

Ofício nº *519*...../2015

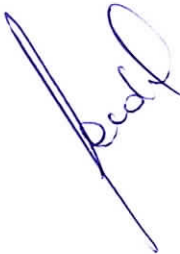
Catalão, *10* de agosto de 2015.

**JUSTIFICATIVA:**

**Excelentíssimo senhor Presidente,  
Senhores Vereadores e Senhora Vereadora,**

O presente projeto de Lei que *“Altera o Parágrafo único do art. 1º e os incisos II e III do art. 2º, da Lei Municipal nº 3.226, de 27 de fevereiro de 2015, na forma abaixo”*.

Com o presente Projeto o Município pretende apresentar a essa Casa de Leis, novo Laudo de Avaliação dos lotes de terreno, pois, na época da primeira avaliação (outubro/2014), o mercado imobiliário no Município de Catalão iniciava um processo de desaquecimento com tendência de queda no valor dos imóveis, o qual não foi percebido pela Comissão de Avaliação do Município e nem pelo setor imobiliário consultado; prova disso, que o Município não obteve nenhuma oferta para os bens, apesar da boa divulgação do Edital de Venda. Agora, numa avaliação realista, que, de fato, refletirá o verdadeiro valor dos bens, vem solicitar alteração na referida lei, para adequar o valor dos bens e permitir que sejam pagos em até 10 (dez) parcelas.

 Vale lembrar, que os recursos oriundos do produto da alienação serão depositados em conta específica do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, sendo que os valores recebidos serão aplicados integralmente na construção de moradias para pessoas de baixa renda deste Município.

*Rua Nassin Agel, 505 - Centro, Catalão - Goiás – Brasil  
CEP: 75701-050 Fone: (64) 3441-5036*

Posto isso, e diante da inequívoca relevância do presente projeto de Lei, Rogo sua apreciação EM REGIME DE URGÊNCIA URGENTÍSSIMA, na forma legal e regimental, ao passo que externamos protestos de elevada estima e distinguida consideração aos nobres parlamentares.

Atenciosamente,

  
JARDEL SEBBA  
*Prefeito*

Ao Senhor

**JUAREZ CAMILO RODOVALHO**

**DD. Presidente da Câmara de Vereadores.**

E ilustres integrantes do Poder Legislativo de  
Catalão – Estado de Goiás.

PROJETO DE LEI Nº. 86 , de 10 de agosto de 2015.

*“Altera o Parágrafo único do art. 1º e os incisos II e III do art. 2º, da Lei Municipal nº 3.226, de 27 de fevereiro de 2015, na forma abaixo.”*

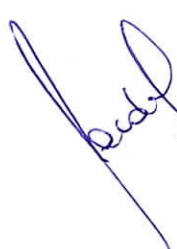
O PREFEITO MUNICIPAL DE CATALÃO, ESTADO DE GOIÁS, no uso de suas atribuições legais, conferidas pela Lei Orgânica do Município e pela Constituição Federal, FAZ SABER, que a CÂMARA MUNICIPAL, aprova e Eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - O Parágrafo único do Art. 1º, da Lei Municipal nº 3.226, de 27 de fevereiro de 2015, passa, a partir desta data, a vigorar com a seguinte redação:

*“Lei Municipal nº 3.226, de 27 de fevereiro de 2015:*

*Art. 1º -...*

*Parágrafo único - A alienação não será feita por preço inferior ao da avaliação, valor este apurado pela Comissão de Avaliação do Município, em novo laudo exarado na data de 31 de julho do corrente ano, que fica fazendo parte integrante desta Lei.*

 Art. 2º - Os incisos II e III, do Art. 2º, da Lei Municipal nº 3.226, de 27 de fevereiro de 2015, passam, a partir desta data, a vigorarem com a seguinte redação:

*“Lei Municipal nº 3.226, de 27 de fevereiro de 2015:*

*Rua Nassin Agel, 505 - Centro, Catalão - Goiás – Brasil  
CEP: 75701-050 Fone: (64) 3441-5036*

*Art. 2º - ...*

*II - a forma de pagamento será feita a vista ou em até 10 (dez) parcelas iguais e mensais, vencendo a 1ª no ato de assinatura do contrato e a 2ª, 30 (trinta) dias após a primeira; as demais mensais e sucessivas;*

*III - o atraso no pagamento acarretará multa equivalente a 10% (dez por cento) da parcela ou parcelas em atraso, além de juros de mora, utilizando-se como parâmetro as regras do Código Tributário Municipal;”.*

Art. 3º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 4º - Revogam-se as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CATALÃO, aos \_\_\_\_\_ dias do mês de agosto de 2.015.

  
JARDEL SEBBA  
Prefeito



*República Federativa do Brasil*  
*Estado de Goiás*  
*Município de Catalão*

**LEI Nº 3.226, de 27 de fevereiro de 2015.**

***“Autoriza o Poder Executivo a desafetar e alienar lotes de terrenos de propriedade do Município de Catalão na forma e condições que estabelece.”***

A Câmara Municipal de Catalão, Estado de Goiás, no uso de suas prerrogativas constitucionais, aprova, e eu, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Ficam desafetados da destinação original de ***(Programa Habitacional de Interesse Social – PHIS)*** e o Poder Executivo autorizado a aliená-los, mediante licitação, na modalidade leilão, os lotes de terreno situados no Loteamento Campo Bello, Bairro Campo Bello, nesta cidade, de propriedade deste Município, todos registrados no CRI local, a seguir especificados:

- Quadra 05, lotes 02 a 11;
- Quadra 06, lotes 02 a 10;
- Quadra 09, lotes 02 a 07 e 10 a 16;
- Quadra 10, lotes 07 a 12;
- Quadra 11, lotes 04 a 7 e 10 a 14;
- Quadra 12, lotes 02 a 10.

Parágrafo único. A alienação não será feita por preço inferior ao da

avaliação, valor este apurado pela Comissão de Avaliação, em laudo exarado na data de 06 de outubro de 2014, que fica fazendo parte integrante a presente Lei.

Art. 2º Os recursos oriundos do produto da alienação serão depositados em conta específica do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, sendo que os valores recebidos serão aplicados integralmente na construção de moradias para pessoas de baixa renda deste Município.

I - o valor mínimo de venda será aquele apurado no Laudo de Avaliação de cada imóvel;

II - a forma de pagamento será feita a vista ou com 50% (cinquenta por cento) do valor à vista, no ato de assinatura do contrato, e o restante em até 05 (cinco) parcelas mensais, sucessivas e devidamente corrigidas pelo IPCA, sendo o 1º vencimento para 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato;

III - o atraso no pagamento acarretará multa equivalente a 10% (dez por cento) da parcela ou parcelas em atraso, além de juros de mora e demais acréscimos, utilizando-se como parâmetro as regras do Código Tributário Municipal;

IV - ocorrerá a rescisão contratual diante da ocorrência do não pagamento de 03 (três) parcelas, sucessivas ou alternadas.

V - As despesas decorrentes da transferência e do registro dos imóveis serão suportadas integralmente pelos adquirentes,

dispensado o recolhimento do ITBI, nos termos do Art. 221, III, do Código Tributário Municipal.

Parágrafo único. O edital do procedimento licitatório especificará as demais condições para a alienação tratada na presente lei.

Art.3º. Fica criada Comissão Especial para o acompanhamento da aplicação dos recursos advindos da alienação, a ser constituída por 01 (um) membro do Poder Legislativo, 01 (um) membro da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária e 01 (um) membro a ser indicado pelo Poder Executivo.

Art. 4º As despesas decorrentes da venda autorizada por esta Lei serão suportadas pelos compradores.

Art.5º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art.6º. Revogam-se as disposições em contrário.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CATALÃO-GO**, Estado de Goiás, aos 27 (vinte e sete) dias do mês de fevereiro de 2015.

**JARDEL SEBBA**  
Prefeito Municipal



*República Federativa do Brasil  
Estado de Goiás*

*Prefeitura Municipal de Catalão*

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS:**

*(lotes de terreno de propriedade do Município de Catalão, todos situados no Loteamento Campo Bello, Bairro Campo Bello, nesta cidade, todos de propriedade do Município de Catalão, Estado de Goiás).*

### **QUADRAS/LOTES:**

- Quadra 05, lotes 02 a 11;
- Quadra 06, lotes 02 a 10;
- Quadra 09, lotes 02 a 07 e 10 a 16;
- Quadra 10, lotes 07 a 12;
- Quadra 11, lotes 04 a 7 e 10 a 14;
- Quadra 12, lotes 02 a 10.

1. Esta COMISSÃO de Avaliação de Imóveis do Município de Catalão, Estado de Goiás, nomeada via Portaria nº 231 de 27 de março de 2013, chamada a manifestar sobre a Avaliação dos Lotes referenciados acima, devendo para tanto elaborar circunstanciado de Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, sendo assim, procedeu às **DILIGÊNCIAS, VISTORIAS E PESQUISAS** que se fizeram necessárias, vem apresentar à consideração de Vossas Excelências as conclusões a que chegou, por meio do seguinte Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano:



*República Federativa do Brasil*  
*Estado de Goiás*

*Prefeitura Municipal de Catalão*

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: O Município de Catalão tem por objetivo determinar o Valor de Mercado para os imóveis referenciados acima, todos sem benfeitorias, com tamanhos regulares, situados em Loteamento de bom nível nesta cidade, numa região que vem crescendo rapidamente, circundados por Empreendimentos Importantes nesta cidade, para, que, nos termos das leis que regulam o tema sejam alienados a quem melhor lance ofertar.

3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO: A avaliação estará em conformidade com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE – e com a Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT. Será utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, determinação do valor do bem através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, para a determinação do valor unitário básico de terreno, com nível de precisão normal.

4. JUSTIFICATIVA PARA NOVA AVALIAÇÃO: Considerando que estes imóveis já foram ofertados anteriormente, e, na época da avaliação, o mercado imobiliário no Município de Catalão, iniciava um processo de desaquecimento com tendências de queda no valor dos imóveis, o qual não foi percebido pela Comissão de Avaliação, bem como pelo setor imobiliário consultado, prova que o município não obteve nenhuma oferta para os bens, apesar da boa divulgação do Edital de venda. Hoje, numa avaliação realista, e, que, de



*República Federativa do Brasil*  
*Estado de Goiás*

*Prefeitura Municipal de Catalão*

fato, refletirá o verdadeiro valor dos bens, observando, ainda, a situação que o País atravessa, não sendo diferente em nossa cidade, com crise reconhecida por autoridades e dados estatísticos; crise, esta, que se abateu com mais força sobre o nosso mercado imobiliário, que desde o início deste ano padece com a baixa procura por imóveis e ausência de negócios, comprovada, inclusive, pela baixa procura para pagamento de ITBI na coletoria desta Prefeitura.

4. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS: A topografia onde se encontram os imóveis objetos deste trabalho está em local seco e apresenta topografia plana, possibilitando cem por cento de aproveitamento do imóvel.

4.1. LOCALIZAÇÃO: Os imóveis a serem avaliados estão localizados em Loteamento bem localizados, servidos pelos melhoramentos públicos apresentados a seguir:

- rede de abastecimento de água, rede de coleta de esgotos, rede de abastecimento de energia elétrica, rede de iluminação pública, rede telefônica, galerias de drenagem pluvial, guias e sarjetas e pavimentação asfáltica, além de contar com acesso a várias Avenidas que servem a nossa cidade, sendo que todos possuem ótima localização e excelentes possibilidades de utilização e valorização.

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO PELA ÁREA DO TERRENO: para a determinação do VALOR UNITÁRIO pela área dos lotes aplicável aos terrenos referenciados, realizou-se uma pesquisa de mercado, baseada em ofertas de lotes no



**República Federativa do Brasil**  
**Estado de Goiás**

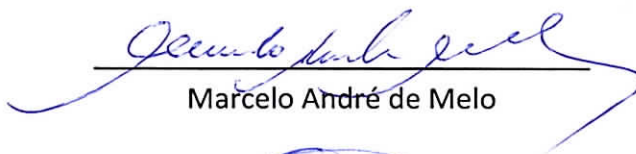
**Prefeitura Municipal de Catalão**

mercado imobiliário e consulta a corretores imobiliários atuantes nesta Cidade e Comarca de Catalão (GO), determinando-se o VALOR DE MERCADO por unidade de terreno. Atribuindo-se valores adequados aos fatores de homogeneização - fator de oferta, fator topográfico, fator melhoramentos públicos, fator de profundidade e fator de testada – a fim de obterem-se valores comparáveis entre os imóveis pesquisados e os imóveis em avaliação, determina-se o VALOR UNITÁRIO BÁSICO por unidade de metro quadrado aplicando-o a área total do terreno.

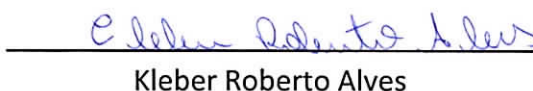
5.1. VALOR DE MERCADO: O valor de mercado determinado para o metro quadrado do terreno padrão do loteamento avaliado, após pesquisas de mercado e consulta ao mercado imobiliário é de: R\$ 194,44 m<sup>2</sup> (cento e noventa e quatro reais e quarenta e quatro centavos).

6. CONCLUSÃO: vai o presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano digitado em 03 (três) laudas escritas de um só lado, todas rubricadas, e a última datada e assinada. Acompanha 01 (um) anexo onde consta a cópia da certidão de cada imóvel avaliado.

Catalão, 31 de julho de 2015.

  
Marcelo André de Melo

  
Sebastião Coelho da Silva

  
Kleber Roberto Alves





Município de Catalão – Estado de Goiás

PODER LEGISLATIVO

Comissão de Constituição, Justiça e Redação

**PARECER**

**VOTO DO RELATOR**

RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº. 086, de 10 de agosto de 2015, de autoria do Prefeito Municipal, o qual: ***“Altera o parágrafo único do art. 1º e os incisos II e III do art. 2º, da Lei Municipal de nº 3.226, de 27 de fevereiro de 2015, na forma abaixo.”***

Vem a proposição de Lei à Comissão de Constituição, Legislação e Redação para emissão de parecer, como previsto no art. 26, *caput* e §2º. do Regimento Interno desta Câmara Municipal.

Nos termos do regimento interno desta Câmara Municipal, foi solicitado ao relator a expedição de seu parecer fundamentado e voto.

É o relatório.

Tudo visto e examinado, passa-se à fundamentação do parecer e voto.

FUNDAMENTAÇÃO E VOTO



Município de Catalão – Estado de Goiás

PODER LEGISLATIVO

Comissão de Constituição, Justiça e Redação

Digna Comissão de Constituição, Legislação e Redação,

O projeto de lei sob exame tem por objetivo dar nova redação de lei recentemente aprovada e que trata de alienação de bens públicos, ato administrativo já autorizado por aquela lei, de forma que o presente projeto de lei pretende, somente, a revisão dos valores e avaliação dos referidos bens para patamares mais coerentes com o mercado atual.

Antes de tratar da análise da regimentalidade, constitucionalidade, legalidade e técnica legislativa, necessário proceder à análise da iniciativa do autor, tendo em vista que esta questão pode interferir na tramitação da proposição.

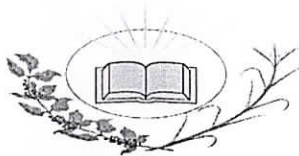
A iniciativa é legítima, pois a proposição trata dos interesses locais do Município, matéria de sua competência prevista no art. 30, I, da CF/88 c/c art. 8º, I da Lei Orgânica do Município de Catalão (GO). Portanto, legal a iniciativa do autor.

Quanto à regimentalidade, não se vislumbra nenhum vício capaz de impedir o seu prosseguimento, uma vez que o Projeto de Lei está em consonância com o art. 93, § 1º, alínea “c” e § 2º c/c art. 98, caput, § 1º, inciso IV do Regimento Interno da Câmara Municipal.

Quanto à constitucionalidade, o projeto de lei preenche o requisito, na medida em que está em conformidade com o art. 30, I da Constituição Federal, com o conteúdo material desta e outras normas constitucionais concernentes ao processo legislativo.

Quanto à legalidade do projeto, não se vislumbra nenhuma ofensa ao ordenamento jurídico vigente, seja no âmbito municipal, estadual ou federal.

Quanto à técnica legislativa, nenhum reparo a fazer.



Município de Catalão – Estado de Goiás

PODER LEGISLATIVO

Comissão de Constituição, Justiça e Redação

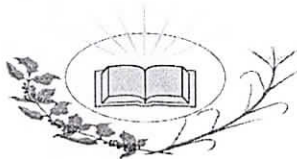
CONCLUSÃO

Ante o exposto, manifesta-se pela REGULAR TRAMITAÇÃO E POSTERIOR VOTAÇÃO, do Projeto de Lei nº 086/2015.

Catalão (GO), 17 de agosto de 2015.

---

Vereador **Silvano Batista da Silva**  
Relator



Município de Catalão – Estado de Goiás

PODER LEGISLATIVO

Comissão de Constituição, Justiça e Redação

### PARECER

### VOTO DO PRESIDENTE

Acompanho e sou favorável ao voto do relator.

---

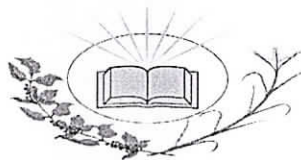
Vereador **Valmir Pires Rosa**  
Presidente

### VOTO DO VOGAL

Acompanho e sou favorável ao voto do relator.

---

Vereador **Gilmar Antônio Neto**  
Vogal



Município de Catalão – Estado de Goiás

PODER LEGISLATIVO

Procuradoria e Assessoria Jurídica

### PARECER JURÍDICO

Ref.: Projeto de Lei nº 086, de 10 de agosto de 2015.

Foi encaminhado à Procuradoria Jurídica da Câmara Municipal de Catalão o Projeto de Lei nº. 086, de 10 de agosto de 2015, de autoria do Prefeito Municipal, o qual *“Altera o parágrafo único do art. 1º e os incisos II e III do art. 2º, da Lei Municipal de nº 3.226, de 27 de fevereiro de 2015, na forma abaixo.”*

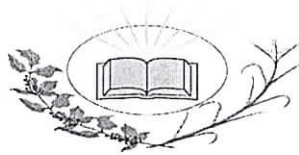
Verifica-se que o presente Projeto de Lei visa simplesmente alterar a redação de lei recentemente aprovada e que trata da autorização para alienação de bens públicos imóveis. O que se pretende é possibilitar uma nova avaliação do valor de alienação de tais bens, compatível com valores praticados atualmente no mercado imobiliário local.

Portanto, não está em discussão a autorização legislativa para alienação dos mencionados bens, o que já se deu por ocasião da lei que se pretende alterar a redação. Simplesmente, busca-se proceder uma nova avaliação dos valores de alienação de tais bens, como já dito, o que só será possível por meio da alteração da redação da lei original, objeto deste projeto de lei.

Importante salientar que tal proposição necessitará, para aprovação, de voto favorável da **maioria simples** dos Vereadores presentes à sessão de votação, como previsto no art. 127, do Regimento Interno desta Casa Legislativa.

Ressaltadas as considerações acima, passa-se à análise da iniciativa da proposição, bem como de sua regimentalidade, constitucionalidade e legalidade.

A iniciativa é legítima, pois a proposição trata dos interesses locais do Município, matéria de sua competência prevista no art. 30, I, da CF/88 c/c art. 8º, I da Lei Orgânica do Município de Catalão (GO). Portanto, legal a iniciativa do autor.



Município de Catalão – Estado de Goiás

PODER LEGISLATIVO

Procuradoria e Assessoria Jurídica

Quanto à regimentalidade, não se vislumbra nenhum vício capaz de impedir o seu prosseguimento, uma vez que o Projeto de Lei está em consonância com o art. 93, § 1º, alínea “c” e § 2º c/c art. 98, *caput*, § 1º, inciso IV do Regimento Interno da Câmara Municipal.

Quanto à constitucionalidade, o projeto de lei preenche o requisito, na medida em que está em conformidade com o art. 30, I da Constituição Federal, com o conteúdo material desta e outras normas constitucionais concernentes ao processo legislativo.

Quanto à legalidade e juridicidade do projeto, não se vislumbra nenhuma ofensa ao ordenamento jurídico vigente, seja no âmbito municipal, estadual ou federal.

Sendo assim, a proposição ora analisada é provida de juridicidade e constitucionalidade.

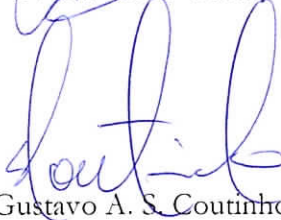
**Conclusão:**

Diante do exposto, após análise, CONSTATAMOS A CONSTITUCIONALIDADE E LEGALIDADE DO PROJETO E NOS MANIFESTAMOS PELA SUA REGULAR APRECIÇÃO E VOTAÇÃO.

S. M. J.,  
É o parecer.

Catalão (GO), 17 de agosto de 2015.

  
*Elke C. F. Vargas Baêta*  
Procuradora Geral

  
Gustavo A. S. Coutinho  
Assessor Jurídico