



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE INDAIATUBA

*Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos  
Departamento de Técnica Legislativa*

### PROJETO DE LEI Nº 16/2023

**Dispõe sobre desafetação e autorização de alienação de áreas públicas que especifica, e dá outras providências.**

**NILSON ALCIDES GASPAR**, Prefeito do Município de Indaiatuba, 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** - Ficam desafetadas e incorporadas à categoria de bem dominial do Patrimônio Público Municipal, as seguintes áreas públicas, nos termos da planta e memorial descritivo constantes às fls. 28 a 30 do Processo Administrativo nº 10.187/2022, as seguintes áreas:

- I - área 1 (parte do sistema de lazer) com área de 53,30 m<sup>2</sup>;
- II - área 2 (parte da Rua Presidente Peixoto) com 367,42 m<sup>2</sup>;
- III - área 03 (parte da Rua Presidente Peixoto) com 336,05 m<sup>2</sup>;
- IV - área 04 (parte do sistema de lazer) com área de 88,11m.

**Art. 2º** - Fica o Poder Executivo autorizado a alienar aos respectivos proprietários dos lotes 20-A, da quadra 18, e 01-UC, da quadra 01, do loteamento denominado Jardim Santa Rita, lindeiros às áreas descritas no artigo 1º, por preço não inferior a 19.862,36 UFESP - Unidade Fiscal do Estado de São Paulo, nos termos do laudo elaborado pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Engenharia, constante às fls. 33/39, e manifestação constante às fls. 45, Processo Administrativo nº 10.187/2022.

**Art. 3º** - O valor das áreas descrito no artigo anterior poderá ser pago à vista ou de forma parcelada, em até 36 (trinta e seis) parcelas mensais, autorizado inclusive valor diferenciado no caso de pagamento de parcelas intermediárias, desde que atualizado até a data do efetivo pagamento do preço pela variação da UFESP ou por índice que vier a substituí-la.

**§ 1º** - Caso a alienação não se concretize no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias da vigência desta lei, deverá ser elaborada nova avaliação do imóvel, considerando os valores médios de mercado à data da venda.

**§ 2º** - A escritura de venda e compra será outorgada pela Prefeitura Municipal logo após a integral quitação do preço, obrigando-se o adquirente a proceder ao registro em até 30 (trinta) dias contados da lavratura da mesma, sob pena de incidência de multa correspondente a 10% (dez por cento) sobre o valor da alienação, sem prejuízo do cumprimento da obrigação.



## **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE INDAIATUBA**

*Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos  
Departamento de Técnica Legislativa*

**Art. 4º** - O produto de alienação das áreas descritas no artigo 2º desta lei não poderá ser utilizado no financiamento de despesa corrente, devendo sua destinação ocorrer na forma do artigo 44 da Lei Complementar Federal nº 101, de 4 de maio de 2000.

**Art. 5º** - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Indaiatuba, 18 de maio de 2023, 193º de elevação à categoria de freguesia.

  
**NILSON ALCIDES GÁSPAR**  
**PREFEITO**

12



## **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE INDAIATUBA**

*Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos  
Departamento de Técnica Legislativa*

### **MENSAGEM LEGISLATIVA/PL Nº 16/2023**

Indaiatuba, 18 de maio de 2023

Exmo. Sr. Presidente,

Tenho a honra de encaminhar por intermédio de Vossa Excelência, a essa Egrégia Câmara Municipal, o incluso Projeto de Lei nº 16/2023, a fim de que o mesmo seja submetido à apreciação desse Legislativo.

O projeto de lei em apreço, em atenção à solicitação da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Engenharia, nos autos do Processo Administrativo nº 10.187/2022, autoriza a desafetação e a alienação, aos respectivos lindeiros, de áreas do sistema de lazer e via pública, do loteamento denominado Jardim Santa Rita, nos termos da planta e memorial descritivo anexo ao processo mencionado.

Nos termos do laudo elaborado pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Engenharia, constante às fls. 33/39 Processo Administrativo nº 10.187/2022, as áreas foram avaliadas em 19.862,36 UFESP - Unidade Fiscal do Estado de São Paulo, o qual poderá ser pago à vista ou de forma parcelada, em até 36 (trinta e seis) parcelas mensais, autorizado inclusive valor diferenciado no caso de pagamento de parcela intermediária, desde que atualizado até a data do efetivo pagamento do preço pela variação da UFESP ou por índice que vier a substituí-la.

Justificando assim a propositura em apreço, submeto-a a necessária apreciação desse Legislativo, solicitando sua aprovação na forma prevista na Lei Orgânica do Município e Regimento Interno dessa Colenda Câmara Municipal.

Atenciosamente,

  
**NILSON ALCIDES GASPAR**  
**PREFEITO**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR**  
**JORGE LUÍS LEPINSK**  
**DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE**  
**INDAIATUBA/SP**

R



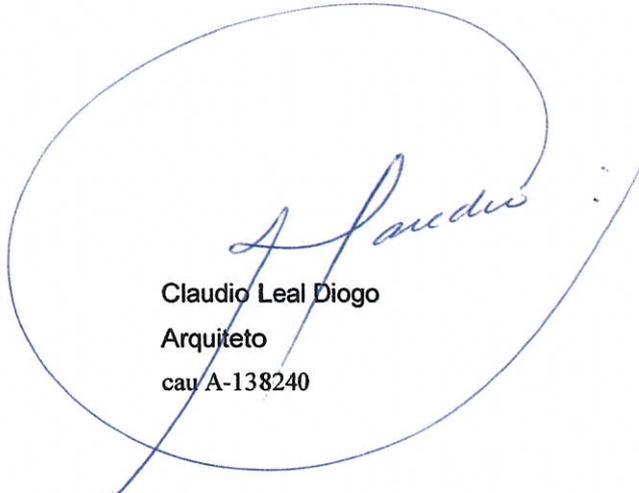
# Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Claudio Leal Diogo, arquiteto, cau A-138240, vem através dessa apresentar laudo de avaliações referente aos imóveis designados nesga (sobras) de áreas 01, área 02, área 03 e área 04 localizado no sistema de Lazer, Jd. Santa Rita, Rua Presidente Peixoto, Indaiatuba, Estado de São Paulo.

Indaiatuba, 14 de setembro de 2.022.



Claudio Leal Diogo  
Arquiteto  
cau A-138240



# Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### INTERESSADO

PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA – SECRETARIA DA FAZENDA.

### OBJETIVO

Avaliação de imóvel, para atendimento do processo administrativo 10187/2022

LOCAL: nesga de áreas 01, área 02, área 03 e área 04 localizado no sistema de Lazer, Jd. Santa Rita, Rua Presidente Peixoto, Indaiatuba, Estado de São Paulo.

### PROPRIETÁRIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA.

### AVALIAÇÃO

#### 1- Inicial

A avaliação se faz necessária para atendimento ao processo administrativo nº 10187/2022 de 05 de abril de 2.022.

#### 2- Vistoria

Em vistoria ao local, verifica-se que as nesgas (sobras de áreas) lá existentes (conforme foto) é de solo seco, topografia com baixa declividade, áreas sem valor significativo ao município, serve somente aos lindeiros, não servidas por infraestrutura (água, energia, telefone, esgoto, pavimentado, etc.), distância aproximada de 05 km do centro da cidade, saliento ainda, que até a presente data, nenhum projeto de utilização para as referidas áreas.

#### 3- Dados do Imóvel

Trata-se das seguintes áreas:

- 1 - Área com 01 com área 53,30 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>.
- 2 - Área com 02 com área 367,42 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>.
- 3 - Área com 03 com área 338,05 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>.
- 4 - Área com 03 com área 88,11 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>.



# Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

(conforme planta e memorial descritivo no processo)

#### 4- Pesquisas de Valores dos Terrenos

Nas pesquisas realizadas, foram adotadas cotações de lotes nas proximidades do local desejado, através da web

Em pesquisa de *sites* de imobiliárias locais obteve os seguintes elementos:

#### Pesquisa 01

web

Local Jd. Sta Rita

Terreno	490,00 m <sup>2</sup>	01 frente	R\$ 510.000,00
---------	-----------------------	-----------	----------------

#### Pesquisa 02

web

Local Jd. Sta Rita

Terreno	207,00 m <sup>2</sup>	01 frente	R\$ 290.000,00
---------	-----------------------	-----------	----------------

#### Pesquisa 03

web

Local Jd. Sta Rita

Terreno	216,00 m <sup>2</sup>	01 frente	R\$ 280.000,00
---------	-----------------------	-----------	----------------

#### Pesquisa 04

web

Local Jd. Carlos Augusto de Camargo Andrade

Terreno	280,00 m <sup>2</sup>	01 frente	R\$ 330.000,00
---------	-----------------------	-----------	----------------

#### Pesquisa 05

web

Local Jd. Carlos Augusto de Camargo Andrade

Terreno	396,00 m <sup>2</sup>	01 frente	R\$ 600.000,00
---------	-----------------------	-----------	----------------

PESQUISA	TERRENO	VALOR (R\$)	VALOR/M <sup>2</sup>
01	490,00	510.000,00	1.040,81
02	207,00	290.000,00	1.400,97
03	216,00	280.000,00	1.286,29
04	280,00	330.000,00	1.178,57
05	396,00	600.000,00	1.515,15



# Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

Média p/ m<sup>2</sup> - R\$ 1.208,30

Intervalos:                   + 30% = R\$ 1.570,797/m<sup>2</sup>  
                                     - 30% = R\$ 845,81/m<sup>2</sup>

Dentro do desvio padrão 30 +30-

Obtivemos o valor de R\$ 1.208,30/m<sup>2</sup>.

Aplicando a fórmula:

$$Va = Vm \times Cf \times A \times Cn$$

**Va = Valor da área**

**Vm = Valor por m<sup>2</sup> de terreno apurado**

**Cf = Coeficiente de fonte = 0,70**

**A = Área do terreno**

**Cn = Coeficiente de negociação estipulado em 5%.**

**Resultante da áreas:**

**Área 01**

$$Va = 1.208,30 \times 0,70 \times 53,30 \times 0,95$$

$$Va = R\$ 42.827,59$$

**Área 02**

$$Va = 1.208,30 \times 0,70 \times 367,42 \times 0,95$$

$$Va = R\$ 295.229,13$$

**Área 03**

$$Va = 1.208,30 \times 0,70 \times 338,05 \times 0,95$$

$$Va = R\$ 271.629,77$$

**Área 04**

$$Va = 1.208,30 \times 0,70 \times 88,11 \times 0,95$$

$$Va = R\$ 70.798,10$$

**Conclusão**

Concluo que os valores foram estabelecidos em:



# Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

## Área 1

V = 42.827,59

[quarenta e dois mil, oitocentos e vinte sete reais e cinquenta e nove centavos].

## Área 2

V = 295.229,13

(duzentos e noventa e cinco mil, duzentos e vinte nove reais e treze centavos)

## Área 3

V = 271.629,77

[duzentos e setenta e um mil, seiscentos e vinte nove reais e setenta e sete centavos].

## Área 4

V = 70.798,10

(setenta mil, setecentos e noventa e oito reais e dez centavos).

## 5- Encerramento

E, tendo encerrado o presente laudo em 06 [seis] folhas de papel formato ofício digitadas de um só lado, tudo devidamente rubricado pelo perito que subscreve este trabalho e seus anexos

Indaiatuba, 14 de setembro de 2.022.

Claudio Leal Diogo  
Arquiteto  
cau A-138240

Arq. Cláudio Leal Diogo  
Assessor Especial  
Planejamento Urbano e Engenharia



# Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO



Q



# Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

MELHORAMENTOS	%	c
Redes de água	15%	0,15
Redes de esgoto	10%	0,1
Luz pública	5%	0,05
Luz domiciliar	15%	0,15
Guias de sarjetas	10%	0,1
Pavimentação	30%	0,3
Telefone	5%	0,05
Canalização de gás	1%	0,01
Arborização	1%	0,01

revista.ugb.edu.br

[PDF] ANÁLISE DE ENGENHARIA DE CUSTOS PARA CASO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA ENGINEERING  
ANALYSIS OF COSTS IN CASE OF REAL ESTATE

P



# PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

Papel para informação, rubricado como folha n° 48  
Processo Administrativo \_\_\_\_\_ n° 10.187 / 2022

Ao Eng. Sandro

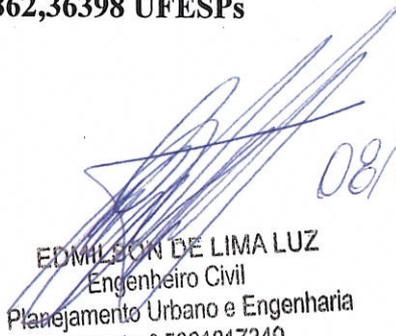
Em nosso entendimento, a atualização de valores pela UFESP dar-se-á ao parcelamento sugerido pelo requerente no decorrer dos anos subsequentes, conforme padrão adotado pela Secretaria da Fazenda "fl. 47".

Cabe ressaltar que, os montantes saneados junto aos Laudos apresentados pela municipalidade não sofreram alterações junto ao mercado imobiliário na atualidade.

Segue valor final do Laudo de Avaliação seguido da sua conversão em UFESP.

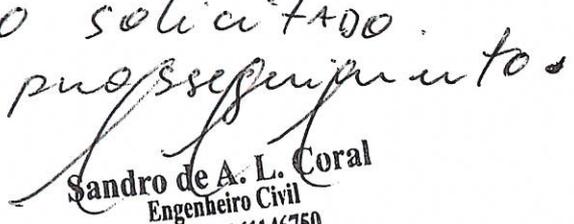
"UFESP - R\$ 34,26"

$RS\ 680.484,59 / RS\ 34,26 = 19.862,36398\ UFESPs$

  
08/05/2023  
EDMILSON DE LIMA LUZ  
Engenheiro Civil  
Planejamento Urbano e Engenharia  
CREA n° 5061817349

SR. Secretário:

Segue o solicitado.  
Para prosseguimento.

  
Sandro de A. L. Coral  
Engenheiro Civil  
CREA n° 5061146750  
Planejamento Urbano e Engenharia

10/05  
23