



**ANÁPOLIS**

PLANEJAMENTO E AÇÃO

*Secretaria Municipal da Fazenda*

*Sector de Avaliação Imobiliária*

Nº Processo : 000012463/2019  
Interessado : SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
Assunto : AVALIAÇÃO PATRIMONIAL  
CNPJ : 01.067.479/0001-46

### **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

O presente parecer foi elaborado por solicitação da Secretaria da Fazenda do município de Anápolis-GO.

#### **1. FINALIDADE DO PARECER**

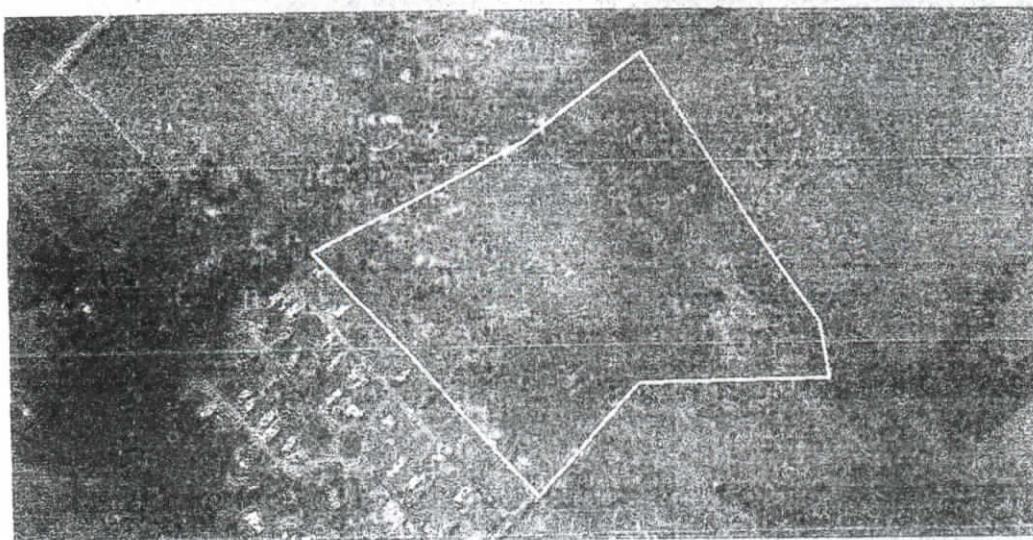
Determinar o valor de mercado com base em pesquisa mercadológica do setor imobiliário da região, para fins de permuta da propriedade localizada na **CHÁCARA BOA ESPERANÇA, DESTE MUNICÍPIO.**

#### **2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

##### **2.1 DOCUMENTAÇÃO**

Conforme documentação em anexo o imóvel está registrado no Cartório de Registro de Imóveis Segunda Circunscrição **MATRÍCULA 30.927, LIVRO 3-AD, Fls. 184, DATA 19/07/1.958** e **MATRÍCULA 15.450, Livro 2-CC Fls. 150, DATA 07/06/1.982.**

##### **2.2 LOCALIZAÇÃO**





**ANÁPOLIS**  
PLANEJAMENTO E AÇÃO  
Secretaria Municipal da Fazenda  
Setor de Avaliação Imobiliária

22

### 2.3 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Conforme certidão de matrícula 30.927 está descrito como: "Os lotes de nº 11, 12, 25, 26 e 27 do loteamento denominado "CHÁCARA BOA ESPERANÇA", zona rural desta cidade, sendo que o lote 11, com área de 3 hectares, 16 ares, e 80 centiares de campos e culturas, [...] o lote 12 com área de 3 hectares, 73 ares de culturas e campos, [...] o lote 25, com área de 3 hectares e 45 centiares de culturas e campos, [...] o lote 26, tem a área de 01 hectare, 94 ares e 18 centiares de terras de culturas, [...] o lote 27, com a área de 3 hectares e 55 centiares de terras de culturas."

De acordo com a certidão de matrícula 15.450 está descrito como: "O lote-chácara nº 10(dez) do loteamento denominado "Chácara Bôa Esperança", desta cidade, com a área de 05(cinco) hectares, 13(treze) ares e 60(sessenta) centiares, = correspondentes a 51.360,00 metros quadrados."

A área total da Escola Agrícola de Anápolis segundo o somatório das áreas expostas nas certidões de matrícula é de 204.313,00m<sup>2</sup>. O imóvel possui uma portaria, um galpão grande, 3 (três) galpões pequenos, um curral, uma pociilha, um galinheiro, uma represa, um escritório com 6 (seis) salas e 2 (dois) banheiros, um escritório com 2 (duas) salas e 2 (dois) banheiros, 6 (seis) salas para atividades sociais, uma panificadora, 2 (duas) quadras de esportes uma de concreto e uma de areia, um refeitório com cozinha, despensa e 2 (dois) banheiros, um alojamento, uma lavanderia e 3 (três) casas. As edificações são em piso de concreto, telhas em cerâmica e paredes de alvenaria, de padrão construtivo econômico e estado de conservação precário.

### 3. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Dessa forma, tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, edificações, localização, formato, dimensões, condições de aproveitamento, características da zona urbana, padrão de logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, fins de utilização, estado geral de conservação, avalia-se O IMÓVEL em pauta quanto ao valor de comercialização conforme média ponderada de valores comerciais de imóveis à venda e vendidos na região, no valor médio de R\$ 4.564.000,00 (quatro milhões e quinhentos e sessenta e quatro mil reais). O Limite Inferior é de R\$ 4.182.906,00 e o Limite Superior é de R\$ 4.945.094,00.

Esi9

2



SEMGESPT

s. 23

Sem mais para o momento, nos termos do artigo 134 e seguintes da LC 136/2006 e alteração dada pela LC 353/2016, é o que se tinha a declarar.

Anápolis-GO, 01 de março de 2019.

*Esio Curado*

Ésio Curado Barbosa Júnior  
**Avaliador Imobiliário**  
Matrícula: 26.674  
CREA: 25.525/D-GO

Renato Marques de Souza  
**Avaliador Imobiliário**  
Matrícula: 27.429  
CRECI: 14.721  
CNAI: 08796

**ANÁPOLIS**

PLANEJAMENTO E AÇÃO

Secretaria Municipal da Fazenda  
Setor de Avaliação Imobiliária



Nº Processo : 000013996/2019  
Interessado : SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
Assunto : AVALIAÇÃO PATRIMONIAL  
CNPJ : 01.067.479/0001-46

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

O presente parecer foi elaborado por solicitação da Secretaria da Fazenda do Município de Anápolis-GO.

**1. FINALIDADE DO PARECER**

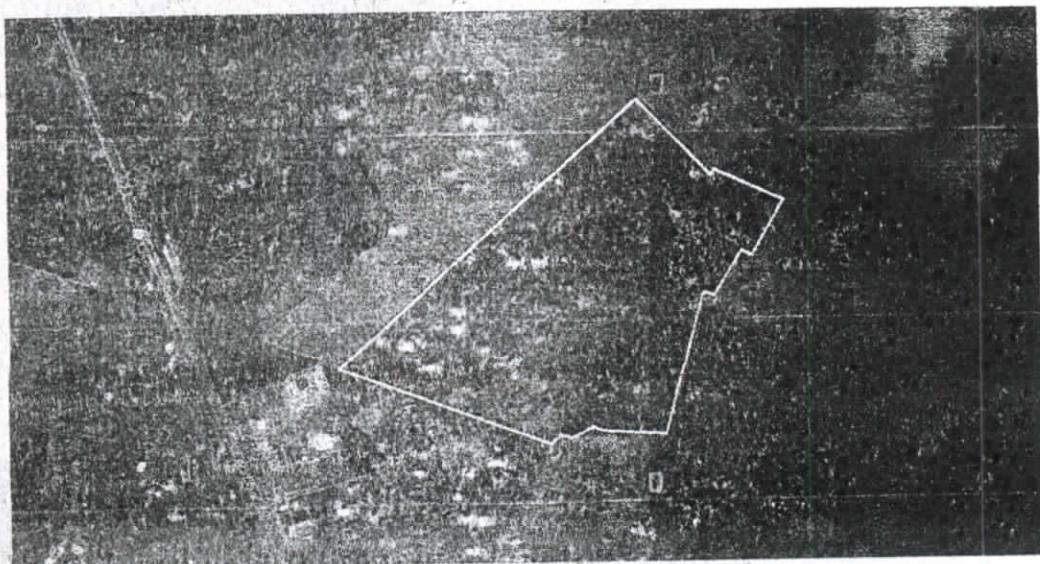
Determinar o valor de mercado com base em pesquisa mercadológica do setor imobiliário da região, para fins de permuta da propriedade localizada na **FAZENDA "BARREIRO", "VERTENTE DO SOBRADINHO", DESTE MUNICÍPIO.**

**2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

**2.1 DOCUMENTAÇÃO**

Conforme documentação em anexo o imóvel está registrado no Cartório de Registro de Imóveis Primeira Circunscrição MATRÍCULA 33.997, LIVRO 02-FR, Fls. 01, DATA 14/01/1993.

**2.2 LOCALIZAÇÃO**



1

### 2.3 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Conforme certidão de matrícula 33.997 está descrito como: "Um quinhão de terras, situado na Fazenda "BARREIRO", "VERTENTE DO SOBRADINHO", deste município, com a área de 79 hectares, 93 ares e 91 centiares de terras de campos e 08 hectares e 50 ares de terras de culturas, perfazendo um total de 88 hectares, 43 ares e 91 centiares ou 18 alqueires e 272 milésimos."

Conforme vistoria *in loco* o imóvel possui uma sede, 2 (duas) casas para funcionários, um curral, um depósito, 2 (duas) represas, uma parte das terras plantada com seringueira de 3 anos e irrigação por sistema de gotejamento, uma parte das terras com pasto e gramíneas, uma parte das terras com cerrado e área de preservação ambiental.

De acordo com o Relatório do Levantamento, página 94, confeccionado pela Sarah Emanuely Garcia Martins, a área total do imóvel obtida através do aparelho GPS RTK é de 21,63 alqueires, ao invés de 18,272 alqueires. Foi solicitada a retirada da área da sede (2,2 alqueires) como condição para a realização da permuta, conforme página 56, portanto a área considerada na avaliação é de 19,43 alqueires.

### 3. TERMOS PARA REALIZAÇÃO DE PERMUTA

Os termos exigidos pelo proprietário da Fazenda "BARREIRO", "VERTENTE DO SOBRADINHO" para a permuta deve-se, na retirada de 2,2 alqueires ou 10,648 hectares da área avalianda onde o mesmo declara ser: "área da sede que fica em área de APP e com nascente próximas conforme mapa anexo" (fls. 56 e 57). Não podemos deixar de salientar que a mesma possui córrego e mina, porém não se encontra em sua totalidade em APP conforme consulta feita à CAPS (fls.61 a 63).

Declaramos que a área avalianda não possui situação peculiar de aproveitamento por se tratar de área agricultável. Por possuir recursos hídricos deverá respeitar as legislações vigentes para seu uso e aproveitamento.

A condição exigida pelo município para a permuta deve-se pelo fato de a área a ser cedida não poderá prejudicar o projeto a ser desenvolvido no local. Caso haja qualquer prejuízo as necessidades e projetos do município inviabilizará a permuta da mesma.

Evario  
2

#### 4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Dessa forma, tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto a terra, dimensões, localização, capacidade de uso do solo, topografia, cobertura vegetal, recursos hídricos, benfeitorias, georreferenciamento, avalia-se O IMÓVEL em pauta quanto ao valor de comercialização conforme média ponderada de valores comerciais de imóveis à venda e vendidos na região, no valor médio de R\$ 4.373.000,00 (quatro milhões e trezentos e setenta e três mil reais). O Limite Inferior é de R\$ 4.007.863,66 e o Limite Superior é de R\$ 4.738.156,33.

Sem mais para o momento é o que se tinha a declarar.

Anápolis-GO, 06 de agosto de 2019.

*Ésio Curado*  
Ésio Curado Barbosa Júnior  
Avaliador imobiliário  
Matrícula: 26674  
CREA: 25525/D-GO

*Shilene Mesquita*  
Shilene Mesquita Batista  
Avaliadora imobiliária  
Matrícula: 26947  
CNAI: 20800

*De acordo*  
06/08/2019

*[Signature]*  
Centro de Fazenda  
Setor de Avaliação Imobiliária  
Anápolis-GO



Número do Processo: 159/19.

Comissão de Constituição, Justiça e Redação.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR AUTORIZA O PREFEITO MUNICIPAL A PROCEDER À PERMUTA DE IMÓVEL INTEGRANTE DO PATRIMÔNIO PÚBLICO MUNICIPAL POR IMÓVEL PARTICULAR NA FORMA QUE ESPECIFICA. OBEDIÊNCIA AO REGIMENTO INTERNO DA CÂMARA. OBEDIÊNCIA À LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO. CONSTITUCIONALIDADE.

## 1 – RELATÓRIO

Trata-se de proposta de Lei Complementar de autoria do Prefeito que autoriza o Prefeito municipal a proceder à permuta de imóvel integrante do patrimônio público municipal por imóvel particular na forma que especifica.

Segundo a justificativa, “a aprovação do presente projeto de lei trará, obviamente, benefícios de grande monta ao Município de Anápolis, pois, com a implantação do futuro polo industrial, o que obviamente, atrairá novas indústrias interessadas em aqui se instalar, ocasionará, de imediato, a geração de novos empregos e o aumento da arrecadação de tributos municipais e outras receitas”.

## 2 – FUNDAMENTAÇÃO

### 2.1 – DA CONSTITUCIONALIDADE E LEGALIDADE MATERIAL DO PROJETO

A Constituição Federal de 1988, em seu art. 22, inciso XXVII, estabelece que compete à União legislar sobre normas gerais de licitação e contratação, em todas as modalidades, para as administrações públicas diretas, autárquicas e fundacionais da União, Estados, Distrito Federal e Municípios, obedecido o disposto no art. 37, XXI, e para as empresas públicas e sociedades de economia mista, nos termos do art. 173, § 1º, III.

Por sua vez, a Lei 8.666/93, que regulamenta este mandamento constitucional, estabelece, em seu art. 17, *caput* e inciso I, alínea c, que a alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado,



será precedida de avaliação e, quando imóveis, dependerá de autorização legislativa para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todos, inclusive as entidades paraestatais, dependerá de avaliação prévia e de licitação na modalidade de concorrência, dispensada esta no caso de permuta por outro imóvel que atenda aos requisitos constantes do inciso X do art. 24 da mesma Lei.

Ou seja, desde que a permuta seja destinada ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Em termos sintéticos, a alienação de bens imóveis dos Municípios para órgãos da Administração Direta, como é o caso, deve atender aos seguintes requisitos: 1º (primeiro), interesse público devidamente justificado; 2º (segundo), avaliação prévia dos bens; 3º (terceiro), autorização legislativa; e 4º (quarto), licitação.

Todavia, em se tratando de permuta entre bens imóveis, conforme a alínea “c” do inciso I do mesmo art. 17 supracitado, a licitação é expressamente dispensada, desde que obedecidos os preceitos da Lei 8.666/93. Lembrando que os outros requisitos devem ser cumpridos normalmente.

Tendo em vista o exposto, no que tange ao aspecto material, a propositura é constitucional e legal, afinal ela observa estes e todos os outros preceitos e princípios da Constituição Federal de 1988 e do restante do ordenamento jurídico pátrio. Sendo assim, passemos à análise de a quem compete legislar sobre o assunto.

## 2.2 – DA COMPETÊNCIA DO MUNICÍPIO PARA LEGISLAR ACERCA DO TEMA

Segundo Marcelo Alexandrino e Vicente Paulo, “a repartição constitucional de competências é a técnica utilizada para distribuir entre as pessoas políticas de um Estado do tipo federativo as diferentes atividades de que ele é incumbido” (Direito Administrativo Descomplicado, 25. ed., 2017, p. 832). Isso, é claro, com o intuito de gerar um certo grau de equilíbrio entre as diferentes entidades que compõem a República brasileira.



Em nosso país, a Lei Maior fixou atribuições à União, aos Estados e Distrito Federal e aos Municípios. Buscando a forma como a matéria discutida é tratada no texto constitucional, percebemos que ela não consta no rol de competência privativa federal (art. 22 da Carta Magna) e não há norma alguma disposta que se trata de competência privativa estadual.

Pelo contrário: o art. 30, I, da nossa Lei Maior, preceitua que os Municípios podem legislar sobre assuntos de interesse local, e é justamente isso o que a presente proposição faz. Além disso, a Lei Orgânica do Município de Anápolis, em seu art. 11, XI, preceitua que cabe privativamente ao Município dispor sobre a administração, utilização e alienação dos bens públicos.

Destarte, no Projeto inexiste a chamada inconstitucionalidade formal orgânica, que é aquela que incide quando um ente federativo não observa a competência de outro ente para criar normas acerca de um tema. Então, segue-se ao estudo do disposto no ordenamento jurídico municipal.

### 2.3 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

O art. 20, inciso IX, da Lei Orgânica do Município de Anápolis estabelece que cabe à Câmara, com a sanção do Prefeito, dispor sobre as matérias de competência do Município e especialmente autorizar a alienação de bens imóveis.

A forma escolhida, qual seja, propositura de Lei Complementar, é correta, pois, em que pese não haver necessidade de mudança na Lei Orgânica do Município (art. 48) e não haver delegação legislativa (art. 51), o inciso X do § único do art. 49 desse Diploma Legal preceitua que a alienação de bens imóveis deve ser regulada por meio de Lei Complementar.

O Regimento Interno desta Casa explica que a iniciativa das propostas de Leis Complementares cabe a qualquer Vereador, Comissão da Câmara, ao Prefeito e aos cidadãos, na forma e nos casos previstos na Lei Orgânica do Município e serão apreciados em 2 (dois) turnos de votação (art. 97).

### 3 – CONCLUSÃO

Ante o exposto, tendo em vista que foram observadas as disposições da Constituição Federal, da Lei Orgânica do Município de Anápolis, do Regimento Interno da Câmara dos Vereadores e das demais normas do nosso ordenamento jurídico, opina-se **FAVORAVELMENTE** à regular tramitação da proposição de Lei Complementar aqui discutida.

É o parecer.

Anápolis, 8 de agosto de 2019.



Ihago Bruno Rodrigues Gabriel  
OAB/GO 51.923  
Analista Jurídico – Câmara de Anápolis



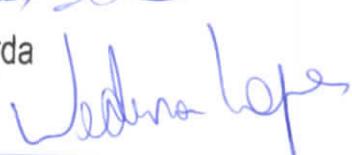
Arunan Pinheiro Lima  
Diretor Legislativo  
Câmara de Anápolis



Domingos Paula de Souza  
Vereador - PV



Luiz Santos Lacerda  
VEREADOR - PT

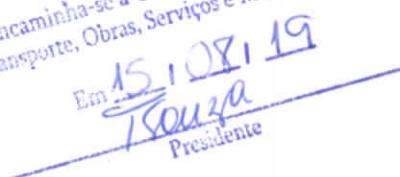


Wederson C. da Silva Lopes  
Vereador - PSC



Jean Carlos Ribeiro  
VEREADOR - PTB

Encaminha-se à Comissão de Urbanismo  
Transporte, Obras, Serviços e Meio Ambiente  
Em 15/08/19

  
Tavares  
Presidente