



Processo 74.682

*Autógrafo*

***PROJETO DE LEI N.º 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



(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 n.º. 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 n.º. 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).

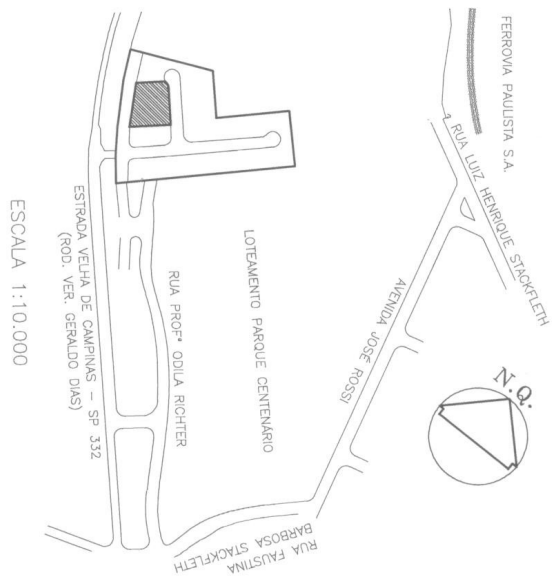
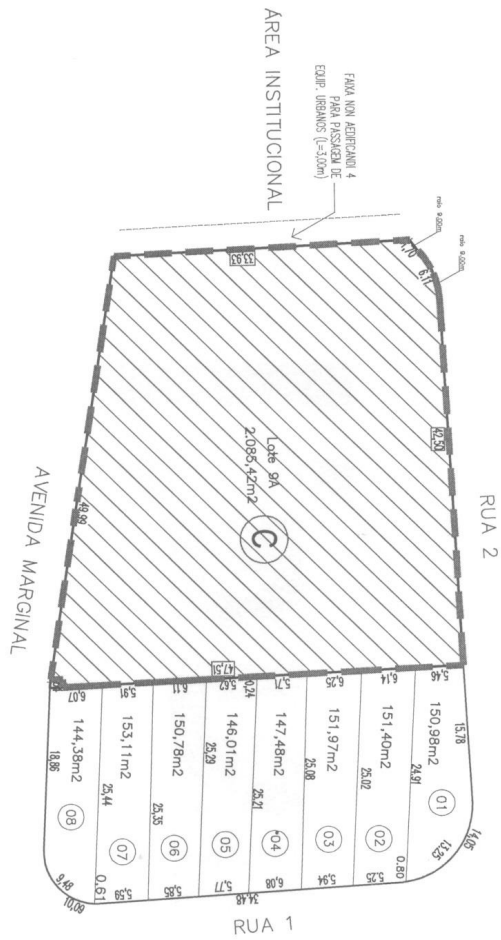
**Eng. MARCELO GASTALDO**  
*Presidente*



# Câmara Municipal de Jundiaí

São Paulo

(Autógrafo PL n.º 11.993 – fls. 3)





(Autógrafo PL n.º 11.993 – fls. 4)



Prefeitura de **Jundiaí**  
Cuidar da cidade é 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 m<sup>2</sup>, estando o lote devidamente matriculado no 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí sob o numero: 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

B



(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. ← 2

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



(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.

3

**Premissas:**

Área: 2.085,42 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

Área de circulação: 10 m<sup>2</sup>.

Numero de blocos: 02.

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

Numero de unidades 40.

CUB – junho 15: R\$ 1.219,90/M<sup>2</sup>

**datas de referencia**

Vistoria: 11/09/2015

Avaliação: 13 a 15/09/2015

Laudo: 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/ m<sup>2</sup> x 2.085,42 m<sup>2</sup> 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 2.015.

**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 