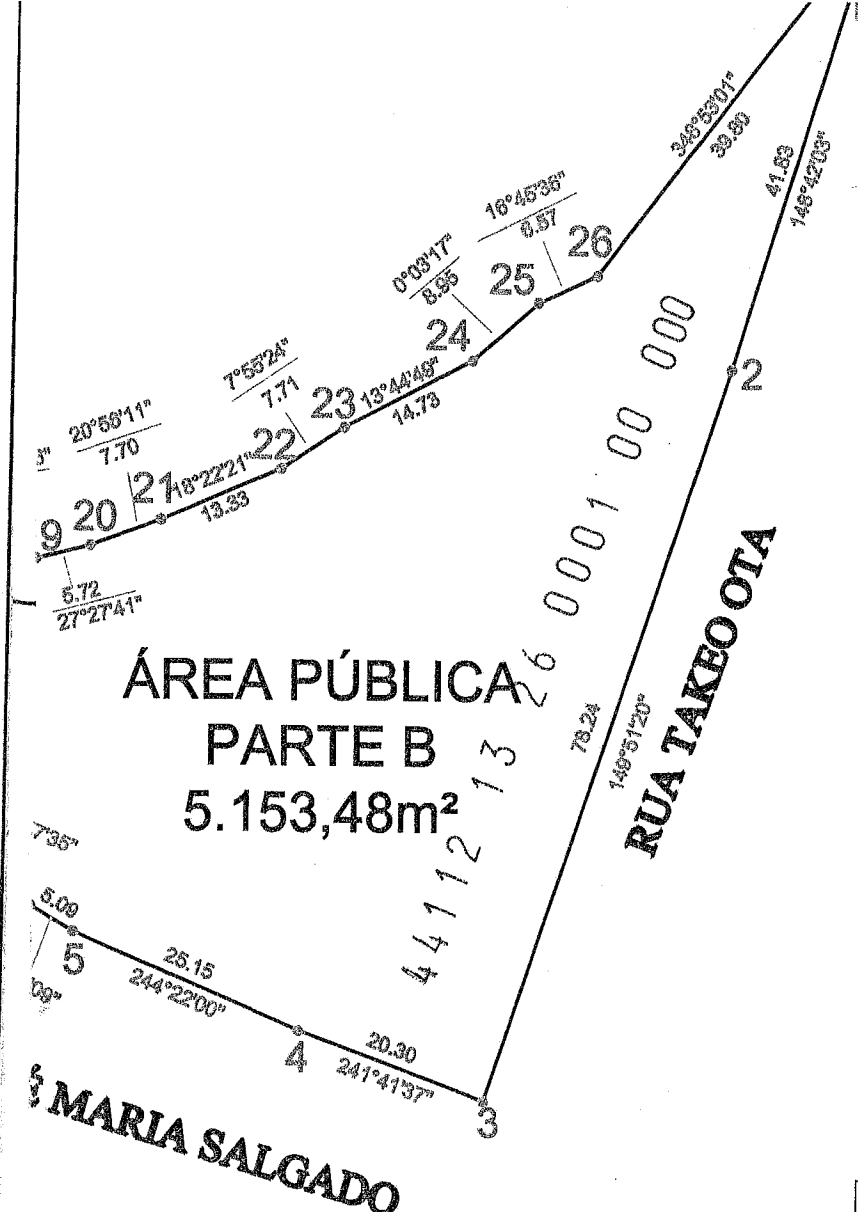
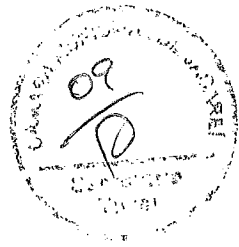
Pelo exposto, submetemos o projeto de lei à apreciação e aprovação dessa Casa Legislativa.

Gabinete do Prefeito, 29 de maio de 2015.

HAMILTON RIBEIRO MOTA

Prefeito do Município de Jacareí

338



LOCAL

Avenida Lourenço da Silva
Quadra: 41
Lote: Area Verde
Loteamento: Parque Meia Lua

ESCALA 1:750

ÁREAS em m²	
ÁREA PÚBLICA - PARTE A	18.541,52
ÁREA PÚBLICA - PARTE B	5.153,48
ÁREA PÚBLICA	23.695,00

DECLARO SOB PENAS DA LEI QUE AS INFORMAÇÕES ORA PRESTADAS SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE PELAS QUAIS ASSUMO INTEIRA RESPONSABILIDADE

REQUERENTE: MUNICÍPIO DE JACAREÍ
CNPJ: 466.941.390.001-83

ASS. *Ampl. Valtter Lúcio Corteni*
Secretário de Planejamento

RESPONSÁVEL TÉCNICO: JOSÉ GIOVANI GONÇALVES
CAU: 49065-2

ASS. *JGGS*

X



Oficial de Registro de Imóveis

Comarca de Jacareí - SP



CERTIDÃO - IMÓVEL PERTENCENTE AO MUNICÍPIO DE JACAREÍ, CLASSIFICADO NA CATEGORIA DE BENS PÚBLICOS DE USO COMUM.



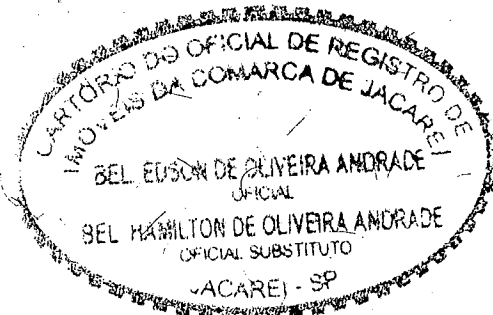
C E R T I F I C O, para os devidos fins, que o imóvel abaixo indicado é do domínio do **MUNICÍPIO DE JACAREÍ**, classificado na categoria de **BENS PÚBLICOS DE USO COMUM**, por força do Decreto - Lei 58, de 10 de dezembro de 1937, artigo 3º, regulamentado pelo Decreto 3.079, de 15 de setembro de 1938, ficando esclarecido que as áreas verdes ou institucionais definidas em projeto de loteamento, no Município, não poderão, em qualquer hipótese, ter alterado sua destinação, fim e objetivos originariamente estabelecidos, como impõe o artigo 174 da LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE JACAREÍ, promulgada em 31 de março de 1990, e o artigo 180, inciso VII, da CONSTITUIÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO, promulgada em 05 de outubro de 1989, sendo que o imóvel a que se refere o pedido é o seguinte: **LOTEAMENTO "PARQUE MEIA LUA"**, inscrito sob nº 08, fls. 38 do Livro 8 de Registro Especial, em data de 30/03/1960. **IMÓVEL: "ÁREA VERDE" (Jardim), sem identificação, com a área de 23.695,00 metros quadrados, de formato irregular, lembrando um triângulo, com testada para a Avenida Lourenço da Silva e Rua José Maria Salgado; de quem da confluência das referidas vias públicas olha para o imóvel, do lado direito confronta com a Rua José Maria Salgado e com os lotes nºs 01 a 10 da quadra 41; do lado esquerdo com a Avenida Lourenço da Silva e com os lotes nºs 01 a 15 da quadra 42; nos fundos confronta com propriedade dos herdeiros do Dr. Pedro Luiz de Oliveira Costa; não constando do projeto as medidas lineares. NADA MAIS. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.** Jacareí, SP, 03 (três) de março de 2015 (dois mil e quinze).-x-x-x-x-x-x-

Rogéria Ap. Azevedo de Moraes
ROGÉRIA APARECIDA AZEVEDO DE MORAES
ESCREVENTE AUTORIZADA

Requisição do Município de Jacareí - SP
VALOR COBRADO POR ESTA CERTIDÃO
Ao Oficial.....R\$ 25,37

RECEBEMOS:

ROGÉRIA APARECIDA AZEVEDO DE MORAES
ESCREVENTE AUTORIZADA

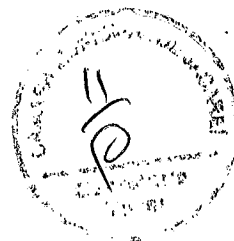


Pedido de certidão
nº 219.758

Memorial Descritivo

Propriedade: Área Institucional
Local: Pq. Meia Lua - Jacareí
Perímetro: 400,19 m

UF: SP
Área: 5.153,48 m²



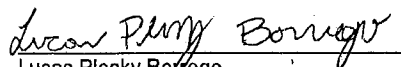
DESCRIÇÃO

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, de coordenadas N 7.427.721,00 m. e E 401.110,84 m., situado no limite com o cruzamento da Rua Takedo Ota e Avenida Alcides Arnaldo Taino, deste, segue com azimute de 148°42'03" e distância de 41,83 m., o vértice 2, de coordenadas N 7.427.685,26 m. e E 401.132,57 m.; deste, segue com azimute de 149°51'20" e distância de 78,24 m., até o vértice 3, de coordenadas N 7.427.617,60 m. e E 401.171,86 m.; **confrontando do vértice 1 ao vértice 3 com Rua Takedo Ota** deste, deflete a direita e segue com azimute de 241°41'37" e distância de 20,30 m., até o vértice 4, de coordenadas N 7.427.607,98 m. e E 401.153,99 m.; deste, segue com azimute de 244°22'00" e distância de 25,15 m., até o vértice 5, de coordenadas N 7.427.597,10 m. e E 401.131,31 m.; deste, segue com azimute de 252°11'09" e distância de 5,09 m., até o vértice 6, de coordenadas N 7.427.595,54 m. e E 401.126,47 m.; deste, segue com azimute de 243°57'35" e distância de 5,92 m., até o vértice 7, de coordenadas N 7.427.592,94 m. e E 401.121,15 m.; deste, segue com azimute de 237°32'07" e distância de 7,16 m., até o vértice 8, de coordenadas N 7.427.589,10 m. e E 401.115,11 m.; deste, segue com azimute de 221°57'50" e distância de 10,12 m., até o vértice 9, de coordenadas N 7.427.581,57 m. e E 401.108,34 m.; deste, segue com azimute de 219°58'05" e distância de 5,59 m., até o vértice 10, de coordenadas N 7.427.577,29 m. e E 401.104,75 m.; deste, segue com azimute de 215°32'06" e distância de 6,24 m., até o vértice 11, de coordenadas N 7.427.572,22 m. e E 401.101,13 m.; deste, segue com azimute de 217°36'00" e distância de 6,32 m., até o vértice 12, de coordenadas N 7.427.567,21 m. e E 401.097,27 m.; deste, segue com azimute de 205°50'37" e distância de 11,54 m., até o vértice 13, de coordenadas N 7.427.556,82 m. e E 401.092,24 m.; **confrontando do ponto 3 ao ponto 13 com a Rua José Maria Salgado** deste, deflete a direita e segue com azimute de 331°18'20" e distância de 24,19 m., até o vértice 14, de coordenadas N 7.427.578,04 m. e E 401.080,63 m.; deste, segue com azimute de 32°01'08" e distância de 16,64 m., até o vértice 15, de coordenadas N 7.427.592,15 m. e E 401.089,45 m.; **Confrontando neste trecho com viela de acesso**, deste, segue com azimute de 18°44'52" e distância de 7,20 m., até o vértice 16, de coordenadas N 7.427.598,97 m. e E 401.091,76 m.; deste, segue com azimute de 22°49'14" e distância de 12,29 m., até o vértice 17, de coordenadas N 7.427.610,29 m. e E 401.096,53 m.; deste, segue com azimute de 19°35'06" e distância de 6,80 m., até o vértice 18, de coordenadas N 7.427.616,70 m. e E 401.098,81 m.; deste, segue com azimute de 32°13'26" e distância de 2,75 m., até o vértice 19, de coordenadas N 7.427.619,02 m. e E 401.100,27 m.; deste, segue com azimute de 27°27'41" e distância de 5,72 m., até o vértice 20, de coordenadas N 7.427.624,10 m. e E 401.102,91 m.; deste, segue com azimute de 20°56'11" e distância de 7,70 m., até o vértice 21, de coordenadas N 7.427.631,29 m. e E 401.105,66 m.; deste, segue com azimute de 18°22'21" e distância de 13,33 m., até o vértice 22, de coordenadas N 7.427.643,93 m. e E 401.109,86 m.; deste, segue com azimute de 7°55'24" e distância de 7,71 m., até o vértice 23, de coordenadas N 7.427.651,57 m. e E 401.110,92 m.; deste, segue com azimute de 13°44'49" e distância de 14,73 m., até o vértice 24, de coordenadas N 7.427.665,89 m. e E 401.114,42 m.; deste, segue com azimute de 0°03'17" e distância de 8,95 m., até o vértice 25, de coordenadas N 7.427.674,83 m. e E 401.114,43 m.; deste, segue com azimute de 16°45'36" e distância de 6,57 m., até o vértice 26, de coordenadas N 7.427.681,12 m. e E 401.116,32 m.; deste, segue com azimute de 348°53'01" e distância de 39,80 m., até o vértice 27, de coordenadas N 7.427.720,18 m. e E 401.108,65 m.; **confrontando do vértice 14 ao vértice 27 com Avenida Alcides Arnaldo Taino**, deste, deflete a direita segue com azimute de 69°23'18" e distância de 2,34 m., até o vértice 1, de coordenadas N 7.427.721,00 m. e E 401.110,84 m.; ponto inicial da descrição deste perímetro.

Observações:

A planta anexa é parte integrante deste memorial descritivo.

Jacareí, 31 de março de 2015



Lucas Plesky Borrego
Téc. Agrimensor
CREA: 5063383759



MUNICÍPIO DE JACAREÍ
CADASTRO TÉCNICO

INSCRIÇÃO:

FOLHA: 44112 PARÂMETRO: 13 QUADRA: 26 LOTE: 0001 BLOCO: 00 ECONOMIA: 000

PROPRIEDADE

ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 20/10/2010 11:09:51

PROPR: MUNICÍPIO DE JACAREÍ

CPF: 46694139000183

RG:

COMPR:

CPF:

RG:

END. CORRES: PCA DOS TRÊ PODERES

Nº 73

BAIRRO: CENTRO

JACAREÍ

SP

CEP. 12327170

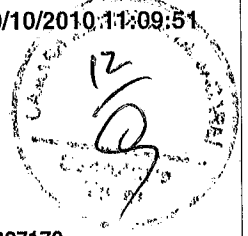
PROCESSO: 0000067

ANO: 2003

MATRICULA: T-8859

ISENÇÃO: IMUNE

CAT, PROPR: MUNICIPAL



TERRENO:

ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 29/04/2015 15:55:15

LOGR.: 07720

RUA JOSÉ MARIA SALGADO

SEGMENTO: 0

QUADRA: GLEBA

LOTE: PTB

BAIRRO / LOTEAM.: MEIA LUA - DISTRITO / PARQUE MEIA LUA

FORMA: IRREGULAR SITUAÇÃO: ESQUINA

BENFEIT: NENHUMA

TOPOG.: PLANO

USO: NENHUM

TEST.PRIN.: 103,43

NUM.TEST.: 3

AREA TERRENO: 5153,48

LADO DIREITO: 120,07

LADO ESQUERDO: 24,19

LOG. 2: 14030 0

TEST.2: 120,07

LOG. 3: 11485 0

TEST. 3: 0,00

LOG. 4:

TEST.4: 0,00

EXP./PROCESSO:00003

ANO: 2015

TIPO: J

FRAÇÃO IDEAL EQUIVALENTE: ÁREA TERRENO

TESTADA TERRENO

OBSERVAÇÃO :

EXPEDIENTE 03/2015-CPI/SÁJ

INSC. ANTERIOR

RESTRIÇÃO AO IMÓVEL:

EDIFICAÇÃO:

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.....:

ENT. RELIGIOSA.:

COMERCIO.....:

SERV.PUBLICO:

CLUBE/ASSOC.:

OUTROS.....:

INDÚSTRIA.....:

ESCOLA.....:

SERV.HOTELAR.:

CF.CONST:

CF.TERR:

CF.TEST:

TP.COND.:

ANDAR:

PROCESSO:

HABITE-SE:

CAT.OCUPAÇÃO:

COD. OCORREN:

EMITIDO EM: 29/04/2015 16:01:11

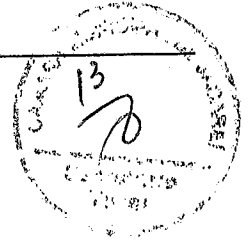
OPERADOR: MARTA DE AZEVEDO GARBOCI ESPER

81



PREFEITURA MUNICIPAL
DE JACAREÍ
Secretaria de Planejamento

CERTIDÃO DE DESDOBR O



Nº 115/2015 – GAB/SEPLAN

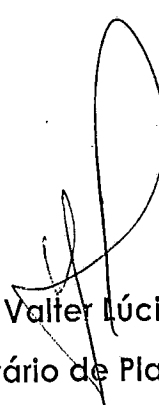
Interessado: PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ

Processo: Nº 03/2015 – 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, cadastrado através da Inscrição Imobiliária nº44112-13-11-0001-00-000, foi desdobrado em duas partes ficando **Área Parte A** na inscrição imobiliária nº44112-13-11-0002-00000 com 18.541,52 m², e **Área Partê B** na inscrição imobiliária nº 44112-13-26-0001-00000 com 5.153,48 m².

E por ser verdade firmo o presente.

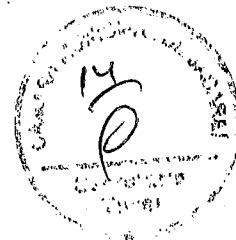
Jacareí, 30 de Abril de 2015.


Arqtº Valter Lúcio Corbani
Secretário de Planejamento



40

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 Alcides Arnaldo Taino, Bairro do Meia Lua, 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.

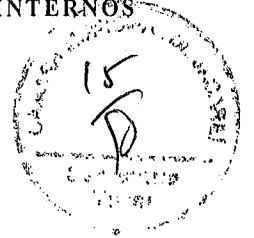
Praça dos Três poderes, nº 73 – Centro- Jacareí- SP FONE: 3955 9000.

Laudo 1174-SL-15

H L



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.

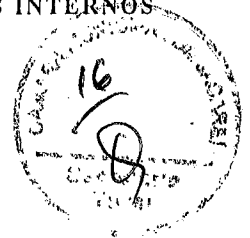
2.2 – Quanto as vistorias dos imóveis, de acordo com o Capítulo 7.3, serão apresentadas as caracterizações da região, do terreno e das edificações e benfeitorias, com detalhamento descritivo atendendo as informações solicitadas nos respectivos tópicos.

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:

11
J



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.

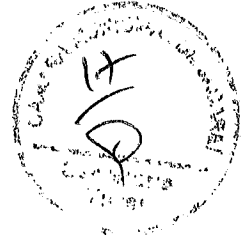
c) **Método da Renda:** é apropriado às avaliações de empreendimentos de base imobiliária, do tipo "Shopping Centers", Hotéis e outros.

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.

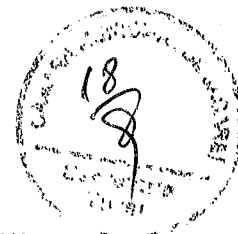
Consoante capítulo 8.2.4.2 da NBR 14.653-2, a aplicação do método evolutivo exige que:

- 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
C



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

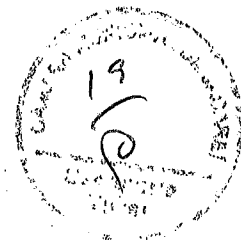
3.1 - A gleba está localizada na região Do Bairro Meia Lua no Município de Jacareí , com dimensões variáveis, entretanto vamos considerar na avaliação o valor unitário do metro quadrado.

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 dispondo 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.



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 ZAC predominantemente residencial, de densidade demográfica média baixa. A taxa de ocupação 50% da área do terreno. O coeficiente de aproveitamento será de 1,40 vez a área do terreno e a taxa de permeabilidade 50%.

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.

M



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

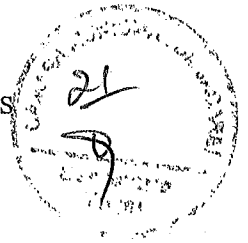
2- Superfície alagadiça-----0,60

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



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.

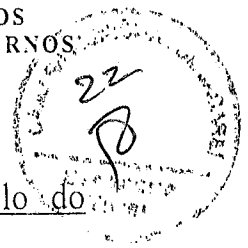
Laudo 1174-SL-15

H O



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 nº 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 Á 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- VENDA	

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 Á 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- VENDA	
OBSERVAÇÕES		25-						

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

Laudo 1174-SL-15

Handwritten signature or initials.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ

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

23
10

ELEMENTO PESQUISADO Nº		03	DATA		26-		20/05/2014					
X	27-	Terreno	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 (m ²)		36-		290,00		ÁREA DA CONSTRUÇÃO (m ²)		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 (m ²) DO TERRENO R\$		42-		448,00		43-	44-	OFERT	X	45- VENDA		
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 (m ²)		60-		300,00		ÁREA DA CONSTRUÇÃO (m ²)		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 (m ²) DO TERRENO R\$		66-		400,00		67-	68-	OFERT	X	69- VENDA		
A												
OBSERVAÇÕES		70-										

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

FONE: 3955 9000.

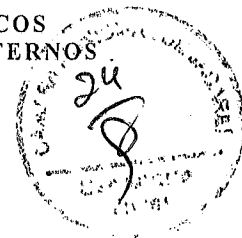
Laudo 1174-SL-15

11



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- Terreno	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 Quiririn		83- QUADRA	13	PT LOTE 19/20	
MUNICÍPIO		84- Jacareí		85- BAIRRO	86- Cidade Salvador		
ÁREA DO TERRENO (m²)		87- 305,40		ÁREA DA CONSTRUÇÃO (m²)		88-	
TESTADA (m)		89- 15,00		PROFUNDIDADE (m)		90- 21,00	
PREÇO Á VISTA R\$		91- 140.000,00			MÊS/ANO		92- 04/2013
PREÇO POR (m²) DO TERRENO R\$		93- 458,00		X	94- OFERTA	95- 96- VENDA	
OBSERVAÇÕES		97-					

ELEMENTO PESQUISADO Nº		06	DATA		98- 11/03/2014		
X	99- Terreno	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 (m²)		108- 374,00		ÁREA DA CONSTRUÇÃO (m²)		109-	
TESTADA (m)		110- 12,00		PROFUNDIDADE (m)		111- Irregular	
PREÇO Á VISTA R\$		112- 150.000,00			MÊS/ANO		113- 05/2013
PREÇO POR (m²) DO TERRENO R\$		114- 401,00		115- X	116- OFERTA	X 117- VENDA	
OBSERVAÇÕES		118-					

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

FONE: 3955 9000.

Laudo 1174-SL-15

11



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/m²

ELEMENTO 02 R\$ 413,00/m²

ELEMENTO 03 R\$ 448,00/m²

ELEMENTO 04 R\$ 400,00/m²

ELEMENTO 05..... R\$ 458,00/m²

ELEMENTO 06..... R\$ 401,00/m²

SOMA = R\$ 2.564,00

MÉDI = R\$ 2.564,00/6 R\$ 427,33/m²

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/m² útil, válido para maio/2015.

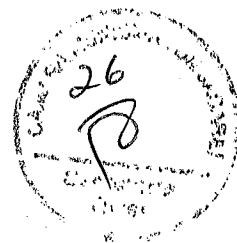
Praça dos Três poderes, nº 73 – Centro- Jacareí- SP FONE: 3955 9000.

Laudo 1174-SL-15

81



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 / m²

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

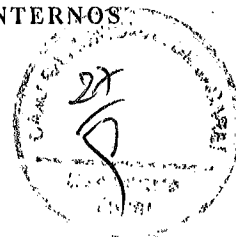
(Valor atual da gleba bruta "X")

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

81



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:

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

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

$$\frac{D_u}{t-n} * A_{r_i}^{t-n} (1+r_i)^n$$

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

$$\frac{D_v}{n^2} * \frac{V_L}{v} * \frac{(1+v)^t - (1+v)^{t-n}}{v} * A_{r_i}^n$$

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

$$I_t * (1+v)^{(t-n)/2} * A_{r_i}^{t-n} (1+r_i)^n$$

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

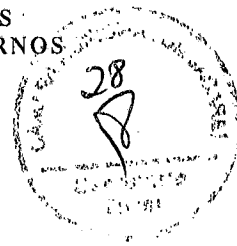
$$\frac{I_t (1-m)}{2n} * \frac{V_L}{v} * [n(1+v)^{t-n} + (1+v)^{t-1}] * A_{r_i}^n$$

81



PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ

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



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

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

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

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

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_t = m²

k = 30%

Su = m² x (1-0,30) = m²

q = R\$ /m² ---

V_L = R\$

Du = R\$ t = 15 meses

n = 06 meses

t-n = 15-06 = 09 meses

r₁ = 1,00% = 0,01

r₂ = 1,00% = 0,01

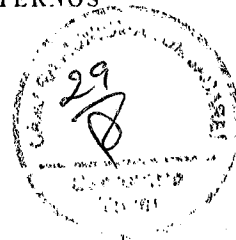
L = 10,00% = 0,10

81



5

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 m² de venda da área útil;

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

r₁ = taxa de juros dos capitais investidos;

r₂ = 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;

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

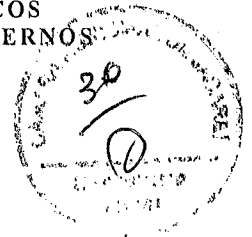
Praça dos Três poderes, nº 73 – Centro- Jacareí- SP FONE: 3955 9000.

Laudó 1174-SL-15

81 /



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



a = despesas com administração;

Na, = 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\$ 69,91

- local: Rua Alcides Arnaldo Taino s/nº
(Setembro/2.014)

(sessenta e nove reais e noventa e hum centavos).

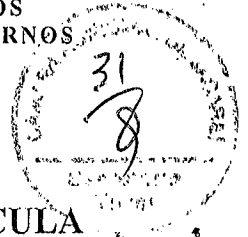
Praça dos Três poderes, nº 73 – Centro- Jacareí- SP FONE: 3955 9000.

Laudo 1174-SL-15

X



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



6- VALOR TOTAL DA ÁREA A DESMEMBRAR DA MATRÍCULA
50.828

$$Vt = S \times Qmf$$

Onde:

$$S = 5.153,48 \text{ m}^2$$

$$Qmf = R\$ 69,91$$

Substituindo na fórmula teremos em números redondos:

$$\underline{VT = R\$ 360.000,00 \text{ (trezentos e sessenta mil reais)}}$$

7- ENCERRAMENTO

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

Jacareí, 07 de maio de 2015.

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

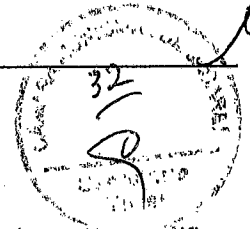
Praça dos Três poderes, nº 73 – Centro- Jacareí- SP FONE: 3955 9000.

Laudo 1174-SL-15

11



PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ
Secretaria de Planejamento



75
W

CERTIDÃO

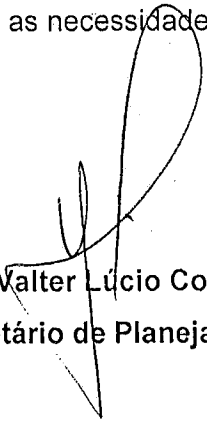
A Prefeitura Municipal de Jacareí, através da Secretaria de Planejamento, certifica que conforme solicitação da Fundação requerente que a alteração da destinação da área pública em questão, para finalidade de interesse social é possível em virtude da existência de ocupação de núcleos habitacionais de interesse social de maneira consolidada, como consta no art. 177 da Lei Orgânica do Município.

Consta em Cadastro Técnico Municipal, nas proximidades da área pública em questão:

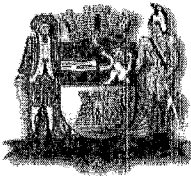
- Coleta de lixo,
- Rede pública de abastecimento de água,
- Rede pública de coleta de esgoto,
- Iluminação pública,
- A área em questão está a aprox. 200 metros de uma EMEF (escola de ensino fundamental), uma EMEI (escola de ensino infantil) e uma creche
- A área em questão está a aprox. 330 metros de uma praça ,
- A área em questão está a aprox. 400 metros de um centro de cultura e esporte,
- A área em questão está a aprox. 700 metros de uma UBS e uma UPA,
- A área em questão foi desdobrada, conforme consta neste expediente nº03/2015-CPI/SAJ, assim sendo há uma área pública remanescente, ao lado da área ocupada.

— — Desta forma, esta alteração de finalidade é admitida por existir na área em questão núcleos habitacionais de interesse social de maneira consolidada, ter ao lado da área em questão uma área pública remanescente do processo de desdobro e nas proximidades existirem áreas públicas que atendem as necessidades da ocupação citada.

Jacareí, 20 de maio de 2015.

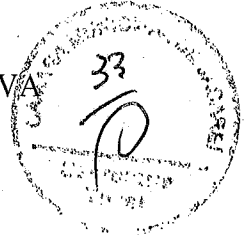

Arq. Valter Lúcio Corbani
Secretário de Planejamento

81



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ

PALÁCIO DA LIBERDADE
CONSULTORIA JURIDICA LEGISLATIVA



Projeto de Lei de autoria do Prefeito Municipal de Jacareí

Processo nº 092 – de 02 de junho de 2015

“Autoriza o Poder Executivo a desafetar área de classe dos bens públicos de uso comum do Parque Meia Lua para dominicais e doá-la à Fundação Pró-Lar de Jacareí.”

PARECER Nº 159-WTBM-CJL-06/2015

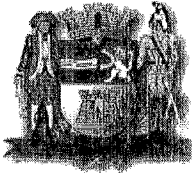
Trata-se de Projeto de Lei de autoria do Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal, HAMILTON RIBEIRO MOTA, que dispõe sobre a desafetação de classe de bem de uso comum, a incorporação à classe dos bens dominicais e a doação à Fundação Pró-Lar de Jacareí

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

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 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,



CÂMARA MUNICIPAL DE JACARÉI

PALÁCIO DA LIBERDADE
CONSULTORIA JURIDICA LEGISLATIVA



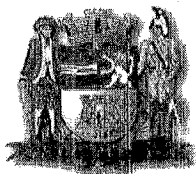
para que possa ser alienado, se isso for do interesse comum. Ensina Walmir Pontes:

"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.

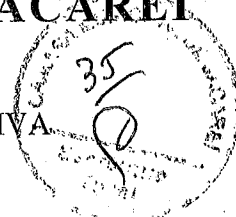
A Lei Orgânica do Município prevê a possibilidade de alteração de áreas definidas como "áreas verdes" ou "institucionais" para regularização de ocupação habitacional, desde que exista interesse público (art. 177). Também prevê que a doação de bens é permitida sem a realização de concorrência, desde que 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 de autorização legislativa e concorrência pública, dispensada esta nos casos de **doação, que será permitida exclusivamente para fins**



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ

PALÁCIO DA LIBERDADE
CONSULTORIA JURÍDICA LEGISLATIVA




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.**

Cabe anotar que o projeto tramita em regime de urgência, nos termos do artigo 91, I, do Regimento Interno, pelo que devem ser adotadas as medidas cabíveis para o processamento em prazos diferenciados.

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, (2) de Finanças e Orçamento, e (3) de Obras, Serviços Públicos e Urbanismo** sujeitando-se a turno único de discussão e deliberação, necessitando de quórum de maioria simples para apreciação.

Jacareí, 02 de junho de 2015


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