

Câmara Municipal de Jacareí

PALÁCIO DA LIBERDADE

PROCESSO Nº 062 DE 15.06.2016

ASSUNTO: PROJETO DE LEI Nº 15/2016 – AUTORIZA O EXECUTIVO A DESAFETAR IMÓVEL DA CLASSE DE BENS DE USO ESPECIAL E INCORPORÁ-LO À CLASSE DE BENS DOMINIAIS, BEM COMO ALIENÁ-LO. (RUA CAPITÃO JOAQUIM PINHEIRO DO PRADO, CENTRO)

AUTOR: PREFEITO MUNICIPAL HAMILTON RIBEIRO MOTA.

DISTRIBUÍDO EM: 16/06/2016
PRAZO FATAL: 30 DE JUNHO DE 2016
DISCUSSÃO ÚNICA

OBSERVAÇÃO: ESTE PROJETO TRAMITA EM REGIME DE URGÊNCIA, CONFORME SOLICITADO PELO PREFEITO MUNICIPAL ATRAVÉS DO OFÍCIO Nº 0763/2016-GP, DE 14 DE JUNHO DE 2016.

Aprovado em Discussão Única Em.....de.....de 2016 Presidente	REJEITADO Em.....de.....de 2016 Presidente
Aprovado em 1ª Discussão Em.....de.....de 2016 Presidente	ARQUIVADO Em.....de.....de 2016 Secretário-Diretor Legislativo
Aprovado em 2ª Discussão Em.....de.....de 2016 Presidente	Retirado de Tramitação Em.....de.....de 2016 Secretário-Diretor Legislativo
Adiado em.....de.....de 2016 Para.....de.....de 2016 Secretário-Diretor Legislativo	Adiado em.....de.....de 2016 Para.....de.....de 2016 Secretário-Diretor Legislativo
Encaminhado às Comissões nºs: 2, 2 e 3	Prazo das Comissões: 30/06/2016

Ofício nº 0763/2016-GP

Jacareí, SP, 14 de junho de 2.016.

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Encaminhamos em anexo, Projetos de Leis nºs 15/2016 e 16/2016, para apreciação dos Senhores Vereadores.

Projeto de Lei nº 15/2016 – Autoriza o Executivo a desafetar imóvel da classe de bens de uso especial e incorporá-lo à classe de bens dominiais, bem como aliená-lo;

Projeto de Lei nº 16/2016 – Autoriza o Executivo a desafetar imóvel da classe de bens de uso especial e incorporá-lo à classe de bens dominiais, bem como aliená-lo.

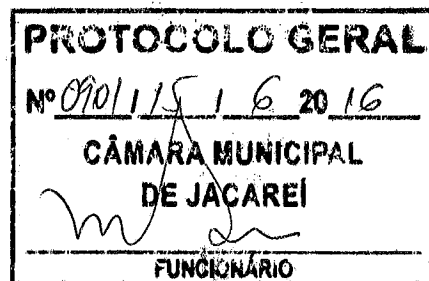
Solicitamos ainda, sejam as proposições submetidas ao regime de tramitação urgente nos termos do Art 91, Inciso I, Parágrafo I, da Resolução 642, de 29 de setembro de 2005.

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

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

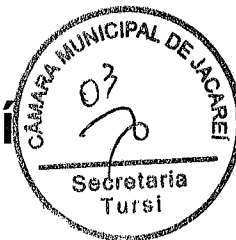




Município de Jacareí

ESTADO DE SÃO PAULO

Gabinete do Prefeito



PROJETO DE LEI N.º 15, DE 10 DE JUNHO DE 2016.

Autoriza o Executivo a desafetar imóvel da classe de bens de uso especial e incorporá-lo à classe de bens dominiais, bem como aliená-lo.

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 de uso especial para a classe de bens dominiais, imóvel público localizado na Rua Capitão Joaquim Pinheiro do Prado, n.º 222, Centro, objeto da matrícula nº 86.696, do Cartório do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jacareí, assim descrito:

“Um prédio térreo sob nº 222 da Rua Capitão Joaquim Pinheiro do Prado, esquina com a Rua José Bonifácio, e o seu respectivo terreno, de formato irregular, lembrando um triângulo, que assim se descreve: inicia-se no vértice 1, de coordenadas N 7.422.450.808 m e E 400.414,725 m, situado no canto de divisa com a casa nº 182 da Rua Capitão Joaquim Pinheiro do Prado, propriedade de Lutécio Moraes de Almeida (matrícula nº 9.954); deste, segue com azimute de 17º00'06 e distância de 47,14 metros, acompanhando o alinhamento par da Rua Capitão Joaquim Pinheiro do Prado, até o vértice 2, de coordenadas N 7.422.495,882 m e E 400.428,507 m; deste, deflete à direita e segue em curva com raio de 1,37 metros e desenvolvimento de 3,02 metros, confrontando neste trecho com a confluência da Rua Capitão Joaquim Pinheiro do Prado e Rua José Bonifácio, até o vértice 3, de coordenadas N 7.422.496.220 m e E 400.430,925 m; deste, segue com azimute de 162º30'43” e distância de 40,83 metros, acompanhando o alinhamento ímpar da Rua José Bonifácio até o vértice 4, de coordenadas N 7.422.457,272 m e E 400.443,197 m deste, deflete à direita e segue com azimute de 257º12'25” e distância de 29,20 metros, confrontando com a casa nº 223 da Rua José Bonifácio, de propriedade de Ayrton Franco Barroso (matrícula nº 6.205), e com a mesma casa nº 182, acima referida (matrícula nº 9.954, até o vértice 1, inicial, encerrando a área de 650,25 m² (seiscentos e cinquenta metros e vinte e cinco decímetros quadrados)”.

Art. 2º Fica o Executivo Municipal autorizado a alienar, por meio de concorrência ou permuta, o bem imóvel público municipal descrito no artigo 1º desta Lei, podendo fazê-lo integral ou parcialmente.

81



Município de Jacareí

ESTADO DE SÃO PAULO

Gabinete do Prefeito



Art. 3º As despesas decorrentes desta Lei correrão por conta de dotação constante do orçamento vigente, suplementada, se necessário.

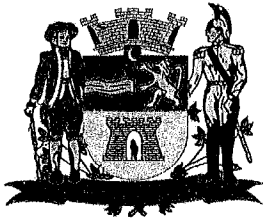
Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, 10 de junho de 2016.

HAMILTON RIBEIRO MOTA

Prefeito do Município de Jacareí

AUTOR: PREFEITO HAMILTON RIBEIRO MOTA



Município de Jacareí

ESTADO DE SÃO PAULO

Gabinete do Prefeito



MENSAGEM

Visa o presente Projeto de Lei, primordialmente, obter a autorização legislativa para alienar imóvel público municipal, em razão de relevante interesse público, obtendo inicialmente a autorização legislativa para sua desafetação.

Explica-se: todos os bens públicos, conforme classificação contida no Código Civil Brasileiro, em razão da destinação, são classificados em 3 grandes grupos: bens *de uso comum do povo* (mares, rios, estradas, ruas e praças); bens *de uso especial* (edifícios ou terrenos aplicados a serviços públicos); e, por fim, bens *dominiais* (constituem o patrimônio disponível).

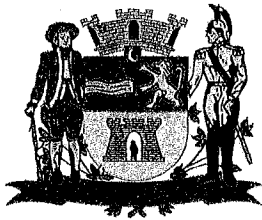
Segundo explica HELY LOPES MEIRELLES, em sua obra *DIREITO ADMINISTRATIVO BRASILEIRO*, 1986, Ed. RT, fls. 431/432: "*Bens dominiais ou do patrimônio disponível, são aqueles que embora integrando o domínio público como os demais, deles se diferem pela possibilidade sempre presente de serem utilizados em qualquer fim, ou mesmo alienados pela Administração se assim o desejar.*"

O artigo 106 da Lei Orgânica do Município, dispõe que os bens patrimoniais do Município devem ser classificados pelo Executivo Municipal de acordo com a natureza e em relação a cada serviço, o que, no que se refere aos bens imóveis, inclui a obrigatoriedade de classificação de acordo com o disposto no Código Civil Brasileiro, no que tange à destinação.

O artigo 107 da Lei Orgânica do Município, por sua vez, prevê a possibilidade de alienação de bens públicos municipais, desde que subordinada à existência de interesse público justificado e prévia avaliação, atentando para o fato que no caso de imóveis, há a necessidade também de autorização legislativa e concorrência pública.

Explique-se que todas essas exigências (*interesse público justificado, prévia avaliação, autorização legislativa e concorrência pública*), depreendem-se da Lei 8.666/93, que rege as licitações e contratos públicos, e que em seu artigo 17, na parte que nos interessa dispõe o seguinte:

8



Município de Jacareí

ESTADO DE SÃO PAULO

Gabinete do Prefeito



"Art. 17. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I – quando imóveis, dependerá de autorização legislativa para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todos, inclusive as entidades paraestatais, dependerá de avaliação prévia e licitação na modalidade concorrência, (. . .)
(. . .)"

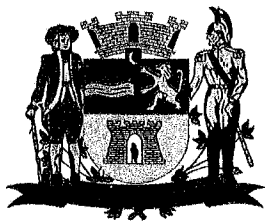
No que tange à necessidade de desafetação do bem imóvel público municipal, a necessidade de autorização legislativa depreende dos ensinamentos de HELY LOPES MEIRELLES; que na mesma obra já citada, em fls. 445, assim disserta: *"As formalidades administrativas para a venda de bem público imóvel são, como já vimos, a autorização competente, a avaliação prévia e a concorrência, nos termos da legislação pertinente. Em se tratando de bem de uso especial haverá necessidade de desafetação legal, que poderá constar da mesma norma que autorize a alienação."*

Assim, superada a questão que envolve a justificativa da necessidade de lei autorizando a desafetação e posterior alienação do bem imóvel público municipal, cabe delinear o interesse público envolvido, até mesmo por uma questão de ordem legal.

De acordo com o levantamento do local, o imóvel foi totalmente desconfigurado da sua finalidade, além de que o imóvel a ser desafetado se perfaz de uma arquitetura incompatível com qualquer instalação de serviço público, pois traz em sua construção cômodos com formatos arredondados, dificultando até mesmo sua mobília.

O imóvel a ser desafetado apresenta proporções reduzidas e estrutura arquitetônica desfavorável para instalação adequada de equipamentos públicos, pois apresenta permeabilização da laje e deteriorações em todas as suas repartições, de modo que qualquer reforma e modificação para reutilização pelo Executivo traria um custo muito elevado, isto se, não fosse o caso até mesmo de uma nova construção do prédio como um todo.

11



Município de Jacareí

ESTADO DE SÃO PAULO

Gabinete do Prefeito



Por esta razão, o imóvel há muito tempo encontra-se sem nenhuma utilização, que devido à indisponibilidade orçamentária por parte do Executivo Municipal para qualquer investimento na reforma ou reconstrução, não consegue desempenhar o papel que lhe é atribuído, enquanto imóvel de uso especial.

Dessa maneira, a solução encontrada pelo Executivo Municipal, a fim de garantir que esse imóvel hoje dormente, sem qualquer utilidade pública de fato e inservível ao Município, viesse a cumprir o relevante papel que lhe é reservado no que tange ao interesse público, foi proceder a alienação do mesmo, a fim de que o resultado obtido reverta em prol da sociedade, visando a aquisição de outros bens passíveis de adequado aproveitamento, ou ainda de permutar imóveis que melhor atendam o interesse público e a necessidade da coletividade.

Por fim, com a desafetação, pretende-se o Executivo Municipal negociar com o interessado a alienação de área pública por meio de venda ou permuta, o que trará benefícios para o Município na medida em que será possível transformar uma área que não atende ao interesse público e inaproveitável, em recursos financeiros, especialmente neste momento de crise econômica em que se encontra não somente esta Municipalidade como também a maior parte de nosso país.

Ressalte-se que após a desafetação e consequente obtenção da autorização concedida por esta Casa de Leis, promoverá o Executivo Municipal a concorrência de acordo com a avaliação do imóvel, seguindo os parâmetros e disposições pertinentes ditadas pela Lei n.º 8.666/93.

Justificado nestes termos, encaminhamos o presente projeto de lei para apreciação e aprovação dessa Casa Legislativa.

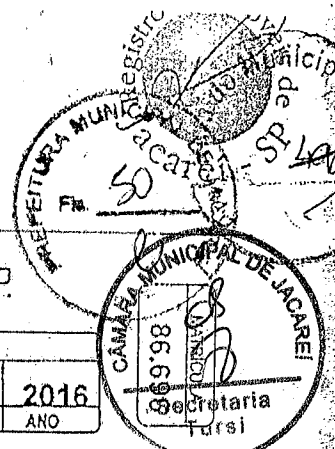
Gabinete do Prefeito, 10 de junho de 2016.

HAMILTON RIBEIRO MOTA

Prefeito do Município de Jacareí

Oficial de Registro de Imóveis

Comarca de Jacareí - SP



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - S.P.

MATRÍCULA	FICHA	LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL	JACAREÍ - SP		
86.696	01			20	abril	2016
ANVERSO		CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA CÓDIGO-11.449-5		DIA	MÊS	ANO

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ

Um imóvel urbano consistente em um **prédio térreo** sob nº 222 da Rua Capitão Joaquim Pinheiro do Prado, esquina com a Rua José Bonifácio, e o seu respectivo terreno, de formato irregular, lembrando um triângulo, que assim se descreve: inicia-se no vértice 1, de coordenadas N 7.422.450,808 m e E 400.414,725 m, situado no canto de divisa com a casa nº 182 da Rua Capitão Joaquim Pinheiro do Prado, propriedade de Lutécio Moraes de Almeida (matrícula nº 9.954); deste, segue com azimute de 17°00'06" e distância de **47,14 metros**, acompanhando o alinhamento par da Rua Capitão Joaquim Pinheiro do Prado, até o vértice 2, de coordenadas N 7.422.495,882 m e E 400.428,507 m; deste, deflete à direita e segue em curva com raio de 1,37 metros e desenvolvimento de **3,02 metros**, confrontando neste trecho com a confluência da Rua Capitão Joaquim Pinheiro do Prado e Rua José Bonifácio, até o vértice 3, de coordenadas N 7.422.496,220 m e E 400.430,925 m; deste, segue com azimute de 162°30'43" e distância de **40,83 metros**, acompanhando o alinhamento ímpar da Rua José Bonifácio até o vértice 4, de coordenadas N 7.422.457,272 m e E 400.443,197 m; deste, deflete à direita e segue com azimute de 257°12'25" e distância de **29,20 metros**, confrontando com a casa nº 223 da Rua José Bonifácio, de propriedade de Ayrton Franco Barroso (matrícula nº 6.205), e com a mesma casa nº 182, acima referida (matrícula nº 9.954), até o vértice 1, inicial, encerrando a área de 650,25 m² (seiscentos e cinquenta metros e vinte e cinco decímetros quadrados).

Cadastro Fiscal: Inscrição Imobiliária 44131-62-04-0062-00-000, no Cadastro Fiscal do Município.

Proprietário: MUNICÍPIO DE JACAREÍ, pessoa jurídica de direito público interno, com sede nesta cidade de Jacareí - SP, na Praça dos 3 Poderes, 73, Paço Municipal, CNPJ/MF nº 46.694.139/0001-83.

Registro Anterior: Não há, tratando-se de imóvel do domínio do MUNICÍPIO DE JACAREÍ, incluído na categoria de **bem público de uso especial**, por força dos artigos 65 e 66, II, do Código Civil de 1916, recepcionados pelos artigos 98 e 99, II, do atual Código Civil Brasileiro.

[Assinatura]
Edson de Oliveira Andrade
Oficial Delegado

CONTINUA NO VERSO

Pedido N. 236132
Página: 0001/0002
Certidão na última página

Rua XV de Novembro, 269 - Centro - Jacareí - SP - CEP 12327-060 - Tel.: (12) 3955-3344

site: www.cartoriojacarei.com.br - E-mail: criaiac@bigghost.com.br

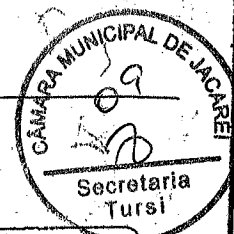
Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

138272

11449-6-AA

11449-6-100001-200000-0715

MATRÍCULA	FICHA
86.696	01
	VERSO



CONTINUAÇÃO

AV-1-86.696, em 20 de abril de 2016.

Abertura de Matrícula. A requerimento do Município de Jacaré, representado pelo Prefeito Municipal, Sr. Hamilton Ribeiro Mota, com firma reconhecida, com suporte no item 54, letra "c", c.c. o item 301, incisos I e II, Capítulo XX, do Provimento CG nº 58/89 (Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo), foi descerrada esta matrícula número 86.696 para o imóvel retro descrito, incluído na categoria de bem público de uso especial. O requerimento está instruído com planta e memorial descritivo do imóvel, contendo a descrição, as medidas lineares perimetrais, a área de superfície, a localização, os confrontantes e as coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, bem como a expressa anuência dos titulares do domínio dos dois imóveis confrontantes, Sr. Ayrton Franco Barroso (matrícula nº 6.205) e Sr. Lutécio Moraes de Almeida (matrícula nº 9.954). (Protocolizado em 07/04/2016, digitalizado e microfilmado sob número 221.190).

Edson de Oliveira Andrade
Edson de Oliveira Andrade
Oficial Delegado

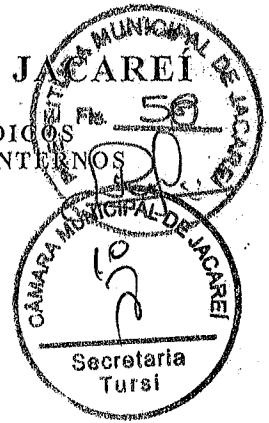
D. R\$: 15,45.

OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE JACARÉ - SP - CERTIDÃO DE PROPRIEDADE, ÔNUS E ALIENAÇÕES.
CERTIFICO que a presente reprodução está conforme o original e foi extraída de acordo com parágrafo 1º do artigo 19 da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos), nada mais havendo a certificar, além dos atos lançados na matrícula, inclusive com referência a onus reais, alienações e registros de citações de ações reais e/ou pessoais, persecutórias. O referido é verdade e dou fé.
Jacaré-SP, 19 de Maio de 2016 - 16:00:38.

Reinaldo de Moraes Rocha
Escrivente - REINALDO DE MORAES ROCHA

Verbas recolhidas na forma legal do artigo 8º, caput, da Lei N. 11.331/02. Oficial: R\$ 28,12 - Imposto Município: R\$ 1,40 - Total: R\$ 29,52.

CONTINUA NA FICHA Nº



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Expediente Nº 120/2015

1 - OBJETIVO

Visa determinar o valor de *Mercado do Imóvel* localizado na Rua Capitão Joaquim Pinheiro do Prado, Bairro Centro.

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.

2 – INSTRUÇÕES NORMATIVAS

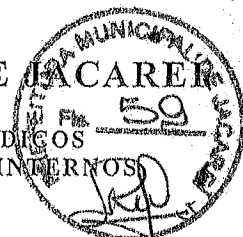
2.1 - Serão utilizadas as diretrizes previstas na ABNT NBR 14.653 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos.

81

J



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



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:

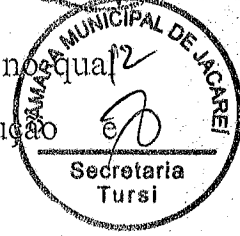
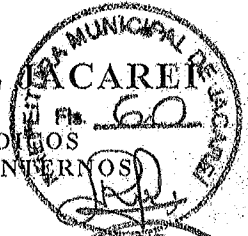
a) Método Comparativo de Dados de Mercado:
resulta na composição de uma amostra representativa de dados de mercado com características, tanto quanto possível, semelhantes às do imóvel avaliando, usando-se toda a evidência disponível.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ

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



avaliando e com as condições de mercado nos qual
está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução
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:

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

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:

Handwritten marks: a stylized 'H' and a signature.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ

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



- 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.

2.4 - Para o caso em tela, avaliação do terreno comercial, o **Método Comparativo de Dados de Mercado** mostra-se adequado em razão da disponibilidade 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). E o **MÉTODO EVOLUTIVO** para as benfeitorias.

3 - VISTORIA

3.1 – O imóvel em questão está localizada na Rua Capitão Joaquim Pinheiro do Prado, de acordo com o Cadastro Técnico (anexo), com dimensões variáveis, entretanto vamos considerar na avaliação o valor unitário do metro quadrado.

81

J



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



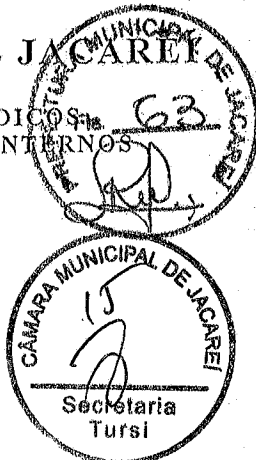
A reprodução adiante ilustra a posição do imóvel
na região.

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.

Dista cerca de 50,00 metros da Praça dos Três Poderes, uma das mais importantes artérias do centro, caracterizada pela densa ocupação de prédios comerciais, geralmente de padrão médio, destinado aos escritórios de profissionais liberais.

3.3 - De acordo com a "Lei de Zoneamento do Município de Jacareí, a região classifica-se na Zona Especial do Centro- ZEC, predominantemente comercial, de densidade demográfica média baixa. A taxa de ocupação 80% da área do terreno. O coeficiente de aproveitamento será de 1,40 vezes a área do terreno e a taxa de permeabilidade 0%.

81



4 - AVALIAÇÃO

4.1 - Critério Avaliatório desenvolvido para obtenção do valor de mercado dos lotes

Conforme explanado no capítulo 2 – INSTRUÇÕES NORMATIVAS, em razão de existir na região lotes ofertadas à venda semelhantes as ora avaliandas, será aplicado o Método Comparativo.

4.2 - Cálculo do Unitário de Venda de Lotes.

A - critérios adotados no tratamento dos paradigmas.

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ

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



A.3 - fator Transposição:

Devido a transposição de valores de um local para outro, será utilizada a relação entre os valores adotados conforme pesquisa efetuada na região em conjunto com os corretores.

B - relação dos elementos pesquisados e cálculo do unitário

ELEMENTO 01

ENDEREÇO: Rua J.B.Duarte, esq. Av. Engº Davi Monteiro Lino

PREÇO DE VENDA: R\$ 6.750.000,00 (à vista)

ÁREA: S=4.500,00 m²

INFORMANTE: Sr. Juvele – fone: 12-9712-00-75

DATA DA OFERTA: março/2015

VALOR À VISTA: = R\$ 6.750.000,00 x 0,90 x 1,72 x 0,90
= R\$ 9.404.100,00

VALOR DO M² = R\$ 2.089,80/m²

ELEMENTO 02

ENDEREÇO: Av. Pereira Campos

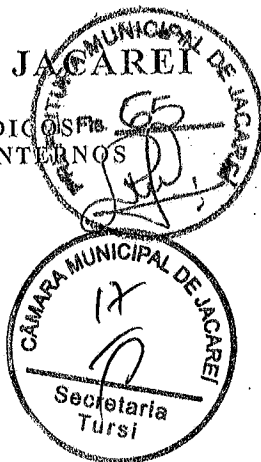
PREÇO DE VENDA: R\$ 8.000.000,00 (à vista)

ÁREA: S= 11700,00 m²



PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ

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



INFORMANTE: Ancora Imóveis – fone: 3952-51-15

DATA DA OFERTA: abril/2015

VALOR À VISTA: = R\$ 8.000.000,00 x 0,90 x 1,94 x 1,4
= R\$ 19.600.000,00

VALOR DO M² = R\$ 1.675,21/m²

ELEMENTO 03

ENDEREÇO: Rua Rui Barboça, 235

PREÇO DE VENDA: R\$ 1.400.000,00 (à vista)

ÁREA: S=830,00 m²

INFORMANTE: Sr. Juvele – fone: 12-9712-00-75

DATA DA OFERTA: fevereiro/2015

VALOR À VISTA: = R\$ 1400.000,00 x 0,90
= R\$ 1.260.000,00

VALOR DO M² = R\$ 1.518,07/m²

ELEMENTO 04

ENDEREÇO: Rua Miguel Esper

PREÇO DE VENDA: R\$ 11.000.000,00 (à vista)

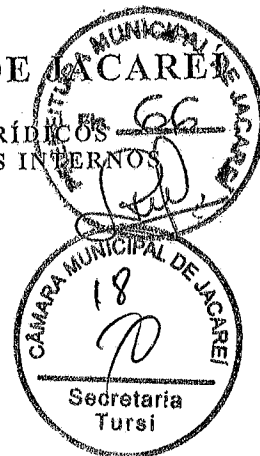
ÁREA: S= 4.420,00 m²

INFORMANTE: Sr. Fernando – fone: 12-9759-68-23

DATA DA OFERTA: junho/2015



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



VALOR À VISTA: = R\$ 11.000.000 x 0,90 x 0,70
= R\$ 6.930.000,00

VALOR DO M² = R\$ 1.567,87/m²

ELEMENTO 05

ENDEREÇO: Av. Siqueira Campos prox. Banco Santander

PREÇO DE VENDA: R\$ 900.000,00 (à vista)

ÁREA: S= 450,00 m²

INFORMANTE: LM Imóveis – fone: 3951-24-55

DATA DA OFERTA: maio/2015

VALOR À VISTA: = R\$ 900.000,00 x 0,90 x 1,29 x 0,90
= R\$ 1.045.000,00

VALOR DO M² = R\$ 2.089,80/m²

ELEMENTO 06

ENDEREÇO: Av. 9 de Julho esq. Posto de gasolina

PREÇO DE VENDA: R\$ 1.200.000,00 (à vista)

ÁREA: S= 600,00 m²

INFORMANTE: Ancora Imóveis – fone: 3952-51-15

DATA DA OFERTA: fevereiro/2015

VALOR À VISTA: = R\$ 1.200.000,00 x 0,90
= R\$ 1.080.000,00

VALOR DO M² = R\$ 1.800,00/m²

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

FONE: 3955 9000.

Laudo 1245-SL-15

81

2



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



RESUMO DA ANÁLISE DOS RESULTADOS

ELEMENTO 01	R\$ 2.089,80/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.675,21/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.518,07/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.567,87/m ²
ELEMENTO 05.....	R\$ 2.089,80/m ²
ELEMENTO 06.....	R\$ 1.800,00/m ²

SOMA = R\$ 10.740,75

MÉDIA = R\$ 10.740,75/6 R\$ 1.790,12/m²

VERIFICAÇÃO DOS DISCREPANTES

LIMITE SUPERIOR : R\$ 1.790,12 x 1,30 = R\$ 2.327,16

LIMITE INFERIOR : R\$ 1.790,12 x 0,70 = R\$ 1.253,08

Inexistindo elementos discrepantes a média final coincide com a retro calculada, ou seja: Q = R\$ 1.790,12/m² útil, válido para dezembro/2015.



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 do Lote

Resulta do desenvolvimento da seguinte expressão:

$$V_{lote} = (S \text{ lote} \times qmf) \times f \text{ loc.}$$

onde:

V_{lote} = valor de mercado do lote

S = área do lote = $650,25 \text{ m}^2$

$F \text{ localização}$ = fator de homogeneização da área = 1.00.

Qmf = unitário de venda = $R\$1.790,12/\text{m}^2$, conforme cálculos desenvolvidos no item 4.2 do laudo.

Substituindo, vem:

$$V_{lote} = (650,25 \text{ m}^2 \times R\$1.790,12) \times 1,00$$

$$V_{lote} = \underline{R\$ 1.164.025,50}$$

5- VALOR TOTAL DO TERRENO

$$VT = S \times Qmf$$

Onde:

$$S = 650,25 \text{ m}^2$$

$$Qmf = R\$ 1.790,12/\text{m}^2$$



PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ

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



Substituindo na formula acima teremos;

VT= R\$ 1.164.000,00(Hum Milhão Cento e Sessenta e Quatro Mil Reais)

6- VALOR DA BENFEITORIA

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo realizado pela Comissão de Peritos nomeados pelo provimento n.º03/81 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital- "EDIFICAÇÕES, VALORES DE VENDA 2002". Através desses estudos temos para o calculo, a fórmula:

$$VB = A \times VU \times FOBS$$

sendo;

VB= Valor das benfeitorias

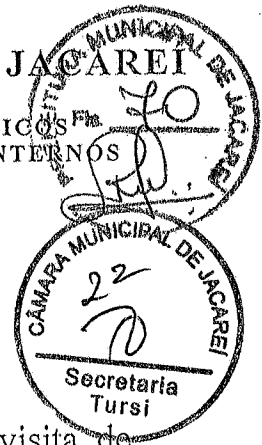
VU= Valor unitário da construção

A= área construída

FOBS= Fator de obsolescência.



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



6.1. - VISTORIA

Estivemos no dia 01 de dezembro de 2015, procedendo a uma visita de inspeção ao imóvel situado na Rua Capitão Joaquim Pinheiro do Prado nº 222. Trata-se de um prédio comercial desocupado.

Segundo “*EDIFICAÇÕES, VALORES DE VENDA 2002*” o imóvel é classificado como Padrão Médio, área útil de 459,38 m², e sua idade aparente de trinta anos. Os acabamentos internos em estudo são homogêneos e adequados ao uso a que se destinam.

“Com um pavimento ou mais, podendo Ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências”. Projetados para vãos de proporções médias, em geral até dez metros, em estrutura metálica ou de concreto e Fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto. Cobertura de telhas de barro ou de fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, geralmente com forro. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, ou sem revestimentos.”



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



fator de obsolescência: aplicação da expressão expressa no item V
“Depreciação pelo Obsolescência e pelo Estado de Conservação” do estudo
“Edificações Valores de Venda”. Para a unidade foi estabelecido o estado de
necessitando de reparos importantes (h)

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

$$f_{oc} = R + K (1-R)$$

onde:

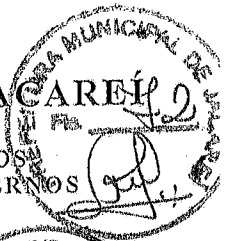
f_{oc} = fator de adequação/estado de conservação

R = coeficiente residual correspondente ao padrão (Padrão Médio) =
20% (Tabela 1) = 0,20

K = coeficiente de Ross-Heidecke (Tabela 2) = 0,169 %, sendo idade
=30 anos e referência = “h” (reparos simples)



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



Portanto:

$$f_{oc} = 0,20 + 0,169 \times (1,00 - 0,20) = 0,335$$

Segundo o referido estudo teremos;

$$VB = Vu \times A \times Fobs$$

$$Vu = 1,26 \times R8-N$$

$$R8-N = 1.225,07(\text{setembro } 2015)$$

$$Vu = R\$ 1.543,59$$

$$A = 459,38 \text{ m}^2$$

$$Fobs = 0,335$$

Substituindo na fórmula teremos em números redondos:

$$VB = R\$ 238.000,00(\text{Duzentos e Trinta e Oito Mil Reais})$$



PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ

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



7. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

É a soma do terreno mais as benfeitorias:



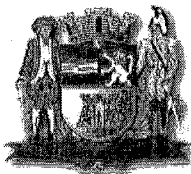
(hum milhão quatrocentos e dois mil reais).

8- ENCERRAMENTO

O presente laudo está digitado em 16 (dezesesseis) folhas, no anverso todas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

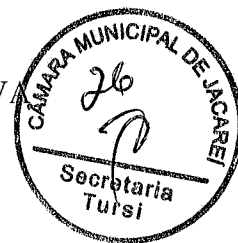
Jacareí, 05 de dezembro de 2015.

Sérgio Lippi
ENG.CIVIL-CREA 0600946422
MEMBRO TITULAR DO IBAPE



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ

PALÁCIO DA LIBERDADE
CONSULTORIA JURÍDICA LEGISLATIVA



Projeto de Lei de autoria do Prefeito Municipal de Jacareí

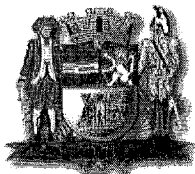
Processo nº 62 – de 15 de junho de 2016

"Autoriza o Poder Executivo a desafetar área de classe dos bens públicos de uso especial e incorporá-lo à classe de bens dominiais, bem como aliená-lo (Rua Capitão Joaquim Pinheiro do Prado, Centro).

PARECER Nº 98/2016/CJL/WTBM

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 dominiais e permissão de alienação.

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



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ

PALÁCIO DA LIBERDADE
CONSULTORIA JURIDICA LEGISLATIVA

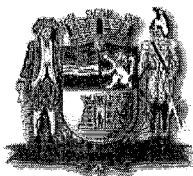


Aos autos foram juntados, além da minuta da Lei, justificativa legal e fática, o memorial descritivo da área, certidão do Cartório de Registro de Imóveis e o laudo de avaliação.

O Código Civil classifica os bens públicos como de uso comum do povo, de uso especial e dominicais (ou dominiais), 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, para que possa ser alienado, se isso for do interesse comum. Ensina Walimir 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)



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ

PALÁCIO DA LIBERDADE
CONSULTORIA JURIDICA LEGISLATIVA



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

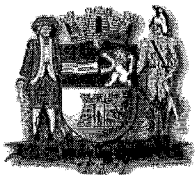
A Lei Orgânica do Município prevê a possibilidade de alienação de bem quando houver interesse público, sendo necessária ainda a autorização legislativa e efetuação de concorrência para alienação:

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 assistenciais ou quando houver interesse público relevante, justificado pelo Executivo.

Assim, 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,**



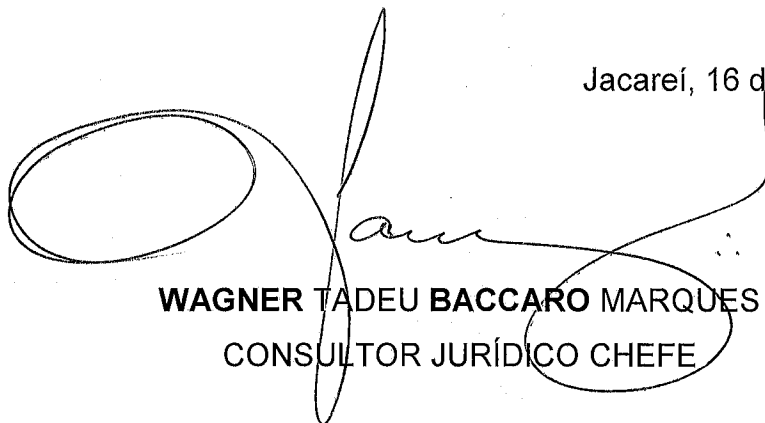
CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ

PALÁCIO DA LIBERDADE
CONSULTORIA JURÍDICA LEGISLATIVA



Serviços Públicos e Urbanismo sujeitando-se a turno único de discussão e deliberação, necessitando de quórum de maioria simples para apreciação.

Jacareí, 16 de junho de 2016



WAGNER TADEU BACCARO MARQUES
CONSULTOR JURÍDICO CHEFE