



CÂMARA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

PALÁCIO VOTURA

Rua Humaitá n.º 1167 Centro – PABX (19)

38857700

CEP.: 13.339-140 – Indaiatuba - SP

COMISSÃO DE EDUCAÇÃO, SAÚDE E ASSISTÊNCIA SOCIAL

Parecer ao Projeto de Lei nº 173/2026

Autoria: Poder Executivo Municipal

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

I – RELATÓRIO

Trata-se de Projeto de Lei nº 173/2026, que autoriza a doação de áreas públicas municipais ao FAR – Fundo de Arrendamento Residencial, com a finalidade de implantação de empreendimento habitacional de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

II – ANÁLISE

A matéria possui pertinência com a assistência social e com a política habitacional, pois objetiva viabilizar moradias destinadas à população de baixa renda.

A proposta contribui para o enfrentamento do déficit habitacional e para a promoção do direito social à moradia, mediante utilização de áreas públicas para empreendimento habitacional de interesse social.

O projeto estabelece que os imóveis deverão ser utilizados exclusivamente para construção de unidades residenciais destinadas à população de baixa renda, sob pena de revogação da doação e reversão dos bens ao patrimônio municipal.

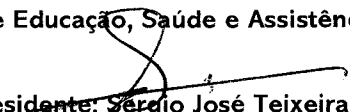
III – CONCLUSÃO

Diante do exposto, esta Comissão de Educação, Saúde e Assistência Social opina favoravelmente ao Projeto de Lei nº 173/2026, por entender que a proposição atende ao interesse social e contribui para a ampliação do acesso à moradia no Município de Indaiatuba.

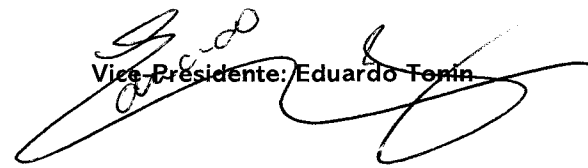
É o parecer.

Sala das Comissões, em 24 de setembro de 2026.

Comissão de Educação, Saúde e Assistência Social


Presidente: Sérgio José Teixeira


Relator: Clélia dos Santos de Carvalho


Vice-Presidente: Eduardo Torin



CÂMARA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

PALÁCIO VOTURA

Rua Humaitá n.º 1167 Centro – Fone/Fax: (19)3885-7700

CEP: 13.339-140 - Indaiatuba – SP

COMISSÃO DE EDUCAÇÃO, SAÚDE E ASSISTÊNCIA SOCIAL

JUSTIFICATIVA DO VOTO FAVORÁVEL AO PL Nº 173/2026 COM
RESSALVAS

Vereador Eduardo Tonin

I – OBJETO

O Projeto de Lei nº 173/2026, de autoria do Poder Executivo Municipal, dispõe sobre a desafetação de área do Patrimônio Público do Município e autoriza a doação de áreas ao FAR – Fundo de Arrendamento Residencial, representado pela Caixa Econômica Federal, para implantação de empreendimento habitacional no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

A propositura prevê a doação de duas áreas pertencentes ao patrimônio público municipal:

I – Jardim das Araras: Área Institucional 03, com 13.254,33 m², matrícula nº 151.134, avaliada em R\$ 3.294.648,00;

II – Parque Campo Bonito: Área Verde 01-B, com 14.886,63 m², matrícula nº 164.511, avaliada em R\$ 3.700.391,00.

Os valores constam expressamente da Mensagem Legislativa nº 44/2026 que acompanha a propositura.

O objetivo social da proposta é relevante, uma vez que os imóveis serão destinados à construção de unidades habitacionais voltadas à população de baixa renda. Entretanto, a análise da documentação que acompanha o Projeto de Lei suscita questionamentos quanto à metodologia adotada para avaliação patrimonial das áreas objeto da doação.

II – DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO

Os dois laudos que acompanham o Projeto de Lei foram elaborados em 24 de agosto de 2026 e utilizam metodologia semelhante para determinação do valor das áreas.

No caso da Área Verde 01-B do Parque Campo Bonito, o próprio laudo registra que o imóvel já é servido por infraestrutura como água, energia, telefone, esgoto e pavimentação.



CÂMARA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

PALÁCIO VOTURA

Rua Humaitá n.º 1167 Centro – Fone/Fax: (19)3885-7700

CEP: 13.339-140 - 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



CÂMARA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

PALÁCIO VOTURA

Rua Humaitá n.º 1167 Centro – Fone/Fax: (19)3885-7700

CEP: 13.339-140 - Indaiatuba – SP



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.



CÂMARA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

PALÁCIO VOTURA

Rua Humaitá n.º 1167 Centro – Fone/Fax: (19)3885-7700

CEP: 13.339-140 - Indaiatuba – SP

Para a formação do valor de referência, foram pesquisados cinco terrenos residenciais de 150 m², chegando-se ao valor médio de R\$ 1.200,00/m².



Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

Homogeneização de Valores

PESQUISA	TERRENO	VALOR (R\$)	VALOR/M ²
01	150,00	180.000,00	1.200,00
02	160,00	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.



CÂMARA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

PALÁCIO VOTURA

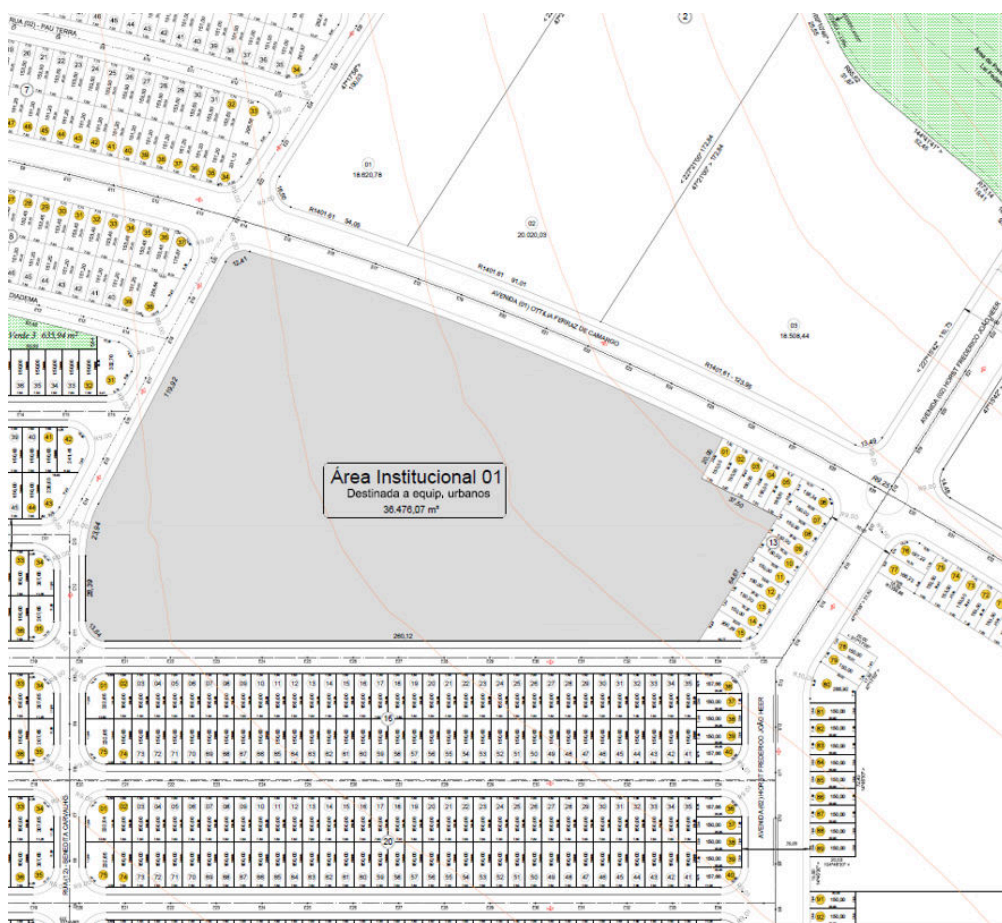
Rua Humaitá n.º 1167 Centro – Fone/Fax: (19)3885-7700

CEP: 13.339-140 - Indaiatuba – SP

III – DO QUESTIONAMENTO TÉCNICO

A Fórmula de Oscar Olave é utilizada no âmbito do método involutivo de avaliação imobiliária e parte de premissas relacionadas ao aproveitamento de glebas, incluindo perda de áreas destinadas à circulação, áreas verdes e institucionais, despesas de urbanização e lucro do empreendimento. No caso analisado, entretanto, chama atenção o fato de que as áreas objeto da doação estão inseridas em loteamentos **já implantados**, com arruamento, definição prévia de áreas institucionais e verdes e infraestrutura urbana existente.

No caso do **Parque Campo Bonito**, o imóvel objeto da doação corresponde à Área Verde 01-B, com 14.886,63 m², integrante de loteamento já implantado. O próprio laudo registra a existência de infraestrutura como água, energia, telefone, esgoto e pavimentação. Diante dessas características, merece esclarecimento técnico a utilização, na avaliação dessa área, de parâmetros como **perda de 50% da área, despesas de urbanização e lucro do incorporador**, considerando que o imóvel integra loteamento já executado e dotado de infraestrutura.





CÂMARA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

PALÁCIO VOTURA

Rua Humaitá n.º 1167 Centro – Fone/Fax: (19)3885-7700

CEP: 13.339-140 - Indaiatuba – SP

A mesma metodologia foi utilizada na avaliação da Área Institucional 03 do **Jardim das Araras**, com 13.254,33 m².

O laudo referente a esse imóvel também registra a existência de infraestrutura urbana e utiliza, para determinação de seu valor, a mesma referência média de R\$ 1.200,00/m² e a mesma Fórmula de Oscar Olave.

129



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



CÂMARA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

PALÁCIO VOTURA

Rua Humaitá n.º 1167 Centro – Fone/Fax: (19)3885-7700

CEP: 13.339-140 - Indaiatuba – SP



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.



CÂMARA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

PALÁCIO VOTURA

Rua Humaitá n.º 1167 Centro – Fone/Fax: (19)3885-7700

CEP: 13.339-140 - Indaiatuba – SP

Para a formação do valor de referência, novamente foram considerados cinco terrenos residenciais de 150 m², chegando-se ao valor médio de **R\$ 1.200,00/m²**. Na sequência, foi aplicada a Fórmula de Oscar Olave, considerando, entre outros fatores, perda de áreas de 50%, despesas legais com urbanização e lucro do incorporador.



Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

Homogeneização de Valores

PESQUISA	TERRENO	VALOR (R\$)	VALOR/M ²
01	150,00	180.000,00	1.200,00
02	180,00	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.



CÂMARA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

PALÁCIO VOTURA

Rua Humaitá n.º 1167 Centro – Fone/Fax: (19)3885-7700

CEP: 13.339-140 - Indaiatuba – SP

Com a aplicação da fórmula, chegou-se ao valor de **R\$ 3.294.648,00** para a área de 13.254,33 m², com valor de R\$ 248,58 por metro quadrado, valor bem aquém do valor de mercado.



Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

Obteremos:

$$V_{\text{area}} = \{13.254,33 [1 - 0,50] \times 1.200,00 / [1 + 0,40]\} - \{0,3 \times [13.254,33 [1 - 0,50] \times 1.200,00]\}$$

$$V_{\text{area}} = \text{R\$ } 3.294.648,00$$

5 - Conclusão

**VALOR por metro quadrado
considerando a fórmula de Oscar
Olave é de R\$248,58 / m²**

Concluo que o valor foi estabelecido em:

Para a área

R\$ 3.294.648,00 [três milhões, duzentos e noventa e quatro mil e seiscentos e quarenta e oito reais].

6 - 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.

Indaiatuba, 24 agosto de 2.026.

EDMILSON DE LIMA
LUIZ:2768832383
5
Edmilson de Lima Luz
Engenheiro Civil
Crea 506.181.734-9



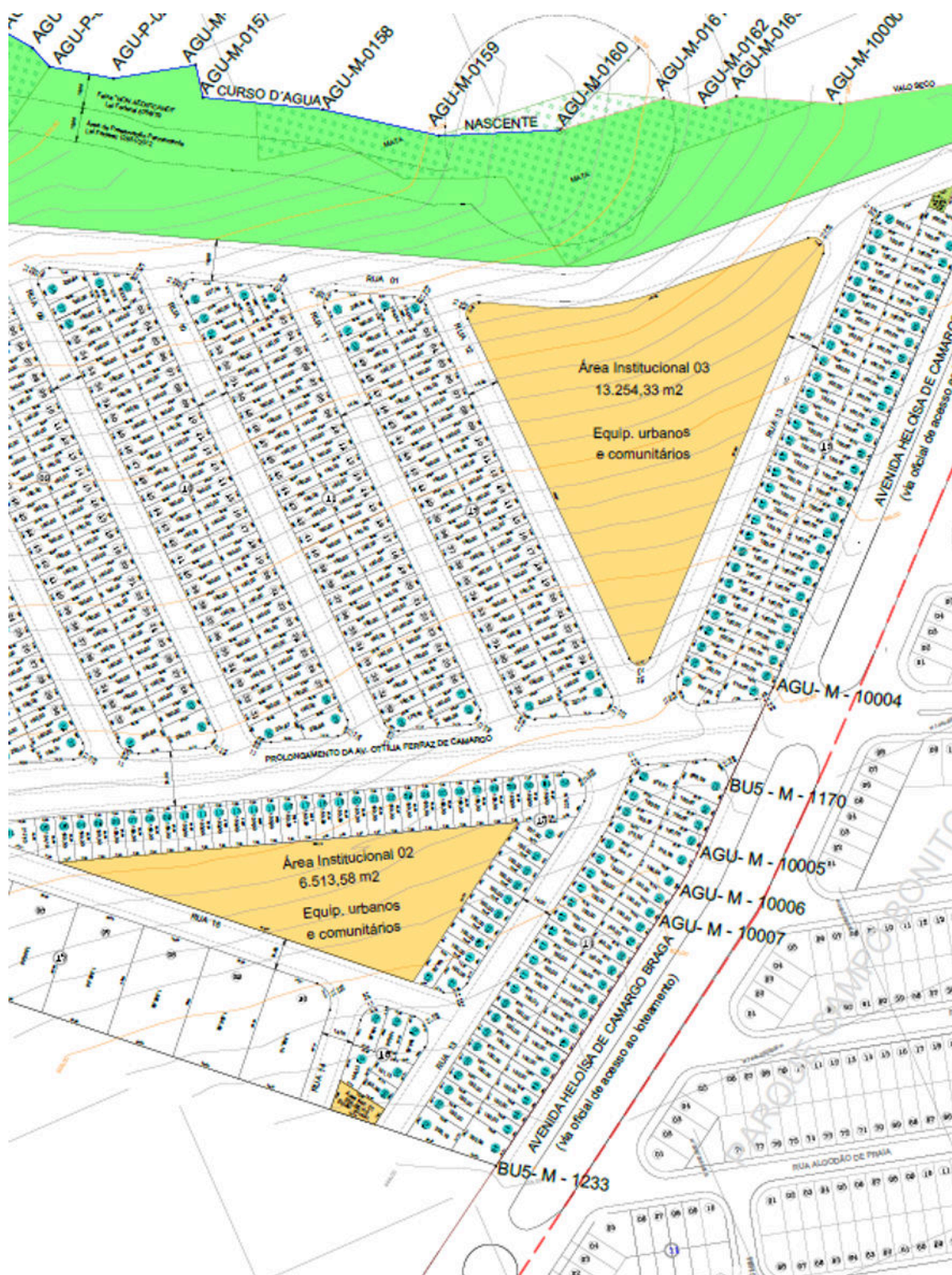
CÂMARA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

PALÁCIO VOTURA

Rua Humaitá n.º 1167 Centro – Fone/Fax: (19)3885-7700

CEP: 13.339-140 - Indaiatuba – SP

A própria matrícula nº 151.134 identifica o imóvel como “**Área Institucional 03 (Equipamentos Urbanos e Comunitários)**”, integrante do loteamento Jardim das Araras.





CÂMARA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

PALÁCIO VOTURA

Rua Humaitá n.º 1167 Centro – Fone/Fax: (19)3885-7700

CEP: 13.339-140 - Indaiatuba – SP

Nesse contexto, a utilização da mesma metodologia para os dois imóveis suscita dúvida quanto à adequação dos critérios empregados às características concretas dessas áreas.

Não se questiona, neste voto, a finalidade habitacional prevista no Projeto de Lei, mas **a necessidade de segurança técnica quanto ao valor atribuído aos bens públicos que serão transferidos ao FAR.**

IV – CONCLUSÃO E VOTO

Diante do exposto, considerando que as áreas objeto da doação integram loteamentos já implantados, com arruamento definido e infraestrutura urbana existente, e considerando que os laudos utilizam metodologia que contempla fatores como perda de áreas, despesas de urbanização e lucro do incorporador, entendo necessária a realização de nova avaliação técnica dos imóveis, de forma a assegurar que os valores atribuídos aos bens públicos estejam adequados às características efetivas das áreas.

Ressalto que o presente posicionamento não questiona a finalidade social da proposta, destinada à implantação de unidades habitacionais de interesse social, mas especificamente a metodologia utilizada para avaliação dos imóveis públicos objeto da doação.

Assim, diante dos questionamentos técnicos apresentados e da necessidade de nova avaliação dos imóveis, **VOTO FAVORÁVEL ao Projeto de Lei nº 173/2026 COM RESSALVAS**, nos limites da competência desta Comissão.

Sala das Comissões da Câmara Municipal de Indaiatuba, 24 de setembro de 2026.



Eng. Eduardo Tonin
Vereador

VICE-PRESIDENTE DA COMISSÃO DE EDUCAÇÃO, SAÚDE E ASSISTÊNCIA SOCIAL