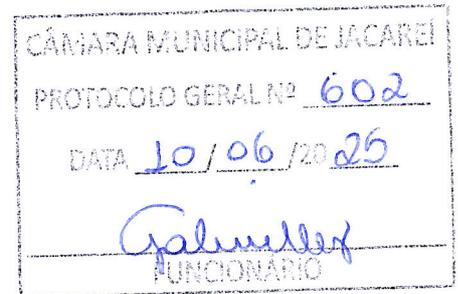




Ofício nº 255/2025 – GP

Jacareí, 09 de junho de 2025.

Ao Excelentíssimo Senhor
Paulo Luís Santos (Paulinho do Esporte)
D.D. Presidente da Câmara Municipal de Jacareí/SP



Assunto: **Pedido de Informação nº 54/2025**

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Em atendimento ao Ofício nº 409/2025-CMJ, dessa Casa Legislativa, datado de 23 de maio de 2025, recebido nesta Prefeitura no dia 23 de maio de 2025, referente ao Pedido de Informações nº 54/2025, de autoria do vereador Luís Flávio, venho prestar as seguintes informações:

1. A Prefeitura adquiriu terreno ao lado da Santa Casa para construir Pronto Socorro Municipal mediante qual instrumento jurídico? Enviar cópia do instrumento jurídico utilizado.
2. Em qual data o terreno foi adquirido e qual é a metragem?
3. Qual é o valor de aquisição do lote do terreno? Esse valor foi parcelado ou pago à vista?
4. O lote de terreno possui matrícula imobiliária própria? Se positivo, informar.
5. Houve avaliação mercadológica imobiliária? Se positivo, informar e anexar o laudo de avaliação imobiliária

O imóvel foi desapropriado por meio do Decreto nº 477/2018, que pode ser consultado no link <https://leismunicipais.com.br/legislacao-municipal/5013/leis-de-jacarei>, onde constam todas as informações do imóvel, incluindo matrícula e metragem.

Informa-se que foi realizado laudo de avaliação (em anexo), que serviu de base para definição do valor da desapropriação. O pagamento foi feito de forma parcelada em 6 vezes.

Prefeitura de Jacareí

Gabinete do Prefeito

6. O terreno anunciado pela Prefeitura para construção do Pronto Socorro Municipal na Avenida Malek Assad é particular ou público?

6.1. Caso seja particular, informar se a Prefeitura vai realizar a desapropriação e enviar-nos cópia do laudo de avaliação da área.

6.2. Caso seja público, informar se a área pertence à União, ao Estado ou ao Município.

7. Qual é a matrícula imobiliária, o valor e a forma de pagamento do terreno na Avenida Malek Assad?

8. Qual é o valor estimado para construção do Hospital e Pronto Socorro?

9. Qual é a origem dos recursos para início e término da construção?

10. Quantos leitos serão disponibilizados?

11. Haverá ala de atendimento psiquiátrico?

11.1. Em caso positivo, quantos leitos serão disponibilizados para atendimento adulto e infantil? Informar separadamente.

11.2. Em caso negativo, justificar ausência de atendimento psiquiátrico.

12. Qual é valor estimado para custeio mensal do Pronto Socorro e Hospital?

13. O valor do custeio mensal nas condições financeiras orçamentárias atuais permite arcar com esses custos?

14. Qual é o prazo de início efetivo das obras?

15. Qual é prazo de construção das obras?

16. Qual é a previsão de início de atendimento do Pronto Socorro e Hospital?

Cumpramos informar que, até o presente momento, o projeto de implantação do Hospital e Pronto Socorro Municipal encontra-se em fase de estudos técnicos, econômicos, financeiros, jurídicos e urbanísticos. Para isso, a Administração constituiu, por meio da Portaria nº 623/2025, um Grupo Intersecretarial de Trabalho, formado por representantes de diversas áreas técnicas do Município, justamente para conduzir, de forma integrada e responsável, todas as análises necessárias à viabilidade do empreendimento.

O referido grupo está encarregado de avaliar aspectos como definição do terreno, estruturação dos projetos arquitetônico e executivo, análise da viabilidade jurídica, financeira e orçamentária, bem como da modelagem de operação e gestão do equipamento público. Também estão em análise questões relativas à quantidade de leitos, aos serviços

Prefeitura de Jacareí
Gabinete do Prefeito

que serão ofertados — inclusive quanto à inclusão de ala específica para atendimento psiquiátrico —, além da estimativa de custos, cronograma de obras e previsão de custeio mensal.

Os estudos realizados até o momento indicam que a construção do Hospital deverá ocorrer em um terreno de propriedade da Prefeitura Municipal, localizado na Avenida Malek Assad, sendo prevista, inicialmente, a disponibilização de aproximadamente 120 (cento e vinte) leitos.

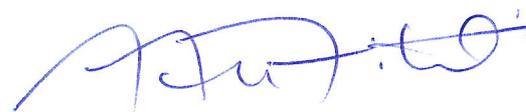
Assim, importante esclarecer que, neste momento, todos os elementos estão sendo objeto de estudo, ainda sem definições consolidadas. Somente após a conclusão dos trabalhos técnicos e dos trâmites administrativos pertinentes será possível apresentar informações precisas e definitivas acerca dos pontos solicitados, como matrícula do imóvel, valores, formas de aquisição, origem dos recursos, prazos e estrutura de atendimento.

Por fim, a Administração reafirma seu compromisso com a transparência e com a condução responsável do processo, e destaca que todas as informações serão tempestivamente divulgadas tão logo estejam devidamente formalizadas e concluídas.

Respeitosamente,



CELSO FLORENCIO DE SOUZA
Prefeito do Município de Jacareí



ROBERTO TARCISO DE ABREU
Secretário de Governo e Planejamento



Prefeitura de Jacareí
CONSULTORIA JUDICIAL

023

24
D

Local: Rua Francisco de Paula Ortiz, Quadra D, Lote 04 / 05, Bairro Cassununga/ Jd. Liberdade, Jacareí/ S.P.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo tem por objetivo determinar o "Valor de Mercado Livre" do terreno localizado na Rua Francisco de Paula Ortiz, Quadra D, Lote 04 / 05, Bairro Cassununga/ Jd. Liberdade, conforme solicitação.

II- VISTORIA

1- LOCALIZAÇÃO

O terreno situado na Rua Francisco de Paula Ortiz, Quadra D, Lote 04 / 05, Bairro Cassununga/ Jd. Liberdade, em uma "cul de sac" (rua sem saída) ao lado de área de lazer do Jd. Liberdade, com Inscrição Imobiliária nº 44131.6468.0946.00000.

2- DIMENSÕES DO TERRENO

Apresenta uma testada de 24,00 m, encerrando uma área total de 560,25 m².

3- TOPOGRAFIA

Apresenta-se plano e em formato irregular.

4- CARACTERÍSTICAS DO SOLO

Bom e aparentemente seco.

5- MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região onde está localizado o imóvel é dotada de todos os melhoramentos públicos.



Prefeitura de Jacareí

CONSULTORIA JUDICIAL

124
25
D

6-ACESSO

Fácil e direto.

7- ZONEAMENTO

A lei do zoneamento, que regula o uso e a ocupação do solo, classifica o local como Zona Especial Central – ZEC. A Zona Especial Central caracteriza-se pela alta intensidade de uso e ocupação do solo, apresentando elevado grau de atividades urbanas diversificadas e constituída pelo núcleo central do Município. Na Zona Especial Central são permitidos todos os usos e ocupações tendo os seguintes parâmetros específicos:

Não será exigida Taxa de Permeabilidade.

A Taxa de Ocupação exigida será de, no máximo, 90% da área do terreno.

A Densidade para o uso habitacional exigida será de, no máximo, 600 habitantes por hectares.

II- INSTRUÇÕES NORMATIVAS

O procedimento avaliatório será desenvolvido consoante recomendações expressas nas:

- ABNT –NBR 14.653-1 –Avaliação de Bens –Parte 1: Procedimentos Gerais, Rio de Janeiro, 2001;
- ABNT –NBR 14.653-2 –Avaliação de Bens –Parte 2: Imóveis Urbanos, Rio de Janeiro, 2011;
- ABNT –NBR 14.653-4 –Avaliação de Bens –Parte 4: Empreendimentos, Rio de Janeiro, 2002;
- Apostila Tratamento Por Fatores, Engº Marcos Mansour Chebib Awab- IBAPE/SP- 2014;
- Resolução CONMETRO Nº 12, de 12/10/1998.

II.1- Serão utilizados as diretrizes previstas na ABNT NBR 14.653-2 Avaliação de Bens – Parte 2 : Imóveis Urbanos, 2011.

Conforme estabelece o Capítulo 4 – Símbolos e Abreviaturas, são adotadas, no que não conflitarem as definições constantes da ABNT NBR 14.653-1, da ABNT NBR 14.653-2: 2011 e as do GLOSSÁRIO DE TERMINOLOGIA BÁSICA APLICÁVEL À ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS do IBAPE/SP.



Prefeitura de Jacareí

CONSULTORIA JUDICIAL

025

Handwritten signature and stamp.

II.2 – Para o imóvel em tela adotaremos o **Método Comparativo De Dados Do Mercado por Fatores** em razão da disponibilidade de dados de mercado na região para confecção da pesquisa de valores de terreno.

III- MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

III.1- Método Comparativo De Dados Do Mercado por Fatores

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da quantidade de informações colhidas no mercado, que deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas Partes 1 e 2 da NBR14.653-2, parte 2, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionamento o convencimento do valor.

O tratamento por fatores é aplicado a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando.

III.1.1- Relação dos Paradigmas

FATOR OFERTA:

Devido à elasticidade de ofertas no mercado de imóveis, haveria uma redução de 10 % para compensar a superestimativas.

FATOR TRANSPOSIÇÃO:

Devido à transposição de valores de um local para outro, será utilizada a relação entre os valores de lançamentos fiscais da Planta Genérica de Valores do Município de Jacareí, ou valores adotados em conjunto com os corretores da região.

FATOR ATUALIZAÇÃO

Atualização dos elementos comparativos não será adotada. As informações foram obtidas junto aos corretores da região para aferir um valor justo por metro quadrado. O valor do



Prefeitura de Jacareí

CONSULTORIA JUDICIAL

026

metro quadrado está diretamente relacionado à viabilidade do projeto e na aprovação do mesmo pela municipalidade.

FATOR SUPERFÍCIE E SOLO:

Situação paradigma: Terreno seco.

K%=1,00

IV- Superfície úmida-----	0,80
V- Superfície alagadiça-----	0,60
VI- Superfície brejosa ou pantanosa-----	0,50
VII- Superfície permanentemente alagada-----	0,40

FATOR TOPOGRAFIA: quando necessário serão aplicados os seguintes fatores.

Plano: 1,00

Ondulado: 0,95

Aclive: 0,90

Declive: 0,85

FATOR MELHORAMENTOS

Quando necessários 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%

FATOR SITUAÇÃO

Fator lote de esquina-----	1,15
Fator lote encravado-----	0,80
Fator lote meio de quadra-----	1,00



Prefeitura de Jacareí
CONSULTORIA JUDICIAL

-

027



28

IV- AVALIAÇÃO

IV.1 – Valor do Terreno

$$VT = S \times Q_{mf}$$

Onde:

$$S = 560,25 \text{ m}^2 \text{ (área do terreno)}$$

$$Q_{mf} = 970,00 \text{ /m}^2 \text{ (Valor de Mercado)}$$

$$VT = 560,25 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 970,00 \text{ /m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 544.000,00 \text{ (Quinhentos e quarenta e Quatro Mil Reais)}$$

V- ENCERRAMENTO

Encerando este Laudo em 05 fls.. Todas rubricadas, impressas somente no anverso e assinada no final.

Contem um anexo com amostras homogenizadas.

Em, 24 de abril de 2018.

Eng. Civil CARLA VAITSMAN DOS SANTOS
CREA/SP nº: 5062891551-SP
Membro Titular do IBAPE/SP
Assistente Técnico



Prefeitura de Jacareí

CONSULTORIA JUDICIAL

Jd. Liberdade – Abril /2018										
Amostras	COD.	Imobiliária	Telefone	AREA M2	PREÇO R\$	PREÇO R\$ / m2	Fator Topografia	Fator Bairro	Fator com.	Valor Homog
1	116328	Amagai	3954.4545	560,00	700.000,00	1.250,00	1	1	0,8	1.000,00
2	119122	Amagai	3954.4545	414,00	590.000,00	1.425,00	1	1,1	1	1.567,00 x
3	118873	Amagai	3954.4545	2.060,00	2.200.000,00	1.068,00	1	1,1	1,2	1.292,00
4	116792	Amagai	3954.4545	216,00	200.000,00	926,00	1	1,1	1,2	1.222,00
5	1800	Ademir Imóveis	3951.3777	250,00	150.000,00	600,00	1	0,9	1,2	648,00 x
6	521	Lisura Imóveis	3958.3626	250,00	120.000,00	480,00	1	0,9	1,2	518,00 x
7	095	Alcântara e Faria Cons. Imob.	3952.9162	560,00	560.000,00	1.000,00	1	1	0,8	800,00
										1078,00
									-10%	970,00

098
29
[Handwritten signature]