PREFEITURA DE PIRAÍ
TRABALHANDO COM DIÁLOGO
GABINETE DO **PREFEITO**

CÂMARA MUNICIPAL DE PIRAÍ
Protocolo Nº 1827
25 AGO 2023
Assinatura:

MENSAGEM Nº 036/2023

Piraí, 24 de agosto de 2023.

==========

C. M. P. - Piraí - RJ
Processo nº 1827
Rubrica Fls 02

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Encaminho em anexo o presente Projeto de Lei, onde o Executivo Municipal busca autorização legislativa para criação de Lei de critérios de avaliação a ser adotado e a forma de alienação definitiva dos terrenos/imóveis ocupados pelas empresas que tenham Termo de Cessão e/ou Doação ou outro similar com o Município.

Pelas Leis mencionadas acima vislumbramos a necessidade de criação de critérios de avaliação, para que a empresa ocupante de imóvel/terreno indenize o Município referente aos valores gastos com a desapropriação da área e pelas melhorias de infra-estrutura nela introduzidas, para que então possam ter conforme a Lei preconiza a titularidade definitiva do imóvel que a mesma ocupe.

Diante disso foi aberto processo administrativo para os estudos e viabilidade para concretização dos termos iniciais propostos e ainda pelo fato de várias empresas protocolaram junto ao Município, documento de intenção de se instalarem nos Pólos Empresariais, entretanto demonstrando interesse em adquirir os terrenos em definitivo.

A partir desse ponto para que possamos caminhar nas tratativas, necessitamos definir o critério de avaliação a ser adotado e a forma de alienação definitiva.

Pelas Leis de doação com encargos praticadas em outros pólos empresariais, o critério definido foi, para que a empresa ocupante do terreno indenizasse o Município referente aos valores gastos com a desapropriação da área e pelas melhorias de infra-estrutura nela introduzidas, que seriam apurados por Comissão de Servidores habilita-

C. M. P. - Piraí - RJ
Processo nº 1827
Rubrica Fls 03

dos e nomeados pelo Chefe do Executivo ou por profissional ou empresa habilitada contratada para tal fim, cujos valores deveriam ser atualizados pelos índices da inflação, em espécie, à vista ou parcelado, com juros e mora em caso necessário, ficando o imóvel incorporado definitivamente ao patrimônio da donatária.

Através da presente propositura foi criada então por meio de Portaria uma Comissão Municipal de Avaliação de Bens Imóveis, a qual seria responsável pela criação do critério a ser adotado para este fim específico.

Após várias reuniões, estudos e debates se chegou num critério para que essas avaliações possam ser feitas dentro de uma metodologia baseada em critério legais e com a maior transparência possível, obedecendo aos preceitos ABNT, Avaliação de Bens, NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais/Revisão 2019) e Parte 2 (Imóveis Urbanos/Revisão 2011), bem como da nossa Planta Genérica de Valores (Lei 1632/21) e ainda baseiando-se na documentação fornecida referente ao imóvel que for o caso.

Nessas avaliações o critério a ser adotado será pesquisa do valor por m² do local conforme tabela apresentada com os valores de todos os investimentos feitos no local em que está localizado o imóvel devidamente corrigido pelo índice inflacionário IGPM – FGV até a presente data e também de acordo com fatores de correção constantes da PGV (planta genérica de valores) vigente, conforme fórmula de cálculo.

A presente propositura legislativa tem o intuito de assegurar o tratamento igualitário para as empresas, evitando qualquer tipo de beneficiamento e/ou outro meio que possa prejudicar a administração municipal e/ou gerar qualquer tipo de questionamento.

Por fim, importante frisar que Projeto de Lei em apreço foi debatido e discutido por comissão multidisciplinar e teve apoio de vários servidores de muitas secretarias com o intuito de se criar uma legislação que possa atender de forma completa as necessidades da administração e tratar de um tema de suma importância.

C. M. P. - Piraí - RJ
Processo nº 1627
Rubrica Fls. 04

para o Município, qual seja, fomentar o emprego e incentivar o crescimento das empresas que se encontram instaladas no Município.

Em função das razões alinhadas nesta Mensagem e contando com a colaboração que sempre nos ofertou o Augusto Poder Legislativo, aguardamos aprovação do presente Projeto, a fim de que nós, todos juntos, continuemos a trabalhar para o crescimento econômico e social de nosso Município, auxiliando e fortalecendo as Instituições que nos prestigiam no desenvolvimento social nas esferas de suas competências.

Assim, mediante a tudo apresentado, encaminhamos a minuta em apreço, para tramitação em **REGIME DE URGÊNCIA ESPECIAL,** na forma dos artigos 118, 140,V e 145, todos do Regimento Interno desta digna Casa Legislativa, contando com a apreciação e consequente aprovação do projeto de lei, sendo que aproveitamos o ensejo para renovar nossos votos e protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

RICARDO CAMPOS PASSOS

Prefeito Municipal

A Sua Excelência o Senhor

MARIO HERMÍNIO DA SILVA CARVALHO

Presidente da Câmara Municipal de Piraí

PIRAÍ – RJ.

C. M. P. - Piraí - RJ
Processo nº 1627
Rubrica Fls 05

PREFEITURA DE PIRAÍ
TRABALHANDO COM DIÁLOGO
GABINETE DO **PREFEITO**

PROJETO DE LEI Nº 47 DE 24 DE AGOSTO DE 2023.

"EMENTA: CRIA CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO A SER ADOTADO E A FORMA DE ALIENAÇÃO DEFINITIVA DOS TERRENOS/IMÓVEIS OCUPADOS PELAS EMPRESAS QUE TENHAM TERMO DE CESSÃO E/OU DOAÇÃO OU OUTRO SIMILAR COM O MUNICÍPIO E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS"

A **CÂMARA MUNICIPAL DE PIRAÍ**, ESTADO DO RIO DE JANEIRO, APROVOU E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º – Esta Lei regulamenta os critérios objetivos com vistas a serem utilizados como parâmetro de avaliação de áreas públicas para fins de concessão de imóveis contemplados junto ao Município de Piraí, bem como em outras áreas de interesse da administração municipal.

Art. 2º – A avaliação das área públicas ou de interesse público serão precedidas de estudo com a composição da fórmula e os procedimentos a serem adotados para a avaliação dos imóveis, quais sejam:

I – Valor do Metro Quadrado (Vm²t) – o critério é a pesquisa do valor do metro quadro do local,conforme todos os valores investidos na área em que está localizado o imóvel, desde a data de desapropriação, devidamente corrigidos pelo índice Inflacionário - IGPM/FGV até a data da avaliação e também de acordo com os fatores de correção constantes da planta genérica de valores do Município Pirai.

II - Área do Terreno (At) – referente a área objeto da avaliação onde será aplicada a fórmula.

III – Topografia (T) – Lei n. 16.321/2021 (Planta Genérica de Valores) - será considerado o declive da área em percentual determinado na legislação vigente.

IV - Fator Pedologia (P) – será considerada as condições do terreno, se trata de um imóvel arenoso, rochoso, entre outros, a fim de ser aferida a sua normalidade perante o que determina a lei.

V - Fator Situação (St) – será considerada a localização do imóvel, tendo em vista possuir uma frente (logradouro público), que efetivamente influencia na valoração do bem.

VI - Fator Gleba (Fg) – critério depreciação da área, a fim de estabelecer razoabilidade inerente a Justiça Fiscal.

Art. 3º – A fórmula empregada tem como objetivo estabelecer parâmetros justos a fim de que o bem e seu valor esteja em consonância com o mercado imobiliário, evitando assim eventuais alegações de enriquecimento ilícito pelo Poder Público, se locupletando com superfaturamento imobiliário, propiciando incentivos para a vinda de novos empreendimentos empresariais ao Município de Piraí.

Paragrafo único - Fórmula Final – (Vm^2t x P x T x St x (At x Fg))

Art. 4° - Fica o Executivo Municipal autorizado a abrir crédito suplementar para asdespesas decorrentes da aplicação da presente Lei.

Art. 5° – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

****

C.M.P -PIRAÍ-RJ
Processo nº 182
Rubrica _____ Fls 07

Ao Diretor Legislativo
Segue solicitação

Em 25/08/2023

Simone Ribeiro L. Ofrede
Protocolo
Matr 0040-7