



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE INDAIATUBA

CHEFIA DO GABINETE DE COORDENAÇÃO INSTITUCIONAL
DEPARTAMENTO DE TÉCNICA LEGISLATIVA

PROJETO DE LEI Nº 44/2026

APROVADO

26ª Sessão Ordinária - 28/09/2026

Presidente: TÚLIO JOSÉ TOMASS DO COUTO

Dispõe sobre desafetação de área do Patrimônio Público do Município e autoriza a doação das áreas que especifica ao FAR - Fundo de Arrendamento Residencial.

CUSTÓDIO TAVARES DIAS NETO, 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 - Fica desafetada e incorporada à categoria de bens dominiais do Patrimônio Público Municipal, a Área Verde 01-B do loteamento denominado Jardim Campo Bonito, com 14.886,63 m², descrita e caracterizada na matrícula 164.511 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Indaiatuba.

Parágrafo único - A área de que trata o caput deste artigo destina-se à implantação de empreendimento habitacional de interesse social.

Art. 2º - Fica o Poder Executivo autorizado a doar ao FAR - Fundo de Arrendamento Residencial, representado pela Caixa Econômica Federal - CEF, responsável pela gestão e operacionalização do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, nos termos da Lei Federal nº 10.188, de 10 de fevereiro de 2001, com vistas à construção de moradias destinadas à alienação no âmbito do referido Programa, as seguintes áreas do patrimônio público municipal:

I - área localizada no loteamento denominado Jardim das Araras, com 13.254,33 m², descrita e caracterizada na matrícula 151.134 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Indaiatuba;

II - área localizada no loteamento denominado Parque Campo Bonito com 14.886,63m², descrita e caracterizada na matrícula 164.511 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Indaiatuba.

Art. 3º - Os bens imóveis descritos no artigo 2º desta lei serão utilizados exclusivamente no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV e integrarão o patrimônio do FAR - Fundo de Arrendamento Residencial com fins específicos de manter a segregação patrimonial e contábil dos haveres financeiros e imobiliários, observadas as seguintes restrições:

- I - não integrarão o ativo da CEF;
- II - não responderão direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF;
- III - não comporão a lista de bens e direitos da CEF para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- IV - não poderão ser dados em garantia de débito de operação da CEF;



PROT - CM 4723/2026
21/09/2026 11:34
PL 173/2026
0041205



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE INDAIATUBA

CHEFIA DO GABINETE DE COORDENAÇÃO INSTITUCIONAL
DEPARTAMENTO DE TÉCNICA LEGISLATIVA

V - não serão passíveis de execução por quaisquer credores da CEF, por mais privilegiados que possam ser;

VI - não poderão ser constituídos sobre eles, quaisquer ônus reais.

Art. 4º - O donatário deverá utilizar os imóveis doados, exclusivamente, para a construção de unidades residenciais destinadas à população de baixa renda, nos termos do artigo 2º desta lei, sob pena de revogação da doação e reversão dos bens ao patrimônio público municipal.

Art. 5º - Os imóveis objeto da doação ficarão isentos do recolhimento dos seguintes tributos:

I - ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, quando da transferência do imóvel objeto da doação para os beneficiários finais do programa;

II - IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano, enquanto permanecerem sob a propriedade do FAR - Fundo de Arrendamento Residencial.

Art. 6º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Indaiatuba, 17 de setembro de 2026, 196º de elevação à categoria de Freguesia.

CUSTÓDIO TAVARES DIAS NETO
PREFEITO



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE INDAIATUBA

CHEFIA DO GABINETE DE COORDENAÇÃO INSTITUCIONAL
DEPARTAMENTO DE TÉCNICA LEGISLATIVA

MENSAGEM LEGISLATIVA Nº 44/2026

Indaiatuba, 14 de setembro de 2026

Exmo. Sr. Presidente:

Tenho a honra de encaminhar por intermédio de Vossa Excelência, a essa Egrégia Câmara Municipal, o incluso Projeto de Lei nº 44/2026, que **Dispõe sobre desafetação de área do Patrimônio Público do Município, autoriza a doação de áreas ao FAR - Fundo de Arrendamento Residencial, e dá outras providências**, a fim de que o mesmo seja submetido à apreciação desse Legislativo.

A propositura em pauta, em atendimento ao solicitado pela Secretaria Municipal de Habitação propõe a desafetação da Área Verde 01-B do loteamento denominado Jardim Campo Bonito, com 14.886,63 m².

Propõe-se ainda, a doação ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, representado pela Caixa Econômica Federal - CEF, responsável por sua gestão e pela operacionalização do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, nos termos da Lei Federal no 10.188, de 10 de fevereiro de 2001, com vistas à construção de moradias destinadas à alienação no âmbito do referido Programa, as seguintes áreas de propriedade municipal:

I- área Institucional 03 do loteamento denominado Jardim das Araras, com 13.254,33 m², descrita e caracterizada na matrícula 151.134 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Indaiatuba, avaliada em R\$ 3.294.648,00 (três milhões, duzentos e noventa e quatro mil, seiscentos e quarenta e oito reais), nos termos do laudo anexo;

II- área com 14.886,63m², denominada Área Verde 01-B do loteamento denominado Jardim Campo Bonito, descrita e caracterizada na matrícula 164.511 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Indaiatuba, avaliada em R\$ 3.700.391,00 (três milhões, setecentos mil, trezentos e noventa e um reais), nos termos do laudo anexo;

A doação dos imóveis será efetivada somente após a publicação da Portaria de Aptidão pelo Ministério das Cidades e a assinatura dos contratos. Caso o processo não seja concluído, a presente lei perde automaticamente seus efeitos.

Justificando assim a propositura em apreço, submeto-a à necessária apreciação desse Legislativo, solicitando sua aprovação dentro do prazo de 45 dias, nos termos do § 2º do artigo 64 da Constituição Federal e do artigo 46 da Lei Orgânica do Município de Indaiatuba, por tratar-se de matéria de natureza urgente.

Atenciosamente,

CUSTÓDIO TAVARES DIAS NETO
PREFEITO

EXCELENTÍSSIMO SENHOR
TULIO JOSÉ TOMASS DO COUTO
DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE
INDAIATUBA/SP.



Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Edmilson de Lima Luz, engenheiro civil, crea 506.181.734-9, vem através desta apresentar laudo de avaliação referente aos imóveis localizados na Área Verde 01-B, do loteamento denominado Parque Campo Bonito, Indaiatuba, Estado de São Paulo.

Indaiatuba, 24 de agosto de 2.026.

Edmilson de Lima Luz

Engenheiro Civil

Crea 506.181.734-9



Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

INTERESSADO

PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA.

OBJETIVO

Avaliação do imóvel, conforme Levantamento planimétrico.

LOCAL

Rua 01, Quadra 01, Área Verde 01-B, do loteamento denominado Parque Campo Bonito, Indaiatuba, Estado de São Paulo.

PROPRIETÁRIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA.

AVALIAÇÃO

1- Inicial

A avaliação se faz necessária para a doação de área ao FAR – “Fundo de Arrendamento Residencial”, para construção de Unidades Habitacionais.

2- Vistoria

Em vistoria ao local, verifica-se que o terreno é de solo seco, possui topografia mediana, sendo servido por infra-estrutura como (água, energia, telefone, esgoto, pavimentação, etc.), com distância aproximada de 10 km do centro da cidade.

3- Dados dos Imóveis

Trata-se da seguinte área:

- 1- Área Institucional com área total de terreno de 14.886,63 m².



Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

4- Pesquisa de Valores e Cálculos

Para esta pesquisa tomou-se como referência lotes na região em apreço.

4.1- Pesquisa de Valores dos Terrenos Residenciais

Em pesquisa via sites de imobiliárias locais obtive os seguintes elementos:

Pesquisa 01

Imobiliária

Genari Imóveis*

Rua Quinze de Novembro, 1483 - Centro

(19) 3801-9669

Local

Jardim das Araras

Terreno	150,00 m ²	01 frente	R\$ 180.000,00
---------	-----------------------	-----------	----------------

Pesquisa 02

Imobiliária

JRW Imóveis*

Rua XV de Novembro, 1911, 636, Jardim Dom Bosco

99759-8218

Local

Jardim das Araras

Terreno	150,00 m ²	01 frente	R\$ 180.000,00
---------	-----------------------	-----------	----------------



Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

Pesquisa 03

Imobiliária

Marcia Pereira Imóveis*

Avenida Major Alfredo de Camargo, 259, Cidade Nova

(19) 3894-4211

Local

Jardim das Araras

Terreno	150,00 m ²	01 frente	R\$ 200.000,00
---------	-----------------------	-----------	----------------

Pesquisa 04

Imobiliária

Vila Nova Negócios Imobiliários*

R. Voluntário João dos Santos, 441 - Jardim Pau Preto

(19) 3394-3034

Local

Parque Campo Bonito

Terreno	150,00 m ²	01 frente	R\$ 160.000,00
---------	-----------------------	-----------	----------------

Pesquisa 05

Imobiliária

Z10 Negócios Imobiliários*

Rua XV de Novembro, 2118, Centro

(19) 3894-7078

Local

Parque Campo Bonito

Terreno	150,00 m ²	01 frente	R\$ 180.000,00
---------	-----------------------	-----------	----------------



Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

Homogeneização de Valores

PESQUISA	TERRENO	VALOR (R\$)	VALOR/M²
01	150,00	180.000,00	1.200,00
02	150,00	180.000,00	1.200,00
03	150,00	200.000,00	1.333,33
04	150,00	160.000,00	1.066,67
05	150,00	180.000,00	1.200,00

Média p/ m² - R\$ 1.200,00

Intervalos: + 30% = R\$ 1.560,00/m²
 - 30% = R\$ 840,00/m²

Os valores das pesquisas encontram-se dentro do desvio-padrão.

Portanto, teremos o valor de R\$ 1.200,00/m².

Aplicando a fórmula de **Oscar Olave**:

$$Vg = \{ S [1-K] \times q / [1+L] \} - D$$

Onde

Vg = Valor bruto do terreno.

S = Área total do terreno.

K = Perda de áreas, que será considerado em 50%.

Q = Preço médio de venda do m² de lote na região.

D = Despesas legais com urbanização.

L = Lucro do incorporador.



Assunto: Admissão no curso EDMILSON DE LIMA
LUZ:7276832345
O Sr. Edmilson de Lima, filho de Edmilson de Almeida
Fonseca e Maria Irineu, nascido em 02/04/1964 em
LIMA, LUZ:042673456789, Casado, filho de
EDMILSON DE LIMA LUZ:7276832345 e
MARIA IRINEU DE LIMA LUZ:042673456789
casado, residente e domiciliado no endereço
abaixo:
Rua: LUZ:1421 14 1421276
Fam:1421276
Pais:1421276
Edmilson de Lima Luz
Engenheiro Civil
Crea 506.181.734-9



Valide aqui
este documento

Pedido: 426377 - Matrícula: 164511 - Pág.: 1 de 2

CNM: 120170.2.0164511-88

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP**
04 de setembro de 2026

matrícula
164.511

ficha
01

Indaiatuba,

IMÓVEL: ÁREA VERDE 01-B, com a área de 14.886,63m², do loteamento denominado "PARQUE CAMPO BONITO", localizado neste município e comarca de Indaiatuba, com as seguintes medidas e confrontações: Tem início esta descrição no ponto A1, confrontação entre a Rua Ipê Amarelo (antiga Rua 01) e Área Verde 01-A, segue confrontando com a referida área por 96,57m e azimuth de 25°02'13" até o ponto A2; deflete à esquerda e segue por 188,35m em azimuth de 295°00'06" até o ponto A3, confrontando do ponto A1 ao ponto A3 com a Área Verde 1-A; deflete a esquerda e confrontando com a Rua Maria Angélica, Irmã (antiga Rua 10) por 73,47m até o vértice F-06Z26; 179,23m em curva de raio 1.529,60m passando a confrontar com os lotes de 01 ao 23 da Quadra 01 até o vértice F-06Z25, 20,00m até o vértice F-06Z24; deflete a esquerda confrontando com a Rua Ipê Amarelo por 38,30m até o ponto A1 ponto de início desta descrição.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE INDAIATUBA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ MF sob nº 44.733.608/0001-09, com sede na Avenida Engenheiro Fábio Roberto Barnabé nº 2.800, Jardim Esplanada II, Indaiatuba/SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.04/94.788, feito no dia 09 de janeiro de 2014; sendo o desdobro objeto da AV.02/114.874 em 04/09/2026, e nos termos do artigo 22 da Lei Federal nº 6.766 de 20 de dezembro de 1979. PROTOCOLADO SOB Nº 426.377 em 28 de agosto de 2026. Selo: 1201703FLAU000998488SE26H. O Escrevente,  (Gilberto Fernando dos Santos).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U3UQG-LGTMS-EUK8E-9WKCU>

CNS nº 12.017-0

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis de Indaiatuba

Registro de Imóveis de Indaiatuba

Registro de Imóveis de Indaiatuba



Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Edmilson de Lima Luz, engenheiro civil, crea 506.181.734-9, vem através desta apresentar laudo de avaliação referente aos imóveis localizados na Quadra SN, Lote AI-03, do loteamento denominado Jardim das Araras, Indaiatuba, Estado de São Paulo.

Indaiatuba, 24 de agosto de 2.026.

Edmilson de Lima Luz

Engenheiro Civil

Crea 506.181.734-9



Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

INTERESSADO

PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA.

OBJETIVO

Avaliação de imóvel, conforme matrícula do Cartório de Registro de Imóvel nº 114.874.

LOCAL

Rua José Tibúrcio da Silva x Rua Ivaldivio Bertipaglia, Área Institucional AI-03, Quadra SN, Lote AI-03, do loteamento denominado Jardim das Araras, Indaiatuba, Estado de São Paulo.

PROPRIETÁRIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA.

AVALIAÇÃO

1- Inicial

A avaliação se faz necessária para a doação de área ao FAR – "Fundo de Arrendamento Residencial", para construção de Unidades Habitacionais.

2- Vistoria

Em vistoria ao local, verifica-se que o terreno é de solo seco, possui topografia mediana, sendo servido por infra-estrutura como (água, energia, telefone, esgoto, pavimentação, etc.), com distância aproximada de 10 km do centro da cidade.

3- Dados dos Imóveis

Trata-se da seguinte área:

- 1- Área Institucional com área total de terreno de 13.254,33 m².



Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

4- Pesquisa de Valores e Cálculos

Para esta pesquisa tomou-se como referência lotes na região em apreço.

4.1- Pesquisa de Valores dos Terrenos Residenciais

Em pesquisa via *sites* de imobiliárias locais obtive os seguintes elementos:

Pesquisa 01

Imobiliária

Genari Imóveis*

Rua Quinze de Novembro, 1483 - Centro

(19) 3801-9669

Local

Jardim das Araras

Terreno	150,00 m ²	01 frente	R\$ 180.000,00
---------	-----------------------	-----------	----------------

Pesquisa 02

Imobiliária

JRW Imóveis*

Rua XV de Novembro, 1911, 636, Jardim Dom Bosco

99759-8218

Local

Jardim das Araras

Terreno	150,00 m ²	01 frente	R\$ 180.000,00
---------	-----------------------	-----------	----------------



Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

Pesquisa 03

Imobiliária

Marcia Pereira Imóveis*

Avenida Major Alfredo de Camargo, 259, Cidade Nova

(19) 3894-4211

Local

Jardim das Araras

Terreno	150,00 m ²	01 frente	R\$ 200.000,00
---------	-----------------------	-----------	----------------

Pesquisa 04

Imobiliária

Vila Nova Negócios Imobiliários*

R. Voluntário João dos Santos, 441 - Jardim Pau Preto

(19) 3394-3034

Local

Parque Campo Bonito

Terreno	150,00 m ²	01 frente	R\$ 160.000,00
---------	-----------------------	-----------	----------------

Pesquisa 05

Imobiliária

Z10 Negócios Imobiliários*

Rua XV de Novembro, 2118, Centro

(19) 3894-7078

Local

Parque Campo Bonito

Terreno	150,00 m ²	01 frente	R\$ 180.000,00
---------	-----------------------	-----------	----------------



Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

Homogeneização de Valores

PESQUISA	TERRENO	VALOR (R\$)	VALOR/M²
01	150,00	180.000,00	1.200,00
02	150,00	180.000,00	1.200,00
03	150,00	200.000,00	1.333,33
04	150,00	160.000,00	1.066,67
05	150,00	180.000,00	1.200,00

Média p/ m² - R\$ 1.200,00

Intervalos: + 30% = R\$ 1.560,00/m²
 - 30% = R\$ 840,00/m²

Os valores das pesquisas encontram-se dentro do desvio-padrão.

Portanto, teremos o valor de R\$ 1.200,00/m².

Aplicando a fórmula de Oscar Olave:

$$Vg = \{ S [1-K] \times q / [1+L] \} - D$$

Onde

Vg = Valor bruto do terreno.

S = Área total do terreno.

K = Perda de áreas, que será considerado em 50%.

Q = Preço médio de venda do m² de lote na região.

D = Despesas legais com urbanização.

L = Lucro do incorporador.



Crea 506.181.734-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP

matrícula

151.134

ficha

01

Indaiatuba,

26 de fevereiro de 2025

IMÓVEL: ÁREA INSTITUCIONAL 03 (Equipamentos Urbanos e Comunitários), com a área de 13.254,33m², do loteamento denominado "JARDIM DAS ARARAS", localizado neste município e comarca de Indaiatuba, com as seguintes medidas e confrontações: mede 147,95 metros de frente para a Rua 01; mais 11,59 metros em curva de raio de 5,00 metros, na confluência da Rua 01 com a Rua 13; do lado esquerdo de quem da Rua 01 olha para o terreno, mede 190,95 metros confrontando com a Rua 13; mais 11,47 metros em curva de raio de 5,00 metros na confluência da Rua 13 com a Rua 12; do lado direito de quem da referida Rua 01 olha para o terreno, mede 163,34 metros confrontando com a Rua 12; mais 10,47 metros em curva de raio de 5,00 metros na confluência da Rua 12 com a Rua 01.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE INDAIATUBA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ MF sob nº 44.733.608/0001-09, com endereço na Avenida Engenheiro Fábio Roberto Barnabé nº 2.800, Jardim Esplanada II, Indaiatuba/SP.

REGISTRO ANTERIOR: Loteamento objeto do R.06/128.029, feito em 04/05/2023, e nos termos do artigo 2º da Lei Federal nº 6.766/79. PROTOCOLADO SOB Nº 394.317 em 12 de fevereiro de 2025. Selo: 1201703F1 ET000781528QY250. A Escrevente Substituta, _____ (Mariana Rezende).

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado automaticamente
Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP

digital

CNS nº 12.017-0