

# Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Leitura em Plenário n.º  
25ª Sessão Ordinária de  
08 / 08 / 2022

Secretário

PROJETO DE Lei N.º 81/2022-E

DATA DA ENTRADA: 18 de julho de 2022

AUTOR: Power Executivo

ASSUNTO: Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do Município de São Roque que especifica e dá outras providências.

APROVADO EM: 17/08/2022 - 26ª SESSÃO ORDINÁRIA

REJEITADO EM: \_\_\_\_\_

ARQUIVADO EM: \_\_\_\_\_

RETIRADO EM: \_\_\_\_\_

26ª SESSÃO ORDINÁRIA  
APROVADO EM 17/08/2022

Votos Favoráveis 8

Votos Contrários 7

OBS: ÚNICA DISCUSSÃO, VOTAÇÃO NOMINAL E MAIORIA ABSOLUTA



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA  
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**  
ESTADO DE SÃO PAULO

*São Roque - Terra do Vinho e Bonita por Natureza*



**MENSAGEM N.º 81/2022**  
**De 18 de julho de 2022**

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Tenho a honra de encaminhar à apreciação de Vossa Excelência e desta Nobre Câmara Municipal a presente Propositura que autoriza a alienação de imóveis de propriedade do Município de São Roque que especifica e dá outras providências. Este projeto visa obter Receitas de Capital, advindas dos imóveis relacionados e que serão desafetados, com o objetivo de investir em infraestrutura, esporte e lazer, atendendo aos princípios da Administração Pública, em especial o do interesse público.

Na Administração Pública, a alienação de bens é tratada, precipuamente, pelo Código Civil e pelas Leis de Licitações e Contratos, enquanto esta prevê a modalidade e os procedimentos legais e administrativos necessários à alienação, aquela prevê a natureza e demais disposições referentes à própria transferência do bem. Em seu Capítulo III, o Código Civil estabelece as seguintes disposições:

*"Art. 98. São públicos os bens do domínio nacional pertencentes às **peçasas jurídicas de direito público interno**; todos os outros são particulares, seja qual for a pessoa a que pertencerem.*

*Art. 99. São bens públicos:*

*I - os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças;*

*II - os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias;*

*III - os dominicais, que constituem o patrimônio das peçasas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades.*



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA  
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**  
ESTADO DE SÃO PAULO

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*



*Parágrafo único. Não dispondo a lei em contrário, consideram-se dominicais os bens pertencentes às pessoas jurídicas de direito público a que se tenha dado estrutura de direito privado.*

*Art. 100. Os bens públicos de uso comum do povo e os de uso especial são inalienáveis, enquanto conservarem a sua qualificação, na forma que a lei determinar.*

*Art. 101. Os bens públicos dominicais podem ser alienados, observadas as exigências da lei.*

*Art. 102. Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião.*

*Art. 103. O uso comum dos bens públicos pode ser gratuito ou retribuído, conforme for estabelecido legalmente pela entidade a cuja administração pertencerem (grifos meus)."*

Com base nisso, para que um bem de uso comum ou de uso especial seja alienado, é preciso desafetá-los, isto é, o interesse público anterior e então imanente ao bem deixa de servir à finalidade pública pretérita passando a ter nova destinação, no caso a alienação, devidamente justificada e lastreada no interesse público, por meio de instrumento legal. Em outras palavras, a desafetação é o fato pelo qual um bem público é desativado por intermédio de norma que autorize a alienação.

Segundo Carvalho Filho (p. 1211, 2014), "alienação de bens públicos é a transferência de sua propriedade a terceiros, quando há interesse público na transferência e desde que observadas às **normas legais pertinentes**". Nesse sentido, tanto as Leis de Licitações e Contratos quanto a Lei Orgânica estabelecem condições para alienação de bens imóveis:

*"Art. 17. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à **existência de interesse público devidamente justificado**, será precedida de **avaliação** e obedecerá às seguintes normas:*

*I - quando imóveis, dependerá de **autorização legislativa** para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todos, inclusive as*



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA  
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**  
ESTADO DE SÃO PAULO

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*



entidades paraestatais, dependerá de **avaliação** prévia e de **licitação** na modalidade de concorrência, dispensada esta nos seguintes casos (Lei Federal n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, grifos meus).

---

Art. 76. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à **existência de interesse público devidamente justificado**, será precedida de **avaliação** e obedecerá às seguintes normas:

I - tratando-se de bens imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá **autorização legislativa** e dependerá de **licitação** na modalidade leilão, dispensada a realização de licitação nos casos de (Lei Federal n.º 14.133, de 1º de abril de 2021, grifos meus)

---

Art. 201. Constituem bens municipais todas as coisas móveis e imóveis, direitos e ações que, a qualquer título pertençam ao Município.

Art. 202. **Cabe ao Prefeito a administração dos bens municipais** respeitada a competência da Câmara quanto àqueles utilizados em seus serviços.

Art. 203. A alienação de bens municipais subordinados à **existência de interesse público devidamente justificado**, será sempre precedida de **avaliação** e obedecerá as seguintes normas:

I - quando imóveis, dependerá de **autorização legislativa e concorrência**, dispensada esta nos seguintes casos (Lei Orgânica do Município de São Roque n.º 1.801, de 5 de abril de 1990, grifos meus). ”

Dessa forma, depreende-se dos citados diplomas legais que os requisitos para que o Poder Executivo possa alienar um bem imóvel se resumem nos seguintes: **1) existência de interesse público devidamente justificado; 2)**



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA  
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**  
ESTADO DE SÃO PAULO

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*



prévia avaliação; 3) autorização legislativa; 4) desafetação; 5) licitação, sendo que atualmente está prevista a modalidade leilão.

Em relação ao primeiro requisito e também em consonância com os ditames da Lei de Responsabilidade Fiscal, em especial seu art. 44 (Lei Complementar Federal n.º 101, de 4 de maio de 2000), este Poder Executivo destinará os recursos obtidos com a alienação dos imóveis para execução de investimentos públicos classificados como Despesas de Capital.

No campo da infraestrutura da cidade, a Prefeitura procederá à colocação de **Luminárias de LED** preferencialmente no Paisagem Colonial, Vila Vilma, Vila Nova, Jardim Mosteiro, Volta Grande, Guaçu, Carmo, entre outros Bairros de São Roque, e à **pavimentação da Estrada do Aguassai**, situada no Bairro do Carmo. Sob o ponto de vista da iluminação pública, um estudo realizado pelo Bureau Nacional de Pesquisa Econômica, dos Estados Unidos com a polícia metropolitana de Nova York em 2016, demonstrou que, por meio da inclusão de pontos de luz extras em 40 ruas da cidade, após seis meses, houve redução entre 36% a 60 % nos crimes ocorridos à noite nas vias que receberam reforço. Sob a perspectiva da implementação de melhorias nas vias públicas, a pavimentação influencia diretamente na mobilidade urbana/fluidez do trânsito e indiretamente na qualidade de vida dos cidadãos que, sem acesso a vias estruturadas, ficam desprovidos de conforto e a vida útil de seus veículos são fortemente impactadas.

Já na seara do esporte e lazer, a Prefeitura procederá à construção de **cinco arenas esportivas**, também conhecidas como **areninhas**, e à **reforma do Estádio Quintino de Lima**. Nesse aspecto, além do impacto direto na saúde das pessoas que vieram a utilizar os espaços e na prevenção e redução de doenças por falta de exercício físico e sedentarismo, que reduz drasticamente o custeio em saúde pública, há estudos científicos realizados no Brasil e nos EUA que demonstram que a implantação de equipamentos públicos e áreas voltadas ao esporte e lazer contribuem para a redução dos índices de violência infantil e para o combate ao consumo de drogas ilícitas, principalmente entre jovens.

Valendo-se disso, não há dúvida que a alienação dos imóveis constantes da parte normativa do presente Projeto se funda no interesse público; logo, o interesse da sociedade, da comunidade, do corpo social,



# PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

## ESTADO DE SÃO PAULO

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*



afixado em nossas leis, mormente na Constituição Federal, será respeitado. Em outras palavras, a população, em especial as pessoas em situação de vulnerabilidade social e que mais necessitam de tais serviços públicos serão atendidas, transformando, paulatinamente, os objetivos constitucionais em realidade.

Com relação ao requisito da prévia avaliação, constam desta Propositura os imóveis que a Administração pretende alienar, com as respectivas matrículas anexas, acompanhadas de avaliações técnicas. Vale salientar que, para tanto, o Poder Executivo celebrou Convênio e Cooperação Técnica firmado entre o Município de São Roque e o Conselho Regional de Corretores de Imóveis, a fim de que este realizasse avaliações pormenorizadas e idôneas dos bens, o que foram devida e adequadamente concretizadas por meio do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM).

Por sua vez, a condição de autorização legislativa se realiza através deste Projeto de Lei. Pelo devido processo legislativo a seguir por entre os órgãos desta Casa de Leis e pela deliberação dos nobres Vereadores, se concretizará tal condição e respeitará os ditames legais citados pela boa doutrina do Direito e afixados em nossas normas vigentes. Ademais, a condição da desafetação encontra amparo nas disposições do art. 3º desta Proposição:

*“Art. 3º Para fins legais, ficam desafetadas de sua primitiva condição de bens indisponíveis, passando à categoria de bens disponíveis, os imóveis objetos desta Lei.”*

Por fim, as alienações serão precedidas de procedimento licitatório, cujas regras serão definidas em Edital a ser publicado antecipadamente, dando ampla divulgação nas mídias e jornais, para que os imóveis sejam vendidos por um valor justo e rentável à Administração, respeitando sempre o mínimo constante do referido parecer, bem como garantido isonomia a todos os interessados em adquirir os imóveis e investir na cidade.

Por fim, informamos que os Diretores dos Departamentos da Prefeitura estão à disposição para os esclarecimentos que forem solicitados pelos Senhores Vereadores.



# PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

*São Roque - Terra do Vinho e Bonita por Natureza*



Ante todo o exposto, fazendo inegavelmente cumprir com as condições legais a respeito da alienação de imóveis, convido os nobres Vereadores a apoiar este Projeto, a dar um passo fundamental na obtenção de recursos para investimento em educação, infraestrutura, esporte e lazer da cidade. Ao ensejo, reitero a Vossa Excelência e demais membros desta Augusta Casa meus votos de elevada estima e distinta consideração, **requerendo para este projeto de lei os benefícios da tramitação sob regime de urgência**, nos termos do art. 191, inciso II e art. 195, do Regimento Interno dessa Augusta Casa de Leis.

Com a finalidade de satisfazer ao artigo 67 da Constituição Federal de 1988, que por simetria foi reproduzido pelo art. 56 da Lei Orgânica Municipal de São Roque e artigo 206 do Regimento Interno desta E. Câmara Municipal, consignamos abaixo a rubrica da maioria absoluta dos membros que aquiescem com a tramitação da proposta de lei:

**PAULO ROGÉRIO NOGGERINI JÚNIOR**  
(PAULO JUVENTUDE)

Vereador

**ANTONIO JOSÉ ALVES MIRANDA**  
(TONINHO BARBA)

Vereador

**CLÓVIS ANTONIO OCUMA**  
(CLÓVIS DA FARMACIA)

Vereador

**ISRAEL FRANCISCO DE OLIVEIRA**  
(TOCO)

Vereador

**WILLIAM DA SILVA ALBUQUERQUE**  
(WILLIAM ALBUQUERQUE)

Vereador

**CLÁUDIA RITA DUARTE PEDROSO**  
(DRA. CLÁUDIA PEDROSO)

Vereadora

**GUILHERME ARAUJO NUNES**  
(GUILHERME NUNES)

Vereador

**JULIO ANTONIO MARIANO**  
(JULIO MARIANO)

Vereador




**PREFEITURA DA ESTÂNCIA  
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**  
ESTADO DE SÃO PAULO

*São Roque - Terra do Vinho e Bonita por Natureza*



  
RAFAEL TANZI DE ARAÚJO  
(RAFAEL TANZI)  
Vereador

JOSÉ ALEXANDRE PIERRONI DIAS  
(ALEXANDRE VETERINÁRIO)  
Vereador

  
THIAGO VIEIRA NUNES  
(THIAGO NUNES)  
Vereador

  
MARCOS ROBERTO MARTINS  
ARRUDA  
(MARQUINHO ARRUDA)  
Vereador

NEWTON DIAS BASTOS  
(NILTINHO BASTOS)  
Vereador

ROGÉRIO JEAN DA SILVA  
(CABO JEAN)  
Vereador

  
DIEGO GOUVEIA DA COSTA  
(DIEGO COSTA)  
Vereador

  
MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO  
Prefeito da Estância Turística de São Roque

Ao Excelentíssimo Senhor  
Júlio Antônio Mariano  
DD. Presidente da Egrégia Câmara Municipal da  
Estância Turística de São Roque/SP





# PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*



**PROJETO DE LEI N.º 81/2022**  
**De 18 de julho de 2022**

**Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do Município de São Roque que especifica e dá outras providências.**

O Prefeito da Estância Turística de São Roque, no uso de suas atribuições legais,

Faço saber que a Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque decreta e eu promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Executivo Municipal autorizado a alienar por venda, mediante processo licitatório previsto em legislação vigente, por preço não inferior ao das respectivas avaliações em apenso, os seguintes imóveis de sua propriedade localizados no município de São Roque:

I – Imóvel localizado na rua Euclides da Cunha, 183, Jardim Finatti – cadastro imobiliário nº 101195630. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 16.296. Avaliação R\$ 3.601.750,00 (três milhões, seiscentos e um mil e setecentos e cinquenta reais);

II - Imóvel localizado na Avenida Antonino Dias Bastos – Quadra Municipal – Centro. Cadastro Imobiliário nº 50057183. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 41.849. Avaliação R\$ 3.553.448,08 (três milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e oito centavos).

Art. 2º A alienação, objeto desta Lei, será realizada mediante licitação cujas regras serão estabelecidas em Edital próprio nos termos da legislação vigente.

§ 1º O adquirente poderá pagar o imóvel em uma única parcela.

§ 2º As despesas decorrentes da venda autorizada por esta Lei ficarão a cargo do comprador.

Art. 3º Para fins legais, ficam desafetadas de sua primitiva condição de bens indisponíveis, passando à categoria de bens disponíveis, os imóveis objetos desta Lei.

Art. 4º Os valores oriundos da venda dos imóveis de que trata esta Lei serão utilizados especificamente em despesas de capital conforme preconiza o art. 44 da Lei de Responsabilidade Fiscal.



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA  
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

*São Roque - Terra do Vinho e Bonita por Natureza*



Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, podendo, se necessário, ser regulamentada por Decreto.

**PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, 18/07/2022**

**MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO**  
**PREFEITO**



CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo



São Paulo, 16 de maio de 2022.

Excelentíssimo Senhor  
**MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO**  
Prefeito  
Prefeitura Municipal de São Roque  
Rua São Paulo, 966 - Taboão  
18135-125 – São Roque / SP

Ofício AVM nº 173/22 (mcd)

Ref.: PTAM 223/21

Ilustre Senhor,

Pelo presente, em atendimento ao Ofício nº 851/2021/GP, segue anexo uma via do **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**, referente à avaliação de valores de **VENDA** de imóvel situado à Rua Antonino Dias Bastos, s/n - Centro – São Roque / SP, elaborado pelos C.I. EMERSON SOARES GONCALVES, CRECI/SP 083848-F, registro no CNAI 20617, C.I. EDNÉIA APARECIDA DA SILVA KNEZEVIC, CRECI/SP 073816-F, registro no CNAI 31735 e C.I. PAULO CÉSAR DOS SANTOS, CRECI/SP 171440-F, registro no CNAI 30972.

Solicitamos que, conforme Termo de Convênio firmado com o CRECISP, seja(m) emitido(s) o(s) certificado(s) ao(s) avaliador(es), que voluntariamente realizou(aram) o trabalho. Para mais esclarecimentos ou modelos de certificados, favor entrar em contato pelo e-mail [avaliadores@crecisp.gov.br](mailto:avaliadores@crecisp.gov.br)

Com votos de elevada estima e consideração, firmamos, mui atenciosamente,

Márcia Cristina Frare Cassoli  
Assessoria Jurídica  
Assessora

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

PTAM 223/21

MÊS DE REFERÊNCIA - MARÇO 2022

Foto 01 - vista da Avenida Antonino Dias Bastos/Avenida Brasil



## ENDEREÇO

Avenida Antonino Dias Bastos esquina com Avenida Brasil  
Centro - São Roque - SP

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



## SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO .....	3
2. DA COMPETÊNCIA .....	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES .....	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA .....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS .....	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO .....	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA .....	6
8. DADOS DO IMPOSTO – IA .....	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA .....	7
10. FONTES DE PESQUISA.....	9
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS .....	15
12. REFERÊNCIA NORMATIVA .....	15
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS .....	16
14. PRÉ-AVALIAÇÃO .....	16
15. CONCLUSÃO .....	17
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR.....	19
17. ABREVIATURAS .....	20
18. CURRÍCULO(S) .....	21
19. ANEXO(S).....	24

2

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



## 1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: Prefeitura Municipal da Estância Turística de São Roque - CNPJ: 70.946.009/0001-75
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 24 de março de 2022
- 1.3 - Data da vistoria: 19 de março de 2022
- 1.4 - Finalidade: Venda para aplicação dos recursos em infraestrutura urbana.
- 1.5 - Objetivo: Determinação do valor de venda
- 1.6 - Categoria do IA: Terreno
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Terreno

## 2. DA COMPETÊNCIA

- 2.1 - O(s) subscritor(es) é(são) inscrito(s) no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o(s) número(s) 083848-F, 73816- F e 171440-F e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o(s) número(s) 20617, 31735 e 30972 possuidores de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe(s) confere(m) comprovada especialização na matéria.
- 2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF) emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.
- 2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.
- 2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website [www.cofeci.gov.br](http://www.cofeci.gov.br), consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

  
3

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



### 3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo(s) subscritor(es), devidamente inscrito(s) no CRECI-SP, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

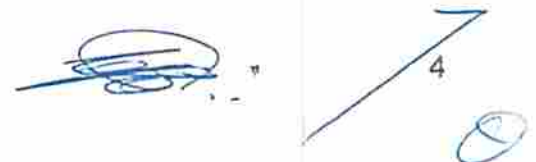
3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na(s) matrícula(s) 16.296 no Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São Roque.

### 4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - O imóvel, terreno plano de esquina.

4.2 – Fechamento em alvenaria na Avenida Antonino Dias Bastos com a Avenida Brasil e fechamentos nas laterais e fundos pelas edificações dos confrontantes. Acesso ao imóvel por portão social na avenida Brasil.

4.3 -IMÓVEL:- terreno plano, formato irregular , com a área de 1 .595,12 metros quadrados, localizado na Avenida Antonino Dias Bastos, esquina com a Avenida Brasil, Centro, de São Roque SP, assim descrito e caracterizado: tem início no ponto 1, na divisa do imóvel na confluência formada pela Avenida Brasil e Avenida Antonino Dias Bastos; pelo alinhamento da Avenida Antonino Dias Bastos, lado esquerdo desta, de quem está na Avenida Brasil e adentra no imóvel, com distância de 52,08 metros até o ponto 02; pelo alinhamento da Avenida Antonino Dias Bastos com a distância de 12,79 metros: até o ponto 03; à esquerda e segue confrontando com o imóvel de n. 1006 da Avenida Antonino Dias Bastos, de propriedade de Felipe Gonçalves Magrini e Isabel Maria Martins Gonçalves, com a distância de 13,66 metros, até o ponto 04; à esquerda e segue confrontando com o imóvel de n.ºs 145/187 da Avenida Brasil, de propriedade do espólio de Joaquim Nastri, com a distância de 25,73 metros, até o ponto 05; entra à direita e segue, ainda confrontando com o imóvel de n. 145/1 87 da Avenida Brasil, de propriedade do espólio de Joaquim Nastri: com a distância de 17,31 metros, até o ponto 06. à esquerda segue confrontando com o imóvel de n.º 207 da Avenida Brasil, de propriedade de Marta Regina de Oliveira, com a distância de 19,99 metros, até o ponto 07; à esquerda segue ainda confrontando com o imóvel de n.º 207 da Avenida Brasil, de propriedade de Marta Regina de Oliveira, com a distância de 3,05 metros, até o ponto 08; à esquerda e segue pelo alinhamento da Avenida Brasil, com a distância de 31,19 metros. até o ponto 09; à esquerda e segue pela confluência da Avenida Brasil e Avenida Antonino Dias Bastos, com a distância de 1,44 metros: até o ponto 10; segue ainda pela confluência da Avenida Brasil e Avenida Antonino Dias Bastos, por uma curva de raio de 5,33 metros e comprimento de 4.83 metros, até o ponto 1, início desta descrição finalizando a área.



## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



4.4 – O imóvel possui todas as infraestruturas de abastecimentos de água/esgoto/águas pluviais, energia, internet, correio e coleta de lixo. Possui comércio local a 2 minutos e rodoviária aproximadamente 1000m de distância, 10 minutos a pé e 3 minutos de carro.

### 5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - O imóvel situa-se na avenida Antonino Dias Bastos com a Avenida Brasil (esquina), em rua pavimentada, com guias, sarjetas e calçadas. E comércio local com supermercados, farmácia, escola, distante ainda, aproximadamente 2 km para os acessos as rodovias Raposo Tavares e Castelo Branco.




### 6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - O município de São Roque distante aproximadamente 55 km de São Paulo capital, pertence a região metropolitana de Sorocaba.

6.2 - Com área de 307.563 km<sup>2</sup>, é considerado Estância Turística, muito visitada pelos moradores dos municípios vizinhos.

6.3 - Seu nome se deve a devoção religiosa de seu fundador Pedro Vaz de Barros por este santo. Faz divisa com os municípios de Araçariguama, Cotia, Ibiúna, Itapevi, Itu, Mairinque e Vargem Grande Paulista, com acesso pelas rodovias Castelo Branco e Raposo Tavares.

6.4 - No bairro IX de Julho, onde o imóvel está localizado, não há comércio local, o mesmo fica distante do centro comercial da avenida Brasil com a rua Tiradentes e Avenida Antonino dias Bastos, região central, a aproximadamente 1 km, onde podemos encontrar escolas, bancos, mercados, clínicas, bares, restaurantes, lojas diversas, igrejas, imobiliárias, postos de combustíveis, postos de saúde, rodoviária, centro Educacional, Cultural e Turístico Brasital, e a 2 km temos a região dos vinhos pela estrada (Spv-077) e no entorno da cidade os pontos turísticos, como Montain Park, Recanto da Cascata, Trilha e Mirante do Saboó, Sítio Santo Antônio e Mata da câmara etc...





**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



**9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA**

Foto 02 - vista interna



*[Handwritten signature]*

7

*[Handwritten mark]*

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



Foto 03 – Vista interna 2



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'S. S. S.' or similar, located below the photograph.

8

A small handwritten mark or signature in blue ink, possibly a date or initials, located at the bottom right of the page.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



## 10. FONTES DE PESQUISA

R<sub>1</sub> – Valor R\$ 2.925.000,00 – Terreno de 650 m<sup>2</sup> em formato retangular, plano. Murado. Em avenida asfaltada. Com água, energia e internet disponíveis. Distante do imóvel avaliado aproximadamente 50 metros. Com construção 728,26.00 m<sup>2</sup>. Local: Avenida Antonino Dias Bastos, 1191 – Centro – São Roque/SP.

Uso: Comercial



**FONTE DE PESQUISA:** Prefeitura da Estância Turística de São Roque  
Certidão Valor Venal de referência de terreno/construção n. 1291/2022.  
Valor comercial ofertado na região.

9

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



R<sub>2</sub> – Valor R\$ 2.500.000,00 – Terreno de 600 m<sup>2</sup> em formato retangular, plano. Murado. Em avenida asfaltada. Com água, energia e internet disponíveis. Distante do imóvel avaliado aproximadamente 1.000 metros. Com construção 480 m<sup>2</sup>.

Terreno: R\$ 2.500.000,00 (Valor Comercial)

Local: Rua Cap. José Vicente de Moraes/Esq. R. Jornalista José Hipólito da Silva – Esplanada Mendes – São Roque/SP.

Uso: Misto



FONTE DE PESQUISA: Imobiliária Morada do Sol Creci 13846-j  
[www.moradadosolsr.com.br](http://www.moradadosolsr.com.br) (11) 4712-5677. (Marcelo).

10

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



R<sub>3</sub> - Valor R\$ 9.800.000,00 – Terreno de 2.800 m<sup>2</sup> em formato retangular, plano. Murado. Em avenida asfaltada. Com água, energia e internet disponíveis. Distante do imóvel avaliado aproximadamente 150 metros. Com construção 331,26.00 m<sup>2</sup>. Terreno: R\$ 3.399.799,20 (Valor Venal).  
Local: Avenida Tiradentes, 482 – Centro – São Roque/SP.

Uso: Misto



**FONTE DE PESQUISA:** Prefeitura da Estância Turística de São Roque  
Certidão Valor Venal de referência de terreno/construção n. 1290/2022.  
Valor comercial ofertado na região.

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



R<sub>4</sub> – Valor R\$ 3.500.000,00 – Terreno de 1.500 m<sup>2</sup> em formato irregular, aclave. Murado. Em avenida asfaltada. Com água, energia e internet disponíveis. Distante do imóvel avaliado aproximadamente 500 metros.

Terreno: R\$ 3.500.000,00 (Valor Comercial)

Local : Avenida 3 de Maio, 94 – Centro – São Roque/SP.

Uso: Misto



FONTE DE PESQUISA: Proprietário Sr. Alexandre Ribeiro Lopes

(contato: [alexandreriibeirolopes@creci.org.br](mailto:alexandreriibeirolopes@creci.org.br))

O Valor do imóvel, informado pelo proprietário.

12

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



R<sub>5</sub> – Valor R\$ 5.000.000,00 – Terreno de 5.100 m<sup>2</sup> em formato retangular, plano. Murado. Em rua asfaltada. Com água, energia e internet disponíveis. Distante do imóvel avaliado aproximadamente 1.000 metros. Com construção.

Local: Acesso ao lote pela rua Cap. José Vicente de Moraes - Esplanada Mendes – São Roque/SP.

Uso: Residencial/Comercial



FONTE DE PESQUISA: Kael RRR Consultoria – CRECI J 218467

O Valor do imóvel, definido pelo proprietário.



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



Localização das áreas de referências na cidade de São Roque/SP



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



## 11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

11.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

11.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

## 12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como "Parecer Técnico", de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.6531: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



### 13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m <sup>2</sup>
1	R\$ 2.925.000,00	650,00
2	R\$ 2.500.000,00	600,00
3	R\$ 9.800.000,00	2.800,00
4	R\$ 3.500.000,00	1.500,00
5	R\$ 5.000.000,00	5.100,00
MÉDIA	R\$ 4.745.000,00	2.130



**VM = R\$ 2.227,70**

### 14. PRÉ-AVALIAÇÃO

#### 14.1 - CÁLCULO DO IA

14.2 - (Soma V.G.V/L ÷ número de referências) ÷ (Soma de m<sup>2</sup> ÷ número de referências) = VM do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 2.227,70	1.595,12 m <sup>2</sup>	R\$ 3.553.448,08

  
16  


# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, os peritos avaliadores poderão acrescer ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Avenida Antonino Dias Bastos, esquina com Avenida Brasil – Centro - São Roque – SP.

## 15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 2.227,70	1.595,12	R\$ 3.553.448,08

15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de R\$ 3.553.448,08 (três milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e oito centavos).

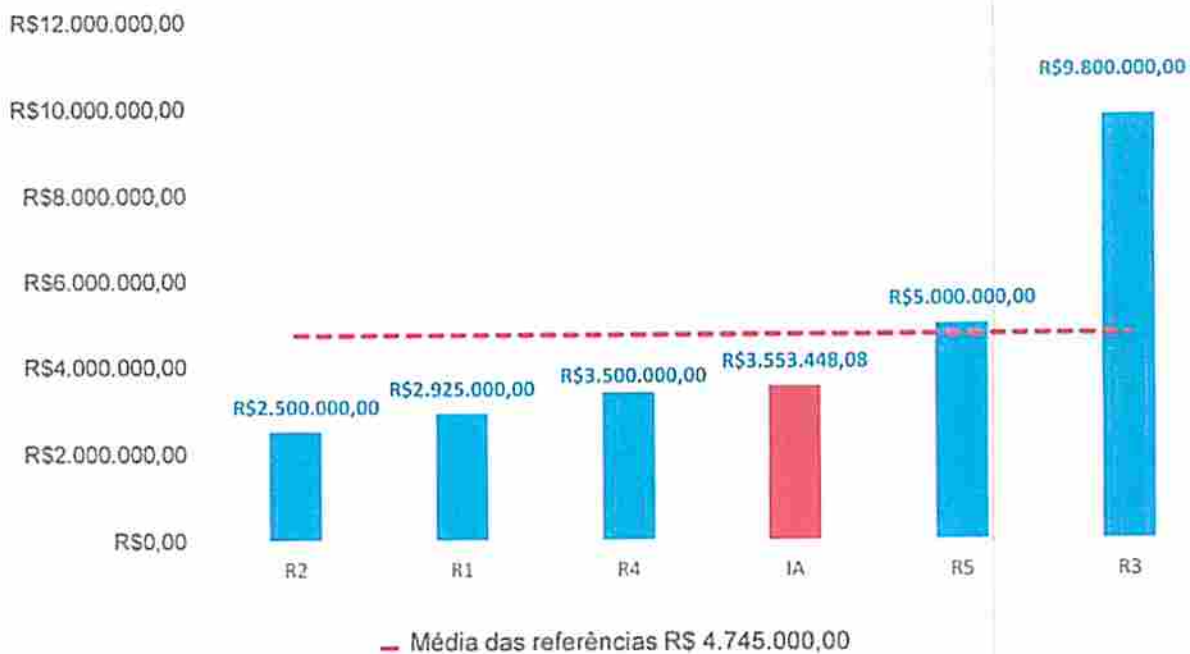
15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócio- econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

17

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



**15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO**



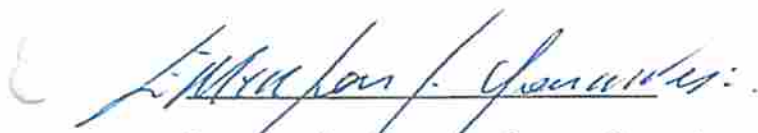
18

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



**16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR**

Sorocaba, 12 de abril de 2022.



Coordenador: Emerson Soares Gonçalves

Creci-SP nº 083848-F - CNAI nº 20617



Membro: Ednéia Aparecida da Silva Knezevic

Creci-SP nº 073816-F – CNAI n nº 31735





Membro: Paulo César dos Santos

Creci nº 171440-F – CNAI nº 30972

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



## 17. ABREVIATURAS.

AT - Área do terreno (m<sup>2</sup>)

ATC - Área total construída (m<sup>2</sup>) AÚ - Área útil

cep - Código de endereçamento postal

CIRP - Cartão de identidade e regularidade profissional

Cm<sup>2</sup> - Custo por metro quadrado

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI - Cartório de Registro de Imóveis IA - imóvel avaliando m<sup>2</sup> - Metro quadrado

MG - Média geral

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V/L - Valor geral de venda/locação

VM - Valor da média

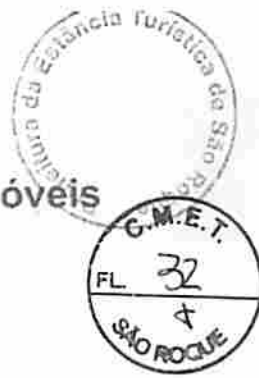
V.V.L - Valor de venda/Locação





CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo



São Paulo, 16 de maio de 2022.

Excelentíssimo Senhor  
**MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO**  
Prefeito  
Prefeitura Municipal de São Roque  
Rua São Paulo, 966 - Taboão  
18135-125 – São Roque / SP

Ofício AVM nº 172/22 (mcd)

Ref.: PTAM 222/21

Ilustre Senhor,

Pelo presente, em atendimento ao Ofício nº 862/2021/GP, segue anexo uma via do PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, referente à avaliação de valores de VENDA de imóvel situado à Rua Euclides da Cunha, nº 183, Jardim Finatti – São Roque / SP, elaborado pelos C.I. EMERSON SOARES GONCALVES, CRECI/SP 083848-F, registro no CNAI 20617, C.I. EDNÉIA APARECIDA DA SILVA KNEZEVIC, CRECI/SP 073816-F, registro no CNAI 31735 e C.I. PAULO CÉSAR DOS SANTOS, CRECI/SP 171440-F, registro no CNAI 30972.

Solicitamos que, conforme Termo de Convênio firmado com o CRECISP, seja(m) emitido(s) o(s) certificado(s) ao(s) avaliador(es), que voluntariamente realizou(aram) o trabalho. Para mais esclarecimentos ou modelos de certificados, favor entrar em contato pelo e-mail [avaliadores@crecisp.gov.br](mailto:avaliadores@crecisp.gov.br)

Com votos de elevada estima e consideração, firmamos, mui atentiosamente,

Márcia Cristina Frare Cassoli  
Assessoria Jurídica  
Assessora



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



PTAM 222/21

MÊS DE REFERÊNCIA - MARÇO 2022

Foto 01 - vista da Rua Euclides da Cunha.



**ENDEREÇO**

Rua Euclides da Cunha, nº 183  
CEP 18134-080 - São Roque - SP

7  
10

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



## SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO .....	3
2. DA COMPETÊNCIA .....	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES .....	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA .....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS .....	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO .....	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA .....	6
8. DADOS DO IMPOSTO – IA .....	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA .....	7
10. FONTES DE PESQUISA.....	12
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS .....	18
12. REFERÊNCIA NORMATIVA .....	18
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS .....	19
14. PRÉ-AVALIAÇÃO .....	19
15. CONCLUSÃO .....	20
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR.....	22
17. ABREVIATURAS .....	23
18. CURRÍCULO(S) .....	24
19. ANEXO(S) .....	27

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



## 1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: Prefeitura Municipal da Estância Turística de São Roque - CNPJ: 70.946.009/0001-75
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 24 de março de 2022
- 1.3 - Data da vistoria: 19 de março de 2022
- 1.4 - Finalidade: Venda para aplicação dos recursos em infraestrutura urbana.
- 1.5 - Objetivo: Determinação do valor de venda
- 1.6 - Categoria do IA: Terreno
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Terreno

## 2. DA COMPETÊNCIA

- 2.1 - O(s) subscritor(es) é(são) inscrito(s) no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o(s) número(s) 083848, 73816 e 171440 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o(s) número(s) 20617, 31735 e 30972 possuidor(es) de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe(s) confere(m) comprovada especialização na matéria.
- 2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF) emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.
- 2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.
- 2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website [www.cofeci.gov.br](http://www.cofeci.gov.br), consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

 7 3 

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



## 3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo(s) subscritor(es), devidamente inscrito(s) no CRECI-SP, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na(s) matrícula(s) 16.296 no Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São Roque.

## 4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - O imóvel é um terreno com declive acentuado da rua Euclides da Cunha para o Condomínio residencial Jardim das Flores na rua Sara Mazeo Alves.

4.2 – Início do terreno, fechamento com base de alvenaria e alambrado, na entrada do imóvel, muro em alvenaria no lado esquerdo do portão, o portão de grade para acesso de veículos e social, continua murado na frente à rua Euclides da Cunha até a divisa com Luiz Angiolucci.

4.3 - Em formato irregular, medindo 45,00 metros de frente para a Rua Euclides da Cunha; 86,80 metros com Luiz Angiolucci; 57,80 metros do lado direito, de quem olha para o imóvel, dividindo com Luiz Angiolucci ou seus sucessores; 54,70 metros do lado esquerdo com os lotes 14 e 15, da quadra 4, do mesmo loteamento; e 145,80 metros nos fundos com o loteamento residencial "Jardim das Flores", com área total de 7.555,00 m².

4.4 - Com todas as infraestruturas de abastecimentos de água/esgoto/águas pluviais, energia, internet, correio e coleta de lixo.

4.5 - Comercio local e rodoviária, aproximadamente 1,200m de distância, 16 minutos a pé e 4 minutos de carro.

7

4

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



### 5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - O imóvel situa-se na rua Euclides da Cunha, nº 183, em rua pavimentada, com guias, sarjetas e calçadas. Em frente à rua Carlos Gomes com saída para rua Cardeal Sebastião Leme e a rua IX Júlio, no Bairro Parque IX de Júlio, 1 km do centro comercial na Avenida Brasil e distante ainda, aproximadamente 2 km para os acessos as rodovias Raposo Tavares e Castelo Branco.

### 6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - O município de São Roque distante aproximadamente 55 km de São Paulo capital, pertence a região metropolitana de Sorocaba.

6.2 - Com área de 307.563 km<sup>2</sup>, é considerado Estância Turística, muito visitada pelos moradores dos municípios vizinhos.

6.3 - Seu nome se deve a devoção religiosa de seu fundador Pedro Vaz de Barros por este santo. Faz divisa com os municípios de Araçariguama, Cotia, Ibiúna, Itapevi, Itu, Mairinque e Vargem Grande Paulista, com acesso pelas rodovias Castelo Branco e Raposo Tavares.

6.4 - No bairro IX de Julho, onde o imóvel está localizado, não há comércio local, o mesmo fica distante do centro comercial da avenida Brasil com a rua Tiradentes e Avenida Antonino dias Bastos, região central, a aproximadamente 1 km, onde podemos encontrar escolas, bancos, mercados, clínicas, bares, restaurantes, lojas diversas, igrejas, imobiliárias, postos de combustíveis, postos de saúde, rodoviária, centro Educacional, Cultural e Turístico Brasital, e a 2 km temos a região dos vinhos pela estrada (Spv-077) e no entorno da cidade os pontos turísticos, como Mountain Park, Recanto da Cascata, Trilha e Mirante do Saboó, Sítio Santo Antônio e Mata da câmara etc...



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



**9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA**

Foto 02 - vista da rua Vicente da Costa



Foto 03 – Vista da rua Euclides da Cunha até o final da rua



7  
7 0

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



Foto 04 - Vista interna



7  
8



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



Foto 05 - Vista dos Fundos com o Jardim das Flores



9/7

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



Foto 05 - Vista do confrontante do final da Rua Euclides da Cunha



Foto 06 - Vista entorno da Rua Carlos Gomes com a Rua Euclides da Cunha



7  
10

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



Foto 07 – Vista do entorno Rua Cardeal Sebastião Leme com a Rua Euclides da Cunha.



Foto 08 - Rua Sara Mazeo Alves (fundos com IA) Cond. Residencial Jardim das Flores



11  
7  
8

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



## 10. FONTES DE PESQUISA

R<sub>1</sub> – Valor R\$ 2.500.000,00 – Terreno de 600 m<sup>2</sup> com construção em formato retangular, declive leve. Murado. Em rua asfaltada, com água, energia e internet disponíveis. Distante do imóvel avaliado aproximadamente 750 metros.

Uso: Misto

Local: Rua Cap. José Vicente de Moraes, 280 – Esplanada Mendes – São Roque/SP.



FONTE DE PESQUISA: Marcelo - Imobiliária Morada do Sol Creci 106207-j  
[www.moradadosolbr.com.br](http://www.moradadosolbr.com.br) (11) 4712-5677

7  
12

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



R<sub>2</sub> – Valor R\$ 5.000.000,00 – Terreno de 5.100 m<sup>2</sup> com construção em formato retangular, declive acentuado, murado. Em rua asfaltada. Com água, energia e internet disponíveis. Distante do imóvel avaliado aproximadamente 650 metros.

Uso: Misto

Local: Rua Cap. Vicente de Moraes – Esplanada Mendes - São Roque/SP.  
E entrada pela rua Antônio dos Santos Santinho, 280



FONTE DE PESQUISA: FONTE DE PESQUISA: Kael - RRR CONSULTORIA  
CRECIJ 218467  
Kaelseguros.com.br – Tel.: (11) 2550-9975 / 94575-5915.

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



R<sub>3</sub> – Valor R\$ 3.500.000,00 – Terreno de 1.500 m<sup>2</sup> em formato irregular, ativo. Murado. Em avenida asfaltada. Com água, energia e internet disponíveis. Distante do imóvel avaliado aproximadamente 600 metros.

Uso: Misto

Local: Avenida 3 de Maio, 94 – IX de julho (Centro) – São Roque/SP.



FONTE DE PESQUISA: Proprietário Sr. Alexandre Ribeiro Lopes

(contato: [alexandreriibeirolopes@creci.org.br](mailto:alexandreriibeirolopes@creci.org.br))

Valor Comercial fornecido pelo proprietário do imóvel.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



R<sub>4</sub> – Valor R\$ 2.500.000,00 – Terreno 2.000 m<sup>2</sup> com construção. Em rua asfalta, com água, energia e internet disponíveis. Distante do imóvel avaliado aproximadamente 650 m.

Uso: Misto

Rua Antônio dos Santos Santinho, 239/265 – Esplanada Mendes – São Roque/SP.



FONTE DE PESQUISA: Imobiliária - Dagoberto Medeiros Creci 16413-j

Contato: (11) 4718-2303 e 99740-9880 - Bianca

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



R<sub>5</sub> – Valor R\$ 1.400.000,00 – Terreno e construção de 400 m<sup>2</sup> em formato irregular, declive leve, na rua asfaltada com água, energia e internet disponíveis. Distante do imóvel avaliado aproximadamente 350 metros.

Uso: Misto

Local: Rua 4º Centenário, 79 – IX de julho (centro) – São Roque/SP



FONTE DE PESQUISA: Site da Casa dos Imóveis – foto do local  
([www.casadosimoveis.com.br](http://www.casadosimoveis.com.br)) CRECI 28601J  
Valor Comercial disponível no site.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011



## Localização - Fontes de referências



17

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



## 11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

11.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

11.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

## 12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como "Parecer Técnico", de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.6531: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

18

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



## 13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m <sup>2</sup>
1	R\$ 1.400.000,00	400,00
2	R\$ 2.500.000,00	600,00
3	R\$ 2.500.000,00	2.000,00
4	R\$ 3.500.000,00	1.500,00
5	R\$ 5.000.000,00	5.100,00
MÉDIA	R\$ 14.900.000,00	1920

VM = R\$ 1.552,08

## 14. PRÉ-AVALIAÇÃO

### 14.1 - CÁLCULO DO IA

14.2 -  $(\text{Soma V.G.V/L} \div \text{número de referências}) \div (\text{Soma de m}^2 \div \text{número de referências}) = \text{VM do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA} = \text{Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.}$

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 1.552,08	7.555,00 m <sup>2</sup>	R\$ 2.980.000,00

19

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, os peritos avaliadores poderão acrescer ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Rua Euclides da Cunha, 183 – Parque IX de Julho - São Roque – SP.

### 15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 476,74	7.555,00	R\$ 3.601.750,00

15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de R\$ 3.601.750,00 (três milhões, seiscentos e um mil e setecentos e cinquenta reais).

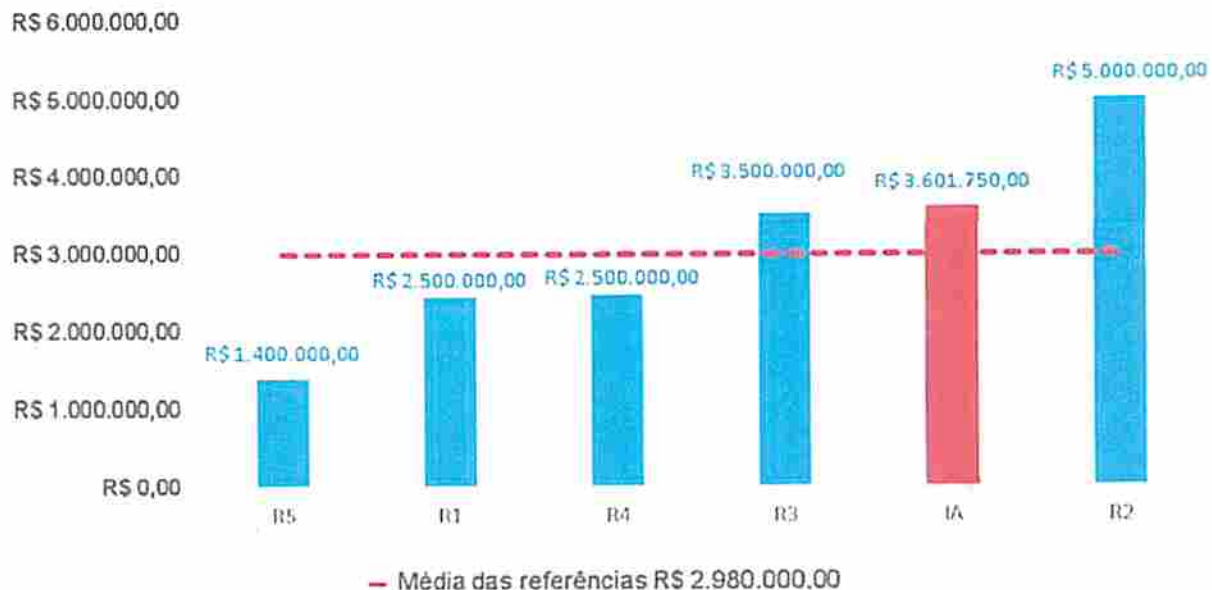
15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócio- econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

20

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



**GRÁFICO COMPARATIVO**



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



**16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR**

Sorocaba, 4 de abril de 2022.

Coordenador: Emerson Soares Gonçalves

Creci-SP nº 083848-F - CNAI nº 20617

Membro: Ednéia Aparecida da Silva Knezevic

Creci-SP nº 073816-F – CNAI nº 31735



Membro: Paulo César dos Santos

Creci nº 171440-F – CNAI nº 30972

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



## 17. ABREVIATURAS

AT - Área do terreno (m<sup>2</sup>)

ATC - Área total construída (m<sup>2</sup>) AÚ - Área útil

cep - Código de endereçamento postal

CIRP - Cartão de identidade e regularidade profissional

Cm<sup>2</sup> - Custo por metro quadrado

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI - Cartório de Registro de Imóveis IA - imóvel avaliando m<sup>2</sup> - Metro quadrado

MG - Média geral

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V/L - Valor geral de venda/locação

VM - Valor da média

V.V.L - Valor de venda/Locação

28



PARECER 267/2022

Parecer ao Projeto de Lei nº 81, de 18/07/2022, de iniciativa do Poder Executivo, que *Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do Município de São Roque que especifica e dá outras providências.*

Pretende a Administração Municipal, através do Projeto de Lei nº 81 de 18 de julho de 2022 a autorização para alienação de imóveis de propriedade do Município de São Roque que especifica e dá outras providências. Este projeto visa obter Receitas de Capital, advindas dos imóveis relacionados e que serão desafetados, com o objetivo de investir em educação, infraestrutura, esporte e lazer, atendendo aos princípios da Administração Pública, em especial o do interesse público.

É o relatório.

A proposição legislativa em pauta trata de Projeto de Lei consoante o disposto no artigo 202 e parágrafo único do referido artigo, inc. IV, do Regimento Interno, estando em conformidade com o artigo 8º, inciso VII, da Lei Orgânica do Município da Estância Turística de São Roque.

A matéria veiculada neste Projeto de Lei se adequa perfeitamente aos princípios de Competência Legislativa que são assegurados ao Município consoante a regra prevista no artigo 30, inciso I da Constituição Federal e





autorizada pela Competência Concorrente entre a União Federal e Municípios prevista no artigo 23 da Constituição Federal.

Portanto, o tema tratado nessa propositura não conflita com a Competência Privativa da União Federal (artigo 22 da Constituição Federal) e também não conflita com a Competência Concorrente entre a União, Estados e Distrito Federal (artigo 24 da Constituição Federal).

Aliás, ao tratar da questão de alienação de bens públicos, a Constituição Federal, não deu um tratamento diferenciado em relação à aquisição de bens, obras ou serviços pela Administração Pública, impondo o dever de licitação:

Art. 37 (...)

XXI – ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações será contratado mediante processo de licitação pública que assegura igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o que somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

Nesta seara de pensamento, a Lei Orgânica do Município de São Roque disciplina, no artigo 203, I, a necessidade da obtenção de



autorização legislativa para que o Poder Executivo possa proceder com a alienação, e que tal ato seja realizado mediante concorrência.

A Lei Federal, 8666/93, assim preconiza:

Art. 17. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I - quando imóveis, dependerá de autorização legislativa para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todos, inclusive as entidades paraestatais, dependerá de avaliação prévia e de licitação na modalidade de concorrência, dispensada esta nos seguintes casos: (...)

A Lei de Licitações acrescenta que para ocorrer a alienação de bem imóvel público, deve estar devidamente justificado o interesse público, o que é preconizado pelo autor do Projeto, ou seja, o Poder Executivo Municipal, que visa obter Receitas de Capital e assim investir em educação, infraestrutura, esporte e lazer.

Bem se vê, que o Projeto atende os requisitos legais pois vêm acompanhado das avaliações, solicita autorização legislativa para tanto e ainda, expressamente garante a realização de procedimento licitatório para a concretização da alienação.

# Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. René - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970  
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - Fone: (11) 4784-8444 - Fax: (11) 4784-8447  
Site: [www.camarasaoroque.sp.gov.br](http://www.camarasaoroque.sp.gov.br) | E-mail: [camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br](mailto:camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br)  
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'



Quanto aos motivos de interesse público elencados para proceder com a alienação, presentes no Projeto, caberá aos Nobres Vereadores a discricionariedade para analisá-los.

No mais, inexistem irregularidades no Projeto de Lei em apreço, apto a receber os pareceres das Comissões Permanentes de "Constituição, Justiça e Redação", "Orçamento, Finanças e Contabilidade" e "Obras e Serviços Públicos", cabendo a conveniência e oportunidade aos ilustres Vereadores.

Nos termos do Regimento Interno, o quórum para aprovação da propositura é: Maioria absoluta (art. 54, VII, RI), única discussão e votação e votação nominal.

É o parecer, s.m.j.

São Roque, 10 de agosto de 2022

VIRGINIA COCCHI WINTER  
Assessora Jurídica

# Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970  
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - Fone: (11) 4784-8444 - Fax: (11) 4784-8447  
Site: [www.camarasaoroque.sp.gov.br](http://www.camarasaoroque.sp.gov.br) | E-mail: [camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br](mailto:camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br)  
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'



## COMISSÃO PERMANENTE DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

PARECER Nº 187 – 11/08/2022

Projeto de Lei Nº 81/2022-E, 05/08/2022, de autoria do Poder Executivo.

Relator: Vereador Antonio José Alves Miranda.

O presente Projeto de Lei "Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do Município de São Roque que especifica e dá outras providências.".

O aludido Projeto de Lei foi objeto de apreciação por parte da Assessoria Jurídica desta Casa, tendo recebido parecer **FAVORÁVEL** e, posteriormente, foi encaminhado a estas Comissões para ser analisado consoante as regras previstas no inciso I, do artigo 78 do Regimento Interno desta Casa de Leis.

Em o fazendo, verificamos que o referido Projeto de Lei, **NÃO CONTRARIA** as disposições legais vigentes, assim como aos princípios gerais de direito.

Desta forma, o Projeto de Lei em exame está em condições de ser aprovado no que diz respeito aos aspectos que cumprem a esta Comissão analisar, devidamente ressalvado o poder de deliberação do Egrégio Plenário desta Casa de Leis.

Sala das Comissões, 11 de agosto de 2022.

**ANTONIO JOSÉ ALVES MIRANDA**  
RELATOR CPCJR

A Comissão Permanente de Constituição, Justiça e Redação aprovou o parecer do Relator em sua totalidade.

**GUILHERME ARAÚJO NUNES**  
PRESIDENTE CPCJR

**CLÁUDIA RITA DUARTE PEDROSO**  
VICE-PRESIDENTE CPCJR

**PAULO ROGÉRIO NOGGERINI JUNIOR**  
MEMBRO CPCJR

**WILLIAM DA SILVA ALBUQUERQUE**  
MEMBRO CPCJR



## Câmara Municipal de São Roque

www.camarasaoroque.sp.gov.br



### Lista de Assinaturas Digitais relacionadas ao Documento

**Documento:** Parecer N° 187/2022 ao Projeto de Lei N° 81/2022

**Assunto:** Parecer ao Projeto de Lei N° 81/2022 - Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do Município de São Roque que especifica e dá outras providências.

Assinante	Data
GUILHERME ARAUJO NUNES:39969777866	12/08/2022 09:34:00
CLAUDIA RITA DUARTE PEDROSO:02090522879	12/08/2022 09:34:59
ANTONIO JOSE ALVES MIRANDA:08750025520	12/08/2022 09:35:27
PAULO ROGERIO NOGGERINI JUNIOR:48715559840	12/08/2022 09:35:40
WILLIAM DA SILVA ALBUQUERQUE:45890309854	12/08/2022 09:35:55



**COMISSÃO PERMANENTE DE ORÇAMENTO, FINANÇAS E CONTABILIDADE**

**PARECER Nº 57 – 11/08/2022**

Projeto de Lei Nº 81/2022-E, 05/08/2022, de autoria do Poder Executivo.

RELATOR: Vereador Rafael Tanzi de Araújo.

O presente Projeto de Lei "Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do Município de São Roque que especifica e dá outras providências.".

O aludido Projeto de Lei foi objeto de apreciação por parte da Assessoria Jurídica desta Casa e pela Comissão Permanente de Constituição Justiça e Redação, onde recebeu pareceres FAVORÁVEIS, sendo, posteriormente, encaminhado a esta Comissão para ser analisado consoante as regras previstas no inciso III do artigo 78 do Regimento Interno desta Casa de Leis.

Na análise do projeto em questão, verificamos que o mesmo NÃO CONTRARIA as disposições legais vigentes, bem como aos princípios gerais de direito e aos aspectos orçamentários e financeiros.

Portanto, somos FAVORÁVEIS à aprovação do Projeto de Lei no que diz respeito aos aspectos que cumpre a esta Comissão analisar, devidamente ressalvado o poder de deliberação do Egrégio Plenário desta Casa de Leis.

É o parecer, sob os aspectos que compete a esta comissão analisar.

Sala das Comissões, 11 de agosto de 2022.

**RAFAEL TANZI DE ARAÚJO**  
Relator COPOFC

A Comissão Permanente de Orçamento, Finanças e Contabilidade aprovou o parecer do Relator em sua totalidade.

**THIAGO VIEIRA NUNES**  
PRESIDENTE CPOFC

**ISRAEL FRANCISCO DE OLIVEIRA**  
VICE-PRESIDENTE CPOFC

**GUILHERME ARAÚJO NUNES**  
MEMBRO CPOFC

**NEWTON DIAS BASTOS**  
MEMBRO CPOFC



## Câmara Municipal de São Roque

www.camaraoroque.sp.gov.br



Lista de Assinaturas Digitais relacionadas ao Documento

**Documento:** Parecer Nº 57/2022 ao Projeto de Lei Nº 81/2022

**Assunto:** Parecer ao Projeto de Lei Nº 81/2022 - Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do Município de São Roque que especifica e dá outras providências.

Assinante	Data
THIAGO VIEIRA NUNES:33918102890	12/08/2022 09:36:26
ISRAEL FRANCISCO DE OLIVEIRA 122.569.718-21	12/08/2022 09:36:48
RAFAEL TANZI DE ARAUJO 313.368.578-38	12/08/2022 09:37:05
GUILHERME ARAUJO NUNES:39969777866	12/08/2022 09:37:21
NEWTON DIAS BASTOS 027.159.008-48	12/08/2022 09:37:33

# Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970  
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - Fone: (11) 4784-8444 - Fax: (11) 4784-8447  
Site: [www.camarasaoroque.sp.gov.br](http://www.camarasaoroque.sp.gov.br) | E-mail: [camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br](mailto:camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br)  
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'



## COMISSÃO PERMANENTE DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS

PARECER Nº 23 – 11/08/2022

Projeto de Lei Nº 81/2022-E, 05/08/2022, de autoria do Vereador Poder Executivo.

RELATOR: Vereador William da Silva Albuquerque.

O presente Projeto de Lei "Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do Município de São Roque que especifica e dá outras providências."

O aludido Projeto de Lei foi objeto de apreciação por parte da Assessoria Jurídica desta Casa e pela Comissão Permanente de Constituição Justiça e Redação, onde recebeu parecer FAVORÁVEL, sendo, posteriormente, encaminhado a esta Comissão para ser analisado consoante as regras previstas no inciso III do artigo 78 do Regimento Interno desta Casa de Leis.

Após análise do Projeto de Lei verificamos, nos aspectos que cabem a esta Comissão analisar, que inexistem óbices quanto ao mérito da propositura em pauta.

Assim sendo, somos FAVORÁVEIS à aprovação do Projeto de Lei no que diz respeito aos aspectos que cumpre a esta Comissão analisar, devidamente ressalvado o poder de deliberação do Egrégio Plenário desta Casa de Leis.

Sala das Comissões, 11 de agosto de 2022.

WILLIAM DA SILVA ALBUQUERQUE  
RELATOR

A Comissão Permanente de Obras e Serviços Públicos aprovou o Parecer do Relator em sua totalidade.

MARCOS ROBERTO MARTINS ARRUDA  
VICE-PRESIDENTE CPOSP

CLÁUDIA RITA DUARTE PEDROSO  
MEMBRO CPOSP

CLÓVIS ANTONIO OCUMA  
MEMBRO CPOSP





## Câmara Municipal de São Roque

www.camarasaoroque.sp.gov.br



Lista de Assinaturas Digitais relacionadas ao Documento

**Documento:** Parecer Nº 23/2022 ao Projeto de Lei Nº 81/2022

**Assunto:** Parecer ao Projeto de Lei Nº 81/2022 - Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do Município de São Roque que especifica e dá outras providências.

Assinante	Data
MARCOS ROBERTO MARTINS ARRUDA:20327819804	12/08/2022 09:38:00
WILLIAM DA SILVA ALBUQUERQUE:45890309854	12/08/2022 09:38:14
CLAUDIA RITA DUARTE PEDROSO:02090522879	12/08/2022 09:38:23
CLOVIS ANTONIO OCUMA:21666383848	12/08/2022 09:38:33



**26ª SESSÃO ORDINÁRIA, DO 2º PERÍODO, DA 18ª LEGISLATURA DA CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, A SER REALIZADA EM 17 DE AGOSTO DE 2022, ÀS 18H.**

**EDITAL Nº 52/2022-L**

**I – Expediente (Art. 159 do R.I.):**

1. *Votação da Ata da 25ª Sessão Ordinária, de 08/08/2022.*
2. *Leitura da matéria do Expediente; e*
3. *Moção de Congratulações nº 276/2022.*

**II – Tribuna (arts. 159 e 162, conforme sequência da ata anterior):**

1. *Vereador Rafael Tanzi de Araújo;*
2. *Vereador Rogério Jean da Silva;*
3. *Vereador Thiago Vieira Nunes;*
4. *Vereador William da Silva Albuquerque;*
5. *Vereador Antonio José Alves Miranda;*
6. *Vereadora Claudia Rita Duarte Pedroso;*
7. *Vereador Clovis Antonio Ocuma; e*
8. *Vereador Diego Gcuveia da Costa.*

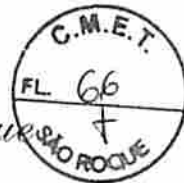
**III – Ordem do Dia:**

1. *Única discussão e votação nominal do Projeto de Lei nº 41-L, de 12/05/2021, de autoria do Vereador Diego Gouveia da Costa, que "Insere o 'Dia do Coração' no Calendário Oficial de Eventos da Estância Turística de São Roque";*
2. *Única discussão e votação nominal do Projeto de Lei nº 35-L, de 10/03/2022, de autoria do Vereador Clovis Antonio Ocuma, que "Dispõe sobre a oficialização das 'Rotas de Cicloturismo' na Estância Turística de São Roque";*
3. *Única discussão e votação nominal do Projeto de Lei nº 43-L, de 24/03/2022, de autoria do Vereador Julio Antonio Mariano, que "Retifica a redação do Art. 1º da Lei 4.404, de 10 de abril de 2015, que "Dá a denominação de 'Rua Luiz Marasatti' à via pública localizada no Distrito de São João Novo";*
4. *Única discussão e votação nominal do Projeto de Lei nº 66-L, de 27/05/2022, de autoria do Vereador Rogério Jean da Silva, que "Dá denominação de 'Vielá Luiz Antônio da Silva' à via localizada no Jardim Flórida";*
5. *Única discussão e votação nominal do Projeto de Lei nº 72-L, de 31/05/2022, de autoria do Vereador Julio Antonio Mariano, que "Institui o incentivo à criação de Ecopontos para descarte de materiais recicláveis no município da Estância Turística de São Roque e dá outras providências";*
6. *Única discussão e votação nominal do Projeto de Lei nº 93-L, de 01/07/2022, de autoria do Vereador José Alexandre Pierroni Dias, que "Dispõe sobre a criação do Programa Voluntários pela Proteção e Defesa dos Animais Domésticos e dá outras providências";*
7. *Única discussão e votação nominal do Projeto de Lei nº 81-E, de 18/07/2022, de autoria do Poder Executivo, que "Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do Município de São Roque que especifica e dá outras providências";*
8. *Única discussão e votação nominal do Projeto de Lei nº 101-L, de 01/08/2022, de autoria do Vereador Thiago Vieira Nunes, que "Insere o 'Campeonato Municipal de Futebol' no Calendário de Eventos da Estância Turística de São Roque";*
9. *Única discussão e votação nominal do Projeto de Lei nº 102-L, de 02/08/2022, de autoria do Vereador Thiago Vieira Nunes, que "Dá denominação de João Bosco Cano a via pertencente ao loteamento São Julião, no distrito de São João Novo";*

# Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970  
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - Fone: (11) 4784-8444 - Fax: (11) 4784-8447  
Site: [www.camarsaoroque.sp.gov.br](http://www.camarsaoroque.sp.gov.br) | E-mail: [camarsaoroque@camarsaoroque.sp.gov.br](mailto:camarsaoroque@camarsaoroque.sp.gov.br)  
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'



10. Única discussão e votação nominal do **Projeto de Lei nº 103-L**, de 03/08/2022, de autoria do Vereador Marcos Roberto Martins Arruda, que "Denomina 'Praça Honorival de Oliveira Santos' área pertencente ao Sistema de Lazer do loteamento Parque Varanguera";
11. Única discussão e votação nominal do **Projeto de Lei nº 105-L**, de 03/08/2022, de autoria do Vereador Rafael Tanzi de Araújo, que "Dá denominação de 'Largo Harald Horst Sadler' a área localizada no distrito de Maylasky";
12. Única discussão e votação nominal do **Projeto de Lei nº 106-L**, de 08/08/2022, de autoria do Vereador Thiago Vieira Nunes, que "Denomina 'Rua Donatila Rodrigues' via localizada no loteamento Chácara São Julião, no distrito de São João Novo";
13. Primeira discussão e votação nominal do **Projeto de Lei nº 82-E**, de 05/08/2022, de autoria do Poder Executivo, que "Dispõe sobre a abertura de crédito adicional especial no valor de R\$ 318.058,12 (trezentos e dezoito mil, cinquenta e oito reais e doze centavos)";
14. Primeira discussão e votação nominal do **Projeto de Lei nº 83-E**, de 05/08/2022, de autoria do Poder Executivo, que "Dispõe sobre a abertura de crédito adicional suplementar no valor de R\$ 4.404.677,72 (quatro milhões, quatrocentos e quatro mil, seiscentos e setenta e sete reais e setenta e dois centavos)";
15. Primeira discussão e votação nominal do **Projeto de Lei nº 84-E**, de 05/08/2022, de autoria do Poder Executivo, que "Dispõe sobre a abertura de crédito adicional especial no valor de R\$ 369.153,09 (trezentos e sessenta e nove mil, cento e cinquenta e três reais e nove centavos)";
16. Primeira discussão e votação nominal do **Projeto de Lei nº 85-E**, de 05/08/2022, de autoria do Poder Executivo, que "Dispõe sobre a abertura de crédito adicional suplementar no valor de R\$ 6.409.676,00 (seis milhões, quatrocentos e nove mil, seiscentos e setenta e seis reais)";
17. Primeira discussão e votação nominal do **Projeto de Lei nº 86-E**, de 05/08/2022, de autoria do Poder Executivo, que "Dispõe sobre a abertura de crédito adicional suplementar no valor de R\$ 1.834.000,00 (um milhão, oitocentos e trinta e quatro mil reais)".
18. Requerimento nº: 198/2022.

#### **IV – Explicação Pessoal (art. 175, conforme sequência da ata anterior):**

1. Vereador Guilherme Araujo Nunes;
2. Vereador Israel Francisco de Oliveira;
3. Vereador José Alexandre Pierroni Dias;
4. Vereador Julio Antonio Mariano;
5. Vereador Marcos Roberto Martins Arruda;
6. Vereador Newton Dias Bastos; e
7. Vereador Paulo Rogério Noggerini Júnior.

#### **V – Tribuna Livre (art. 290):**

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque, 12 de agosto de 2022.

**JULIO ANTONIO MARIANO**  
Presidente

Registrado e publicado na Secretaria desta Câmara na data supracitada.

**LUCIANO DO ESPIRITO SANTO**  
Coordenador Legislativo



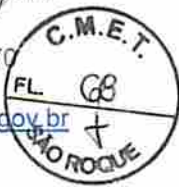
**VOTAÇÃO NOMINAL – TURNO ÚNICO**

(MAIORIA ABSOLUTA – Presidente não vota, exceto em caso de empate)

PROJETO DE LEI Nº 81/2022-E, de 18/07/2022, que "Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do Município de São Roque que especifica e dá outras providências".

AUTOR: PODER EXECUTIVO

VEREADORES		TURNO ÚNICO
01	TONINHO BARBA (Antonio José Alves Miranda)	SIM
02	DRA. CLÁUDIA PEDROSO (Cláudia Rita Duarte Pedroso)	SIM
03	CLOVIS DA FARMÁCIA (Clovis Antonio Ocuma)	NÃO
04	DIEGO COSTA (Diego Gouveia da Costa)	SIM
05	GUILHERME NUNES (Guilherme Araújo Nunes)	SIM
06	TOCO (Israel Francisco de Oliveira)	SIM
07	ALEXANDRE VETERINÁRIO (José Alexandre Pierroni Dias)	NÃO
08	JULIO MARIANO (PRESIDENTE)	-- X --
09	MARQUINHO ARRUDA (Marcos Roberto Martins Arruda)	NÃO
10	NILTINHO BASTOS (Newton Dias Bastos)	NÃO
11	PAULO JUVENTUDE (Paulo Rogério Noggerini Júnior)	NÃO
12	RAFAEL TANZI (Rafael Tanzi de Araújo)	SIM
13	CABO JEAN (Rogério Jean da Silva)	NÃO
14	THIAGO NUNES (Thiago Vieira Nunes)	SIM
15	WILLIAM ALBUQUERQUE (William da Silva Albuquerque)	NÃO
<b><u>Favoráveis</u></b>		<b>8</b>
<b><u>Contrários</u></b>		<b>7</b>



Projeto de Lei Nº 81/2022-E, DE 18/07/2022  
AUTÓGRAFO Nº 5525/2022, DE 18/08/2022  
Lei nº  
(De autoria do Poder Executivo)

*Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do Município de São Roque que especifica e dá outras providências.*

O Prefeito Municipal da Estância Turística de São Roque,

Faço saber que a Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque decreta e eu promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Executivo Municipal autorizado a alienar por venda, mediante processo licitatório previsto em legislação vigente, por preço não inferior ao das respectivas avaliações em apenso, os seguintes imóveis de sua propriedade localizados no município de São Roque:

I – Imóvel localizado na rua Euclides da Cunha, 183, Jardim Finatti – cadastro imobiliário nº 101195630. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 16.296. Avaliação R\$ 3.601.750,00 (três milhões, seiscentos e um mil e setecentos e cinquenta reais);

II - Imóvel localizado na Avenida Antonino Dias Bastos – Quadra Municipal – Centro. Cadastro Imobiliário nº 50057183. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 41.849. Avaliação R\$ 3.553.448,08 (três milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e oito centavos).

Art. 2º A alienação, objeto desta Lei, será realizada mediante licitação cujas regras serão estabelecidas em Edital próprio nos termos da legislação vigente.

§ 1º O adquirente poderá pagar o imóvel em uma única parcela.

§ 2º As despesas decorrentes da venda autorizada por esta Lei ficarão a cargo do comprador.

Art. 3º Para fins legais, ficam desafetadas de sua primitiva condição de bens indisponíveis, passando à categoria de bens disponíveis, os imóveis objetos desta Lei.

# *Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque*



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970  
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - Fone: (11) 4784-8444 - Fax: (11) 4784-8447  
Site: [www.camarasaoroque.sp.gov.br](http://www.camarasaoroque.sp.gov.br) | E-mail: [camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br](mailto:camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br)  
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'



Art. 4º Os valores oriundos da venda dos imóveis de que trata esta Lei serão utilizados especificamente em despesas de capital conforme preconiza o art. 44 da Lei de Responsabilidade Fiscal.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, podendo, se necessário, ser regulamentada por Decreto.

**Aprovado na 26ª Sessão Ordinária, de 17 de agosto de 2022.**

**JULIO ANTONIO MARIANO**  
Presidente

**MARCOS ROBERTO MARTINS ARRUDA**  
1º Vice-Presidente

**RAFAEL TANZI DE ARAÚJO**  
2º Vice-Presidente

**JOSÉ ALEXANDRE PIERRONI DIAS**  
1º Secretário

**ISRAEL FRANCISCO DE OLIVEIRA**  
2º Secretário



## Câmara Municipal de São Roque

www.camarasaoroque.sp.gov.br



Lista de Assinaturas Digitais relacionadas ao Documento

**Documento:** Autógrafo N<sup>o</sup> 5525/2022 ao Projeto de Lei N<sup>o</sup> 81/2022

**Assunto:** Autógrafo ao Projeto de Lei N<sup>o</sup> 81/2022 - Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do Município de São Roque que especifica e dá outras providências.

Assinante	Data
JULIO ANTONIO MARIANO:98581686834	18/08/2022 15:13:09
MARCOS ROBERTO MARTINS ARRUDA:20327819804	18/08/2022 15:13:30
RAFAEL TANZI DE ARAUJO 313.368.578-38	18/08/2022 15:13:53
JOSE ALEXANDRE PIERRONI DIAS 156.717.968-14	18/08/2022 15:14:17
ISRAEL FRANCISCO DE OLIVEIRA 122.569.718-21	18/08/2022 15:14:43



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA  
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**  
E S T A D O D E S Ã O P A U L O



*- São Roque – Terra do Vinho, Bonita por Natureza –*

**LEI 5.496**

**De 19 de agosto de 2022**

PROJETO DE LEI Nº 81/2022 - E

De 18 de julho de 2022

AUTÓGRAFO Nº 5.525 de 18/08/2022

(De autoria do Poder Executivo)

**Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do Município de São Roque que especifica e dá outras providências.**

O Prefeito da Estância Turística de São Roque, no uso de suas atribuições legais,

Faço saber que a Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque decreta e eu promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Executivo Municipal autorizado a alienar por venda, mediante processo licitatório previsto em legislação vigente, por preço não inferior ao das respectivas avaliações em apenso, os seguintes imóveis de sua propriedade localizados no município de São Roque:

I – Imóvel localizado na rua Euclides da Cunha, 183, Jardim Finatti – cadastro imobiliário nº 101195630. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 16.296. Avaliação R\$ 3.601.750,00 (três milhões, seiscentos e um mil e setecentos e cinquenta reais);

II - Imóvel localizado na Avenida Antonino Dias Bastos – Quadra Municipal – Centro. Cadastro Imobiliário nº 50057183. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 41.849. Avaliação R\$ 3.553.448,08 (três milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e oito centavos).

Art. 2º A alienação, objeto desta Lei, será realizada mediante licitação cujas regras serão estabelecidas em Edital próprio nos termos da legislação vigente.

§ 1º O adquirente poderá pagar o imóvel em uma única parcela.

§ 2º As despesas decorrentes da venda autorizada por esta Lei ficarão a cargo do comprador.





**PREFEITURA DA ESTÂNCIA  
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**  
E S T A D O D E S Ã O P A U L O



*- São Roque – Terra do Vinho, Bonita por Natureza –*

Lei Municipal n.º 5.496/2022

Art. 3º Para fins legais, ficam desafetadas de sua primitiva condição de bens indisponíveis, passando à categoria de bens disponíveis, os imóveis objetos desta Lei.

Art. 4º Os valores oriundos da venda dos imóveis de que trata esta Lei serão utilizados especificamente em despesas de capital conforme preconiza o art. 44 da Lei de Responsabilidade Fiscal.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, podendo, se necessário, ser regulamentada por Decreto.

**PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, 19/08/2022**

MARCOS AUGUSTO  
ISSA HENRIQUES DE  
ARAUJO:14495849859

Assinado de forma digital por  
MARCOS AUGUSTO ISSA  
HENRIQUES DE  
ARAUJO:14495849859  
Dados: 2022.08.19 12:36:40 -03'00'

**MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO  
PREFEITO**

Publicada em 19 de agosto de 2022, no Átrio do Paço Municipal  
Aprovado na 26ª Sessão Ordinária de 17/08/2022

/mgsm.-

Publicado no Jornal D.O.M.

n.º 289 de 7 dia 19 de 10 de 1900

Ata Normativo LEI N.º 5496