



Santa Bárbara d'Oeste, 03 de agosto de 2016.  
Ofício nº 191/16  
Ref.: Envio de Projeto de Lei Complementar

Excelentíssimo Senhor  
Edison Carlos Bortolucci Junior  
DD Presidente  
Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste.

Exmo. Senhor Presidente:

Sirvo-me do presente para, em conformidade com o disposto nos artigos 39 XI e 63 III, XV da Lei Orgânica Municipal, bem como com o que consta no processo administrativo nº. 2016/000069-02-05, encaminhar a esta Casa Legislativa, o anexo Projeto de Lei Complementar, que "*Dispõe sobre autorização para desafetação e alienação de área pública localizada no Jardim Panambi*".

Aproveito a oportunidade para renovar a Vossa Excelência e demais nobres Vereadores, meus mais sinceros protestos de estima, consideração e apreço.

  
**DENIS EDUARDO ANDIA**  
Prefeito Municipal

**CÂMARA MUNICIPAL DE  
S. BÁRBARA DOESTE**

**DATA: 01/09/2016  
HORA: 10:01**

Projeto de Lei Complementar Nº 10/2016

Autoria: DENIS EDUARDO ANDIA

Assunto: Dispõe sobre autorização para desafetação e alienação de área pública localizada no Jardim Panambi.

PROTOCOLO

0872012016





PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 10 /2016.

*“Dispõe sobre desafetação e alienação de área pública localizada no Jardim Panambi”.*

**DENIS EDUARDO ANDIA**, Prefeito Municipal de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhes são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

**Art. 1º** Fica o Poder Executivo autorizado a desincorporar da categoria de uso comum do povo para dominial o bem imóvel, objeto da matrícula nº 37.612 do Registro de Imóveis local:

**MATRÍCULA 37.612** – *“Viela de passagem, no loteamento denominado “JARDIM PANAMBI”, situada nesta cidade, medindo seis metros (6,00m) na face que confronta com a Rua das Palmas; quatro metros (4,00m) na face que confronta com a Rua dos Gerânios; de um lado mede trinta e oito metros (38,00m) e confronta com o lote 08 da quadra H mais trinta metros e cinquenta centímetros (30,50m) confrontando com o lote 01 da mesma quadra; de outro lado mede vinte e oito metros (28,00m) confrontando com o lote 01 da quadra G mais quarenta e cinco metros (45,00m) confrontando com o lote 20 da mesma quadra; perfazendo a área superficial de 283,00 metros quadrados.”*

**Art. 2º** Também fica autorizado o Poder Executivo alienar o imóvel acima descrito aos proprietários dos imóveis lindeiros, pelo valor correspondente a média das duas avaliações obtidas no processo administrativo nº 2016/000069-02-05, cujo pagamento dar-se-á à vista, no ato da lavratura da escritura, devendo esta ser lavrada no prazo máximo de 180 dias a contar da publicação da presente lei.

**§ 1º** A alienação de que trata o *caput* deste artigo deverá ocorrer na totalidade, no entanto, suas correspondentes áreas poderão ser fracionadas através de projetos específicos e alienadas aos respectivos confrontantes interessados, os quais deverão promover a anexação de tais áreas em seus imóveis.

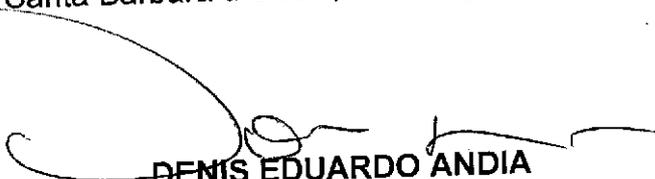
**§ 2º** Visando à observação do direito de preferência, o Município notificará os confrontantes para que se manifestem, no prazo de 15 dias, acerca do interesse na aquisição da correspondente área confinante, sendo que o silêncio autoriza o Município alienar a referida área ao outro confrontante, desde que de seja possível a anexação da área ao imóvel deste.

**Art. 3º** As despesas decorrentes da presente alienação, mais especialmente as referentes à escritura e registro correrão por ~~conta~~ conta dos adquirentes.



**Art. 4º** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Santa Bárbara d'Oeste, 03 de agosto de 2016.

  
**DENIS EDUARDO ANDIA**  
**Prefeito Municipal**



## EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

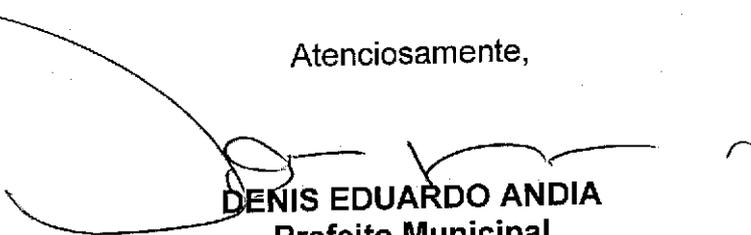
Encaminhamos o presente projeto para a apreciação dessa Nobre Casa Legislativa, postulando a autorização para desafetar e alienar área pública caracterizada por viela de passagem localizada no Jardim Panambi nesta cidade.

A alienação que se pretende efetivar consolidará uma situação existente, tendo em vista que, desde a aprovação do loteamento, ocorrido na década de 1.971, até os dias atuais a mesma nunca foi implantada, o que possibilita, assim, a desafetação pretendida.

Como se trata de alienação de área pública constituída por viela de passagem, conforme destinada por ocasião da aprovação do loteamento, requer-se a apreciação e aprovação do presente projeto de lei, nos termos do artigo 9º, incisos V e VI da Lei Orgânica Municipal.

Estando plenamente justificada a presente proposta legislativa, submetemos a matéria em análise à serena apreciação nobres Edis.

Atenciosamente,

  
**DENIS EDUARDO ANDIA**  
Prefeito Municipal



## **PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

### **Introdução:**

A FOLSTER NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no Ministério da Fazenda no CNPJ/MF sob nº 05.682.451/0001-70, apresenta o resultado de seus trabalhos neste 'Parecer de Avaliação Imobiliária' e para atestar a idoneidade deste instrumento está representada pelo profissional Ronaldo Aparecido Folster, Gestor em Negócios Imobiliários e Técnico em Perícias e Avaliações com registro no CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóvel – SP) sob nº 78.560.

### **Do interessado:**

Através de requerimento verbal do interessado e visita ao local, foi executada perícia no imóvel discriminado no item 'Do imóvel' deste instrumento, objetivando a avaliação do valor de mercado para venda;

### **Do objetivo:**

Esta avaliação tem por objetivo estabelecer o valor de Venda de mercado de um bem tangível através do método de comparação, levando em consideração as variáveis do mercado imobiliário para este momento;

### **Do imóvel:**

#### **Localização:**

Situado entre as quadras G e H, do loteamento denominado "JARDIM PANAMBI", nesta cidade, totalizando uma área superficial de 283,00 metros quadrados, e suas medidas e confrontações encontram-se descritas na matrícula 37.612 do Cartório de Registros de Imóveis local, fuja a cópia segue anexa.

#### **Localização Estratégica:**

O imóvel objeto está localizado em loteamento estritamente residencial, de alto padrão e de fácil acesso a toda infraestrutura de serviços e lazer



**Da situação registraria do imóvel**

O imóvel encontra-se registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Circunscrição única de Santa Bárbara d' Oeste – SP, sob matrícula nº 37.612 e compulsando-se a mesma, constata-se que no registro nº R-01-37.612 foi constituído uma viela de passagem;

**Da Conclusão:**

Tendo em vista as diretrizes do loteamento "JARDIM PANAMBI" expedida pela Prefeitura Municipal onde é vedada a subdivisão de lotes e, portanto, subentendesse que este imóvel com testada de 6,00 metros não está apto a aprovação de edificação em função de suas características físicas e geográficas, fator que restringe sua alienação apenas aos proprietários dos lotes vizinhos.

**Do Valor:**

Valor da Venda do imóvel objeto deste parecer é de:

R\$ 87.730,00 (Oitenta e

sete mil setecentos e trinta reais)

É o parecer, sob censura.

Firmado em duas vias de igual teor e cópia da matrícula.

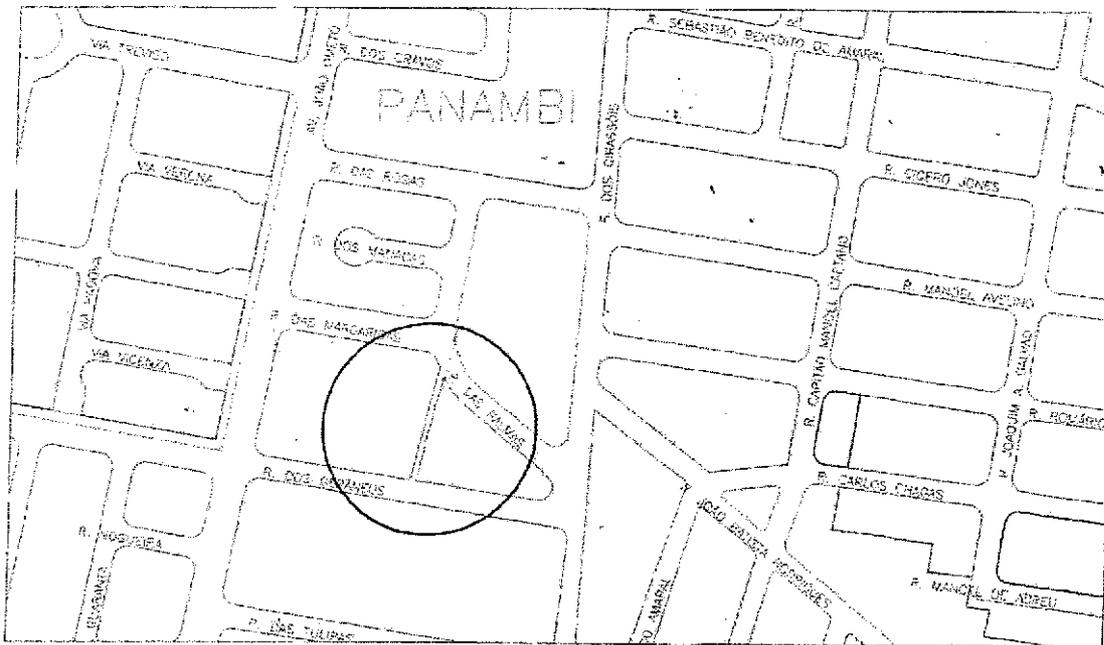
Santa Bárbara d'Oeste, em 28 de julho de 2016.

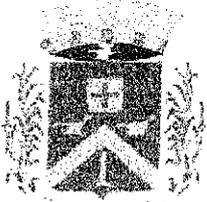
  
FOLSTER NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.  
Ronaldo Aparecido Folster  
CRECI/SP nº 78.560

### DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO

IMÓVEL situado entre as Quadras G e H, no loteamento denominado "JARDIM PANAMBI", nesta cidade, medindo seis metros (6,00m) na face que confronta com a Rua das Palmas; quatro metros (4,00m) na face que confronta com a Rua dos Gerâneos; de um lado mede trinta e oito (38,00m) e confronta com o lote 08 da quadra H mais trinta metros e cinquenta centímetros (30,50m) confrontando com o lote 01 da mesma quadra; de outro lado mede vinte e oito metros (28,00m) confrontando com o lote 01 da quadra G mais quarenta e cinco metros (45,00m) confrontando com o lote 20 da mesma quadra; perfazendo a área superficial de 283,00 metros quadrados.

### LOCALIZAÇÃO





**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA BÁRBARA DOESTE**  
Av. Monte Castelo, 1.000 - Jd. Primavera

**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO**

<b>PROJETO:</b> PROJETO VIELA DE PASSAGEM		
<b>LOCAL:</b> ENTRE RUA DAS PALMAS E RUA DOS GERÂNEOS - JD PANAMBI		
<b>SECRETARIA DE PLANEJAMENTO:</b> ANGELA MARINGONI SOEIRO		<b>VISTO:</b> 
<b>AUTORA DO PROJETO:</b> ANGELA MARINGONI SOEIRO	<b>CAU:</b> 29998-7	<b>VISTO:</b> 
<b>A.R.T. Nº</b>		

37612

MATRÍCULA N.º

COMARCA DE  
SANTA BÁRBARA D'ESTE  
ESTADO DE SÃO PAULO

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
E ANEXOS  
LIVRO 2 — REGISTRO GERAL

Dr. MARCO ANTONIO ZANATTA  
Oficial  
ANA REGINA RONI ZANATTA  
Oficial Major

MATRÍCULA N.º 37612

DATA  
16 de janeiro de 1.995.

FLS.  
01

IMÓVEL — CADASTRO N.º —

IMÓVEL situado entre as QUADRAS G e H, no loteamento denominado "JARDIM PANAMBI", nesta cidade, medindo seis metros (6,00m) na face que confronta com a Rua das Palmas; quatro metros (4,00m) na face que confronta com a Rua dos Gerâneos; de um lado mede trinta e oito metros (38,00m) e confronta com o lote 08 da quadra H mais trinta metros e cinquenta centímetros (30,50m) confrontando como lote 01 da mesma quadra; de outro lado mede vinte e oito metros (28,00m) confrontando com o lote 01 da quadra G mais quarenta e cinco metros (45,00m) confrontando com o lote 20 da mesma quadra; perfazendo a área superficial de 283,00 metros quadrados.

PROPRIETÁRIA: IMOBILIÁRIA PANAMBI S/C LTDA., com sede na Fazenda São Pedro, inscrita no CGC/MF. sob nº 48.629.109/0001-19.

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrição nº 11.431 da 2ª Circunscrição de Piracicaba-SP., e loteamento inscrito sob nº 19 no livro 8-A, datado de 10/04/71 deste Cartório. Protocolado e microfilmado sob nº 7.048.0. S.B.D'Oeste 16 de janeiro de 1.995. A Escrevente Habilitada, *Joaninha Angelina de Moraes*, (Joaninha Angelina de Moraes). O Oficial, *Marco Antonio Zanatta*, (Marco Antonio Zanatta).-

R-01-37.612: Santa Bárbara D'Oeste, 16 de janeiro de 1.995. Pelo registro do loteamento denominado Jardim Panambi, inscrito sob nº 19 no livro 8-A deste Cartório, datado de 10 de abril de 1.971, e nos termos do art. 4º do Decreto-Lei nº 271 de 28 de fevereiro de 1.967, O IMÓVEL objeto desta matrícula passou a integrar o domínio público do MUNICÍPIO DE SANTA BÁRBARA D'OESTE, constituindo-se em uma VIELA DE PASSAGEM, na categoria de bens de uso comum do povo. A Escrevente Habilitada, *Joaninha Angelina de Moraes*, (Joaninha Angelina de Moraes). O Oficial, *Marco Antonio Zanatta*, (Marco Antonio Zanatta).-

# IMOBILIARIA CIDADE NOVA

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMOBILIARIA CIDADE NOVA S/C LTDA, empresa do ramo imobiliário com sede à Rua do Couro, 1371 Cidade Nova - Sta. Bárbara d' Oeste -SP. Inscrita no CNPJ do MF nº 47.719.091/0001-83, registrada no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci) sob o nº 029.819-1, 2ª região neste ato representada por seu sócio, Sr. JOSÉ MANOEL PRATES, sindicalizado no Creci sob nº 077.924 atendendo à pedido verbal de pessoa interessada, após vistoriar o imóvel abaixo descrito e caracterizado procedeu AVALIAÇÃO e, sem dolo ou malícia, elabora o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO:

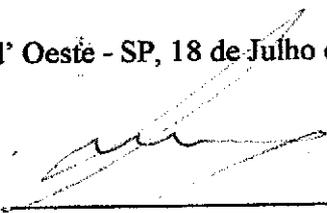
1 - **IMÓVEL:** Imóvel situado entre as quadras G e H, no loteamento denominado "JARDIM PANAMBI", nesta cidade, medindo 6,00 metros na face que confronta com a Rua das Palmas; 4,00 metros na face que confronta com a Rua dos Gerâneos; de um lado mede 38,00 metros e confronta com o lote 08 da quadra H mais 30,50 metros confrontando com o lote 01 da mesma quadra; de outro lado mede 28,00 metros confrontando com o lote 01 da quadra G mais 45,00 metros confrontando com o lote 20 da mesma quadra; perfazendo a área superficial de 283,00 metros quadrados.

2- **PROPRIETÁRIO** – Em nome de pessoas interessadas junto a Prefeitura Municipal de Santa Bárbara d' Oeste.  
Avenida Monte Castelo nº. 1000, 4º Andar, Jardim Primavera – SBO – SP, CEP: 13450-901.

**AVALIAÇÃO:** Para efeito de comercialização, atribuídos ao imóvel o valor de R\$ 390,00 (trezentos e noventa reais) por metros quadrados totalizando um valor de R\$ 110.370,00 (cento e dez mil trezentos e setenta reais).

Santa Bárbara d' Oeste - SP, 18 de Julho de 2016.

NOVA SAZÃO SOCIAL  
IMOBILIÁRIA CIDADE NOVA  
SANTA BÁRBARA LTDA.  
RUA DO COURO, 1371 - CEP 13454-180  
FONE: 3453-3543

  
\_\_\_\_\_  
JOSÉ MANOEL PRATES  
CRECI: 077.924

CORRETORA NAIDELICE - Administração de Bens e Serviços Ltda.  
Rua Dona Margarida, 346 - Centro - CEP.13.450-001  
CNPJ - 47.020.409 / 0001-33  
Fones:- (19) 3463.2267 - (19) 3463.1479  
e-mail:- imobiliarianaidelice@yahoo.com.br  
Santa Bárbara d'Oeste - SP -

CORRETORA NAIDELICE ADMINISTRAÇÃO DE BENS E SERVIÇOS

LTDA., Empresa devidamente inscrita no CNPJ sob n°. 47.020.409/0001-33, neste ato representada pelo seu Sócio-Proprietário, Eng°. JOSÉ CARLOS NADILICHI, Brasileiro, Casado, Engenheiro Civil - CREA 060.119.477-9, Corretor de Imóveis devidamente inscrito no CRECI sob n°.32.715, com escritório situado na cidade de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo, à Rua Dona Margarida, 346 - Centro - atendendo solicitação verbal de pessoa interessada, "in loco" as verificações e estudos necessários, a fim de elaborar o presente

L A U D O   D E   A V A L I A Ç Ã O



**01- INTRODUÇÃO:-**

**1.1- OBJETO DA AVALIAÇÃO:-**

O presente LAUDO tem como objeto a avaliação de 01(um) imóvel urbano, situado nesta cidade e comarca de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo, no loteamento denominado "JARDIM PANAMBÍ".

**1.2- Quanto ao valor final encontrado:-**

O valor final encontrado encontra-se expresso em moeda corrente do país, tendo como data base **JULHO / 2016.**

O resultado deste trabalho, bem como as etapas e informações necessárias à execução e fundamentação do trabalho estão apresentados em capítulos específicos, distribuídos no corpo do Laudo.

**02- FINALIDADE:-**

O presente trabalho consiste em apurar e determinar, após efetuada as pesquisas e estudos necessários, o "VALOR DE MERCADO" do imóvel em questão, para pagamento à vista.

**03- LOCALIZAÇÃO:-**

O imóvel objeto deste trabalho situa-se nesta cidade e comarca de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo, no loteamento denominado "JARDIM PANAMBÍ", entre as Quadras "G" e "H".

NO

#### 04- DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS:-

IMÓVEL constituído entre as QUADRAS "G" e "H", no loteamento denominado "JARDIM PANAMBÍ", nesta cidade e comarca de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo, medindo 6,00 metros na face que confronta com a Rua das Palmas; 4,00 metros na face que confronta com a Rua dos Geraneos; de um lado mede 30,50 metros confrontando com o lote 01 da mesma quadra; de outro lado mede 28,00 metros, confrontando com o lote 01 da Quadra "G", mais 45,00 metros confrontando com o lote 20 da mesma quadra, perfazendo a área superficial de 283,00 metros quadrados.

Pelo Registro do loteamento denominado "Jardim Panambí", o imóvel objeto deste Laudo passou a integrar o domínio público do MUNICÍPIO DE SANTA BÁRBARA D'OESTE, constituindo-se uma VIELA DE PASSAGEM, na categoria de bens de uso comum da população.

#### 05- MELHORAMENTOS:

No loteamento onde situa-se o imóvel objeto deste Laudo contém os seguintes melhoramentos:

- a-) Rede de Água e Esgoto;
- b-) Rede de Energia Elétrica e Iluminação Pública;
- c-) Pavimentação Asfáltica e Galeria de Águas Pluviais;
- d-) Guia, Sarjetas;
- e-) Coleta de Lixo Domiciliar.

80

## 06- CONSIDERAÇÕES GERAIS:-

### 6.1- Explicação de Condicionamentos não explicitado no corpo do

#### Laudos:

Considerou-se para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores ou quaisquer tipos de ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou sua comercialização.

### 6.2- Data da Vistoria:-

Este Profissional realizou a vistoria em 19 de JULHO de 2016, por volta das 10:00 horas, sendo concluída no mesmo dia.

### 07-MÉTODO EMPREGADO:

Para o presente caso, consideremos que o melhor método avaliatório a ser empregado é o MÉTODO COMPARATIVO, no qual encontramos o valor procurado, que é o valor procurado, que é o valor "JUSTO E ATUAL", por comparação com os valores de outros imóveis previamente conhecidos, preferivelmente localizados nas vizinhanças daqueles que estamos tratando, facilitando assim, a homogeneização do resultado.

**08- CONCLUSÃO:**

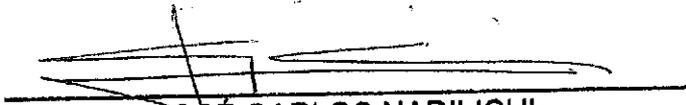
Assim sendo, levando-se em consideração a TOPOGRAFIA e a LOCALIZAÇÃO dos imóveis em questão, sua COMERCIALIZAÇÃO e fazendo-se o USO DO BOM SENSO, avaliamos o VALOR DE MERCADO em:

R\$.84.900,00 (oitenta e quatro mil e novecentos reais), ou  
seja, R\$.300,00/m2.

DATA BASE = JULHO / 2016.

**09- ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a ser considerado, dá-se por encerrado o presente LAUDO, que é constituído por 07 (sete) folhas digitadas de um único lado, sendo esta última datada e assinada pelo Avaliador.

Santa Bárbara.d'Oeste, 16 de JULHO de 2015.

  
\_\_\_\_\_  
JOSÉ CARLOS NADILICHI  
CREA - 060.119.477-9  
CRECI - 32715-F

MATRÍCULA N.º 37612

MATRÍCULA N.º 37612

DATA 16 de janeiro de 1.995.

FLS. 01

— IMÓVEL — CADASTRO N.º —

IMÓVEL situado entre as QUADRAS G e H, no loteamento denominado "JARDIM PANAMBI", nesta cidade, medindo seis metros (6,00m) na face que confronta com a Rua das Palmas; quatro metros (4,00m) na face que confronta com a Rua dos Gerâneos; de um lado mede trinta e oito metros (38,00m) e confronta com o lote 08 da quadra H mais trinta metros e cinquenta centímetros (30,50m) confrontando como lote 01 da mesma quadra; de outro lado mede vinte e oito metros (28,00m) confrontando com o lote 01 da quadra G mais quarenta e cinco metros (45,00m) confrontando com o lote 20 da mesma quadra; perfazendo a área superficial de 283,00 metros quadrados.

PROPRIETÁRIA: IMOBILIÁRIA PANAMBI S/C LTDA., com sede na Fazenda São Pedro, inscrita no CGC/MF. sob nº 48.629.109/0001-19.

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrição nº 11.431 da 2ª Circunscrição de Piracicaba-SP., e loteamento inscrito sob nº 19 no livro 8-A, datado de 10/04/71 deste Cartório. Protocolado e microfilmado sob nº 70480. S.B.D'Oeste 16 de janeiro de 1.995. A Escrevente Habilitada, Joaninha Angelina de Moraes, (Joaninha Angelina de Moraes). O Oficial, Marco Antonio Zanatta.

R-01-37.612: Santa Bárbara D'Oeste, 16 de janeiro de 1.995. Pelo registro do loteamento denominado Jardim Panambi, inscrito sob nº 19 no livro 8-A deste Cartório, datado de 10 de abril de 1.971, e nos termos do art. 40 do Decreto-Lei nº 271 de 28 de fevereiro de 1.967, O IMÓVEL objeto desta matrícula passou a integrar o domínio público do MUNICÍPIO DE SANTA BÁRBARA D'OESTE, constituindo-se em uma VIELA DE PASSAGEM, na categoria de bens de uso comum do povo. A Escrevente Habilitada, Joaninha Angelina de Moraes, (Joaninha Angelina de Moraes). O Oficial, Marco Antonio Zanatta.

COMARCA DE SANTA BÁRBARA D'OESTE ESTADO DE SÃO PAULO

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Dr. MARCO ANTONIO ZANATTA Oficial ANA REGINA ROMI ZANATTA Oficial Maior

MATRÍCULA N.º

37612

VERSO DA FOLHA N.º

-MATRÍCULA

DR. MARCO ANTONIO ZANATTA  
OAB/SP  
ANA REGINA RONI ZANATTA  
OAB/SP

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
E ANEXOS  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

COMARCA DE  
SANTA BARBARA D'OESTE  
ESTADO DE SÃO PAULO