



ANÁPOLIS
PLANEJAMENTO E AÇÃO
Secretaria Municipal da Fazenda
Setor 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

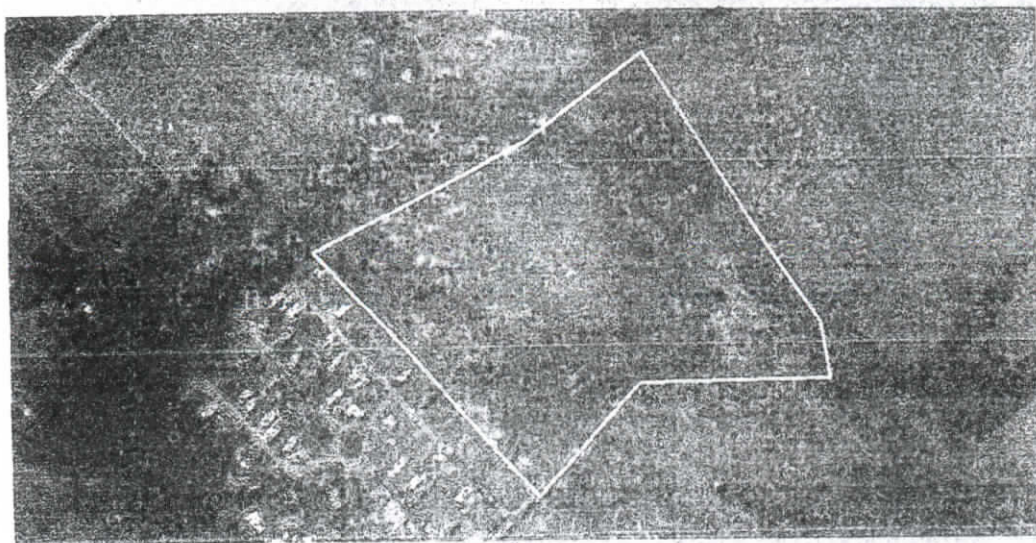
Determinar o valor de mercado com base em pesquisa mercadológica do setor imobiliário da região, para fins de permuta da propriedade localizada na **CHÁCARA BOA ESPERANÇA, DESTE MUNICÍPIO.**

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



[Handwritten signature]

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 "Chácaras Boa 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 204.313,00m². O imóvel possui uma portaria, um galpão grande, 3 (três) galpões pequenos, um curral, uma pocilga, 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.



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

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.

Ésio Curado

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

Renato Marques de Souza

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

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

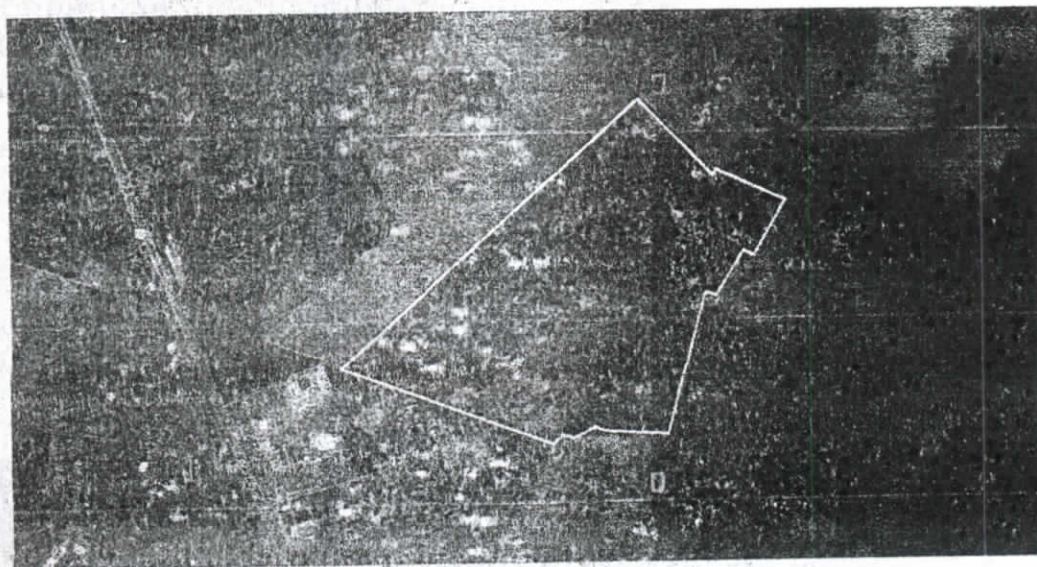
Determinar o valor de mercado com base em pesquisa mercadológica do setor imobiliário da região, para fins de permuta da propriedade localizada na FAZENDA "BARREIRO", "VERTENTE DO SOBRADINHO", DESTE MUNICÍPIO.

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



2019

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 cerceada 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.

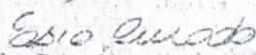
Ezio 

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.


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


Sílvia Mesquita Batista
Avaliadora imobiliária
Matrícula: 26947
CNAI: 20800

De acordo
06/08/2019


Sílvia Mesquita Batista
Avaliadora Imobiliária
Matrícula: 26947
CNAI: 20800



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 precípua 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 dispondo 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 inexistente 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, proposição 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).



CÂMARA
MUNICIPAL
DE ANÁPOLIS

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.

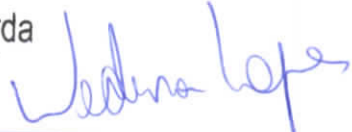


Ihago Bruno Rodrigues Gabriel
OAB/GO 51.923
Analista Jurídico – Câmara de Anápolis



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
Souza
Presidente