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 Nº. 046 /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:

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", 25 de novembro de 2024

LUCAS SIA RISSATO
Prefeito

JUSTIFICATIVA PARA O PROJETO

O presente Projeto de Lei 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
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:

$MG = \text{Média Geral} = \frac{A+B+C}{3}$

$MG_{(Valor/\ m^2)} = R\$\ 576,67/m^2$

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

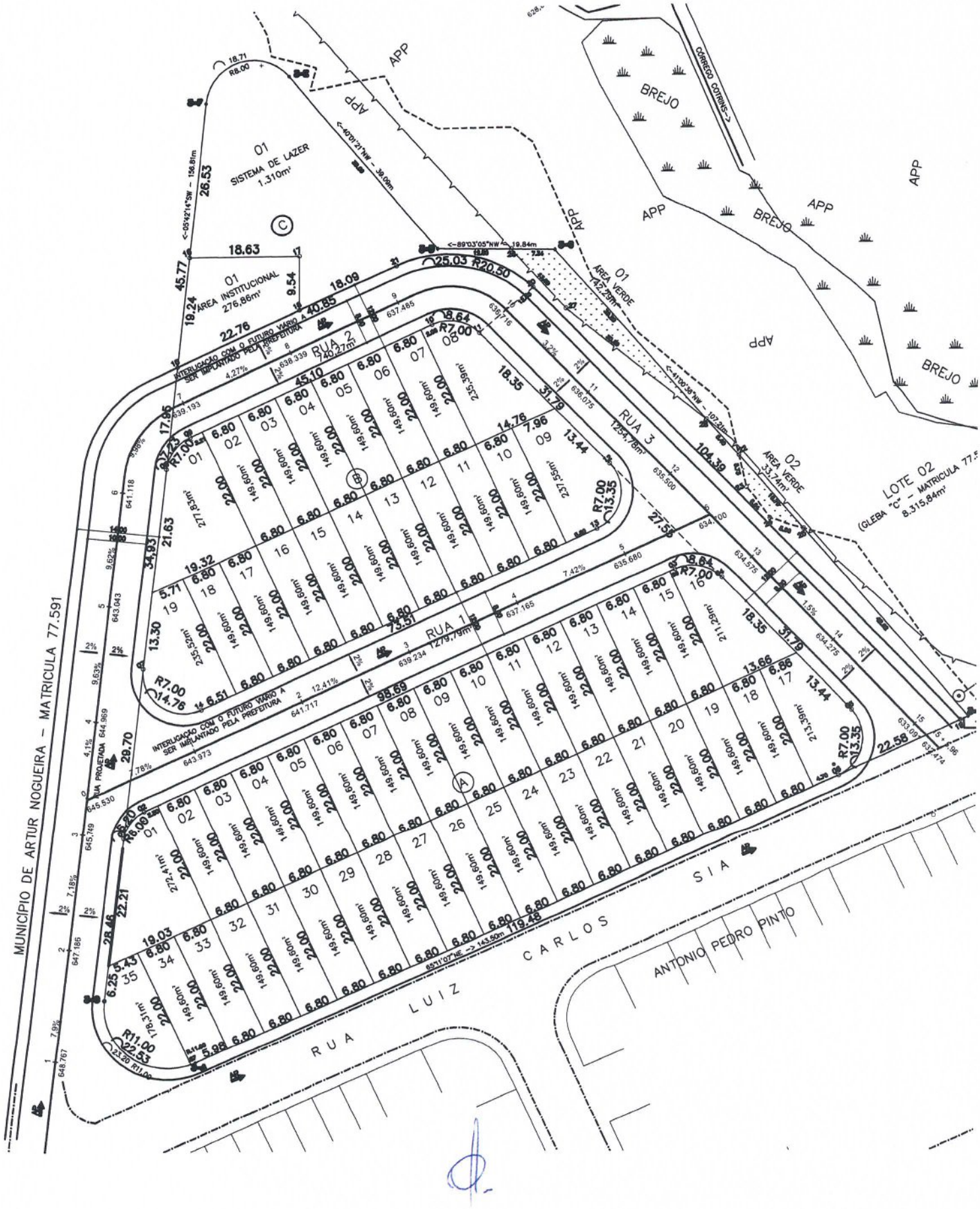
VALOR TOTAL DA ÁREA = 5.041.992,94 (Cinco milhões, quarenta e um mil, novecentos e noventa de dois reais e noventa e quatro centavos).

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


APP
BREJO
CORREGO COTRINS
01
SISTEMA DE LAZER
1.310m²
01
AREA INSTITUCIONAL
276,86m²
RUA 2
740,27m²
RUA 1
1279,79m²
RUA 3
1254,78m²
01
AREA VERDE
142,29m²
02
AREA VERDE
33,74m²
LOTE 02
(GLEBA "C" - MATRICULA 77.5
8.315,84m²
INTERLIGAÇÃO COM O FUTURO VIÁRIO A SER IMPLANTADO PELA PREFEITURA
RUA PROJETADA
MUNICÍPIO DE ARTUR NOGUEIRA - MATRICULA 77.591
RUA LUIZ CARLOS
ANTONIO PEDRO PINTO
SIA