PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

PAÇO MUNICIPAL "PREFEITO JACOB STEIN"

Rua 15 de Novembro, nº 1.400 - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone (19) 3827-9700

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br site: www.arturnogueira.sp.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 016 /2024

AUTORIZA A ALIENAÇÃO DE IMÓVEL QUE ESPECIFICA, POR DOAÇÃO À COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU.

LUCAS SIA RISSATO, Prefeito Municipal de Artur Nogueira, Estado de São Paulo, usando das atribuições que me são conferidas por Lei,

FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu Sanciono e Promulgo a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º - Fica a Prefeitura Municipal de **Artur Nogueira** autorizada a alienar à **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU**, por doação, os seguintes imóveis do Loteamento denominado Artur Nogueira C, abaixo relacionados, com o valor total da área de R$ 5.041.992,94 (cinco milhões, quarenta e um mil, novecentos e noventa e dois reais e noventa e quatro centavos), de acordo com o laudo de avaliação anexo, situados na Cidade de Artur Nogueira, Estado de São Paulo, sendo:

MATRÍCULA RI MOGI MIRIM	QUADRA	LOTE Nº	ÁREA M²	INSCRIÇÃO CADASTRAL	VALOR VENAL 2024
121.499	A	01	272,41	03.4690.0300	10.416,60
121.500	A	02	149,60	03.4690.0370	5.720,51
121.501	A	03	149,60	03.4690.0440	5.720,51
121.502	A	04	149,60	03.4690.0510	5.720,51
121.503	A	05	149,60	03.4690.0580	5.720,51
121.504	A	06	149,60	03.4690.0640	5.720,51
121.505	A	07	149,60	03.4690.0710	5.720,51
121.506	A	08	149,60	03.4690.0780	5.720,51
121.507	A	09	149,60	03.4690.0850	5.720,51
121.508	A	10	149,60	03.4690.0920	5.720,51
121.509	A	11	149,60	03.4690.0980	5.720,51
121.510	A	12	149,60	03.4690.1050	5.720,51
121.511	A	13	149,60	03.4690.1120	5.720,51
121.512	A	14	149,60	03.4690.1190	5.720,51
121.513	A	15	149,60	03.4690.1260	5.720,51
121.514	A	16	211,29	03.4690.1540	8.079,45
121.515	A	17	213,39	03.4690.1850	8.159,75
121.516	A	18	149,60	03.4690.1920	5.720,51
121.517	A	19	149,60	03.4690.1990	5.720,51
121.518	A	20	149,60	03.4690.2050	5.720,51
121.519	A	21	149,60	03.4690.2120	5.720,51

121.520	A	22	149,60	03.4690.2190	5.720,51
121.521	A	23	149,60	03.4690.2260	5.720,51
121.522	A	24	149,60	03.4690.2330	5.720,51
121.523	A	25	149,60	03.4690.2390	5.720,51
121.524	A	26	149,60	03.4690.2460	5.720,51
121.525	A	27	149,60	03.4690.2530	5.720,51
121.526	A	28	149,60	03.4690.2600	5.720,51
121.527	A	29	149,60	03.4690.2670	5.720,51
121.528	A	30	149,60	03.4690.2730	5.720,51
121.529	A	31	149,60	03.4690.2800	5.720,51
121.530	A	32	149,60	03.4690.2870	5.720,51
121.531	A	33	149,60	03.4690.2940	5.720,51
121.532	A	34	149,60	03.4690.3010	5.720,51
121.533	A	35	178,31	03.4690.3300	6.818,34
121.534	B	01	277,83	03.4700.0310	10.623,86
121.535	B	02	149,60	03.4700.0370	5.720,51
121.536	B	03	149,60	03.4700.0440	5.720,51
121.537	B	04	149,60	03.4700.0510	5.720,51
121.538	B	05	149,60	03.4700.0580	5.720,51
121.539	B	06	149,60	03.4700.0650	5.720,51
121.540	B	07	149,60	03.4700.0710	5.720,51
121.541	B	08	235,39	03.4700.1000	9.001,01
121.542	B	09	237,55	03.4700.1330	9.083,60
121.543	B	10	149,60	03.4700.1400	5.720,51
121.544	B	11	149,60	03.4700.1470	5.720,51
121.545	B	12	149,60	03.4700.1530	5.720,51
121.546	B	13	149,60	03.4700.1600	5.720,51
121.547	B	14	149,60	03.4700.1670	5.720,51
121.548	B	15	149,60	03.4700.1740	5.720,51
121.549	B	16	149,60	03.4700.1810	5.720,51
121.550	B	17	149,60	03.4700.1870	5.720,51
121.551	B	18	149,60	03.4700.1940	5.720,51
121.552	B	19	235,52	03.4700.2290	9.005,98

Art. 2º - A doação a que se refere a presente Lei será feita para que a **CDHU** destine os imóveis doados às finalidades previstas na Lei nº 905 de 18 de dezembro de 1975 e as despesas com a lavratura do instrumento público e com o registro do título junto ao Cartório de Registro de Imóveis ficarão a cargo da **CDHU**.

Parágrafo Único - A doação será irrevogável e irretratável, salvo se for dada aos imóveis destinação diversa da prevista na mencionada Lei.

Art. 3º - A Prefeitura Municipal se obrigará, na Escritura de Doação, a responder pela evicção do imóvel, devendo desapropriá-lo e doá-lo

novamente à donatária **CDHU** se, a qualquer título, for reivindicado por terceiros ou anulada a primeira doação, tudo sem ônus para a **CDHU.**

Art. 4º - A Prefeitura Municipal doadora fornecerá à **CDHU**, toda a documentação e esclarecimentos que se fizerem necessários e forem exigidos antes e após a Escritura de Doação, inclusive Certidão Negativa de Débito - CND, expedida pelo Instituto Nacional de Seguro Social; Certidão da Receita Federal Pasep e/ou Pis e Certidão do FGTS para efeito do respectivo registro.

Art. 5º - Da Escritura de Doação deverão constar, obrigatoriamente, todas as cláusulas e condições estabelecidas nesta Lei.

Art. 6º - Enquanto estiverem no domínio da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU**, os bens **imóveis, móveis** e os **serviços**, integrantes do Conjunto Habitacional que ela implantar neste Município, ficam isentos de tributos municipais, devendo após a Municipalidade lançar os referidos impostos em face dos mutuários beneficiados.

Art. 7º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço Municipal "Prefeito Jacob Stein", 27 de novembro de 2024

LUCAS SIA RISSATO:39528387802

Assinado de forma digital por LUCAS SIA RISSATO:39528387802
Dados: 2024.11.27 11:04:15 -03'00'

LUCAS SIA RISSATO
Prefeito

JUSTIFICATIVA PARA O PROJETO

O presente Projeto de Lei Complementar tem por objetivo autorizar a alienação, por doação, de imóveis municipal à Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU), visando a implementação de um conjunto habitacional na cidade de Artur Nogueira.

A doação dos imóveis, descritos no Artigo 1º, é um passo essencial para atender à crescente demanda por moradias populares no município. A CDHU, reconhecida pela sua expertise na construção e gestão de empreendimentos habitacionais, destinará os terrenos exclusivamente para o desenvolvimento de projetos que beneficiarão famílias de baixa renda, em conformidade com as disposições da Lei nº 905 de 18 de dezembro de 1975.

É importante ressaltar que a doação proposta é irrevogável e irretratável, conforme o Parágrafo Único do Artigo 2º, salvo no caso de destinação diversa da prevista, o que assegura que o bem público será utilizado exclusivamente para fins habitacionais, garantindo, assim, o interesse público.

Ademais, a doação será formalizada com a devida segurança jurídica, conforme estabelecido nos Artigos 3º, 4º e 5º, que tratam das responsabilidades da Prefeitura Municipal de Artur Nogueira em relação à evicção dos imóveis, à documentação necessária e às condições para a Escritura de Doação.

Por fim, para incentivar e viabilizar o projeto habitacional, propõe-se a isenção de tributos municipais sobre os bens imóveis, móveis e serviços do conjunto habitacional enquanto estiverem sob domínio da CDHU. Essa medida, prevista no Artigo 6º, visa facilitar a implantação do empreendimento e, posteriormente, os impostos serão lançados em face dos mutuários beneficiados.

Diante do exposto, submete-se o presente Projeto de Lei à apreciação dos Nobres Vereadores, solicitando sua aprovação, pois sua aprovação representa um avanço significativo na política habitacional do município, beneficiando diretamente a população mais carente e promovendo o desenvolvimento urbano de Artur Nogueira.

LUCAS SIA RISSATO:39528387802
Assinado de forma digital por LUCAS SIA RISSATO:39528387802
Dados: 2024.11.27 11:04:43 -03'00'

LUCAS SIA RISSATO
Prefeito

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA
(Berço da Amizade)
"PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JACOB STEIN"
Rua 15 de Novembro, 1.400-Bairro Palmeiras
Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025
CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone/Fax (19) 3827-9700
E-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br site: www.arturnogueira.sp.gov.br

Laudo de Avaliação

1- Objeto:

Trata-se de avaliação dos lotes parcelados da Gleba de matricula nº 77.589, de Propriedade do Município de Artur Nogueira, para o Programa Social do Município de Artur Nogueira em conjunto com a CDHU da Secretaria de Habitação do Governo do Estado de São Paulo. Os lotes gerados totalizam 54 unidades para o referido Programa Social. As avaliações efetuadas com as unidades foram utilizadas os seguintes indicadores: os de lotes de meio de quadra e os lotes de esquina que possui uma área diferente dos lotes de meio de quadra, e na maioria das vezes as áreas são maiores devido a conformação e a concordância para instalações dos arruamentos no local. O lote de esquina avaliado é o um imóvel com área de 178,31 m² denominado de lote nº 35 da quadra "A" de matricula nº 121.533, o lote de meio de quadra com área de 149,60 m² denominado de lote nº 33 da quadra "A" de matricula nº 121.531, do C.R.I. da Comarca de Mogi Mirim. Essas unidades que serviram para nortear a avaliação das demais unidades do conjunto.

2- Qualificação do proprietário da Área:

"MUNICIPIO DE ARTUR NOGUEIRA", inscrito no **CNPJ: 45.735.552/0001-86**, com sede instalado a Rua 15 de Novembro, nº 1.400, Bairro Palmeiras, Artur Nogueira/SP, CEP. 13.165-025.

3- Característica da Área:

3.1-Relevo: Topografia da área de 13.781,02 m² acidentada, conforme demonstra no levantamento planialtimétrico e terraplanagem para implantação das quadras.
3.2-Vegetação: Área sem vegetação apenas arborização de vias públicas.
3.3-Situação do entorno: O acesso se dá pela Rua Domingos Gallo, e pela Rua Luiz Carlos Sia e a Rua Marcos Boer.
3.4-Área Non Aedificandi: Não existe na fração da Área de 13.781,02 m².

4- Das Infraestruturas:

4.1- A área está localizada no perímetro urbano do município, conforme lei completar de n° 629 de 19/06/2019.
4.2- O local possui abastecimento de rede de energia e iluminação pública,
4.3- Existem na local rede de telefonia fixa,
4.4- Existem no local abastecimento de água potável,
4.5- Existe na local rede coletora de esgoto sanitário.
4.6- O acesso se dá pelas vias públicas pavimentadas.

5- Valor do imóvel:

5.1- Valor unitário: Os dados para a realização da avaliação foram coletados em empresas corretoras de imóveis atuantes no município e região também foram utilizados valores de compra e venda registrada de imóveis próximos aos locais, utilizando-se do cadastro urbano municipal e da matricula do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim/SP, obtendo-se, assim um conjunto que pudesse ser tomado estatisticamente como amostra de mercado e melhores condições comparativas.

Pesquisa de mercado nas Corretoras de Imóveis		
Item	**Corretoras**	**Valor/m² (R$)** Lote meio de quadra Lote de esquina
A	Imobiliária Paulo Valim – Cresci: 29.675 F	600,00
B	Corretor Dennys Cesar Favero – Cresci: 136.830 F	580,00
C	Corretor Marcel Silveira Anselmo – Cresci: 126.148 F	550,00

Cálculo da Média Geral dos Elementos:
MG = Média Geral = $\frac{A+B+C}{3}$

$MG_{(Valor/m^2)}$ = R$ 576,67/m²

6- Avaliação da Área por Metro Quadrado:

6.1- Valor da Área de cada lote, usando o m² de mercado

$VA = ST \times MG_{(Lote)}$, onde:

VA = Valor da unidade de lote;
ST = Área total do lote;
MG = Valor básico unitário de m² da Área;
MG = R$ 576,67/m²

Substituindo os valores em (1) teremos:

VA = ST x MG (lotes de esquina, sendo de nº 01,16,17 e 35 da quadra "A" e os de nº 01,08,09 e 19 da quadra "B") e os lotes de meio de quadra, sendo os de nº 02 até o nº 15, e os de nº 18 até o nº 34 da Quadra "A", os de nº 02 até o nº 07, e os de nº 10 até o nº 18 da Quadra "B".

VA = Área do lote em m² x 576,67/m²

Obtemos os seguintes valores para os respectivos lotes de esquina:

Lote nº 01, Quadra "A" Valor de R$ = 157.090,67;
Lote nº 16, Quadra "A" Valor de R$ = 121.844,60;
Lote nº 17, Quadra "A" Valor de R$ = 123.055,61;
Lote nº 35, Quadra "A" Valor de R$ = 102.826,03;

Lote nº 01, Quadra "B" Valor de R$ = 160.216,22;
Lote nº 08, Quadra "B" Valor de R$ = 135.742,35;
Lote nº 09, Quadra "B" Valor de R$ = 136.987,96;
Lote nº 19, Quadra "B" Valor de R$ = 135.817,32

Obtemos também os valores para os respectivos lotes de meio de quadra.

Lote nº 02, Quadra "A" valor de R$ = 86.269,83;
Lote nº 03, Quadra "A" valor de R$ = 86.268,83;
Lote nº 04, Quadra "A" valor de R$ = 86.269,83;
Lote nº 05, Quadra "A" valor de R$ = 86.269,83;
Lote nº 06, Quadra "A" valor de R$ = 86.269,83;
Lote nº 07, Quadra "A" valor de R$ = 86.269,83;
Lote nº 08, Quadra "A" valor de R$ = 86.269,83;
Lote nº 09, Quadra "A" valor de R$ = 86.269,83;
Lote nº 10, Quadra "A" valor de R$ = 86.269,83;
Lote nº 11, Quadra "A" valor de R$ = 86.269,83;
Lote nº 12, Quadra "A" valor de R$ = 86.269,83;
Lote nº 13, Quadra "A" valor de R$ = 86.269,83;
Lote nº 14, Quadra "A" valor de R$ = 86.269,83;
Lote nº 15, Quadra "A" valor de R$ = 86.269,83;
Lote nº 18, Quadra "A" valor de R$ = 86.269,83;
Lote nº 19, Quadra "A" valor de R$ = 86.269,83;
Lote nº 20, Quadra "A" valor de R$ = 86.269,83;
Lote nº 21, Quadra "A" valor de R$ = 86.269,83;
Lote nº 22, Quadra "A" valor de R$ = 86.269,83;
Lote nº 23, Quadra "A" valor de R$ = 86.269,83;
Lote nº 24, Quadra "A" valor de R$ = 86.269,83;

Lote nº 25, Quadra "A" valor de R$ = 86.269,83;
Lote nº 26, Quadra "A" valor de R$ = 86.269,83;
Lote nº 27, Quadra "A" valor de R$ = 86.269,83;
Lote nº 28, Quadra "A" valor de R$ = 86.269,83;
Lote nº 29, Quadra "A" valor de R$ = 86.269,83;
Lote nº 30, Quadra "A" valor de R$ = 86.269,83;
Lote nº 31, Quadra "A" valor de R$ = 86.269,83;
Lote nº 32, Quadra "A" valor de R$ = 86.269,83;
Lote nº 33, Quadra "A" valor de R$ = 86.269,83;
Lote nº 34, Quadra "A" valor de R$ = 86.269,83;

Lote nº 02, Quadra "B" valor de R$ = 86.269,83;
Lote nº 03, Quadra "B" valor de R$ = 86.269,83;
Lote nº 04, Quadra "B" valor de R$ = 86.269,83;
Lote nº 05, Quadra "B" valor de R$ = 86.269,83;
Lote nº 06, Quadra "B" valor de R$ = 86.269,83;
Lote nº 07, Quadra "B" valor de R$ = 86.269,83;
Lote nº 10, Quadra "B" valor de R$ = 86.269,83;
Lote nº 11, Quadra "B" valor de R$ = 86.269,83;
Lote nº 12, Quadra "B" valor de R$ = 86.269,83;
Lote nº 13, Quadra "B" valor de R$ = 86.269,83;
Lote nº 14, Quadra "B" valor de R$ = 86.269,83;
Lote nº 15, Quadra "B" valor de R$ = 86.269,83;
Lote nº 16, Quadra "B" valor de R$ = 86.269,83;
Lote nº 17, Quadra "B" valor de R$ = 86.269,83;
Lote nº 18, Quadra "B" valor de R$ = 86.269,83;

7- AVALIAÇÃO GLOBAL DA ÁREA:

7.1.1 – VALOR TOTAL DA QUADRA "A"
7.1.2 – VALOR TOTAL DA QUADRA "B"

7.2 – COMPOSIÇÃO DOS VALORES OBTIDOS:

VT = Valor total da Quadra "A" (7.1.1) + Valor total da Quadra "B" (7.1.2)

VT = 3.179.181,64 + 1.862.811,30

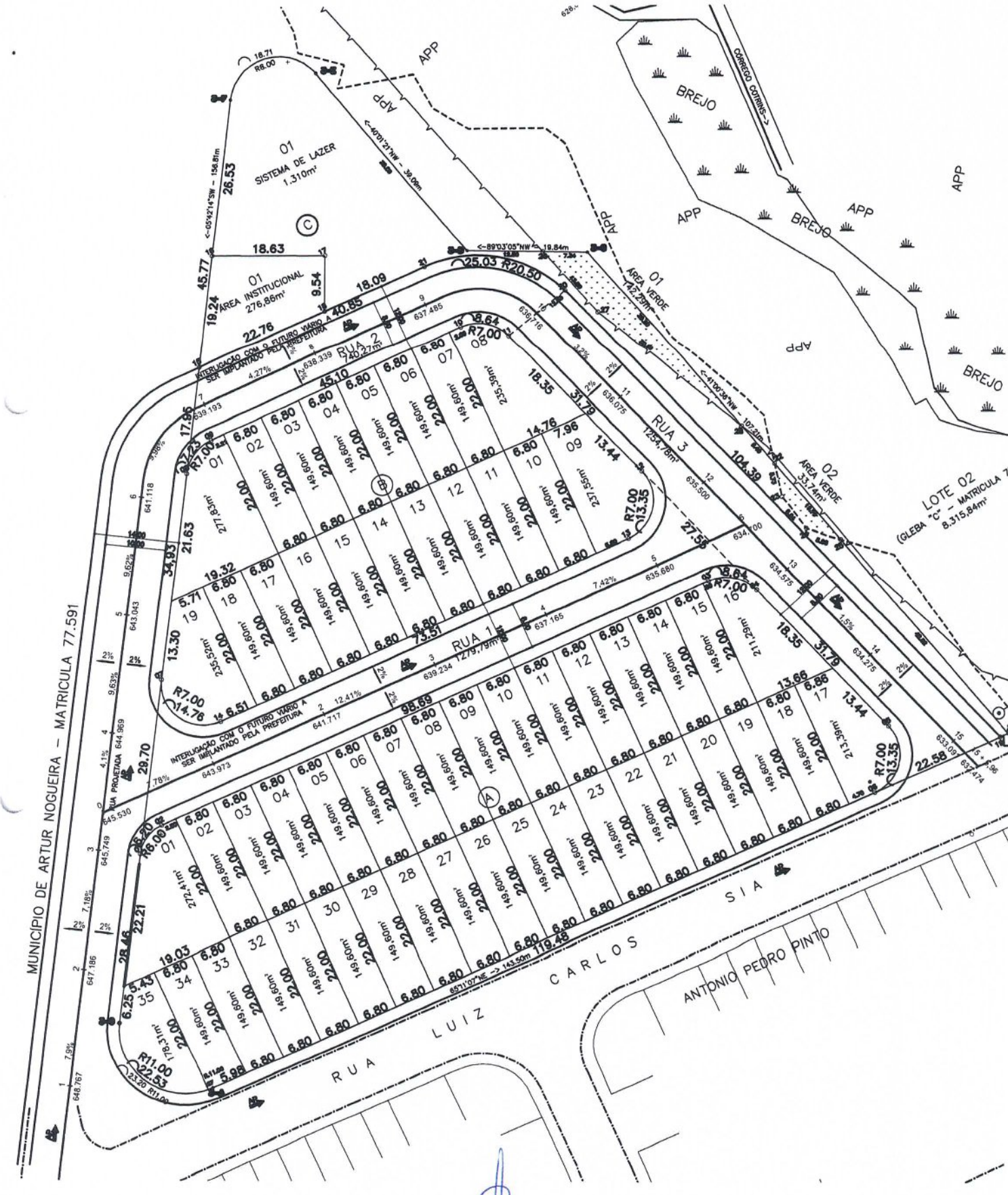
VALOR TOTAL DA ÁREA = 5.041.992,94 (Cinco milhões, quarenta e um mil, novecentos e noventa de dois reais e noventa e quatro centavos).

8- CONCLUSÃO:

Dessa forma concluímos que a área denominada de Lote 01, desdobrada da Gleba-C de **matricula 77.589** e **cadastro urbano municipal de código: 03.4710.100**, de propriedade do **Município de Artur Nogueira**, a qual o município em conjunto a **CDHU da Secretaria de Habitação do Governo do Estado de São Paulo**, estão realizando um Programa Social de moradia, a referida gleba foi preparada para um conjunto habitacional que geraram 54 unidades de lotes urbanos. Sendo que estão implantados em duas quadras, a Quadra "A" formada por 35 unidades de lotes, e a Quadra "B" formada por 19 unidades de lotes, o que totalizaram as 54 unidades. O Terreno Urbano podendo ser avaliado para fins de transferência para conclusão do Programa Social para elaboração da documentação e lavratura das escrituras pelo valor total de **R$ 5.041.992,94 (Cinco milhões, quarenta e um mil, novecentos e noventa e dois reais e noventa e quatro reais).**

Artur Nogueira, 25 de Novembro de 2024.

José Donizetti Prado
Engenheiro Civil, autor do Laudo
CREA: 5060095772


MUNICÍPIO DE ARTUR NOGUEIRA – MATRICULA 77.591
RUA PROJETADA
RUA LUIZ CARLOS SIA
ANTONIO PEDRO PINTO
RUA 1
1279,79m²
RUA 2
740,27m²
RUA 3
1251,78m²
01
SISTEMA DE LAZER
1.310m²
01
AREA INSTITUCIONAL
276,86m²
01
AREA VERDE
142,29m²
02
AREA VERDE
33,74m²
APP
BREJO
CORREGO COTRIM
LOTE 02
(GLEBA "C" – MATRICULA 7
8.315,84m²
INTERLIGAÇÃO COM O FUTURO VIARIO A SER IMPLANTADO PELA PREFEITURA
INTERLIGAÇÃO COM O FUTURO VIARIO A SER IMPLANTADO PELA PREFEITURA