



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE

Américo Brasiliense, 04 de julho de 2023.

OFÍCIO Nº 340/2023

Excelentíssimo Senhor Presidente

Com os nossos cordiais e respeitosos cumprimentos, tomamos a liberdade de encaminhar através dessa Presidência, para que seja levado à deliberação dos nobres Senhores Vereadores membros dessa Casa Legislativa, o incluso Projeto de Lei Complementar que dispõe sobre a alienação de bem imóvel pertencente ao Município de Américo Brasiliense e dá outras providências.

O incluso projeto de lei, tem como objeto, autorizar o Poder Executivo Municipal a alienar, mediante licitação, na modalidade concorrência, o bem imóvel pertencente ao Município de Américo Brasiliense, consistente em parte da área objeto da matrícula n.º 25.731, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, Estado de São Paulo, conforme descrito em seu artigo 1º.

Cumpre salientar que o preço mínimo do referido imóvel, relacionados no artigo 1º foi obtido mediante laudo específico (doc. anexo), homologado por comissão designada, conforme dispõe o seu artigo 2º.

Dispõe também o referido projeto em seu artigo 3º, que o produto da alienação autorizada, será aplicado em obras de infraestrutura, construção, reforma e adequação de próprios públicos municipais.

Para melhor elucidação, encaminhamos em anexo, documentação correlata.

Considerando a importância da medida ora encaminhada, devida a sua natureza e destinação, entendemos não ser necessária a apresentação de maiores justificativas.

Por julgar a presente matéria e extrema urgência, solicitamos que a sua tramitação seja por via de Regime de **Urgência**, conforme estabelecido no Regimento Interno dessa Casa.

Na expectativa de que o presente projeto irá receber uma manifestação favorável dos nobres Senhores Vereadores, aproveitamos a oportunidade para expressar nossos agradecimentos, reafirmando a Vossa Excelência e aos demais pares os protestos de consideração e distinto apreço.

Atenciosamente,

**DIRCEU BRÁS PANO**  
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.  
**Vereador VALDEIR BEZERRA DA SILVA**  
DD. Presidente da Câmara Municipal  
**AMÉRICO BRASILIENSE - SP**



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 016 /2023

*Dispõe sobre a alienação de bens imóvel pertencente ao Município de Américo Brasiliense e dá outras providências.*

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a alienar, mediante licitação, na modalidade concorrência, o bem imóvel pertencente ao Município de Américo Brasiliense, consistente em parte da área objeto da matrícula n.º 25.731, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, Estado de São Paulo, possuidor das medidas, área e caracterizações seguintes: “Uma área de terras situada com frente para a Estrada Municipal Neyde Marin de Campos (Antiga Estrada Municipal AMB-070), designada Gleba “B2”, composta de 10.816,17 m2, compreendida dentro da seguinte linha perimetral: “inicia-se no ponto 0 situado na divisa com a GLEBA “C” - Matrícula 15.777 (anteriormente terras de propriedade de Caixa Beneficente do Hospital Nestor Goulart Reis), daí segue com o rumo de 02°27'48"SW e distância de 87,88 metros, até o ponto 1; daí segue com o rumo de 87°37'00"SE e distância de 119,80 metros, até o ponto 17; daí segue com o rumo de 03°27'28"NE e distância de 91,58 metros, até o ponto 28, daí segue com o rumo de 86°28'23"SW e distância de 121,17 metros, até o ponto 0, início e fim da presente descrição. Confrontantes: do ponto 0 ao ponto 1 - Estrada Municipal Neyde Marin de Campos (Antiga Estrada Municipal AMB-070); do ponto 1 ao 17 - Gleba “B1”; do ponto 17 ao ponto 28 - Gleba “B”; do ponto 28 ao ponto inicial 0 - GLEBA “C” - Matrícula 15.777 (anteriormente terras de propriedade de Caixa Beneficente do Hospital Nestor Goulart Reis. LOCALIZAÇÃO: Distrito e Município de Américo Brasiliense, desta Comarca de Araraquara, Estado de São Paulo. Cadastro Municipal nº 0260753575100212”.

Art. 2º Para a realização da licitação prevista no artigo anterior, o referido bem imóvel terá como preço mínimo, o valor constante em Laudo de Avaliação específico, homologado por comissão constituída pelo Poder Executivo.

Art. 3º O produto da alienação de que trata a presente lei será aplicado em obras de infraestrutura, construção, reforma e adequação de próprios públicos municipais.

Art. 4º As despesas decorrentes da presente Lei Complementar serão atendidas pelas verbas próprias do orçamento municipal, suplementadas, se necessário.

Art. 5º Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

Palacete “Benedicto Nicolau de Marino”, aos 04 (quatro) dias do mês de julho de 2023 (dois mil e vinte e três).

**DIRCEU BRÁS PANO**  
Prefeito Municipal



Bel. Emanuel Costa Santos

Bel. Adriana Dorta de Souza Santos  
SUBSTITUTA

2º Oficial de Registro de Imóveis

COMARCA DE ARARAQUARA - ESTADO DE SÃO PAULO

Código Nacional de Serventias - CNS nº 11.256-5

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
25.731

FOLHA  
01

Bel. Emanuel Costa Santos  
Registrador

SIGNA DE ARARAQUARA  
Escritório Substituto

**MATRÍCULA Nº 25.731** - Araraquara-SP, 31 de julho de 2020-----  
**IMÓVEL:** Uma área de terras situada com frente para as vias públicas Rua Santa Lúcia e Estrada Municipal Neyde Marin de Campos (Antiga Estrada Municipal AMB-070), designada Gleba "B", composta de 80.463,19 metros quadrados, compreendida dentro da seguinte linha perimetral: "inicia-se no ponto 0, situado na divisa com a Estrada Municipal Neyde Marin de Campos (Antiga Estrada Municipal AMB-070) e com a Gleba "C" - Matrícula nº 15.777 (anteriormente terras de propriedade de Caixa Beneficente do Hospital Nestor Goulart Reis), da: seguindo com o rumo de 02°27'48" SW e distância de 87,88 metros, até o ponto 1; da: segue com o rumo de 87°37'00" SE e distância de 119,80 metros, até o ponto 17; da: segue com o rumo de 3°15'21" SW e distância de 65,12 metros, até o ponto 18; da: segue com o rumo de 87°32'12" NW e distância de 47,42 metros, até o ponto 19; da: segue com o rumo de 09°40'06" NE e distância de 11,86 metros, até o ponto 20; da: segue com o rumo de 76°51'50" NW e distância de 8,50 metros, até o ponto 21; da: segue com o rumo de 13°34'49" NE e distância de 6,93 metros, até o ponto 22; da: segue com o rumo de 28°27'10" NW e distância de 2,92 metros, até o ponto 23; da: segue com o rumo de 13°10'50" NE e distância de 8,32 metros, até o ponto 24; da: segue com o rumo de 76°46'07" NW e distância de 3,10 metros, até o ponto 25; da: segue com o rumo de 03°13'53" SW e distância de 3,60 metros, até o ponto 26; da: segue com o rumo de 75°44'26" NW e distância de 64,05 metros, até o ponto 27; da: segue com o rumo de 03°27'28" SW e distância de 224,08 metros, até o ponto 2; da: segue com o rumo de 16°38'12" SW e distância de 288,92 metros, até o ponto 3; da: segue com o rumo de 87°25'14" NE e distância de 90,00 metros, até o ponto 4; da: segue com o rumo de 48°12'21" NE e distância de 5,98 metros, até o ponto 5; da: segue com o rumo de 05°28'22" NE e distância de 39,71 metros, até o ponto 6; da: segue com o rumo de 10°28'10" NE e distância de 53,73 metros, até o ponto 7; da: segue com o rumo de 12°02'22" NE e distância de 89,13 metros, até o ponto 8; da: segue com o rumo de 56°12'44" NE e distância de 79,22 metros, até o ponto 9; da: segue com o rumo de 11°28'52" NE e distância de 42,65 metros, até o ponto 10; da: segue com o rumo de 58°40'45" NE e distância de 32,45 metros, até o ponto 11; da: segue com o rumo de 20°25'52" NE e distância de 88,09 metros, até o ponto 12; da: segue com o rumo de 27°26'43" NE e distância de 33,97 metros, até o ponto 13; da: segue com o rumo de 34°41'23" NE e distância de 54,92 metros, até o ponto 14; da: segue com o rumo de 29°16'49" NE e distância de 147,82 metros, até o ponto 15; da: segue com o rumo de 12°21'05" NW e distância de 32,89 metros, até o ponto 16; e daí, finalmente, segue com o rumo de 86°28'23" SW e distância de 253,17 metros, até o ponto 0, início e fim da presente descrição". **CONFRONTANTES:** do ponto 0 ao ponto 1 e do ponto 27 ao ponto 3 -

Continua no verso.





2º Oficial de Registro de Imóveis  
COMARCA DE ARARAQUARA - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL

Código Nacional de Serventias - CNS nº 11.256-5

FOLHA  
01  
VERSO

*Bel. Emanuel Costa Santos*

Registrador

MIRNA DE ALMEIDA  
Escriturante Substituta

Estrada Municipal Neyde Marin de Campos (Antiga Estrada Municipal AMB-070); do ponto 1 ao ponto 27 passando pelos pontos 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 - Gleba "B1"; do ponto 3 ao ponto 4 - Rua Santa Lúcia; do ponto 4 ao ponto 16 - Córrego Maria Mendes; e do ponto 16 ao ponto inicial 0 - Caixa Beneficente do Hospital Nestor Goulart Reis.

**LOCALIZAÇÃO:** Município e Comarca de Américo Brasiliense, 2ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Araraquara, Estado de São Paulo.

**CADASTRO MUNICIPAL:** 0260753575100011.

**PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ/MF nº 43.976.1666/0001-50, com sede em Américo Brasiliense-SP, na Avenida Eugenio Voltarelli nº 25 - Centro.

**REGISTROS ANTERIORES:** Transcrição nº 7.678, Folhas 207, Livro nº 3-H, de 03 de setembro de 1968, R-01/M.627, de 12 de novembro de 1976, Matrícula nº 3.597, de 17 de junho de 1980, e Matrícula nº 12.776, de 27 de agosto de 1998, todos Livro nº 2 - Registro Geral, deste Registro Imobiliário.

Selo digital: 1125653110077965509BDF207



MIRNA DE ALMEIDA  
Escriturante Substituta

2º REGISTRO  
ARARAQUARA

LIG

2º REGIS  
AR

LI



COMARCA DE ARARAQUARA - ESTADO DE SÃO PAULO

**Bel. Adriana Dorta de Souza Santos**  
SUBSTITUTA

Mariana Sampaio do Amaral - Escrevente Autorizada





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

**Ofício nº. 142/2023**

**LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO**

O Município de Américo Brasiliense, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº. 43.976.166.0001-50, com sede na Av. Eugênio Voltarel, nº. 25, Centro, neste ato representado por Benedito Gabriel Cindio, CAU: A71679-0, Arquiteto e Urbanista, Diretor do Departamento Municipal de Planejamento e Obras; vem apresentar o Laudo Técnico de Vistoria, Constatação e Avaliação relacionado ao imóvel situado na Estrada Municipal Neyde Marin de Campos (Antiga Estrada Municipal AMB-070), I Distrito Industrial (Gleba B2), na cidade de Américo Brasiliense, o qual pretende-se alienar para venda.

Américo Brasiliense, 27 de julho de 2023

**BENEDITO GABRIEL CINDIO**  
Arquiteto e Urbanista. CAU: A71679-0  
Diretor de Planejamento e Obras - PMAB



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

## Índice

1. Finalidade do Laudo.....	Pag. 03
2. Características do imóvel objeto de avaliação.....	Pag. 03
2.1. <i>Localização</i> .....	Pag. 04
3. Avaliação - Pesquisa de Mercado.....	Pag.07
4. Conclusão.....	Pag. 08





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

## LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA

### 1. FINALIDADE DO LAUDO:

Avaliar a propriedade que é parte de um processo de desmembramento que encontra-se em andamento, a ser destacada da Matrícula nº. 25.731 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara, passando a ter 10.816,17m², no Município de Américo Brasiliense/SP.

Este laudo tem por finalidade avaliar o imóvel para obtenção do valor médio de venda, para instruir eventual processo de alienação da área em questão.

### 2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL OBJETO DE AVALIAÇÃO:

A área em questão possui a seguinte descrição perimétrica, de acordo com o projeto e memorial descritivo de desmembramento:

*"Uma área de terras situada com frente para a Estrada Municipal Neyde Marin de Campos (Antiga Estrada Municipal AMB-070), designada Gleba "B2", composta de 10.816,17 m2, compreendida dentro da seguinte linha perimetral: "inicia-se no ponto 0 situado na divisa com a GLEBA "C" - Matrícula 15.777 (anteriormente terras de propriedade de Caixa Beneficente do Hospital Nestor Goulart Reis), daí segue com o rumo de 02°27'48"SW e distância de 87,88 metros, até o ponto 1; daí segue com o rumo de 87°37'00"SE e distância de 119,80 metros, até o ponto 17; daí segue com o rumo de 03°27'28"NE e distância de 91,58 metros, até o ponto 28, daí segue com o rumo de 86°28'23"SW e distância de 121,17 metros, até o ponto 0, início e fim da presente descrição. Confrontantes: do ponto 0 ao ponto 1 - Estrada Municipal Neyde Marin de Campos (Antiga Estrada Municipal AMB-070); do ponto 1 ao 17 - Gleba "B1"; do ponto 17 ao ponto 28 - Gleba "B"; do ponto 28 ao ponto inicial 0 - GLEBA "C" - Matrícula 15.777 (anteriormente terras de propriedade de Caixa Beneficente do Hospital Nestor Goulart Reis. LOCALIZAÇÃO: Distrito e Município de Américo Brasiliense, desta Comarca de Araraquara, Estado de São Paulo."*





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

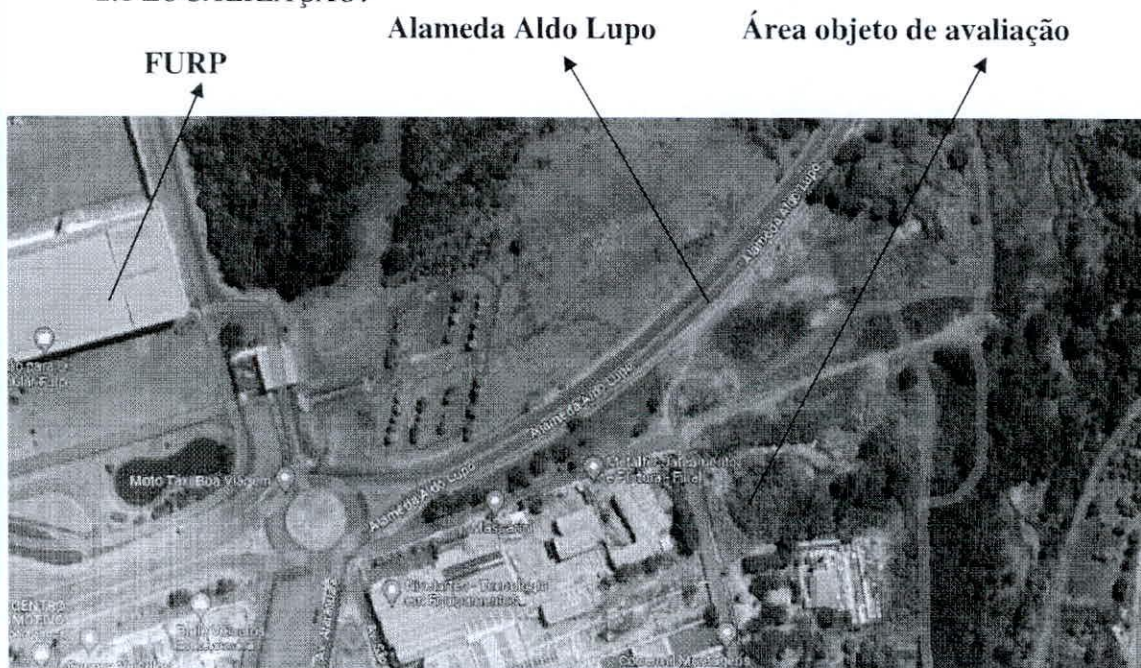
Conforme Laudo de Vistoria e Avaliação elaborado pelo Engenheiro Danilo Gonçalves da Rocha (ART nº. 28027230210451067) sobre as áreas objeto da Matrícula nº. 25.732 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara, as terras da propriedade como um todo, na média, são de ótima qualidade, com quase sua totalidade de primeira. Foi observado a ocorrência de Latossolos Vermelho-amarelo (LVA) - de acordo com Mapa Pedológico do Estado de São Paulo - IAC - Campinas-SP, junho de 1999.

A área possui frente para a Estrada Municipal Neyde Marin de Campos (antiga Estrada Municipal AMB-070), tendo topografia acentuada em direção aos fundos e com frente de 87,88 metros e não possui área construída ou benfeitorias.

O imóvel é abastecido por rede pública de água, energia elétrica, telefonia e internet, coleta de esgoto e de resíduos sólidos e está situado com frente para uma via devidamente pavimentada.

O Projeto de Desmembramento tramitou através da Análise de Projeto nº. 072/2023.

## 2.1 LOCALIZAÇÃO:



Fonte: Google Earth





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

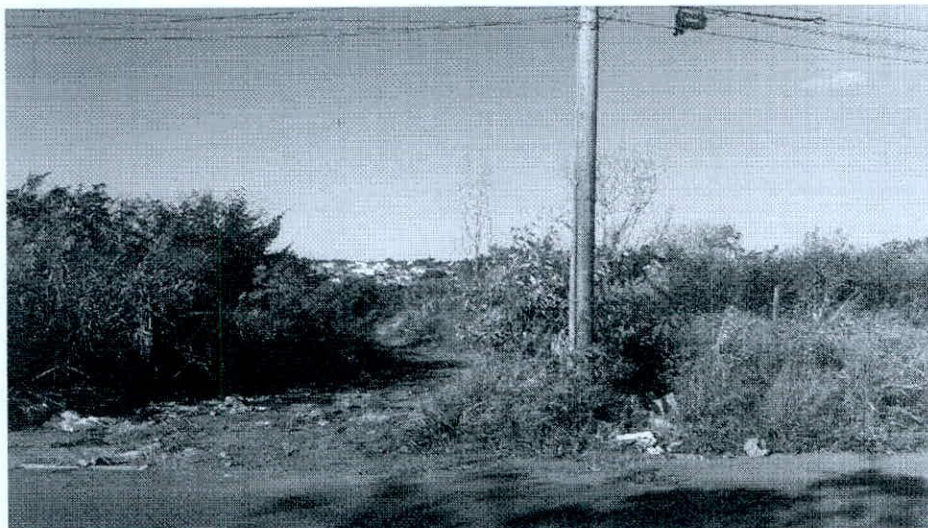


Foto 01: Tirada nesta data - Frente do lote pela Estrada Municipal Neyde Marin de Campos

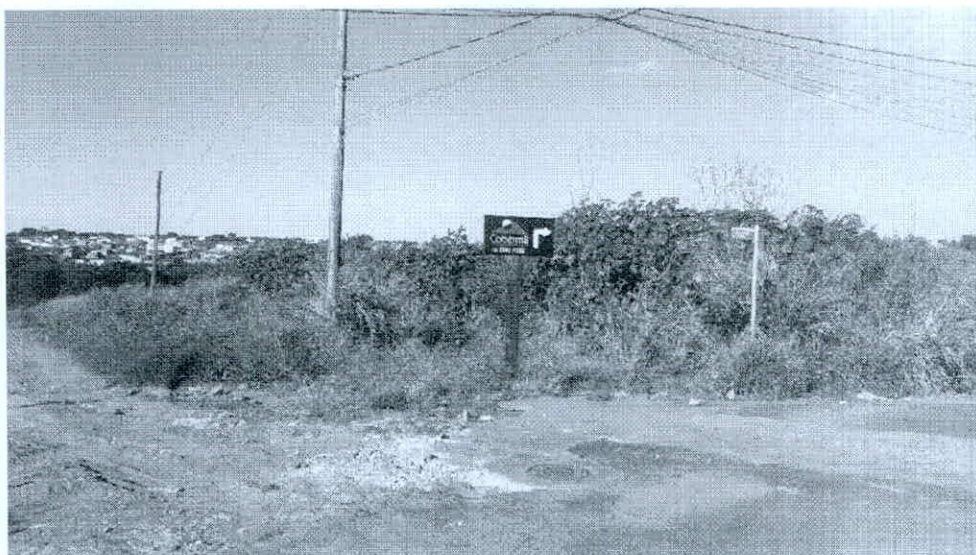


Foto 02: Tirada nesta data - Frente do lote pela Estrada Municipal Neyde Marin de Campos confluência com a Rua Boa Esperança do Sul





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 03: Tirada nesta data - Frente do lote pela Estrada Municipal Neyde Marin de Campos



Foto 04: Tirada nesta data - Lateral do lote pelo prolongamento da Rua Boa Esperança do Sul



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

### 3. AVALIAÇÃO - PESQUISA DE MERCADO:

Para obter-se o valor da área avalianda que espelhe a realidade da propriedade com suas características e acesso, utilizamos pesquisa imobiliária realizada para imóveis basicamente com características similares e situadas nas proximidades daquela região.

#### Fontes pesquisadas:

##### Imobiliária Borsari:

Lote a venda no bairro Jardim Planalto em Américo Brasiliense/SP.

Valor de venda: R\$ 2.000.000,00

Área: 21.871,00m<sup>2</sup>

Valor por metro quadrado: R\$ 91,45

##### Site Chaves na mão:

Lote a venda no bairro Jardim Saci em Américo Brasiliense.

Valor de venda: R\$ 280.000,00

Área: 2.452,00m<sup>2</sup>

Valor por metro quadrado: R\$ 114,19

##### Imobiliária Oitis Imóveis:

Área a venda no bairro Jd. São José em Américo Brasiliense.

Valor de venda: R\$ 1.800.000,00

Área: 15.199,01m<sup>2</sup>

Valor por metro quadrado: R\$ 118,43

##### Imobiliária Morada Center:

Lote a venda na Rodovia Manoel de Abreu que interliga Américo Brasiliense a Araraquara.

Valor de venda: R\$ 1.200.000,00

Área: 8.260,00m<sup>2</sup>

Valor por metro quadrado: R\$ 145,28

Valor Médio: R\$ 91,45 + R\$ 114,19 + R\$ 118,43 + R\$ 145,28 ÷ 4 = **R\$ 117,32/m<sup>2</sup>**

#### Média saneada:

Desvio médio + 30% e - 30%.

+ 30%.....R\$ 152,52

- 30%.....R\$ 82,12





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

Considerando que não existem valores fora do intervalo acima indicado todas as amostras serão consideradas.

**Valor médio = R\$ 117,32/m<sup>2</sup>**

**4. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO:**

Para venda do referido imóvel, o valor médio obtido no item acima indica R\$ 117,32/m<sup>2</sup>.

A área avalianda possui 10.816,17m<sup>2</sup>, portanto temos: R\$ 117,32 x 10.816,17m<sup>2</sup> = R\$ 1.268.953,06.

Pode-se considerar o intervalo de 15% a mais ou a menos do valor obtido, ou seja:

R\$ 1.268.953,06 + 15% = R\$ 1.459.296,02;

R\$ 1.268.953,06 - 15% = R\$ 1.078.610,10.

**O valor de venda da área avalianda está dentro do intervalo de R\$ 1.078.610,10 (Um milhão e setenta e oito mil, seiscentos e dez reais e dez centavos) a R\$ 1.459.296,02 (Um milhão, quatrocentos e cinquenta e nove mil, duzentos e noventa e seis reais e dois centavos).**

Américo Brasiliense, 27 de julho de 2023.

**BENEDITO GABRIEL CINDIO**  
Arquiteto e Urbanista. CAU: A71679-0  
Diretor de Planejamento e Obras - PMAB

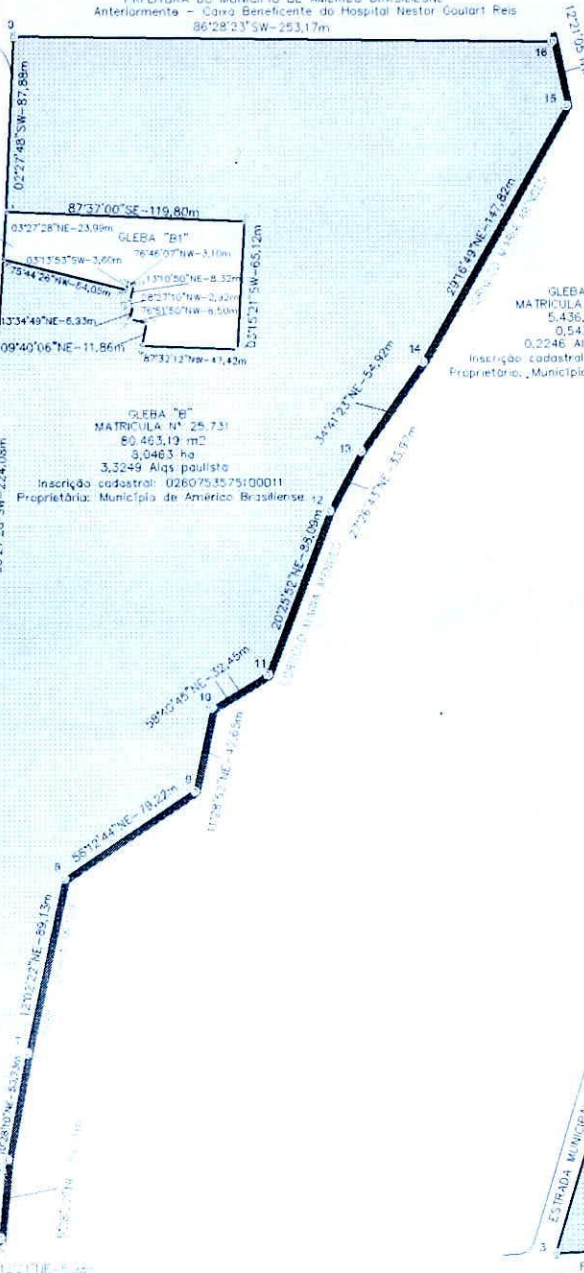
SITUAÇÃO ATUAL  
Escala 1:1250

GLEBA "C" - Matrícula 15.777  
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILENSE  
Anteriormente - Caixa Beneficente do Hospital Nestor Goulart Reis  
86°28'23"SW-253,17m

GLEBA "B1"  
MATRÍCULA Nº 25.732  
5.436,84 m<sup>2</sup>  
0,5436 ha  
0,2246 Alq. paulista  
Inscrição cadastrel: 0260753575100112  
Proprietário: Município de Américo Brasileiro



ESTRADA MUNICIPAL NEYDE MARIN DE CAMPOS  
(ANTIGA Estrada municipal AMB-070)

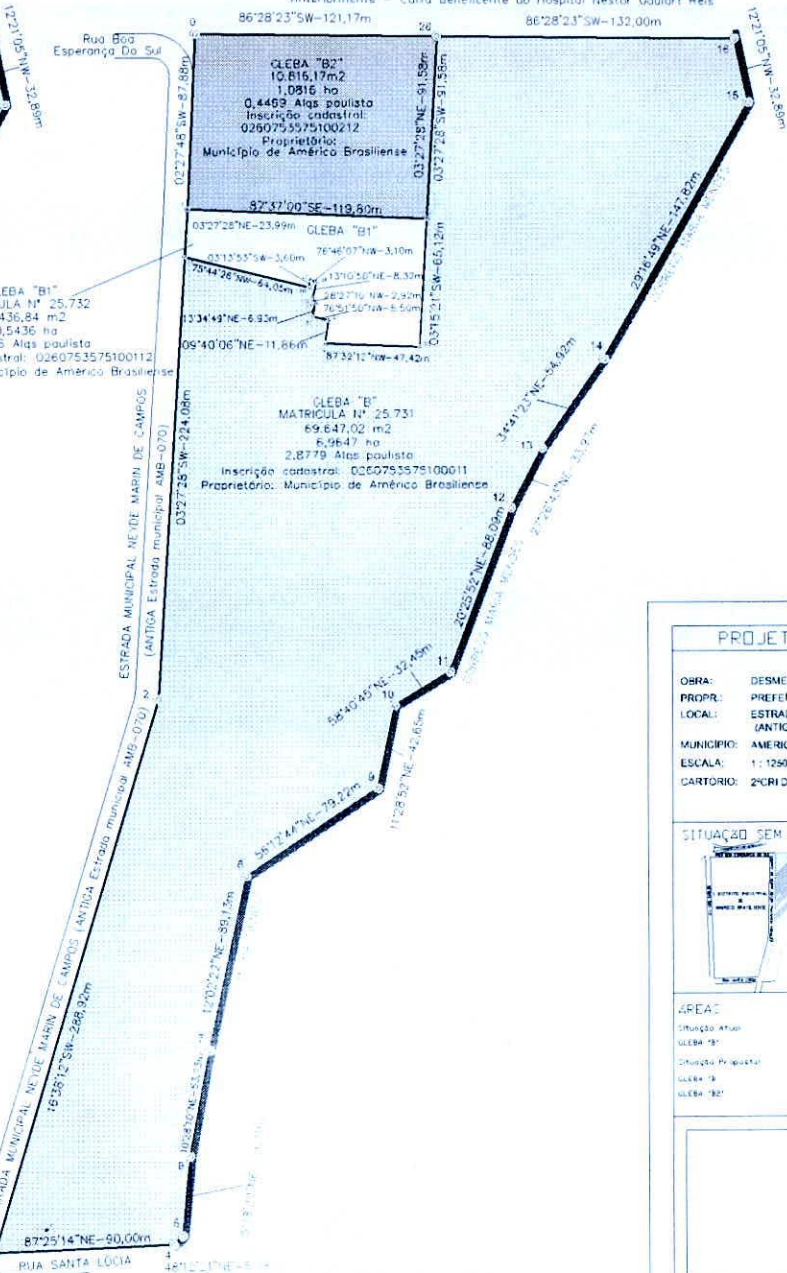


SITUAÇÃO PROPOSTA  
Escala 1:1250

GLEBA "C" - Matrícula 15.777  
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILENSE  
Anteriormente - Caixa Beneficente do Hospital Nestor Goulart Reis  
86°28'23"SW-121,17m

GLEBA "B2"  
MATRÍCULA Nº 25.732  
10.816,17 m<sup>2</sup>  
1,0816 ha  
0,4469 Alq. paulista  
Inscrição cadastrel: 0260753575100112  
Proprietário: Município de Américo Brasileiro

ESTRADA MUNICIPAL NEYDE MARIN DE CAMPOS  
(ANTIGA Estrada municipal AMB-070)



PROJETO COMPLETO FL. ÚNICA

OBRA: DESMEMBRAMENTO GLEBA "B"  
PROPR.: PREFEITURA MUNICIPAL DE AMÉRICO BRASILENSE/SP  
LOCAL: ESTRADA MUNICIPAL NEYDE MARIN DE CAMPOS  
(ANTIGA ESTRADA MUNICIPAL AMB-070)  
MUNICÍPIO: AMÉRICO BRASILENSE/SP  
ESCALA: 1:1250  
CARTORIO: 2ª CRI DE ARARAQUARA/SP - MATRÍCULA 25.731

SITUAÇÃO SEM ESCALA



ÁREA:

Situação Atual  
GLEBA "B1"  
5.436,84 m<sup>2</sup>  
Situação Proposta  
GLEBA "B1"  
5.436,84 m<sup>2</sup>  
GLEBA "B2"  
10.816,17 m<sup>2</sup>

PROJETO DE ARQUITETURA  
AUTOR: ARQUITETO  
PROF. DR. CARLOS ALBERTO DE SOUZA  
PROF. DR. CARLOS ALBERTO DE SOUZA

PROJETO DE ARQUITETURA  
AUTOR: ARQUITETO  
PROF. DR. CARLOS ALBERTO DE SOUZA  
PROF. DR. CARLOS ALBERTO DE SOUZA

PROJETO DE ARQUITETURA  
AUTOR: ARQUITETO  
PROF. DR. CARLOS ALBERTO DE SOUZA  
PROF. DR. CARLOS ALBERTO DE SOUZA