



Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

LEI Nº 8.606 , de 16 / 03 / 2016

Processo: 74.682

PROJETO DE LEI Nº 11.993

Autoria: **PREFEITO MUNICIPAL (PEDRO BIGARDI)**

Ementa: Autoriza a Fundação Municipal de Ação Social-FUMAS a alienar, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, imóvel público situado na Vila Padre Renato, para famílias de baixa renda.

Arquive-se

W. Manfredi
Diretoria Legislativa

31/03/2016



Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 02
[Handwritten signature]

PROJETO DE LEI Nº. 11.993

<p align="center">Diretoria Legislativa</p> <p>À Diretoria Financeira e à Consultoria Jurídica.</p> <p align="center"><i>Wllanfredi</i> Diretora 09/03/2016</p>	<p>Prazos:</p> <p>projetos 20 dias vetos 10 dias orçamentos 20 dias contas 15 dias aprazados 7 dias</p>	<p>Comissão</p> <p>20 dias 10 dias 20 dias 15 dias 7 dias</p>	<p>Relator</p> <p>7 dias - - - 3 dias</p>
	<p>Parceer CJ n.º: 1173</p>		<p>QUORUM: MA</p>

Comissões	Para Relatar:	Voto do Relator:
<p>À CJR.</p> <p><i>Wllanfredi</i> Diretora Legislativa 10/03/2016</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> avoco</p> <p><i>Antônio</i> Presidente 11/03/16</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> favorável <input type="checkbox"/> contrário</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> CFO <input type="checkbox"/> CDCIS <input type="checkbox"/> CECLAT <input type="checkbox"/> CIMU <input type="checkbox"/> COSAP <input checked="" type="checkbox"/> COPUMA <input type="checkbox"/> Outras</p> <p><i>Antônio</i> Relator 11/03/16 1432</p>
<p>À CFO</p> <p><i>Wllanfredi</i> Diretora Legislativa 11/03/16</p>	<p><input type="checkbox"/> avoco</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <i>Fungalo</i> Presidente 11/03/16</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> favorável <input type="checkbox"/> contrário</p> <p><i>[Signature]</i> Relator 11/03/16 1433</p>
<p>À COPUMA</p> <p><i>Wllanfredi</i> Diretora Legislativa 11/03/16</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> avoco</p> <p><i>[Signature]</i> Presidente 11/03/16</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> favorável <input type="checkbox"/> contrário</p> <p><i>[Signature]</i> Relator 11/03/16 1434</p>
<p>À _____</p> <p>Diretora Legislativa / /</p>	<p><input type="checkbox"/> avoco</p> <p>_____ Presidente / /</p>	<p><input type="checkbox"/> favorável <input type="checkbox"/> contrário</p> <p>_____ Relator / /</p>
<p>À _____</p> <p>Diretora Legislativa / /</p>	<p><input type="checkbox"/> avoco</p> <p>_____ Presidente / /</p>	<p><input type="checkbox"/> favorável <input type="checkbox"/> contrário</p> <p>_____ Relator / /</p>

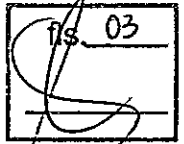
--	--	--



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ - SP

OF. GP.L. nº 077/2016

Processo nº 20.580-3/2015



Jundiaí, 08 de março de 2016.

Excelentíssimo Senhor Presidente:

Permitimo-nos encaminhar à esclarecida apreciação dessa Colenda Casa de Leis, a presente Projeto de Lei que tem por finalidade obter autorização legislativa para que a FUMAS – Fundação Municipal de Ação Social implante empreendimento habitacional de interesse social em área de terra de sua propriedade no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV

Na oportunidade, reiteramos nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,


PEDRO BIGARDI
Prefeito Municipal

Ao

Exmo. Sr.

Vereador MARCELO ROBERTO GASTALDO

Presidente da Câmara Municipal de Jundiaí

Nesta

scc1



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ - SP

11.993
04

Processo nº 20.580-3/2015

PUBLICAÇÃO Rubrica
11 103/16

Apresentado.
Encaminhe-se as comissões indicadas:
Presidente
08/03/2016

APROVADO
Presidente
15/03/2016

PROJETO DE LEI Nº 11.993

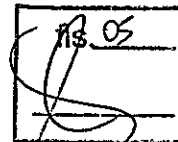
Art. 1º A FUMAS – Fundação Municipal de Ação Social, objetivando promover a construção de moradias mediante financiamento no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, do Governo Federal, fica autorizada a alienar para famílias cadastradas com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos o imóvel descrito a seguir, localizado na Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, nos termos desta Lei:

Imóvel objeto da Matrícula nº. 140.960 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí; **UM TERRENO** designado como “Lote 09A” da Quadra “C”, do Loteamento de Interesse Social denominado “VILA PADRE RENATO”, situado nesta cidade e comarca, com área de **2.085,42 metros quadrados**, que assim se descreve: tem o seu início junto ao lote número oito (08); deste ponto segue pelo alinhamento da Avenida Marginal por sessenta e quatro centímetros (0,64m), deflete a direita e segue pelo alinhamento da Avenida Marginal por quarenta e nove metros e noventa e nove centímetros (49,99m); deste ponto, deflete à direita e segue confrontando com a Área Institucional por trinta e três metros e noventa e três centímetros (33,93m); deste ponto, segue medindo por um metro e setenta centímetros (1,70m) em curva à esquerda com raio de nove metros (9,00m) e segue medindo seis metros e onze centímetros (6,11m) em curva a direita com raio de nove metros (9,00m), confrontando com o Balão de retorno da Rua Dois (02); deste ponto, segue em linha reta por quarenta e dois metros e cinquenta centímetros (42,50m) confrontando com a Rua Dois (02); deste ponto deflete a direita e segue por quarenta e sete metros e cinquenta e um

[Handwritten signature]



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ - SP



centímetros (47,51m), confrontando por cinco metros e quarenta e seis centímetros (5,46m) com o Lote número um (01), por seis metros e quatorze centímetros (6,14m) com o Lote número dois (02), por seis metros e vinte e seis centímetros (6,25m) com o Lote número três (03), por cinco metros e setenta e um centímetros (5,71m) com o Lote número quatro (04), por vinte e quatro centímetros (0,24m) mais cinco metros e sessenta e dois centímetros (5,62m) com o Lote número cinco (05), por seis metros e onze centímetros (6,11m) com o Lote número seis (06), por cinco metros e noventa e um centímetros (5,91m) com o Lote número sete (07) e por seis metros e sete centímetros (6,07m) com o Lote número oito (08), onde encontra o ponto inicial desta descrição.

Parágrafo único. Ficam fazendo parte integrante desta Lei, a planta e o laudo de avaliação da área referidas no “caput” deste artigo,

Art. 2º O bem imóvel descrito no artigo 1º. desta Lei será utilizado exclusivamente no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV para construção de unidades habitacionais, após todas as aprovações necessárias, e serão ofertadas à população com renda familiar de até 3 salários mínimos vigentes, cadastradas no SIMIH – Sistema Municipal de Informações Habitacionais.

Parágrafo único. A propriedade das unidades habitacionais produzidas será alienada para cada um dos beneficiários, mediante financiamento pela Caixa Econômica Federal ou Banco do Brasil, segundo as regras estabelecidas no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV.

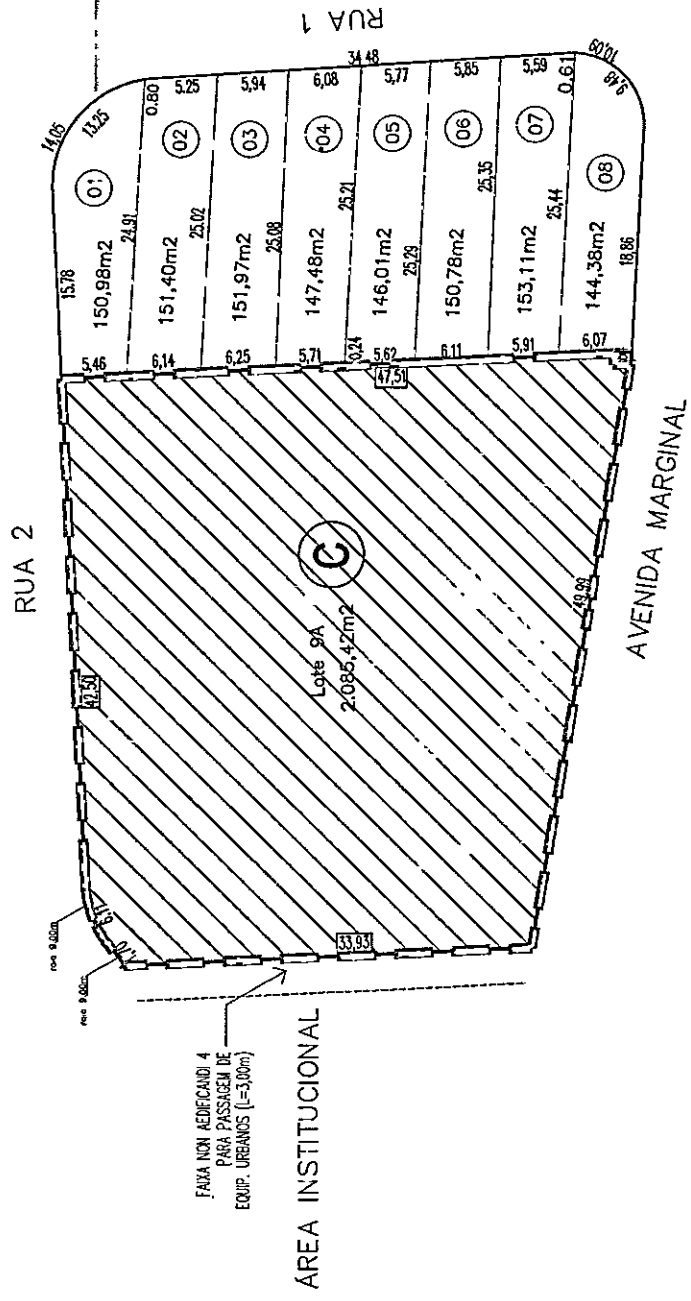
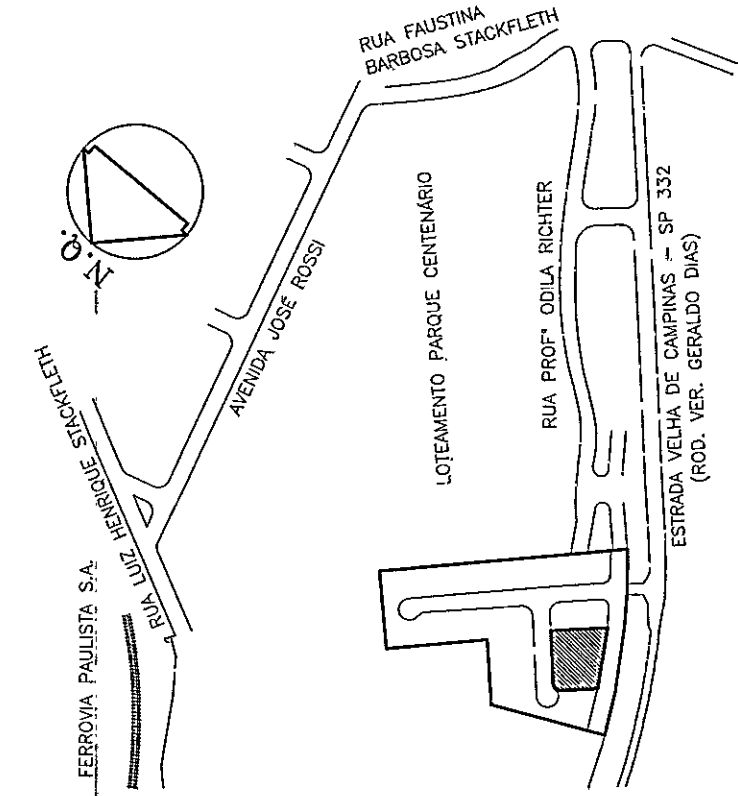
Art. 3º Fica dispensada a realização de certame licitatório, tendo em vista o relevante interesse social e a prescrição constante do artigo 17, da Lei Federal nº. 8.666, de 21 de junho de 1993.

Parágrafo único. A alienação na forma estabelecida neste artigo, dará à Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS o direito de gravar a propriedade no todo ou em parte ou anuir na hipótese de exigência de garantia hipotecária, para fins de obtenção de financiamento destinado a efetiva implantação do empreendimento.

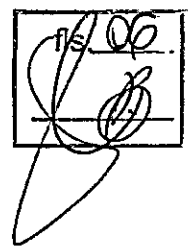
Art. 4º As unidades habitacionais implantadas no imóvel objeto desta Lei ficarão isentas do recolhimento dos tributos municipais incidentes na forma prevista na Lei Complementar nº. 485, de 30 de março de 2010.

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

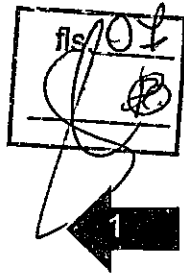

PEDRO BIGARDI
Prefeito Municipal



ESCALA 1:10.000



Handwritten signature or initials.



Laudo de Avaliação

Objetivo:

Obtenção do valor de mercado de lote localizado na Quadra C lote 9A com frente para a via Marginal da Rodovia Vereador Geraldo Dias - SP 332, na Vila Padre Renato no Parque Centenário no município de Jundiaí, estado de São Paulo para as obras de implantação de Conjunto Habitacional de Interesse Social em área de 2.085,42 m², estando o lote devidamente matriculado no 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí sob o número: 140.960 e IPTU nº: 63.068.009, 63.068.0010, 63.068.0011, 63.068.0012, 63.068.0013, 63.068.0014, 63.068.0015, 63.068.0016, 63.068.0017, 63.068.0018, 63.068.0019, 63.068.0020, 63.068.0021, 63.068.0022, 63.068.0023 e 63.068.0024.

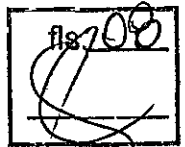
Preliminares


A extração de preços de informações fiscais, via de regra, não condizentes com a realidade ou se basear em anúncios de jornais não leva a um critério científico, dado a disparidade entre os imóveis ofertados, não só no que diz respeito a localização, mas, sobretudo, com a metragem, potencialidade, condições de acesso e outros, devendo principalmente, ser levado em conta, a vocação econômica do terreno remanescente e sua identificação no Plano Diretor Municipal e na Lei do Zoneamento.

Princípios e Ressalvas

O Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1.2.001 e NBR 14653- 2:2011 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, além das exigências impostas por Leis federais, estadual e municipal e foi elaborado com a estrita observância dos postulados do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo e Código de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia.

Na elaboração deste trabalho foram utilizados dados e



informações assumidas como corretas, e que incluem o título do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí, Secretaria Municipal de Finanças, entre outros. 

No melhor conhecimento e crédito do avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressadas no presente são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, que afetam as análises, opiniões e conclusões contidas no mesmo, enquadrando-se na fundamentação de grau I.

Para efeito de projeção inexistem de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo o ativo objeto do trabalho em questão.

Nosso trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso da Fumas – Fundação Municipal de Ação Social e da Prefeitura de Jundiaí, visando o objetivo já descrito, não devendo, portanto, ser utilizado para outra finalidade que não a já mencionada.

Identificação do imóvel

A vistoria ocorreu no dia 11/09/2015 às 10h00min.

Região urbana, com predominância de habitações residenciais unifamiliares, padrão sócio econômico cultural nível baixo,

A infraestrutura urbana possui sistema viário, transporte coletivo, água potável, energia elétrica e telefone. Os serviços comunitários disponíveis compreendem escola municipal, segurança, posto de saúde, templos e igrejas.

O terreno é em declive sendo o acesso ao nível da rua ,apresenta-se seco e firme.

Do Método Involutivo Vertical

O Método Involutivo Vertical é o mais utilizado e recomendado por permitir a viabilidade técnico – econômica mediante um projeto hipotético viável. Este método consiste na elaboração de projeto de hipotético empreendimento para a gleba com vistas a



verificar o melhor e máximo aproveitamento, considerando a receita provável da comercialização dos lotes com base nos valores obtidos em pesquisa imobiliária, as despesas de urbanização, impostos, despesas com vendas, lucro do empreendedor, despesas financeiras, entre outras. O objetivo é o de definir o valor máximo que pode ser atribuído à gleba através de cenários diversos para que seja economicamente viável seu aproveitamento.

Premissas:

Área: 2.085,42 m² toda destinada ao empreendimento.

Legislação: Lei nº 7857/2015.

Classificação: ZEIS (Zona Especial de Interesse Social).

Coefficiente de aproveitamento: Máximo: 1,5
Mínimo: 0,3
Básico: 1,5

Área de Ocupação: 60%

Taxa de permeabilidade: 5%

Recuos mínimos: Frente: 5 m.

Fundo: 4 m.

Laterais: soma igual a 2 m.

Gabarito de Altura: sem restrições

Área privativa de cada unidade: 46,30 m².

Área de circulação: 10 m².

Numero de blocos: 02.

Numero de pavimento: térreo mais quatro, ou seja, 5.

Numero de unidades 40.

CUB - junho 15: R\$ 1.219,90/M²

datas de referencia

Vistoria: 11/09/2015

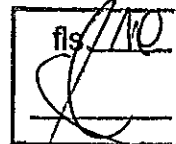
Avaliação: 13 a 15/09/2015

Laudo: 18/11/2015

Formulação: Ver tabela à fls. nº08, 09,10 e 11.

Considerações Finais

O valor do terreno e conseqüentemente o seu unitário, já consideram todas as vantagens advindas de seu melhor e mais eficiente aproveitamento ("highest and best use").



Conforme demonstrado, apuramos um valor unitário por metro quadrado de R\$ 228,74. 

Assim, o valor do terreno localizado na Vila Padre Renato que constitui o lote 9 A (nove A0 da quadra C é de R\$ 228,74/ m² x 2.085,42 m² o que totaliza R\$ 477.018,97 (quatrocentos e setenta e sete mil dezoito reais e noventa e sete centavos).

Vai o presente, desenvolvido em 4 (quatro) folhas impressas em um só lado, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada acompanhado de 3 fotografias (fls 5 à fls 7), além dos seguintes documentos:

- cópia reprográfica da tabela básica à fls. 8,
- cópia reprográfica da tabela resolutiva à fls.: 9
- cópia reprográfica da tabela resolutiva com as formulas explicitadas à fls.:10 e 11,
- cópia reprográfica da ART de Cargo e Função n° 9428720012172448, à fls. 12
- cópia reprográfica da matricula do imóvel à fls:13 e 13 verso,
- Prancha de implantação do conjunto habitacional objeto de estudo à fl. 14
- cópia reprográfica da planta de setorização à fls. 15 e
- imagem obtida através do aplicativo” Google Earth” à fls. 16,

totalizando 16 (quinze) folhas.

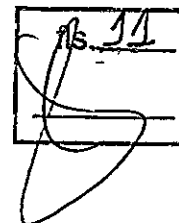
Jundiaí, 20 de novembro de 2015.

Ivo de Franceschi
Engenheiro Civil Pleno
CREA 060069071
Reg. Funcional: 102 - FUMAS



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ - SP

JUSTIFICATIVA



Excelentíssimo Senhor Presidente;

Senhores Vereadores:

Submetemos à apreciação dessa Egrégia Edilidade, o presente Projeto de Lei que tem por finalidade obter autorização legislativa para que a FUMAS – Fundação Municipal de Ação Social implante empreendimento habitacional de interesse social em área de terra de sua propriedade no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, do Governo Federal, para fins de alienação em benefício de famílias com renda mensal de até 3 salários mínimos.

A recente elaboração do Diagnóstico do Setor Habitacional levantando pelo Plano Local de Habitação de Interesse Social – PHLIS (2014-2015), aponta o déficit de **12.627 domicílios** (renda de 0 a 5 salários mínimos), entre domicílios precários, coabitação familiar, ônus excessivo com aluguel e adensamento excessivo em domicílios alugados (PLHIS, 2015).

O Programa de Metas do Governo Municipal 2013-2016 é a redução em até 70% do déficit habitacional para a população com renda de 0 a 3 salários mínimos, através da construção de 3.300 unidades habitacionais.

A área objeto da matrícula nº. 140.960 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí é remanescente do Projeto de Regularização Fundiária de Interesse social da Vila Padre Renato, de propriedade da Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS.

Para viabilizar referido projeto habitacional, e com base na Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, a FUMAS pretende alienar o imóvel para construção das habitações e transferência das mesmas às famílias com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos, mediante financiamento no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Faixa 2, do Governo Federal.

Saliente-se, ainda, que a propositura encontra amparo legal, no artigo 148 da Lei Orgânica do Município, artigos 89, I, 90, incisos I e IV, artigo 91, incisos V, XVIII, XX e XXI, artigo 92, inciso V, artigo 97, inciso V, artigo 98, inciso V da Lei Municipal nº 7.857/2012; artigo 5º, inciso I e artigo 8º, inciso I da Lei Municipal nº 7016/2008,



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ - SP



verificando-se que a presença de interesse público ocorre, em razão do alcance social da medida que se busca aprovar, notadamente, a efetivação do direito constitucional de moradia de cada cidadão.

Por fim, registramos que a medida tem adequação orçamentária conforme demonstrativo de impacto que acompanha a presente.

Restando, pois, justificados os motivos que dão ensejo à presente iniciativa, permanecemos convictos de que os nobres vereadores não faltarão com o necessário apoio para a aprovação do projeto de lei.



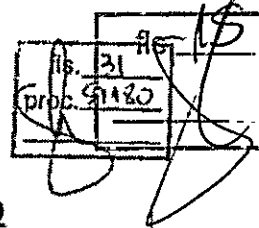
PEDRO BIGARDI
Prefeito Municipal

scc.1

PLANILHA BÁSICA PARA AVALIAÇÃO DE TERRENO NA VILA PADRE RENATO
INVOLVERT - METODO INVOLUTIVO VERTICAL

DADOS FÍSICOS CADASTRAIS		PROVÁVEL	VAI P/	OTIMISTA	VAI P/	PESSIMISTA	VAI P/
		ADOTADO	CÉLULA	ADOTADO	CÉLULA	ADOTADO	CÉLULA
Local: Rua Antonio Bento "A" - CODLOG		63.068,0009-24		63.068,0009-24		63.068,0009-24	
Área total do terreno conforme matrícula		2.085,42 m²	C6	2.085,42 m²	E6	2.085,42 m²	G6
Fronte (m)		50,67		50,67		50,67	
Profundidade Equivalente (m)		41,16		41,16		41,16	
Área do terreno destinada ao empreendimento		2.085,42 m²	C7	2.085,42 m²	E7	2.085,42 m²	G7
Setor		63		63		63	
Quadra 9 A		24		24		24	
Valor do m² de terreno		R\$ 1.000,00		R\$ 1.000,00		R\$ 1.000,00	
DADOS REGIONAIS							
Subprefeitura; Zoneamento		ZEIS	C8	ZEIS	E8	ZEIS	G8
Coefficiente de aproveitamento básico		1,50	C9 e H51	1,50	E9 e H51	1,50	G9 e H51
Coefficiente de aproveitamento máximo		1,50	C10	1,50	E10	1,50	G10
Taxa de ocupação máxima permitida p/ Res (ou n/Res)		0,80	C11	0,80	E11	0,80	G11
Área construída total computável permitida		3.128,13 m²	C12	3.128,13 m²	E12	3.128,13 m²	G12
Área de ocupação máxima permitida		1.668,34 m²	C13	1.668,34 m²	E13	1.668,34 m²	G13
Taxa de permeabilidade mínima		0,05		0,05		0,05	
Área de terreno - área permeável		1.981,15 m²	C14	1.981,15 m²	E14	1.981,15 m²	G14
Distrito		V P RENATO		V P RENATO		V P RENATO	
PROJETO HIPOTÉTICO							
Área privativa adotada de cada unidade autônoma		48,30 m²		48,30 m²		48,30 m²	
Número de unidades por pavimento		4	C18	4	E18	4	G18
Área destinada à circulação vertical por pavimento (elevadores, halls, escadas)		7,00 m²	C29	7,00 m²	E29	7,00 m²	G29
Área adotada no pavimento tipo conforme estudo		192,20 m²	C15	192,20 m²	E15	192,20 m²	G15
Número total de unidades conforme estudo de viabilidade		36	C19	36	E19	36	G19
Área construída computável adotada das unidades		1.729,80 m²	C20	1.729,80 m²	E20	1.729,80 m²	G20
Área construída não computável (térreo, barrilete, casa de máquinas, caixa d'água, portaria)		225,20 m²	C21	225,20 m²	E21	225,20 m²	G21
Áreas externas		1.893,22 m²	C22	1.893,22 m²	E22	1.893,22 m²	G22
Coefficiente de aproveitamento adotado (< ou = ao máximo permitido)		0,83	C23	0,83	E23	0,83	G23
Taxa de ocupação adotada (< ou = à máxima)		0,09	C24	0,09	E24	0,09	G24
Nº de vagas por unidade		0	C25	0	E25	0	G25
Área adotada para cada vaga		0,00 m²	C26	0,00 m²	E26	0,00 m²	G26
Área total das garagens nos subsolos		0,00 m²	C27	0,00 m²	E27	0,00 m²	G27
Número de subsolos (< área do terreno - impermeabilização)		0,00		0,00		0,00	
Número de subsolos considerado		0	C28	0	E28	0	G28
Área privativa média por unidade (exclusiva as vagas)		48,30 m²	C30	48,30 m²	E30	48,30 m²	G30
Área construída por unidade (exclusiva as vagas)		52,56 m²	C31	52,56 m²	E31	52,56 m²	G31
Área total construída adotada (computável + não computável)		1.955,00 m²	C32	1.955,00 m²	E32	1.955,00 m²	G32
Relação área privativa / área construída (dentro do intervalo)		85,26%	C34	85,26%	E34	85,26%	G34
DADOS MERCADOLÓGICOS							
Peso do custo de construção das garagens (vagas demarcadas nos subsolos)		0,00	C37	0,00	E37	0,00	G37
Peso do preço de venda das vagas		0,00	C38	0,00	E38	0,00	G38
Vantagem da coisa feita		1,30	C39	1,30	E39	1,30	G39
Valor unitário da unidade (Fonte: Pesquisa; Lançamentos 1º semestre 2015) R\$/área construída total		R\$ 2.150,00/m²	C42	R\$ 2.171,50/m²	E42	R\$ 2.128,50/m²	G42
Valor unitário da unidade (R\$/área privativa)		R\$ 2.521,75/m²	C41	R\$ 2.548,97/m²	E41	R\$ 2.496,53/m²	G41
Valor de mercado da unidade (Apartamento; 2 dormitórios, 1 vaga, 1º semestre 2015)		R\$ 118.758,94	C40	R\$ 117.924,51	E40	R\$ 115.589,38	G40
Custo unitário básico (PINI - Prédio com elevador médio/alto - R\$/m²/Junho 2015)		R\$ 1.520,12/m²	C43	R\$ 1.520,12/m²	E43	R\$ 1.520,12/m²	G43
Desconto médio nos custos por economia de escala		5,90%	C44	6,00%	E44	5,80%	G44
Custo unitário básico (PINI - Prédio com elevador médio/alto - R\$/m²/Junho 2015 com desconto)		R\$ 1.430,43/m²	C45	R\$ 1.428,91/m²	E45	R\$ 1.431,95/m²	G45
Variação anual de custo de edificações (conforme PINI; % a.a. Junho 2015)		6,456%	C46	6,456%	E46	6,456%	G46
Variação mensal de custo de edificações (conforme PINI; % a.m.)		0,00523	C47	0,00523	E47	0,00523	G47
Número de meses para atualização (data do estudo = Setembro 2015) de julho a novembro		6	C48	6	E48	6	G48
Itens extras (projetos, cópias, orçamentos, emolumentos, movimento de terra, paisagismo)		1%	C49	1%	E49	1%	G49
Duração da fase de projetos e aprovação (np; meses)		2	C48	2	E50	2	G50
Duração da fase de registro imobiliário (nr; meses)		1	C49	1	E51	1	G51
Duração das fases de projetos, aprovação e registro imobiliário (np+nr; meses)		3	C50	3	E52	3	G52
Duração da fase de construção (nc; meses)		3	C51	3	E53	3	G53
Duração do empreendimento (ne; meses)		6	C52	6	E54	6	G54
Velocidade de venda conforme SECOVI (VSO média 12 meses anteriores)		10,00%	C108	10,00%	E103	10,00%	G103
Meses necessários à venda na velocidade de mercado		10,00		10,00		10,00	
Duração da fase de vendas admitida (nv; meses)		4	C53	3		5	
CUB R&N - Junho 2015		R\$ 1.219,90/m²		R\$ 1.219,90/m²		R\$ 1.219,90/m²	
Variação anual CUB		5,60%		5,60%		5,60%	
Variação mensal CUB		1,0047		1,0047		1,0047	
Nº de meses para extrapolação		6		6		6	
R&N extrapolado		R\$ 1.254,46/m²	C111	R\$ 1.254,46/m²	E111	R\$ 1.254,46/m²	G111
DADOS ECONÔMICOS							
Taxa de juros adotada (j; % a.a.)		12,00%	C56	12,00%	E56	12,00%	G56
Correção monetária IPC FIPE; Junho 2015 (c; % a.a.)		8,16%	C57	8,16%	E57	8,16%	G57
Taxa de rendimento soma algébrica (r, % a.m.; decimal)		1,61%	C58	1,61%	E58	1,61%	G58
Taxa de vacância considerada (Tv)		32,00%	C66	32,00%	E66	32,00%	G66
Taxa mínima de atratividade (L)		12,00%	C75	12,00%	E75	12,00%	G75
Despesas de comercialização e publicidade		0,00%	C80	0,00%	E80	0,00%	G80
Despesas legais, impostos e eventuais		1,00%	C81	0,90%	E81	1,10%	G81
Despesas indiretas		0,80%	C82	0,80%	E82	1,00%	G82
Imprevistos		1,60%	C89	1,50%	E89	1,70%	G89
Remuneração da construtora		13,50%	C90	14,00%	E90	13,00%	G90
Gerenciamento da obra		1,00%	C91	0,90%	E91	1,10%	G91
RESULTADOS							
VALOR DO m² MÉDIO DO TERRENO; SETEMBRO 2015		R\$ 107,87/m²		R\$ 228,74/m²		R\$ 169,04/m²	
MESES NECESSÁRIOS A VENDA NA VELOCIDADE DE MERCADO (meses)		10		10		10	
VELOCIDADE DE VENDAS ADMITIDA (Vv < que a de mercado)		23,75%		22,67%		13,60%	
VALOR FINAL DE CADA UNIDADE (com vantagem da coisa feita)		R\$ 151.784,03		R\$ 153.301,87		R\$ 150.266,19	
VALOR DA FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO (VT + OUTORGA / Nº UNIDADES)		R\$ 6.237,22		R\$ 13.250,37		R\$ 9.792,40	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		R\$ 145.548,81		R\$ 140.051,50		R\$ 140.473,79	
VALOR UNITÁRIO FINAL DA CONSTRUÇÃO		R\$ 2.680,15		R\$ 2.578,95		R\$ 2.586,73	
VALOR DA CONSTRUÇÃO EXPRESSO EM R&N		2,138		2,056		2,062	
RELAÇÃO ENTRE LUCRO LF e VT (Admitida > 50%)		201,69%		101,98%		132,98%	
VELOCIDADE DE CONSTRUÇÃO (Admitida < 500,00m²/mês/Bloco)		651,67		651,67		651,67	
RELAÇÃO ENTRE VALOR TERRENO E VALOR TOTAL VENDAS VGV EMPREEND (15% a 25%)		5,62%		16,52%		12,46%	

Handwritten signature or mark.



LEI COMPLEMENTAR N.º 485, DE 30 DE MARÇO DE 2010

Institui o Programa Municipal de Desoneração Tributária para Habitações de Interesse Social, para fomento de empreendimentos habitacionais destinados à população de baixa renda.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ, Estado de São Paulo, de acordo com o que decretou a Câmara Municipal em Sessão Ordinária realizada no dia 30 de março de 2010, **PROMULGA** a seguinte Lei Complementar:-

Art. 1º. Fica instituído o Programa Municipal de Desoneração Tributária para Habitações de Interesse Social, com o objetivo de fomentar empreendimentos habitacionais destinados à população de baixa renda, vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, instituído pela Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

Art. 2º. O Programa de que trata o art. 1º desta Lei Complementar destina-se exclusivamente a empreendimentos habitacionais voltados às famílias com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos.

Art. 3º. O Programa Municipal de Desoneração Tributária para Habitações de Interesse Social regulado por esta Lei Complementar possui como objetivos basilares:

I – atender às famílias que deverão ser removidas das áreas de risco ou consideradas inadequadas para habitação;

II – reduzir o déficit habitacional da população de baixa renda;

III – estimular a participação da iniciativa privada na execução de projetos habitacionais de interesse social;

IV – contribuir para diminuir os encargos incidentes na construção de unidades habitacionais vinculadas ao PMCMV;

Art. 4º. Esta Lei Complementar isenta os empreendimentos habitacionais destinados à população de baixa renda, vinculados ao PMCMV em relação aos seguintes tributos:

I – taxas e emolumentos incidentes sobre a expedição de diretrizes urbanísticas, de análises, aprovações e certificados de conclusão de obra;



II - Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis - ITBI, especificamente e exclusivamente sobre a primeira transmissão da propriedade imobiliária, referente ao contribuinte final que adquirir o imóvel vinculado ao PMCMV;

III - Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN, incidente sobre o serviço de execução de obra de construção civil dos empreendimentos vinculados ao PMCMV.

§ 1º. A isenção de que trata o inciso III aplicar-se-á sobre os serviços prestados no próprio local da obra ou que estejam direta e especificamente com ela relacionados, previstos no item 7 do Anexo I da Lei Complementar nº 460, de 22 de outubro de 2008 e suas alterações.

§ 2º. As isenções descritas neste artigo não desobrigam o prestador de serviço do cumprimento das obrigações acessórias previstas nas legislações tributárias específicas.

Art. 5º. Os benefícios fiscais previstos no art. 4º deverão ser requeridos pelo agente promotor responsável pela construção do empreendimento habitacional, em procedimento próprio para cada tributo, com exceção das taxas municipais, previstas no inciso I daquele artigo, que serão requeridas junto aos processos relativos à aprovação do projeto.

Parágrafo único. Entende-se por agente promotor a pessoa física ou jurídica, de qualquer natureza, órgão público ou privado, responsável pelo desempenho de atividades relativas à coordenação e implantação de todas as medidas de caráter técnico e operacional, necessárias à execução do empreendimento habitacional vinculado ao PMCMV.

Art. 6º. A concessão da isenção prevista no art. 4º desta Lei Complementar fica condicionada à comprovação pelo agente promotor de que a obra está vinculada ao PMCMV e se destina exclusivamente para atendimento à população com renda de até 03 (três) salários mínimos.

Art. 7º. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.


MIGUEL HADDAD

Prefeito Municipal

Publicada e registrada na Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos da Prefeitura do Município de Jundiaí, aos trinta dias do mês de março de dois mil e dez.


GUSTAVO L. C. MARYSSAEL DE CAMPOS

Secretário Municipal de Negócios Jurídicos



**DIRETORIA FINANCEIRA
PARECER Nº 0010/2016**

Vem a esta Diretoria, para análise e parecer, o Projeto de Lei n. 11.993, de autoria do Prefeito Municipal, que autoriza a Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS a alienar, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, imóvel público situado na Vila Padre Renato, para famílias de baixa renda. .

A propositura em questão busca obter autorização legislativa para que a FUMAS implante empreendimento habitacional de interesse social em área de terra de sua propriedade no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

Às fls. 08 encontramos a Estimativa do Impacto Financeiro Orçamentário que nos mostra impacto nulo com a presente ação, posto que a área destinada ao empreendimento pertence a municipalidade. Com relação ao valor de R\$ 477.018,97, este refere-se ao valor do terreno conforme aponta o laudo de fls. 07/10 que acompanha o mesmo.

Este mesmo impacto aponta para uma situação de déficit no atual exercício, o qual poderá ocorrer tanto devido à previsão de crescimento dos investimentos, com o início de novas obras, bem como devido a possibilidade de queda das receitas, posto que o cenário financeiro nacional aponta para recessão durante o presente ano.

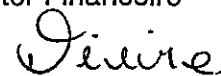
Assim, segue apto à tramitação nos termos da Lei de Responsabilidade Fiscal.

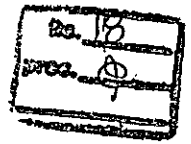
Este é o nosso parecer, s. m. e.

Jundiaí, 09 de março de 2016.


DJAIR BOCANELLA

Diretor Financeiro


ANDREA A A SALLES VIEIRA
Assessor de Serviços Técnicos



**CONSULTORIA JURÍDICA
PARECER Nº 1.173**

PROJETO DE LEI Nº 11.993

PROCESSO Nº 74.682

De autoria do **PREFEITO MUNICIPAL (PEDRO BIGARDI)**, o presente projeto de lei autoriza a Fundação Municipal de Ação Social-FUMAS a alienar, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, imóvel público situado na Vila Padre Renato, para famílias de baixa renda.

A propositura encontra a sua justificativa às fls. 11/12; vem instruída com a descrição perimétrica do imóvel (cf. art. 1º – Matrícula 140.960 – Cartório do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí); com a planta de fls. 06; laudo de avaliação de fls. 07/10; planilha de Estimativa de Impacto Orçamentário-Financeiro de fls. 13; e documentos de fls. 14/17.

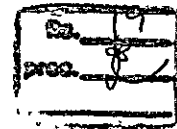
Às fls. 17 a Diretoria Financeira, órgão técnico que detém a competência exclusiva de se pronunciar sobre matérias de cunho contábil e financeiro do Legislativo, informa através de seu Parecer nº 0010/2015, em síntese, que: **1)** a planilha de fls. 13, de Estimativa do impacto Orçamentário-Financeiro, aponta impacto nulo com a presente ação, posto que a área destinada ao empreendimento pertence à municipalidade. Com relação ao valor de R\$ 477.018,97, este refere-se ao valor do terreno, conforme aponta o laudo de fls. 07/10; **2)** a mesma planilha aponta situação de deficit no autal exercício, decorrente da previsão de crescimento dos investimentos, com o início de novas obras, bem como devido a possibilidade de queda das receitas; e **3)** conclui que o projeto encontra-se apto a tramitar sob a ótica financeiro-orçamentária. Ressalte-se que o parecer financeiro foi subscrito pelo Diretor Financeiro e pelo Assessor de Serviços Técnicos da Casa, pessoas eminentemente técnicas do órgão, cuja fundamentação se respalda esta Consultoria Jurídica, posto que matéria financeira e contábil não pertence ao seu âmbito de competência. Assim, nossa manifestação jurídica leva em consideração a presunção de verdade contábil-financeira exarada por quem de direito.

É o relatório.

PARECER:

O projeto ora em estudo se nos afigura revestido da condição legalidade no que concerne à competência (art. 6º, “caput”, c/c o art. 7º, VIII; e Título VI, Capítulo II - Da Política Urbana, art. 140, *usque* 156), e quanto à iniciativa, que é privativa do Chefe do Executivo (art. 46, IV, c/c o art. 72, XI; e art. 110, I, “d”), sendo os dispositivos relacionados pertencentes à Lei Orgânica de Jundiaí.

A matéria é de natureza legislativa, da órbita de lei ordinária, em razão de o Executivo objetivar autorizar a Fundação Municipal de Ação Social-FUMAS a alienar, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, imóvel público localizado na Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, cuja área se encontra descrita no art. 1º, situado na Vila Padre Renato, para famílias de baixa renda,



e para tanto indispensável se torna o prévio aval da Câmara, consoante estabelece a Carta de Jundiaí - art. 13, IX.

Da leitura da propositura, em especial, sua justificativa, se nota a indicação da finalidade a que se destina o projeto, que é reduzir, em até 70% do déficit habitacional para a população com renda de 0 a 3 salários mínimos, através da construção de 3300 unidades habitacionais. Note-se que a área pública é remanescente do Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social da Vila Padre Renato, de propriedade da FUMAS, e a proposta encontra respaldo na Lei federal 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha casa, Minha Vida.

A medida encontra supedâneo na Lei de Licitações - art. 17, inc. I, letra "f" da Lei Federal 8.666/93 e suas alterações – que, ao cuidar da alienação de bens da administração pública, dispensa do certame licitatório a alienação, concessão de direito real de uso, locação ou permissão de uso de bens imóveis construídos e destinados ou efetivamente utilizados no âmbito de programas habitacionais de interesse social, por órgãos ou entidades da Administração Pública especificamente criados para esse fim, e nesse aspecto, a proposta encontra respaldo legal. Desta forma, sob o espectro enfocado, a proposta reúne condições de legalidade, lato senso. Sobre o mérito, manifestar-se-á o Soberano Plenário.

Além da Comissão de Justiça e Redação, nos termos do inc. I do art. 139 do Regimento interno, devem ser ouvidas as Comissões de Finanças e Orçamento e de Políticas Urbanas e Meio Ambiente.

alíneas "d" e "e", L.O.M.).

QUORUM: maioria absoluta (art. 44, § 2º,

S.m.e.

Jundiaí, 9 de março de 2016.

Ronaldo Salles Vieira
Ronaldo Salles Vieira
Consultor Jurídico

Fábio Nadal Pedro
Fábio Nadal Pedro
Consultor Jurídico

Adriana Carla de Oliveira Teti
Adriana Carla de Oliveira Teti
Estagiária de Direito



COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

PROCESSO Nº 74.682

PROJETO DE LEI Nº 11.993, do PREFEITO MUNICIPAL (PEDRO BIGARDI), que autoriza a Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS a alienar, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, imóvel público situado na Vila Padre Renato, para famílias de baixa renda.

PARECER Nº 1.432

A Lei Orgânica de Jundiaí - art. 6º, "caput", c/c o art. 7º, VIII; art; 46, IV, art. 72, XII; e art. 110, I, "d", confere ao projeto de lei em exame a condição legalidade relativamente à iniciativa e à competência, consoante aponta o estudo da Consultoria Jurídica da Casa, expresso no Parecer nº 1.173, encartado às fls. 18/19, que acolhemos na totalidade.

A natureza legislativa do texto é incontestável, da órbita de lei ordinária, eis que objetiva autorizar a FUMAS a alienar imóvel público para famílias de baixa renda, no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida, intento que somente poderá se dar através de lei. Portanto, não vislumbramos impedimentos incidentes sobre a propositura, que está revestida da condição juridicidade.

Concluimos, em razão dos argumentos oferecidos, votando favorável à tramitação do projeto.

É o parecer.

APROVADO
15 P3116

Sala das Comissões, 11.03.2016.

Anto
GERSON HENRIQUE SARTORI
Presidente e Relator

AUSENTE
PAULO SERGIO MARTINS

[Signature]
MÁRCIO PETENCOSTES DE SOUSA

[Signature]
ROBERTO CONDE ANDRADE

[Signature]
ROGERIO RICARDO DA SILVA



COMISSÃO DE ECONOMIA, FINANÇAS E ORÇAMENTO

PROCESSO Nº 74.682

PROJETO DE LEI Nº 11.993, do PREFEITO MUNICIPAL (PEDRO BIGARDI), que autoriza a Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS a alienar, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, imóvel público situado na Vila Padre Renato, para famílias de baixa renda.

PARECER Nº 1.433

Objetiva o Chefe do Executivo com o projeto em estudo a necessária autorização da Edilidade para instituir medida visando a alienação de imóvel público situado na Vila Padre Renato, pertencente à Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS, para famílias de baixa renda, na condição que especifica..

Sob a ótica econômico-financeiro-orçamentária, âmbito ao qual devemos situar esta nossa análise, nos reportamos à análise da Diretoria Financeira expressa no Parecer nº 0010/2016, de fls. 17, que propugnou que a proposta segue apta à tramitação nos termos da Lei de Responsabilidade Fiscal.

Assim, embasados nos argumentos financeiros, finalizamos votando favorável ao projeto.

É o parecer.

APROVADO
15/03/16

Sala das Comissões, 11.03.2016.

[Signature]
RAFAEL TURRINI PURGATO
Relator

[Signature]
ELIEZER BARBOSA DA SILVA

[Signature]
JOSÉ GALVÃO BRAGA CAMPOS
("TICO") - Presidente

[Signature]
DIRLEI GONÇALVES

[Signature]
PAULO EDUARDO SILVA MALERBA



COMISSÃO DE POLÍTICAS URBANAS E MEIO AMBIENTE

PROCESSO Nº 74.682

PROJETO DE LEI Nº 11.993, do PREFEITO MUNICIPAL (PEDRO BIGARDI), que autoriza a Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS a alienar, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, imóvel público situado na Vila Padre Renato, para famílias de baixa renda.

PARECER Nº 1.434

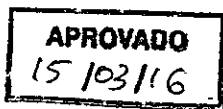
Busca-se com a proposta em exame autorizar a Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS, a implantar empreendimento habitacional de interesse social em área situada na Vila Padre Renato, alienando lotes para famílias com renda mensal de até 3 salários mínimos.

A medida intentada sob a ótica desta Comissão, que tem nos assuntos relativos a infra-estrutura e mobilidade urbana sua área de análise, se nos afigura importante e atual, vez que a proposta, conforme justifica o Chefe do Executivo, permitirá reduzir o deficit habitacional para a população com renda familiar situada entre 0 e 3 salários mínimos.

Portanto, no que diz respeito ao aspecto formal do processo legislativo, este é perfeito, e assim emprestamos nosso apoio à iniciativa, que deve ser debatida pelo Plenário.

Por conta disto, votamos favorável ao projeto de lei.

É o parecer.



Sala das Comissões, 11.03.2016.

[Signature]
ELIEZER BARBOSA DA SILVA

[Signature]
JOSÉ ADAR DE SOUSA

[Signature]
MARILENA PERDIZ NEGRO
Presidente e Relatora

[Signature]
LEANDRO PALMARINI

[Signature]
VALDECI VILAR MATHEUS



REQUERIMENTO VERBAL

138ª. SESSÃO ORDINÁRIA, DE 15/03/2016

PROJETO DE LEI n.º 11.993/2016

PREFEITO MUNICIPAL

Autoriza a Fundação Municipal de Ação Social-FUMAS a alienar, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, imóvel público situado na Vila Padre Renato, para famílias de baixa renda.

URGÊNCIA

Autor do Requerimento: GERSON SARTORI

Votação: favorável

Conclusão: APROVADA

MATÉRIA APRECIADA EM URGÊNCIA



Processo 74.682

PUBLICAÇÃO	Rubrica
23/03/16	am

Autógrafo

PROJETO DE LEI Nº. 11.993

Autoriza a Fundação Municipal de Ação Social-FUMAS a alienar, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, imóvel público situado na Vila Padre Renato, para famílias de baixa renda.

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ, Estado de São Paulo, faz saber que em 15 de março de 2016 o Plenário aprovou:

Art. 1º A FUMAS -- Fundação Municipal de Ação Social, objetivando promover a construção de moradias mediante financiamento no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida -- PMCMV, do Governo Federal, fica autorizada a alienar para famílias cadastradas com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos o imóvel descrito a seguir, localizado na Zona Especial de Interesse Social -- ZEIS, nos termos desta Lei:

Imóvel objeto da Matrícula nº. 140.960 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí; **UM TERRENO** designado como "Lote 09A" da Quadra "C", do Loteamento de Interesse Social denominado "VILA PADRE RENATO", situado nesta cidade e comarca, com área de **2.085,42 metros quadrados**, que assim se descreve: tem o seu início junto ao lote número oito (08); deste ponto segue pelo alinhamento da Avenida Marginal por sessenta e quatro centímetros (0,64m), deflete a direita e segue pelo alinhamento da Avenida Marginal por quarenta e nove metros e noventa e nove centímetros (49,99m); deste ponto, deflete à direita e segue confrontando com a Área Institucional por trinta e três metros e noventa e três centímetros (33,93m); deste ponto, segue medindo por um metro e setenta centímetros (1,70m) em curva à esquerda com raio de nove metros (9,00m) e segue medindo seis metros e onze centímetros (6,11m) em curva a direita com raio de nove metros (9,00m), confrontando com o Balão de retorno da Rua Dois (02); deste ponto, segue em linha reta por quarenta e dois metros e cinquenta centímetros (42,50m) confrontando com a Rua Dois (02); deste ponto deflete a direita e segue por quarenta e sete metros e cinquenta e um centímetros (47,51m), confrontando por cinco metros e quarenta e seis centímetros (5,46m) com o Lote número um (01), por seis metros e quatorze centímetros (6,14m) com o Lote número dois (02), por seis metros e vinte e seis centímetros (6,25m) com o Lote número três (03), por cinco metros e setenta-e

3



(Autógrafo PL n.º 11.993 – fls. 2)

um centímetros (5,71m) com o Lote número quatro (04), por vinte e quatro centímetros (0,24m) mais cinco metros e sessenta e dois centímetros (5,62m) com o Lote número cinco (05), por seis metros e onze centímetros (6,11m) com o Lote número seis (06), por cinco metros e noventa e um centímetros (5,91m) com o Lote número sete (07) e por seis metros e sete centímetros (6,07m) com o Lote número oito (08), onde encontra o ponto inicial desta descrição.

Parágrafo único. Ficam fazendo parte integrante desta Lei, a planta e o laudo de avaliação da área referidas no “caput” deste artigo,

Art. 2º O bem imóvel descrito no artigo 1º, desta Lei será utilizado exclusivamente no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV para construção de unidades habitacionais, após todas as aprovações necessárias, e serão ofertadas à população com renda familiar de até 3 salários mínimos vigentes, cadastradas no SIMIH – Sistema Municipal de Informações Habitacionais.

Parágrafo único. A propriedade das unidades habitacionais produzidas será alienada para cada um dos beneficiários, mediante financiamento pela Caixa Econômica Federal ou Banco do Brasil, segundo as regras estabelecidas no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV.

Art. 3º Fica dispensada a realização de certame licitatório, tendo em vista o relevante interesse social e a prescrição constante do artigo 17, da Lei Federal nº. 8.666, de 21 de junho de 1993.

Parágrafo único. A alienação na forma estabelecida neste artigo, dará à Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS o direito de gravar a propriedade no todo ou em parte ou anuir na hipótese de exigência de garantia hipotecária, para fins de obtenção de financiamento destinado a efetiva implantação do empreendimento.

Art. 4º As unidades habitacionais implantadas no imóvel objeto desta Lei ficarão isentas do recolhimento dos tributos municipais incidentes na forma prevista na Lei Complementar nº. 485, de 30 de março de 2010.

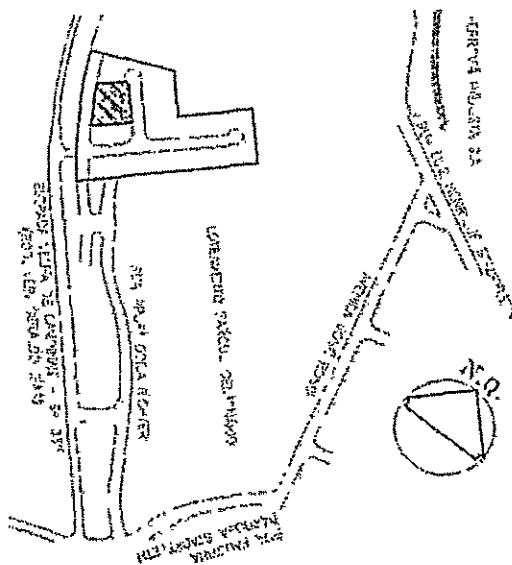
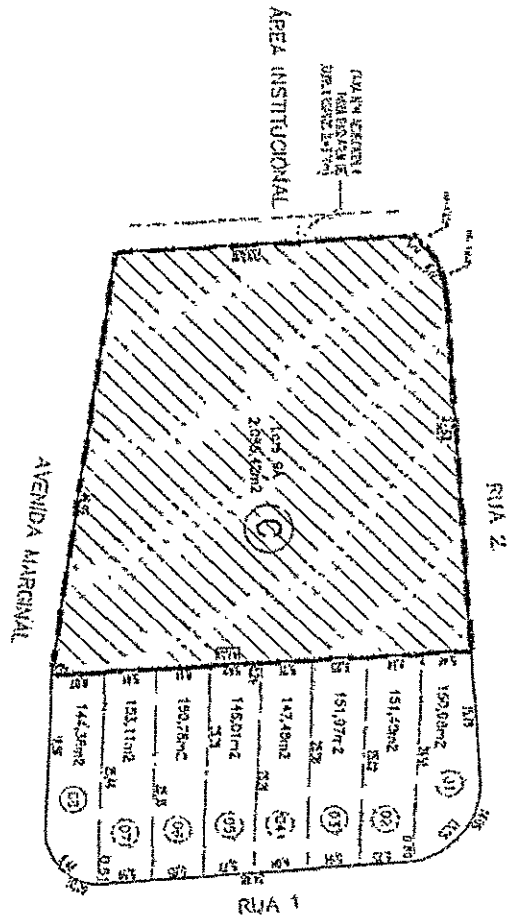
Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ, em quinze de março de dois mil e dezesseis (15/03/2016).

Eng. MARCELO GASTALDO
Presidente



(Autógrafo PL n.º 11.993 – fls. 3)





(Autógrafo PL n.º 11.993 – fls. 4)



Prefeitura de Jundiaí
Cuidar em nome e cuidar das pessoas

**FUMAS - Fundação
Municipal de Ação Social**

Laudo de Avaliação



Objetivo:

Obtenção do valor de mercado de lote localizado na Quadra C lote 2A com frente para a via Marginal da Rodovia Vereador Geraldo Dias – SP 332, na Vila Padre Renato no Parque Centenário no município de Jundiaí, estado de São Paulo para as obras de implantação de Conjunto Habitacional de Interesse Social em área de 2.085,42 m², estando o lote devidamente matriculado no 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí sob o número: 140.960 e IPTU n.º: 63.068.009, 63.068.0010, 63.068.0011, 63.068.0012, 63.068.0013, 63.068.0014, 63.068.0015, 63.068.0016, 63.068.0017, 63.068.0018, 63.068.0019, 63.068.0020, 63.068.0021, 63.068.0022, 63.068.0023 e 63.068.0024.

Preliminares

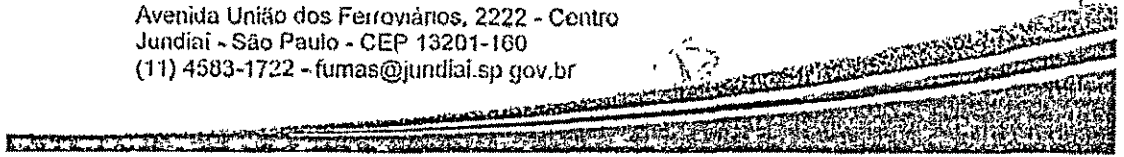
A extração de preços de informações fiscais, via de regra, não condizentes com a realidade ou se basear em anúncios de jornais não leva a um critério científico, dado a disparidade entre os imóveis ofertados, não só no que diz respeito a localização, mas, sobretudo, com a metragem, potencialidade, condições de acesso e outros, devendo principalmente, ser levado em conta, a vocação econômica do terreno remanescente e sua identificação no Plano Diretor Municipal e na Lei do Zoneamento.

Princípios e Ressalvas

O Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1.2.001 e NBR 14653- 2:2011 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, além das exigências impostas por Leis federais, estadual e municipal e foi elaborado com a estrita observância dos postulados do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo e Código de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia

Na elaboração deste trabalho foram utilizados dados e

Avenida União dos Ferroviários, 2222 - Centro
Jundiaí - São Paulo - CEP 13201-160
(11) 4583-1722 - fumas@jundiai.sp.gov.br





(Autógrafo PL n.º 11.993 – fls. 5)



Prefeitura de Jundiaí
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas

FUMAS - Fundação
Municipal de Ação Social

informações assumidas como corretas, e que incluem o título do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí, Secretaria Municipal de Finanças, entre outros. ←

No melhor conhecimento e crédito do avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressadas no presente são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, que afetam as análises, opiniões e conclusões contidas no mesmo, enquadrando-se na fundamentação de grau I.

Para efeito de projeção inexistem de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo o ativo objeto do trabalho em questão.

Nosso trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso da Fumas – Fundação Municipal de Ação Social e da Prefeitura de Jundiaí, visando o objetivo já descrito, não devendo, portanto, ser utilizado para outra finalidade que não a já mencionada.

Identificação do imóvel

A vistoria ocorreu no dia 11/09/2015 às 10h00min.

Região urbana, com predominância de habitações residenciais unifamiliares, padrão sócio econômico cultural nível baixo.

A infraestrutura urbana possui sistema viário, transporte coletivo, água potável, energia elétrica e telefone. Os serviços comunitários disponíveis compreendem escola municipal, segurança, posto de saúde, templos e igrejas.

O terreno é em declive sendo o acesso ao nível da rua, apresenta-se seco e firme.

Do Método Involutivo Vertical

O Método Involutivo Vertical é o mais utilizado e recomendado por permitir a viabilidade técnico – econômica mediante um projeto hipotético viável. Este método consiste na elaboração de projeto de hipotético empreendimento para a gleba com vistas a

Avenida União dos Ferroviários, 2222 - Centro
Jundiaí - São Paulo - CEP 13201-160
(11) 4583-1722 - fumas@jundiai.sp.gov.br



(Autógrafo PL n.º 11.993 – fls. 6)



Prefeitura de Jundiaí
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas

FUMAS - Fundação
Municipal de Ação Social

verificar o melhor e máximo aproveitamento, considerando a receita provável da comercialização dos lotes com base nos valores obtidos em pesquisa imobiliária, as despesas de urbanização, impostos, despesas com vendas, lucro do empreendedor, despesas financeiras, entre outras. O objetivo é o de definir o valor máximo que pode ser atribuído à gleba através de cenários diversos para que seja economicamente viável seu aproveitamento. ←

Premissas:

Área: 2.085,42 m² toda destinada ao empreendimento.

Legislação: Lei n.º 7857/2015.

Classificação: ZEIS (Zona Especial de Interesse Social).

Coefficiente de aproveitamento: Máximo: 1,5

Mínimo: 0,3

Básico: 1,5

Área de Ocupação: 60%

Taxa de permeabilidade: 5%

Recuos mínimos: Frente: 5 m.

Fundo: 4 m.

Laterais: soma igual a 2 m.

Gabarito de Altura: sem restrições

Área privativa de cada unidade: 46,30 m².

Área de circulação: 10 m².

Numero de blocos: 02.

Numero de pavimento: térreo mais quatro, ou seja, 5.

Numero de unidades 40.

CUB - junho 15: R\$ 1.219,90/M²

datas de referencia

Vistoria: 11/09/2015

Avaliação: 13 a 15/09/2015

Lauda: 18/11/2015

Formulação: Ver tabela à fls. n.º08, 09,10 e 11.

Considerações Finais

O valor do terreno e conseqüentemente o seu unitário, já consideram todas as vantagens advindas de seu melhor e mais eficiente aproveitamento ("highest and best use").

Avenida União dos Ferroviários, 2222 - Centro

Jundiaí - São Paulo - CEP 13201-160

(11) 4583-1722 - fumas@jundiai.sp.gov.br



(Autógrafo PL n.º 11.993 – fls. 7)



Prefeitura de Jundiaí
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas.

FUMAS - Fundação
Municipal de Ação Social

Conforme demonstrado, apuramos um valor unitário por metro quadrado de R\$ 228,74. ←

Assim, o valor do terreno localizado na Vila Padre Renato que constitui o lote 9 A (nove A0 da quadra C é de R\$ 228,74/ m² x 2.085,42 m² o que totaliza R\$ 477.018,97 (quatrocentos e setenta e sete mil dezoito reais e noventa e sete centavos).

Vai o presente, desenvolvido em 4 (quatro) folhas impressas em um só lado, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada acompanhado de 3 fotografias (fls 5 à fls 7), além dos seguintes documentos:

- cópia reprográfica da tabela básica à fls. 8,
- cópia reprográfica da tabela resolutive à fls.: 9
- cópia reprográfica da tabela resolutive com as formulas explicitadas à fls.:10 e 11,
- cópia reprográfica da ART de Cargo e Função n.º 9428720012172448, à fls. 12
- cópia reprográfica da matrícula do imóvel à fls:13 e 13 verso,
- Prancha de implantação do conjunto habitacional objeto de estudo à fl. 14
- cópia reprográfica da planta de setorização à fls. 15 e
- imagem obtida através do aplicativo " Google Earth" à fls. 16,

totalizando 16 (quinze) folhas.

Jundiaí, 20 de novembro de 2015.

Ivo de Franceschi
Engenheiro Civil Pleno
CREA 060069071
Reg. Funcional: 102 - FUMAS

Avenida União dos Ferroviários, 2222 - Centro
Jundiaí - São Paulo - CEP 13201-160
(11) 4583-1722 - fumas@jundiai.sp.gov.br



PROJETO DE LEI Nº. 11.993

PROCESSO Nº. 74.682

RECIBO DE AUTÓGRAFO

DATA DE ENTREGA NA PREFEITURA:

16/03/16

ASSINATURAS:

EXPEDIDOR: autor

RECEBEDOR: Andree

PRAZO PARA SANÇÃO/VETO

(15 dias úteis - LOJ, art. 53)

PRAZO VENCÍVEL em:

08/04/16

Alleandra

Diretora Legislativa



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ - SP

OF.GP.L. n.º 094/2016

Processo nº 20.580-3/2015

EXPEDIENTE

fls.	32
proc.	

CÂMARA M. JUNDIAÍ (PROTOCO) 30/MAR/2016 17:47 074836

Jundiaí, 16 de março de 2016.

Excelentíssimo Senhor Presidente:

JUNTE-SE
Pedro Bigardi
Diretoria Legislativa
31 / 03 / 16

Encaminhamos a V.Exa., cópia da Lei nº 8.606, objeto do Projeto de Lei nº 11.993, promulgada nesta data, por este Executivo.

Na oportunidade, reiteramos nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,


PEDRO BIGARDI
Prefeito Municipal

Ao

Exmo. Sr.

Vereador MARCELO ROBERTO GASTALDO

Presidente da Câmara Municipal de Jundiaí

NESTA

scc.1



LEI N.º 8.606, DE 16 DE MARÇO DE 2016

Autoriza a Fundação Municipal de Ação Social-FUMAS a alienar, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, imóvel público situado na Vila Padre Renato, para famílias de baixa renda.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ**, Estado de São Paulo, de acordo com o que decretou a Câmara Municipal em Sessão Ordinária realizada no dia 15 de março de 2016, **PROMULGA** a seguinte Lei:-

Art. 1º A FUMAS – Fundação Municipal de Ação Social, objetivando promover a construção de moradias mediante financiamento no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, do Governo Federal, fica autorizada a alienar para famílias cadastradas com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos o imóvel descrito a seguir, localizado na Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, nos termos desta Lei:

Imóvel objeto da Matrícula nº. 140.960 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí; **UM TERRENO** designado como “Lote 09A” da Quadra “C”, do Loteamento de Interesse Social denominado “**VILA PADRE RENATO**”, situado nesta cidade e comarca, com área de **2.085,42 metros quadrados**, que assim se descreve: tem o seu início junto ao lote número oito (08); deste ponto segue pelo alinhamento da Avenida Marginal por sessenta e quatro centímetros (0,64m), deflete a direita e segue pelo alinhamento da Avenida Marginal por quarenta e nove metros e noventa e nove centímetros (49,99m); deste ponto, deflete à direita e segue confrontando com a Área Institucional por trinta e três metros e noventa e três centímetros (33,93m); deste ponto, segue medindo por um metro e setenta centímetros (1,70m) em curva à esquerda com raio de nove metros (9,00m) e segue medindo seis metros e onze centímetros (6,11m) em curva a direita com raio de nove metros (9,00m), confrontando com o Balão de retorno da Rua Dois (02); deste ponto, segue em linha reta por quarenta e dois metros e cinquenta centímetros (42,50m) confrontando com a Rua Dois (02); deste ponto deflete a direita e segue por quarenta e sete metros e cinquenta e um centímetros (47,51m), confrontando por cinco metros e quarenta e seis

[Handwritten signatures]



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP
(Lei nº 8.606/2016 – fls. 2)

fls. _____
proc. <u>34</u>
<i>cur</i>

centímetros (5,46m) com o Lote número um (01), por seis metros e quatorze centímetros (6,14m) com o Lote número dois (02), por seis metros e vinte e seis centímetros (6,25m) com o Lote número três (03), por cinco metros e setenta e um centímetros (5,71m) com o Lote número quatro (04), por vinte e quatro centímetros (0,24m) mais cinco metros e sessenta e dois centímetros (5,62m) com o Lote número cinco (05), por seis metros e onze centímetros (6,11m) com o Lote número seis (06), por cinco metros e noventa e um centímetros (5,91m) com o Lote número sete (07) e por seis metros e sete centímetros (6,07m) com o Lote número oito (08), onde encontra o ponto inicial desta descrição.

Parágrafo único. Ficam fazendo parte integrante desta Lei, a planta e o laudo de avaliação da área referidas no “caput” deste artigo.

Art. 2º O bem imóvel descrito no artigo 1º. desta Lei será utilizado exclusivamente no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV para construção de unidades habitacionais, após todas as aprovações necessárias, e serão ofertadas à população com renda familiar de até 3 salários mínimos vigentes, cadastradas no SIMIH – Sistema Municipal de Informações Habitacionais.

Parágrafo único. A propriedade das unidades habitacionais produzidas será alienada para cada um dos beneficiários, mediante financiamento pela Caixa Econômica Federal ou Banco do Brasil, segundo as regras estabelecidas no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV.

Art. 3º Fica dispensada a realização de certame licitatório, tendo em vista o relevante interesse social e a prescrição constante do artigo 17, da Lei Federal nº. 8.666, de 21 de junho de 1993.

Parágrafo único. A alienação na forma estabelecida neste artigo, dará à Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS o direito de gravar a propriedade no todo ou em parte ou anuir na hipótese de exigência de garantia hipotecária, para fins de obtenção de financiamento destinado a efetiva implantação do empreendimento.

Handwritten signatures and initials.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ - SP
(Lei nº 8.606/2016 - fls. 3)

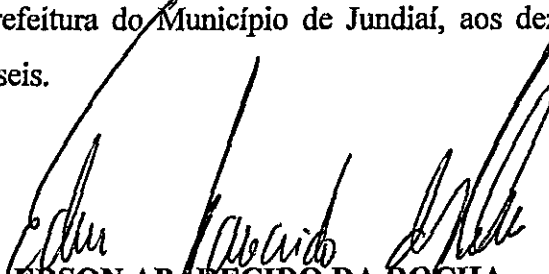
fls. _____
proc. 35
w

Art. 4º As unidades habitacionais implantadas no imóvel objeto desta Lei ficarão isentas do recolhimento dos tributos municipais incidentes na forma prevista na Lei Complementar nº. 485, de 30 de março de 2010.

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


PEDRO BIGARDI
Prefeito Municipal

Publicada na Imprensa Oficial do Município e registrada na Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos da Prefeitura do Município de Jundiaí, aos dezesseis dias do mês de março de dois mil e dezesseis.


EDSON APARECIDO DA ROCHA
Secretário Municipal de Negócios Jurídicos

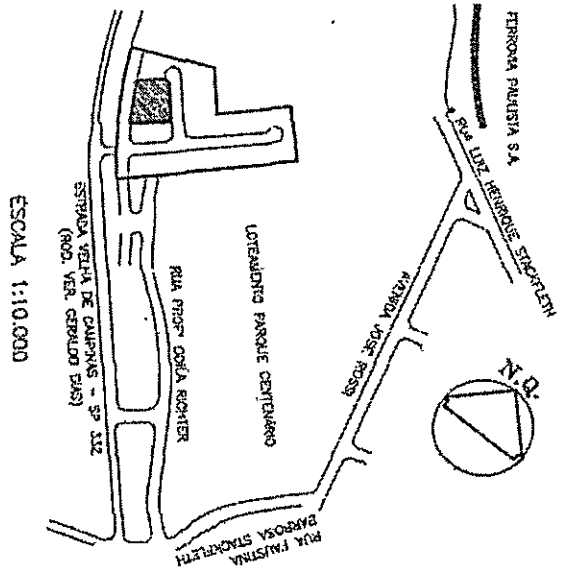
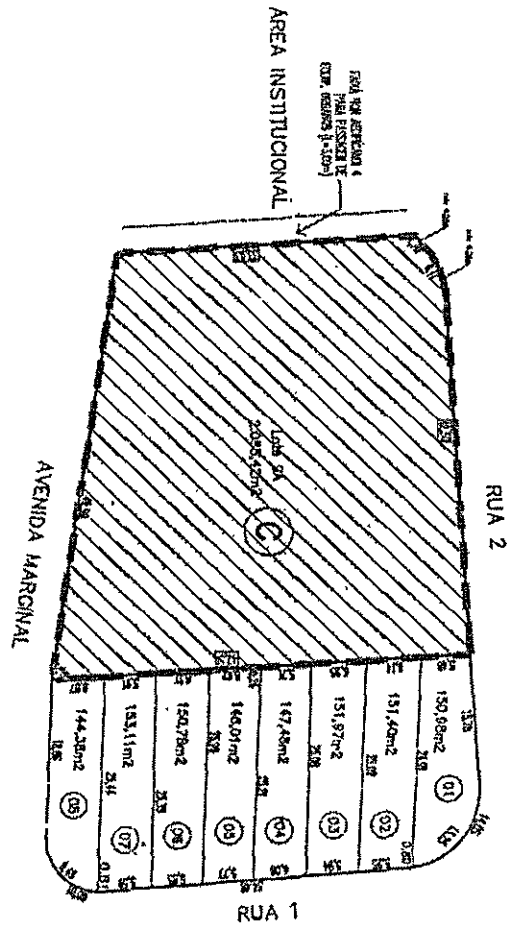
scc.1

PUBLICAÇÃO	Rubrica
18103116	w



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ - SP

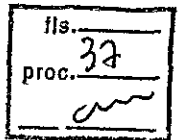
fls. _____
proc. 36
am



ESCALA 1:10.000



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ - SP



Prefeitura de Jundiaí
Cuidar da cidade e cuidar das pessoas

FUMAS - Fundação
Municipal de Ação Social

Laudo de Avaliação

Objetivo:

Obtenção do valor de mercado de lote localizado na Quadra C lote 9A com frente para a via Marginal da Rodovia Vereador Geraldo Dias - SP 332, na Vila Padre Renato no Parque Centenário no município de Jundiaí, estado de São Paulo para as obras de implantação de Conjunto Habitacional de Interesse Social em área de 2.085,42 m², estando o lote devidamente matriculado no 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí sob o número: 140.960 e IPTU nº: 63.068.009, 63.068.0010, 63.068.0011, 63.068.0012, 63.068.0013, 63.068.0014, 63.068.0015, 63.068.0016, 63.068.0017, 63.068.0018, 63.068.0019, 63.068.0020, 63.068.0021, 63.068.0022, 63.068.0023 e 63.068.0024.

Preliminares

A extração de preços de informações fiscais, via de regra, não condizentes com a realidade ou se basear em anúncios de jornais não leva a um critério científico, dado a disparidade entre os imóveis ofertados, não só no que diz respeito a localização, mas, sobretudo, com a metragem, potencialidade, condições de acesso e outros, devendo principalmente, ser levado em conta, a vocação econômica do terreno remanescente e sua identificação no Plano Diretor Municipal e na Lei do Zoneamento.

Princípios e Ressalvas

O Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1.2.001 e NBR 14653- 2:2011 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, além das exigências impostas por Leis federais, estadual e municipal e foi elaborado com a estrita observância dos postulados do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo e Código de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia

Na elaboração deste trabalho foram utilizados dados e

Avenida União dos Ferroviários, 2222 - Centro
Jundiaí - São Paulo - CEP 13201-160
(11) 4583-1722 - fumas@jundiai.sp.gov.br




PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ - SP

fls. 38
proc. _____



Prefeitura de Jundiaí
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas

FUMAS - Fundação
Municipal de Ação Social

informações assumidas como corretas, e que incluem o título do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí, Secretaria Municipal de Finanças, entre outros. 

No melhor conhecimento e crédito do avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressadas no presente são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, que afetam as análises, opiniões e conclusões contidas no mesmo, enquadrando-se na fundamentação de grau I.

Para efeito de projeção inexistem ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo o ativo objeto do trabalho em questão.

Nosso trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso da Fumas - Fundação Municipal de Ação Social e da Prefeitura de Jundiaí, visando o objetivo já descrito, não devendo, portanto, ser utilizado para outra finalidade que não a já mencionada.

Identificação do imóvel

A vistoria ocorreu no dia 11/09/2015 às 10h00min.

Região urbana, com predominância de habitações residenciais unifamiliares, padrão sócio econômico cultural nível baixo,

A infraestrutura urbana possui sistema viário, transporte coletivo, água potável, energia elétrica e telefone. Os serviços comunitários disponíveis compreendem escola municipal, segurança, posto de saúde, templos e igrejas.

O terreno é em declive sendo o acesso ao nível da rua, apresenta-se seco e firme.

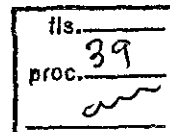
Do Método Involutivo Vertical

O Método Involutivo Vertical é o mais utilizado e recomendado por permitir a viabilidade técnico - econômica mediante um projeto hipotético viável. Este método consiste na elaboração de projeto de hipotético empreendimento para a gleba com vistas a

Avenida União dos Ferroviários, 2222 - Centro
Jundiaí - São Paulo - CEP 13201-160
(11) 4583-1722 - fumas@jundiai.sp.gov.br



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ - SP



Prefeitura de Jundiaí
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas

FUMAS - Fundação
Municipal de Ação Social

verificar o melhor e máximo aproveitamento, considerando a receita provável da comercialização dos lotes com base nos valores obtidos em pesquisa imobiliária, as despesas de urbanização, impostos, despesas com vendas, lucro do empreendedor, despesas financeiras, entre outras. O objetivo é o de definir o valor máximo que pode ser atribuído à gleba através de cenários diversos para que seja economicamente viável seu aproveitamento. ←

Premissas:

Área: 2.085,42 m² toda destinada ao empreendimento.

Legislação: Lei nº 7857/2015.

Classificação: ZEIS (Zona Especial de Interesse Social).

Coefficiente de aproveitamento: Máximo: 1,5

Mínimo: 0,3

Básico: 1,5

Área de Ocupação: 60%

Taxa de permeabilidade: 5%

Recuos mínimos: Frente: 5 m.

Fundo: 4 m.

Laterais: soma igual a 2 m.

Gabarito de Altura: sem restrições

Área privativa de cada unidade: 46,30 m².

Área de circulação: 10 m².

Numero de blocos: 02.

Numero de pavimento: térreo mais quatro, ou seja, 5.

Numero de unidades 40.

CUB - junho 15: R\$ 1.219,90/M²

datas de referencia

Vistoria: 11/09/2015

Avaliação: 13 a 15/09/2015

Laudô: 18/11/2015

Formulação: Ver tabela à fls. nº08, 09,10 e 11.

Considerações Finais

O valor do terreno e conseqüentemente o seu unitário, já consideram todas as vantagens advindas de seu melhor e mais eficiente aproveitamento ("highest and best use").

Avenida União dos Ferroviários, 2222 - Centro

Jundiaí - São Paulo - CEP 13201-160

(11) 4583-1722 - fumas@jundiai.sp.gov.br



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ - SP

fls.	40
proc.	



Prefeitura de Jundiaí
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas

FUMAS - Fundação
Municipal de Ação Social

Conforme demonstrado, apuramos um valor unitário por metro quadrado de R\$ 228,74. ←

Assim, o valor do terreno localizado na Vila Padre Renato que constitui o lote 9 A (nove A0 da quadra C é de R\$ 228,74/ m² x 2.085,42 m² o que totaliza R\$ 477.018,97 (quatrocentos e setenta e sete mil dezoito reais e noventa e sete centavos).

Vai o presente, desenvolvido em 4 (quatro) folhas impressas em um só lado, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada acompanhado de 3 fotografias (fls 5 à fls 7), além dos seguintes documentos:

- cópia reprográfica da tabela básica à fls. 8,
- cópia reprográfica da tabela resolutive à fls.: 9
- cópia reprográfica da tabela resolutive com as formulas explicitadas à fls.:10 e 11,
- cópia reprográfica da ART de Cargo e Função nº 9428720012172448, à fls. 12
- cópia reprográfica da matricula do imóvel à fls:13 e 13 verso,
- Prancha de implantação do conjunto habitacional objeto de estudo à fl. 14,
- cópia reprográfica da planta de setorização à fls. 15 e
- imagem obtida através do aplicativo "Google Earth" à fls. 16,

totalizando 16 (quinze) folhas.

Jundiaí, 20 de novembro de 2015.

Ivo de Franceschi
Engenheiro Civil Pleno
CREA 060069071
Reg. Funcional: 102 - FUMAS

Avenida União dos Ferroviários, 2222 - Centro
Jundiaí - São Paulo - CEP 13201-160
(11) 4583-1722 - fumas@jundiai.sp.gov.br