



PROJETO DE LEI Nº 35/22

Autoriza o Poder Executivo a adquirir imóvel por meio de desapropriação amigável ou judicial e dá outras providências.

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a adquirir o imóvel localizado na Rua Ovídio Braga, nº 303, Parque São Jorge, objeto da matrícula nº 7.556, do Livro 2 de Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis local, pertencente à Mitra Diocesana de São Carlos, CNPJ: 45.356.292/0001-38, por meio de desapropriação amigável ou judicial.

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Ibitinga, 20 de abril de 2022.

CRISTINA MARIA KALIL ARANTES
Prefeita Municipal





JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente:

Segue o Projeto de Lei nº 35/2022, para apreciação dos Senhores Vereadores, a respeito de aquisição, por meio de desapropriação amigável ou judicial, de imóvel pertencente à Mitra Diocesana de São Carlos.

Esclarecemos que nos autos do Processo Judicial nº 1000554-93.2017.8.26.0236, da 2ª Vara Cível, em trâmite no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, o Município de Ibitinga foi condenado à obrigação de realizar as obras necessárias para canalização das águas pluviais no entorno do imóvel pertencente à Mitra Diocesana de São Carlos.

Conforme relatório técnico, a Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo e a Secretaria Municipal de Obras Públicas, constataram que a melhor opção de traçado para a execução de rede de drenagem do local consiste na passagem pelo imóvel pertencente à Mitra Diocesana, localizado na Rua Ovídio Braga, 303, Parque São Jorge.

Sendo assim, foram realizadas avaliações do imóvel, resultando no valor médio de R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais), e, em seguida, provindo a disposição favorável da desapropriação pela Mitra Diocesana de São Carlos.

Desta forma, a fim de atender a determinação judicial, o Poder Executivo apresenta projeto de Lei para adquirir o imóvel por meio de desapropriação amigável ou judicial.

Diante das informações apresentadas, solicitamos a essa Casa de Leis a deliberação do presente projeto de lei, solicitando que seja apreciado e aprovado em regime de urgência especial, nos termos da Lei Orgânica do Município.

Esperando contar com a prestigiosa atenção dos Senhores Vereadores a esta proposição, desde já endereçamos os testemunhos de estima e consideração.

Atenciosamente,

CRISTINA MARIA KALIL ARANTES
Prefeita Municipal





Antonio Marco Pizzi

Corretor de Imóveis

CRECI: 61.820

Rua Bom Jesus, 547 - Centro - Ibitinga/SP

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Prezado Senhor (a)

De acordo com a solicitação PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTANCIA TURISTICA DE IBITINGA, apresento a conclusão de Antônio Marco Pizzi corretor de imóveis com registro no CRECI 61-820-F situado a Rua Bom Jesus 547 Centro na Cidade de Ibitinga Estado de São Paulo, Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA sobre valor aproximado de mercado relativo ao imóvel com as seguintes características: descrito abaixo.

Características do Imóvel: Uma casa construída de tijolos coberto por telhas contendo 3 quartos um suíte, sala, cozinha, banheiro, um cômodo nos fundos com banheiro, lavanderia e garagem situado a rua Ovídio Braga nº 303 Parque São Jorge na cidade de Ibitinga Estado de São Paulo.



Para que a realização do presente trabalho se utilizou o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método a determinação do valor do imóvel aproximado avaliando resulta da comparação deste com outros da natureza intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisado no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normalizadas.

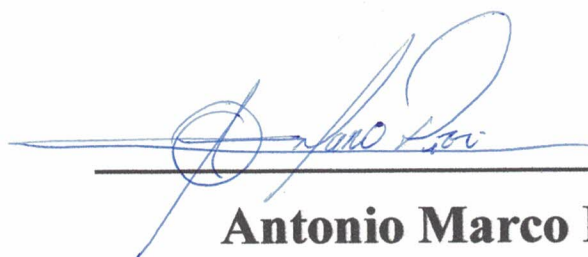
Tomando por base a comparação de valores de imóveis desta região para locação.

32

R\$ 155.000,00 (Cento e Cinquenta Mil Reais)
aproximadamente.

Este parecer esta em conformidade com o disposto do art.3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de corretor de imóveis , e com as resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) N.s 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. DE 26/06/2006), E 1.066, de 22 de Novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamenta a sua forma de elaboração.

Ibitinga 17 de Dezembro de 2021



Antonio Marco Pizzi

Creci 61.820



AVALIAÇÃO

Imóvel Avaliando: Rua Ovidio Braga nº 303 - Parque São Jorge - Ibitinga - SP

Pedido: Nº 05341 / 21

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para Desapropriação.

Getúlio Lopes
 Corretor de Imóveis
 CRECI: 179179
 Fone: (16) 99798 - 5991

Getúlio Lopes
 Corretor de Imóveis
 Creci nº 179.179-F

Rua Coronel Geretto nº 833 – Centro – Ibitinga - SP
 Fone: 16 – 3342 3133 - E-mail: yara.imoveis@uol.com.br

Ibitinga - SP, 19 de Janeiro de 2022.



FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de desapropriação.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.



Getúlio

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Ovidio Braga nº 303, Parque São Jorge, nesta cidade de Ibitinga – SP, e refere-se a um prédio residencial, edificado de tijolos e coberto de telhas, com 3 quartos, sala, cozinha, garagem, 2 banheiros e área nos fundos coberta.



METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.


Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização e formatizadas.

Getúlio Lopes
Corretor de Imóveis
CRECI: 179179
Fone: (16) 99708 - 5991



CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, concluí – se que o **Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica para desapropriação é de aproximadamente R\$ 190.000,00 (Cento e Noventa Mil Reais).**



Ibitinga - SP, 19 de janeiro de 2022.

Getúlio Lopes

Corretor de Imóveis

CRECI nº 179.179 -F



Getulio Lopes
Corretor de Imóveis
CRECI: 179179
Fone:(16) 99798 - 5991



**Getulio Lopes**
Corretor de Imóveis
CRECI: 179179
Fone: (16) 99708 - 5991



IMOBILIÁRIA
CRECI J-27995
Espaço Nobre

38
VENDE - ALUGA - ADMINISTRA - AVALIAÇÕES

Fábio Pinheiro Stanzani

CRECI F-62719

Fone: (16) 3341-8427

Rua Tiradentes, 550 - Centro - Ibitinga - SP

Site: www.imobiliariaespaconobre.com.br

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

A pedido da PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBITINGA-SP, foi elaborada uma avaliação conforme descrição abaixo como segue:

Imobiliária Espaço Nobre
Fábio Pinheiro Stanzani Eireli EPP
CNPJ nº 23.030.897.0001-00

Identificação

Imóvel localizado na Rua Ovídio Braga, nº 303, Parque São Jorge, na cidade de Ibitinga-SP.

Características

Uma residência de acabamento simples (laje e piso frio) em regular estado de conservação. O imóvel contém 03 quartos sendo uma suíte, banheiro social, sala, cozinha, lavanderia, área nos fundos de brasilite, pequeno banheiro ao lado e garagem.

Conclusão

Devido a sua forma, localização, dimensões e qualidade nas construções, após rigorosa análise e critérios justos tenho o seguinte valor aproximado para o valor do imóvel em questão:

VALOR: R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) aproximadamente.

Foram seguidas para esta avaliação a atual realidade de mercado para o referido imóvel.

Ibitinga, 19 de janeiro de 2022.

Imobiliária Espaço Nobre
CRECI J - 27995
CNPJ: 23.030.897/0001-00



Ofício nº 193/2022

CÓPIA

Ibitinga, 11 de março de 2022.

Vossa Excelência Reverendíssima Dom Luiz Carlos Dias:

Cumprimentando-o cordialmente, vem expor o quanto segue:

Através do Processo Judicial nº 1000554-93.2017.8.26.0236 – 2ª Vara Cível da Comarca de Ibitinga, onde figura como requeridas a Prefeitura Municipal de Ibitinga e a Mitra Diocesana de São Carlos, foi determinada a implantação de sistema de drenagem de águas pluviais no entorno do imóvel pertencente à Mitra Diocesana de São Carlos, situado na Rua Ovídio Braga, nº 303, Jardim São Jorge.

Conforme Relatório Técnico elaborado pela Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo em conjunto com a Secretaria Municipal de Obras Públicas, constatou-se que a melhor opção de traçado para a execução de rede de drenagem no local, consiste na passagem pelo imóvel situado na Rua Ovídio Braga, nº 303, de propriedade da Mitra Diocesana de São Carlos.

Desta forma, foi solicitada a avaliação do imóvel para fins de desapropriação, resultando no valor médio de R\$ 175.000,00 (Cento e setenta e cinco Mil Reais), conforme se vê das avaliações juntadas em frente por cópia.

Assim, vem através do presente manifestar expresso interesse na desapropriação amigável do imóvel objeto da Matrícula nº 7.556 do Cartório de Registro de Imóveis local, situado na Rua Ovídio Braga, nº 303, Jardim São José, pelo valor médio das avaliações apresentadas.





IBITINGA

PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA

44

Por todo o exposto, solicita manifestação de Vossa Excelência Reverendíssima para continuidade das tratativas, visando a efetiva desapropriação amigável, viabilizando a solução do litígio.

Renovamos protestos de estima e consideração.

Respeitosamente,

Cristina Maria Kalil Arantes
Prefeita Municipal

A Vossa Excelência Reverendíssima Dom Luiz Carlos Dias
Mitra Diocesana de São Carlos
Avenida José Pereira Lopes, 386, Vila Prado
São Carlos/SP – CEP 13.574-380



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBITINGA

Rua Miguel Landim, 333 - Centro - Ibitinga/SP - CEP: 14940-112
telefone (16) 3352-7000 / fax (16) 3352-7001
www.ibitinga.sp.gov.br - CNPJ: 45.321.460/0001-50



MITRA DIOCESANA DE SÃO CARLOS

CNPJ 45.356.292/0001-38

PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITINGA – SP

EXCELENTÍSSIMA SENHORA PREFEITA MUNICIPAL DE IBITINGA – SP

Ref. – Desapropriação do imóvel matriculado sob o nº 7.556 – CRI de Ibitinga – SP;

MITRA DIOCESANA DE SÃO CARLOS, pessoa jurídica de direito privado, sob a forma de organização religiosa, inscrita no CNPJ sob o nº 45.356.292/0001-38, com sede em São Carlos – SP, à Rua Nove de Julho, nº 1.529, no Centro, CEP: 13560-042, endereço eletrônico juridico@diocesesaocarlos.org.br, neste ato representada por seu Bispo Diocesano, **DOM LUIZ CARLOS DIAS**, brasileiro, nascido em Caconde – SP, aos 16 de setembro de 1964, filho de Onofre Ferreira Dias e de Maria Jose Marques Dias, solteiro, maior e capaz, sacerdote, CNH/Detran – SP nº 03409147943, onde consta o RG nº 17.210.853 – SSP/SP e CPF nº 052.401.978-90, nomeado conforme Bula Papal de 20 de outubro de 2020, traduzida (tradução nº 519-22, do Livro nº 02) pelo Sr. Giovanni Battista Miazzi (JUCESP nº 410) e registrada pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Carlos – SP, sob o nº 00105110 de 10 de fevereiro de 2022, tendo tomado posse aos 18 de dezembro de 2021, na Catedral de São Carlos Borromeu, nos termos da Ata de Posse registrada pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de São Carlos, sob o nº 10 do Registro nº 00004560 de 01º de fevereiro de 2022, vem, respeitosamente, em resposta ao Ofício nº 193/2022, manifestar-se acerca da proposta de desapropriação amigável do imóvel situado em Ibitinga – SP, à Rua Ovídio Braga, nº 303, no Jardim São Jorge, objeto da matrícula nº 7.556, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ibitinga – SP:

Com efeito, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo declarou a obrigação do Município de Ibitinga – SP de realizar obras necessárias para a canalização das águas pluviais que atingem, regularmente, certos imóveis (processo nº 1000554-93.2017.8.26.0236).



MITRA DIOCESANA DE SÃO CARLOS
CNPJ 45.356.292/0001-38

Considerando, pois, tal decisão, o relatório técnico, produzido por profissionais qualificados, que confirmou a necessidade de utilização do imóvel diocesano para a realização de obra de interesse público, bem como as 03 (três) avaliações do imóvel, todas próximas e conformes, o Bispado de São Carlos concorda com a realização da desapropriação amigável pelo valor médio de R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais).

A 'Mitra' coloca-se à disposição para o prosseguimento das tratativas.

Paz e bem.

São Carlos – SP, Cúria Diocesana, 04 de abril de 2022



+ Luiz Carlos Dias

Mitra Diocesana de São Carlos
(Representada pelo Bispo Diocesano – Dom Luiz Carlos Dias)

2º TABELIÃO DE SÃO CARLOS - SP (16) 2107-4000
R. Marechal Deodoro, 2318, centro - São Carlos/SP - Cep 13560-201

Reconheço **POR SEMELHANÇA** a(s) firma(s):
[79PHAWÉ0]-LUIZ CARLOS DIAS.....

São Carlos, 06/04/2022 (16:06:21) (valor p/ firma R\$ 7,43- s/vl. ec.)

Em testemunho _____ da verdade.
JOSÉ APARECIDO DE MORAES - ESCRIVENTF

Válido somente com selo de autenticidade

José Aparecido de Moraes
Escrivente



AUDIÊNCIA PÚBLICA VIRTUAL

PRAZO DAS ATIVIDADES: até as 08:00 horas do dia 29/04/2022

A Prefeitura Municipal da Estância Turística de Ibitinga disponibilizou seus projetos de maneira digitalizada em seu site oficial, sendo esta medida divulgada no Diário Oficial do Município, Página Oficial da Prefeitura no Facebook e no site www.ibitinga.sp.gov.br, permitindo maior participação popular. Foi apresentado o PROJETO DE LEI 027/2022 Dispõe sobre as diretrizes orçamentárias para elaboração e execução da Lei Orçamentária para o exercício financeiro do ano de 2023, e dá outras providências; PROJETO DE LEI Nº 035/22 Autoriza o Poder Executivo a adquirir imóvel por meio de desapropriação amigável ou judicial e dá outras providências. Nada mais a se tratar, dou por encerrada a presente ata.



Raphael Guilherme Araujo Torrezan
Secretário de Planejamento e Coordenação