



CÂMARA MUNICIPAL DE UBERLÂNDIA  
ESTADO DE MINAS GERAIS  
República Federativa do Brasil

## Projeto de Lei

Projeto de Lei Ordinária Nº 00602/2021

### DESAFETA DO DOMÍNIO PÚBLICO E AUTORIZA O MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA A ALIENAR O IMÓVEL QUE MENCIONA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL,

Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica desafetado do domínio público e autorizada a alienação pelo Município de Uberlândia, nos termos da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e suas alterações, bem como da Lei Orgânica do Município, de uma área remanescente em forma trapezoidal, medindo vinte e seis metros e quarenta e um (26,41) centímetros de frente para a Rua Constantinopla, três metros e noventa e dois (3,92) centímetros pelo lado direito confrontando com a Rua Atenas, trinta e dois metros e trinta e cinco (32,35) centímetros pelos fundos confrontando com o lote nº 10, e quatro metros e dezessete (4,17) centímetros pelo lado esquerdo confrontando com a Avenida Portugal, totalizando a área de 80,19 m<sup>2</sup>, constante da Matrícula nº 187.247, de 23 de junho de 2015, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG.

Art. 2º As despesas com escrituração e registro do imóvel e demais obrigações, tributárias ou não, relativas ao imóvel objeto da alienação, correrão por conta do adquirente.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITO MUNICIPAL ODELMO LEÃO  
Prefeito

#### Justificativa:

EM ANEXO.



CÂMARA MUNICIPAL DE UBERLÂNDIA

ESTADO DE MINAS GERAIS

República Federativa do Brasil

## Projeto de Lei

Projeto de Lei Ordinária Nº 00602/2021

PREFEITO MUNICIPAL ODELMO LEÃO  
Prefeito



**Mensagem nº 48/2021/PAL**

Senhor Presidente,

Encaminho a Vossa Excelência, para apreciação dessa Casa Legislativa, o Projeto de Lei nº 36/2021, que “DESAFETA DO DOMÍNIO PÚBLICO E AUTORIZA O MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA A ALIENAR O IMÓVEL QUE MENCIONA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

Nos termos da Exposição de Motivos anexa, busco nos integrantes dessa Casa o acolhimento necessário para aprovar o presente Projeto de Lei Complementar, por ser de interesse público.

**ODELMO LEÃO**  
Prefeito

Assinado Digitalmente por:

ODELMO LEAO CARNEIRO SOBRINHO  
PREFEITO MUNICIPAL  
\*\*IBljANBg\*\*\*\*\*YKmzl/8\*\*8WeF2\*\*\*\*\*DAQAB -  
e-CPF  
13/09/2021 18:13:47



PROJETO DE LEI Nº 036/2021.

**DESAFETA DO DOMÍNIO PÚBLICO E AUTORIZA O MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA A ALIENAR O IMÓVEL QUE MENCIONA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**O PREFEITO MUNICIPAL,**

Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica desafetado do domínio público e autorizada a alienação pelo Município de Uberlândia, nos termos da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e suas alterações, bem como da Lei Orgânica do Município, de uma área remanescente em forma trapezoidal, medindo vinte e seis metros e quarenta e um (26,41) centímetros de frente para a Rua Constantinopla, três metros e noventa e dois (3,92) centímetros pelo lado direito confrontando com a Rua Atenas, trinta e dois metros e trinta e cinco (32,35) centímetros pelos fundos confrontando com o lote nº 10, e quatro metros e dezessete (4,17) centímetros pelo lado esquerdo confrontando com a Avenida Portugal, totalizando a área de 80,19 m², constante da Matrícula nº 187.247, de 23 de junho de 2015, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG.

Art. 2º As despesas com escrituração e registro do imóvel e demais obrigações, tributárias ou não, relativas ao imóvel objeto da alienação, correrão por conta do adquirente.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Uberlândia, 13 de setembro de 2021.

**O DELMO LEÃO**  
Prefeito

**MARLY VIEIRA DA SILVA MELAZO**  
Secretária Municipal de Administração

Assinado Digitalmente por:

Marly Vieira da Silva Melazo  
Secretária Municipal de Administração  
\*\*IBljANBg\*\*\*\*\*wVjZ4n0u\*\*uFECr\*\*\*\*\*DAQAB -  
e-CPF  
10/09/2021 19:11:59

O DELMO LEAO CARNEIRO SOBRINHO  
PREFEITO MUNICIPAL  
\*\*IBljANBg\*\*\*\*\*vYKmzI/8\*\*8WeF2\*\*\*\*\*DAQAB -  
e-CPF  
13/09/2021 09:36:21



**Exposição de Motivos nº 026/2021/CGP/SMA**

Senhor Prefeito,

Submeto à apreciação de Vossa Excelência o Projeto de Lei que “DESAFETA DO DOMÍNIO PÚBLICO E AUTORIZA O MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA A ALIENAR O IMÓVEL QUE MENCIONA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

Trata-se de proposição que *intenta* a autorização legislativa para alienação de área de propriedade do Município de Uberlândia, situada no Bairro Tibery, com 80,19 m<sup>2</sup>, que possui natureza jurídica de área remanescente.

Foi realizado Laudo de Avaliação da área (nº 056/2021), chegando-se ao importe de R\$ 34.810,48 (trinta e quatro mil, oitocentos e dez reais e quarenta e oito centavos).

No Parecer Técnico nº 092/2021, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano se manifestou favoravelmente à venda do imóvel supracitado, uma vez que a circulação de veículos e pedestres não será afetada.

Tendo em vista a pouca relevância ao sistema viário local, a manutenção da área sob a propriedade do Município de Uberlândia, por consequência, mostra-se contrária ao interesse público, dado que implica em gastos ao Município, sem qualquer perspectiva futura de vantagem à comunidade.

Desta feita, com a realização da venda, estar-se-á evitando gastos públicos com manutenção de uma área que não possui nenhuma utilidade para o Município, restando, portanto, demonstrado o interesse público na alienação da área objeto do presente projeto de lei.

Cumpra esclarecer que a definição da *modalidade* da alienação e demais detalhes procedimentais observarão as normativas aplicáveis vigentes. Isto é, o presente projeto de lei tem por escopo único obter a autorização legislativa, requisito da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e suas alterações, e da Lei Orgânica do Município, de modo que na execução se observará, conforme legislação em vigor, a melhor forma para o interesse público na concretização da alienação.

Essas, Senhor Prefeito, são as razões pelas quais submeto à consideração de Vossa Excelência o Projeto de Lei em questão.

Respeitosamente,

MARLY VIEIRA DA SILVA MELAZO

Secretária Municipal de Administração



20210129892CGP

Pág.: 2 de 2

Assinado Digitalmente por:

Marly Vieira da Silva Melazo  
Secretária Municipal de Administração  
\*\*IBljANBg\*\*\*\*\*wWjZ4n0u\*\*uFECr\*\*\*\*\*DAQAB -  
e-CPF  
09/09/2021 12:15:48

A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://assinaturadocumento.uberlandia.mg.gov.br/> informando a identificação do sistema 20210129892CGP e o código verificar UMCQ ou através do QR CODE acima.

**Vistado de forma eletrônica por:**

**Andrea Pedroso Neiva - Coordenadora Geral do Patrimônio**  
**Secretaria Municipal de Administração**  
**Data: 09/09/2021 11:29:19**



**20210129892CGP**

Patricia Testa Pereira  
Registradora Substituta

Márcio Ribeiro Pereira  
Registrador

Joelia da Silva Ribeiro  
Escrevente  
Daniele Amstaldem de Oliveira  
Escrevente

Geraldo de Oliveira Miranda Filho  
Registrador Substituto

Denise Testa Pereira  
Registradora Substituta

Luana Resende Rodrigues Ferreira  
Escrevente

C E R T I D ã O



LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula  
187.247

Ficha  
01

*Márcio Ribeiro Pereira*  
Uberlândia - MG, 23 de junho de 2015

**IMÓVEL:** Um terreno situado nesta cidade, no Bairro Tibery, na quadra 141, constituído pela Área Remanescente, em forma trapezoidal, medindo vinte e seis metros e quarenta e um (26,41) centímetros de frente para a Rua Constantinopla, três metros e noventa e dois (3,92) centímetros pelo lado direito confrontando com a Rua Atenas, trinta e dois metros e trinta e cinco (32,35) centímetros pelos fundos confrontando com o lote nº 10, e quatro metros e dezessete (4,17) centímetros pelo lado esquerdo confrontando com a Avenida Portugal, totalizando a área de 80,19m².

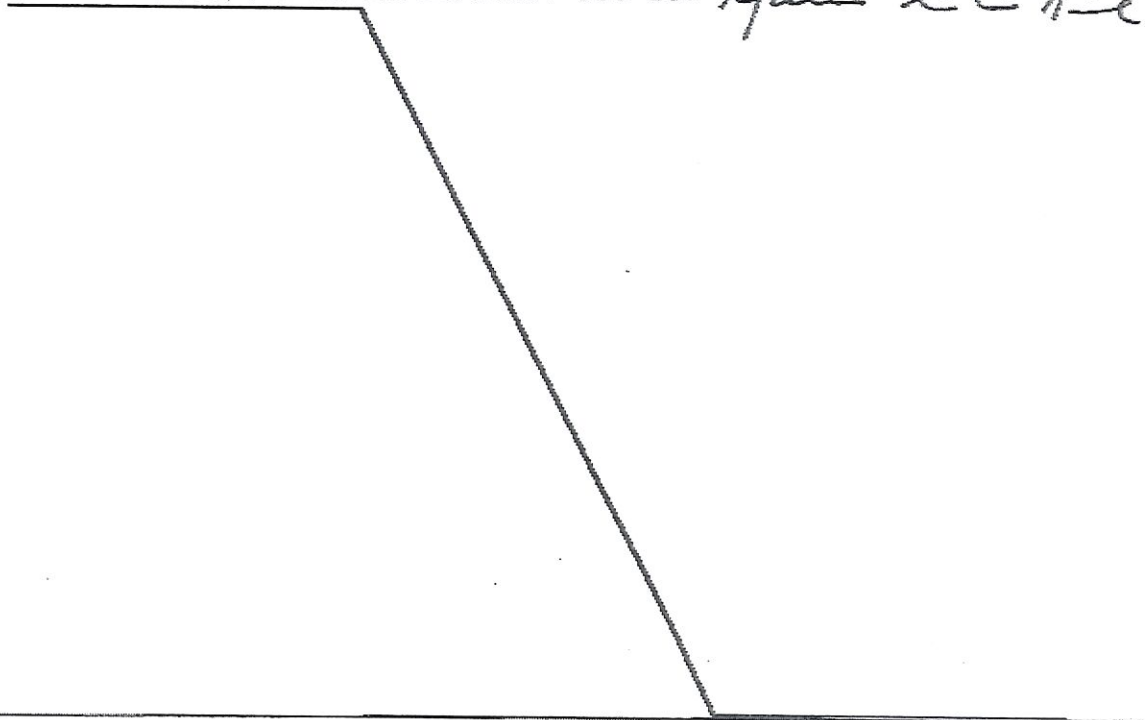
**PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA, com sede nesta cidade, na Avenida Anselmo Alves dos Santos, 600, Santa Mônica, CNPJ 18.431.312/0006-20.

Registro anterior: Matrícula 96.097, Livro 2, desta Serventia.

Código Cadastral do Imóvel: 00-02-0202-15-05-0027-0000.

Emol.: R\$16,32, TFPJ.: R\$5,13, Total: R\$21,45.

**AV-1-187.247-** Protocolo nº 459.178, em 05 de junho de 2015- ORIGEM DA ÁREA- A presente matrícula foi aberta a requerimento do proprietário, que juntou memorial descritivo elaborado pela engenheira civil Eugênia Alice Santos Leite, CREA MG 22030/D, em data de 19/12/2014, em virtude de caracterização do remanescente do Sistema Viário, oriundo da implantação da Rua Constantinopla. Valor Venal do Imóvel: R\$2.561,02. Emol.: R\$61,06, TFPJ.: R\$23,54, Total: R\$84,60. Em 23/06/2015. Dou fé: *Márcio Ribeiro Pereira*





continuação...

1º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG


CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula 187247 a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Uberlândia, 04 de junho de 2021.



_____ _Marcio Ribeiro Pereira - Registrador	_____ _Denise Testa Pereira - Substituta
_____ _Patricia Testa Pereira - Substituta	_____ _Geraldo O. Miranda Filho - Substituto
_____ _Joelia da Silva Ribeiro - Escrevente	_____ _Daniele Amstaldem de Oliveira - Escrevente
_____ _Luana Resende Rodrigues Ferreira - Escrevente	

Emolumentos: R\$19,51 Recivil: R\$1,17 Taxa de Fiscalização: R\$7,30 ISS R\$0,39 - Valor final: R\$28,37

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA 1º Ofício de Registro de Imóveis Uberlândia-MG- CNS: 03.213-6	
SELO DE CONSULTA: EQN77469 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 8992.7442.8835.2987	
Quantidade de atos praticados:1 Luana Resende Rodrigues Ferreira - Escrevente Emol. R\$20,68 - TFJ R\$7,30 - ISS R\$ 0,39 - Valor Final R\$28,37 Consulte a validade deste selo no site <a href="https://selos.tjmg.jus.br">https://selos.tjmg.jus.br</a>	

**URGENTE**

PROCESSO N° 17837/2007	N° DE FOLHAS 96
DATA 12/11/2007	RESPONSÁVEL Phabiola

NOME: GERALDO HERCULANO ROSA

ASSUNTO: COMPRA DE ÁREAS

De: Coordenadoria Geral de Patrimônio


Para: Procuradoria Geral do Município / Procuradoria Adjunta Legislativa

Em atenção ao trâmite da exposição de motivos nº 026/2021 – CGP/SMA, esta Coordenadoria Geral de Patrimônio, neste ato representada por sua Coordenadora Geral de Patrimônio, nos termos do art. 3º, do Decreto nº 18.289, de 27 de setembro de 2019, declara que não houve qualquer alteração fática ou jurídica em relação à área do Município representada pela matrícula de fls. 39/42, razão pela qual não há necessidade de juntada de nova matrícula atualizada.

Uberlândia, 08 de setembro de 2021.

  
ANDREA PEDROSO NEIVA  
Coordenadora Geral de Patrimônio

*Análise realizada.  
Segue PL no drive.*

  
Silvério  
Procurador Adjunto A. Legislativa  
OAB-SP 132.640  
Matrícula 28.712-1

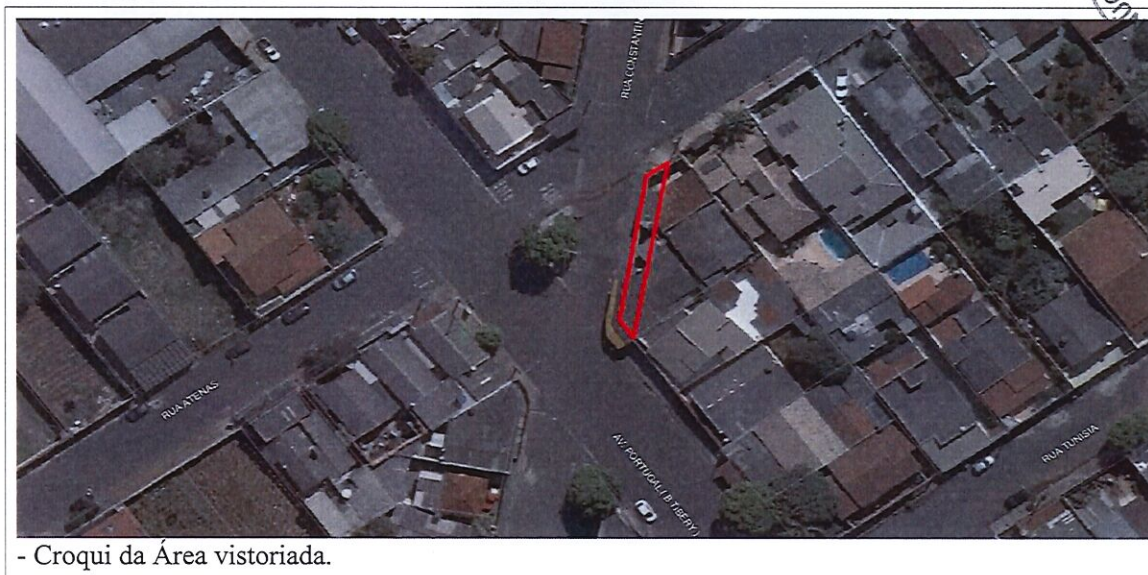
08/09/21

Laudo 232/2021 – SMA – CGP – Núcleo de Patrimônio Imobiliário.

Uberlândia, 30 de Abril de 2021

Assunto – **Processo 17837/2007.**

Dados da Área: Área Remanescente da Quadra 141 no Bairro Tibery.  
Rua Constantinopla com a Rua Atenas e Av. Portugal.  
Uberlândia-MG.



- Croqui da Área vistoriada.

**Descrição da vistoria** - No uso das atribuições pertinentes ao cargo de Fiscal de Patrimônio Imobiliário, certifico que na área anteriormente descrita existem edificações que segundo Vânia Rosa, que aluga parte do local para seu salão de beleza, pertencem ao Sr. Geraldo Herculano Rosa. O local se encontra conforme as fotos.



Laudo 232/2021 – SMA – CGP – Núcleo de Patrimônio Imobiliário.



Foto da Área vista pela Av. Portugal.



Foto da Área vista pela Rua Atenas.

Atenciosamente

*Vagner B. Dalbeto*  
Vagner Balduino Dalbeto  
Fiscal de Patrimônio  
Matrícula nº 30850-1

**Origem:** Procuradoria Adjunta Administrativa  
**Destino:** Procuradoria Adjunta Legislativa  
**Data:** 18/05/2021

**Assunto:** Processo 17837/2007 – Geraldo Herculano Rosa – Compra de área

Ao Dr.

**Jhonatas Mesquita do Nascimento**

**Procurador Adjunto Legislativo**

Prezado Dr.,

Os autos em referência versam sobre requerimento de compra de área pública aviado pelo Sr. Geraldo Herculano Rosa.

A área pública se encontra registrada na matrícula nº 187.247, do 1º CRI, denominada como Área Remanescente, com área total de 80,19 m<sup>2</sup> (fl. 75). Verifica-se dos documentos acostados aos autos que se trata de área remanescente de sistema viário, não possuindo mais destinação específica, uma vez que o viário local se encontra instalado e consolidado.

Assim, por se tratar de área remanescente e inservível, nos termos da Lei Municipal nº 13.154/19, a sua alienação é possível, desde que obedecidas as normas para alienação de imóveis públicos previstas na Lei Federal nº 8666/93 e alterações posteriores.

Encontra-se nos autos parecer favorável à alienação da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, anexo à fl. 63 (Parecer Técnico/SEPLAN/DU/NPV nº 092/2021). As áreas foram vistoriadas – Laudo 232/2021 (fl. 77) e avaliadas (Laudo de Avaliação nº 056/2021 – fls. 66/74).

Considerando-se a natureza das áreas e o parecer favorável da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, a alienação de áreas que se pretende é possível, desde que obedecidas as regras para a alienação de imóveis públicos, notadamente, a justificativa de interesse público, avaliação prévia, autorização legislativa e licitação, nos termos do art. 17, I, da Lei Federal nº 8.666/93.

Por fim, considerando que o laudo de vistoria anexo à fl. 77 dos autos constatou invasão na área pública, recomenda-se à Coordenadoria Geral de Patrimônio a adoção de medidas para preservação do patrimônio público.

Ante o exposto, devolvemos os autos para análise.

Atenciosamente,

**Nathália Vieira Melo**

Coordenadora da Procuradoria Adjunta Administrativa

Análise do projeto de lei realizada no "Google Drive".  
Devolva-se à CGP.

Stéfane Alves Vasconcelos  
Procuradora Coordenadora A. Legislativa  
OAB-MG 132.640  
Matrícula 28.712-1

25/05/2015

Fábio

PROVIDÊNCIAS CABÍVEIS  
 PARA CONHECIMENTO  
 ARQUIVAR  
 RESPONDER AO INTERESSADO  
 FAVOR ANALISAR  
 URGENTE  
DATA: 24/05/15

Av. Anselmo Alves dos Santos, 600, bairro Santa Mônica  
CEP: 38408-150 - Uberlândia-MG  
Telefone: (34) 3239-2602 - www.uberlandia.mg.gov.br

NVM/nvm  
PGM 1239/2015  
Página 2 de 2

Andrea Pedrosa Neiva  
Coordenadora Geral de Patrimônio

## Laudo de Avaliação nº 056/2021



**Solicitante:** Secretaria Municipal de Administração – Coordenadoria Geral de Patrimônio – Núcleo de Patrimônio Imobiliário

**Objeto da Avaliação:** Imóvel designado por Área Remanescente da Quadra nº 141, no Bairro Tibery, conforme consta na Matrícula nº 187.247, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis, de propriedade do Município de Uberlândia (MG).

**Finalidade:** Alienação.



### 1. Preliminares

O presente Laudo tem por finalidade apurar o valor real e atual do imóvel objeto da Matrícula nº 187.247, do 1º CRI.

### 2. Vistoria

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 06 de fevereiro de 2020.

#### 2.1. Localização

O imóvel se localiza no Bairro Tibery, município de Uberlândia (MG), Setor Leste.

A seguir, foto do local:



Frente para a Rua Constantinopla.



## 2.2. Zoneamento

De acordo com a Lei nº 11.819 de 09/06/2014, que estabelece o Perímetro Urbano da Sede do Município e de acordo com a Lei Complementar nº 525 de 14/04/2011, o imóvel situa-se na Zona de Transição (ZT) e Setor de Vias Coletoras (SVC) e possui os usos de Habitação Unifamiliar (H1), Comércio Varejista Local (C1), Serviço Local (S1), Equipamento Social e Comunitário Local (E1), entre outros, permitidos para o local.



## 2.3. Características da Região

O imóvel encontra-se inserido em uma região residencial, com poucas atividades de comércios e serviços, próximos ao local.

## 2.4. Características do Terreno

De formato irregular, o terreno possui topografia plana, conforme Mapa Base Udia Geo-completo 05/2014 e, área de 80,19 m<sup>2</sup>, conforme Matrícula nº 187.247, do 1º CRI.

## 2.5. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é feito pela Rua Constantinopla.

## 2.6. Mapas de Localização



Localização do imóvel no município: Bairro Tibery.





Localização do imóvel na quadra: Rua Constantinopla.

## 2.7. Descrição do Imóvel

Conforme consta na Matrícula nº 187.247, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis, o imóvel é descrito e caracterizado:

“[...] IMÓVEL: Um terreno situado nesta cidade, no Bairro Tibery, na quadra 141, constituído pela Área Remanescente, em forma trapezoidal, medindo vinte e seis metros e quarenta e um (26,41) centímetros de frente para a Rua Constantinopla, três metros e noventa e dois (3,92) centímetros pelo lado direito confrontando com a Rua Atenas, trinta e dois metros e trinta e cinco (32,35) centímetros pelos fundos confrontando com o lote nº 10, e quatro metros e dezessete (4,17) centímetros pelo lado esquerdo confrontando com a Avenida Portugal, totalizando a área de 80,19m<sup>2</sup>.”

## 2.8. Melhoramentos Públicos

O imóvel possui acesso asfaltado e infraestrutura completa (água, energia, telefone, rede de esgoto, coleta de lixo, limpeza pública).



### 3. Avaliação

#### 3.1. Normas Observadas

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pela seguinte norma, atualmente em vigor:

- Norma Brasileira para Avaliações de Bens – NBR-14.653-1;
- Norma Brasileira para Avaliações de Bens – NBR-14.653-2.

Os cálculos foram desenvolvidos para a data de abril de 2021 e têm validade de 12 meses, conforme Decreto nº 17.054, de 06 de abril de 2017.

#### 3.2. Metodologia

Em função das características do imóvel avaliando, foi aplicado o *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, tratado no item 8.2.1 da NBR-14.653-2:2011, necessário à formação do conjunto de dados amostrais necessário ao cálculo, diante das consultas efetuadas de imóveis semelhantes junto ao mercado imobiliário do município, homogeneizando suas características pela aplicação do *Método de Tratamento por Fatores*, descrita no item 8.2.1.4.2, onde foram utilizados fatores como: profundidade, testada, topografia, superfície, aproveitamento, melhoramentos e acessibilidade.

Foi utilizado também como elemento amostral, o valor do ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis) da Prefeitura Municipal de Uberlândia, de acordo com o bairro ou via de acesso, no qual se localiza o imóvel.

Os dados amostrais homogeneizados, foram verificados quanto à sua pertinência, ou impertinência utilizando-se do Critério Excludente de Chauvenet, que permite determinar a discrepância de um dado em relação aos demais valores restantes da amostra, supondo-se que esta amostra seja retirada de uma distribuição normal.

Após a exclusão dos dados amostrais homogeneizados restantes, foi determinado a amplitude do intervalo de confiança, para uma Distribuição  $t$  de Student, para 80% de confiança e  $(n-1)$  graus de liberdade, possibilitando a obtenção do Campo de Arbítrio, considerando-se aproximadamente 10% em torno da média, considerando a possibilidade da ocorrência de pequena ou grande dilatação do intervalo de confiança.

Desta forma, com o Campo de Arbítrio determinado, foi estabelecido o Valor Unitário Médio do imóvel avaliando, geralmente adotando-se o valor médio do campo de arbítrio, uma vez que para adotar os limites inferior ou superior, exige-se justificativa do profissional perito.

#### 3.3. Seleção

Na seleção dos elementos, foi considerada importante a semelhança, no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, às características físicas e à adequação ao meio, devidamente verificados, evitando-se, na medida permitida pela pesquisa, aqueles de homogeneização complexa.

#### 3.4. Homogeneização

Para a homogeneização dos elementos da pesquisa, será utilizada a média padrão, que



pode ser considerada uma medida de tendência central, pois focaliza valores médios observados dentre os maiores e menores.

### 3.5. Fator Oferta

Por se tratar de avaliação utilizando a tabela do ITBI, que leva em consideração os contratos de compra e venda apresentados ao órgão competente da Prefeitura Municipal de Uberlândia pelos proprietários e considerando ainda recorrente prática do valor praticado diferir do valor real do imóvel para menos devido aos cálculos de impostos, atribuiu-se Fator 0,90 ao valor médio encontrado.

### 3.6. Fator Profundidade

O Fator Profundidade foi obtido pelo maior dos valores calculados entre os resultados das hipóteses da “Regra 1/3 – 2/3”, de Hoffman, de Jerret e de Harper apud “Princípios de Engenharia de Avaliações”, de autoria do Eng. Alberto Lélío Moreira. Edição: PINI, onde y é o fator de profundidade; x é a profundidade da área remanescente e N é a profundidade-padrão ou fundo-base do bairro ou cidade (N representa a profundidade média dos lotes do bairro, da zona ou da cidade).

Hipóteses	Equações
Regra 1/3 – 2/3	$y = (x/N)^{0,631}$
Hoffman	$y = (x/N)^{0,585}$
Jerret	$y = (2x/x + N)^{0,631}$
Harper	$y = (x/N)^{0,500}$

### 3.7. Fator Testada

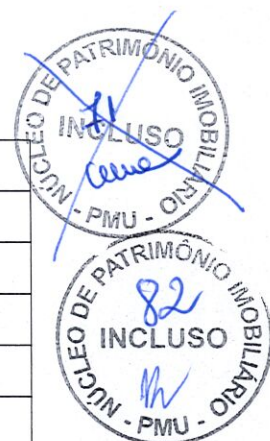
O Fator Testada foi obtido pelo maior dos valores calculados entre os resultados das funções exponenciais entre a dimensão projetada (Fp) e a de referência (Fr), que constam da publicação “Procedimentos para Aplicação de Fatores” do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP:

Hipóteses	Equações
Se $Fr/2 \leq Fp \leq 2.Fr$	$Cf = (Fp/Fr)^f$
Se $Fp < Fr/2$	$Cf = 2^f$
Se $Fp > 2.Fr$	$Cf = 0,5^f$

Os valores do expoente f para cada zona de avaliação:

ZONA	Expoente do Fator Testada (f)
1ª Zona Res. Hor. Popular	0,18
2ª Zona Res. Hor. Médio	0,20
3ª Zona Res. Hor. Alto	0,15

4ª Incorporações Padrão Popular	não se aplica
5ª Incorporações Padrão Médio	não se aplica
6ª Incorporações Padrão Alto	não se aplica
7ª Comercial Padrão Popular	0,20
8ª Comercial Padrão Médio	0,25
9ª Comercial Padrão Alto	0,15
10ª Zona Industrial	não se aplica
11ª Zona Galpões	não se aplica



### 3.8. Fator Topografia

Para o fator topografia, foi adotada a seguinte situação:

Situação do imóvel avaliando: plano

Topografia	Fatores
Plano ( $i \leq 5\%$ )	1,10
Ondulado ( $5\% < i < 10\%$ )	1,00
Montanhoso ( $i \geq 10\%$ )	0,80

i: declividade do terreno, em %.

### 3.9. Fator Superfície

Quanto à superfície, foi adotada a seguinte situação:

Situação do imóvel avaliando: seco

Superfície	Fatores
Seco	1,00
Alagadiço	0,70
Brejoso ou Pantanoso	0,60
Permanentemente alagado	0,50

### 3.10. Fator Aproveitamento

Para o fator aproveitamento, foi adotada a seguinte situação:

Situação do imóvel avaliando: para loteamento

Aproveitamento	Fatores
Para Loteamento	1,00
Para Indústria	0,90
Para Culturas	0,80



### 3.11. Fator Melhoramentos

Para o fator melhoramentos, foi adotada a seguinte situação:

Situação do imóvel avaliando: energia elétrica e telefone

Melhoramentos	Fatores
Energia Elétrica	1,10
Telefone	1,05
Nenhum melhoramento	1,00

### 3.12. Fator Acessibilidade

Para o fator acessibilidade, foi utilizado o critério que consta na publicação: “Avaliação dos Prédios Rústicos para Desapropriação por Utilidade Pública”, de autoria do Eng. Agr. O.T. Mendes Sobrinho. Edição: Cesp – Centrais Elétricas de São Paulo S.A.

Situação do imóvel avaliando: ótima

Valor da Terra Segundo a Situação e Viabilidade de Circulação				
Situação	Características			Escala de Valor
	Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Pratic. Durante o Ano	
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito boa	Primeira Classe – Não asfaltada	Relativa	Permanente	95
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem condições satisfatórias	80
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classe se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa	75
Péssima	Fechos e interceptadas por córregos e pontes	--	Problemas sérios mesmo na seca	70

### 3.13. Fator de Vias

Para o fator de vias, foi utilizado o critério estabelecido a partir dos usos liberados nos setores de vias baseados no Anexo VI, Tabela 1 (Quadro de Adequação dos Usos às Zonas) da Lei Complementar nº 525, de 14.04.2011 e o coeficiente de variação (CV) calculado a partir da divisão entre o desvio-padrão e a média de uma amostra.

Os valores estabelecidos para os setores de vias estão conforme a tabela abaixo:

Setores de Vias	Valores
SVS – Setor de Vias de Serviço	1,89

SVA – Setor de Vias Arteriais	1,78
SVE – Setor de Vias Estruturais	1,67
SVC – Setor de Vias Coletoras	1,44
SE – Setor de Vias Especiais	1,33
Vias Locais	1,00



O coeficiente de variação (CV) é uma medida de dispersão relativa empregada para estimar a precisão de experimentos e representa o desvio-padrão expresso como porcentagem da média. O coeficiente de variação (CV) é obtido pela razão entre o desvio-padrão ( $\sigma$ ) e a média ( $\mu$ ):  $CV = \sigma/\mu$ .

Situação do imóvel avaliando: SVC – Setor de Vias Coletoras = 1,44;

Situação do imóvel avaliando: CV = 0,489;

Situação do imóvel avaliando: coeficiente SVC calculado = 1,22.

### 3.14. Especificação das Avaliações

A especificação foi estabelecida segundo a norma NBR-14.653-2:2011, sendo definida quanto aos graus de fundamentação e precisão com o uso do Tratamento por Fatores.

Quanto ao grau de fundamentação, a presente avaliação enquadra-se no **Grau II**, cuja pontuação atingida foi igual a **12**.

Quanto ao grau de precisão por tratamentos de fatores, a presente avaliação enquadra-se no **Grau II**, cuja amplitude atingida foi igual a **30,65%**, descrita pela Tabela 6 da NBR-14.653-2:2011.

### 3.15. Valor Unitário do Terreno

O valor unitário médio do imóvel, segundo tabelas de ITBI deste Município e valores de mercado, considerando-se os fatores anteriormente explicitados chegou-se a:

$$0,367 \times 0,871 \times 1,10 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,15 \times 1,0 \times \text{R\$ } 879,95/\text{m}^2$$

$$\text{VU: R\$ } 355,82/\text{m}^2$$

$$\text{fator de vias: R\$ } 355,82/\text{m}^2 \times 1,22$$

$$\text{VU: R\$ } 434,10/\text{m}^2$$

### 3.16. Valor Total do Terreno

Considerando-se a área total do imóvel, chegou-se a:

$$\text{R\$ } 434,10/\text{m}^2 \times 80,19 \text{ m}^2$$

$$\text{VT: R\$ } 34.810,48$$



#### 4. Conclusão

Diante de todo o exposto e fundamentado na pesquisa de mercado realizada na região, conclui-se que o valor do imóvel designado por Área Remanescente da Quadra nº 141, no Bairro Tibery, conforme consta na Matrícula nº 187.247, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis, de propriedade do Município de Uberlândia (MG), é:


**R\$ 34.810,48**



Obs.: O presente Laudo de Avaliação foi elaborado conforme a Lei nº 13.154, de 31 de julho de 2019, que dispõe acerca dos critérios de avaliação de áreas públicas remanescentes inservíveis de propriedade do Município de Uberlândia, estabelece diretrizes para as respectivas alienações a confrontantes lindeiros e dá outras providências.

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente Laudo que é composto por 09 (nove) folhas, impressas no anverso devidamente rubricadas pelos signatários, sendo esta assinada.

Uberlândia (MG), 26 de abril de 2021.

  
**Gabriela Oliveira Campos Borges**  
Membro da Comissão Permanente  
de Avaliação de Imóveis  
Engenheira – CREA 162.262/D

  
**Marcelo Martinelli Francischet**  
Membro da Comissão Permanente  
de Avaliação de Imóveis  
Engenheiro – CREA 74085/D



## PARECER TÉCNICO/SEPLAN/DU/NPV N° 698/2010

### Assunto

Compra de área municipal.

### Histórico

A Diretoria de Patrimônio solicita análise e parecer do Processo n° 17837/2007, em nome de **Geraldo Herculano Rosa**, referente a compra de área municipal, localizada à Rua Constantinopla, frente ao lote 10 da quadra 41.

### Considerações

Conforme despacho às fls. 18, da Diretoria de Patrimônio, referente ao Parecer Técnico DPA/NPVTT n° 178/2007, anexo às fls. 11-12, informamos que:

Em revisão do processo verificou-se que a área em análise faz parte do projeto de Loteamento Tibery, portanto possui um sistema viário consolidado, cujos moradores locais estão habituados. Dessa forma, o trecho com a seção transversal final reduzida da Rua Constantinopla não interfere na circulação de veículos e pedestres.

Sendo assim, retificamos o Parecer Técnico/DPA/NPVTT n° 178/2007, pois a venda da área não prejudica o sistema viário, considerando que a Rua Constantinopla é uma via Local, que está com seção transversal final de 12,50 metros e atende ao que é solicitado na Lei Complementar n° 374/04 – Sistema Viário da Cidade.

### Conclusão

Ante aos argumentos expostos, a venda da área em questão não interfere ou afeta os interesses do município no que se refere ao sistema viário local, pois o mesmo encontra-se consolidado e integrado a malha viária.

Uberlândia, 26 de Novembro de 2010

  
**DJANE ARAÚJO INÁCIO DA CUNHA**  
Geógrafa - CREA 117378/D

  
**REGILDA CÉLIA SIQUEIRA**  
Diretora de Urbanismo - DU

  
**IVONE TAVARES BATISTA**  
Coordenadora do Núcleo de Projetos Viários

  
**RUBENS KAZUCHI YOSHIMOTO**  
Secretário Municipal de Planejamento Urbano



**PARECER TÉCNICO/SEPLAN/DU/NPV Nº 557/2013**

**Assunto**

Ratificação de Parecer Técnico.

**Histórico**

A Diretoria de Patrimônio encaminhou o **Processo nº 17837/2007** em nome de **Geraldo Herculano Rosa**, que solicita retificação ou ratificação do Parecer Técnico nº 698/2010, referente à compra de área municipal, localizada à Rua Constantinopla, frente ao lote 10 da quadra 141.

**Considerações**

De acordo com o histórico anexo, o imóvel do requerente, localizado no Loteamento Tibery, denota a existência de traçado irregular, como nas quadras adjacentes, à partir da Av. Portugal. Porém, como nessa região da cidade a malha urbana já encontra-se consolidada, garante-se pelo inciso §1º do Art. 8º da *Lei 10686/10 - Diretrizes do Sistema Viário do Município* que a via poderá permanecer com a mesma seção transversal final, visto que não interfere na circulação de veículos e pedestres.

Nesse processo, deverão ser consideradas as medidas apresentadas no croqui do levantamento "in loco" anexo às folhas 26, apresentado pela Divisão de Patrimônio Imobiliário- DPI.

**Conclusão**

Quanto ao Sistema Viário informamos que diante das considerações expostas, e após revisão do processo, ratificamos o Parecer Técnico nº 698/2010, às folhas 19, no que se refere à venda da área em questão não prejudicar o sistema viário local, pois o mesmo encontra-se consolidado e integrado a malha viária urbana.

Uberlândia, 20 de Agosto de 2013.



**PATRÍCIA MACEDO NOVAIS**  
Arquiteta e Urbanista - CAU A75170-7



**ELTE MAXIMIANO SILVA JUNIOR**  
Diretor de Urbanismo - DU



**ADRIANO MACHADO BORGES**  
Assessor de Planejamento Urbano



**JOSÉ CALDEIRANI FILHO**  
Secretário Municipal de Planejamento Urbano



PARECER TÉCNICO/SEPLAN/DU/NPV Nº 092/2021

**Assunto**

Parecer técnico sobre compra de área municipal

**Histórico**

Através do processo nº 17837/2007 (fl. 62), a COORDENADORIA GERAL DE PATRIMÔNIO solicitou análise e emissão de parecer quanto a venda da área constante na matrícula nº 187.247 do 1º Ofício de Registro de Imóveis (fl. 45).

Anteriormente foram emitidos pela SEPLAN os pareceres técnicos nº 698/2010 (fl.19) e nº 557/2013 (fl.29) favoráveis a alienação da área.

**Considerações**

De acordo com o histórico anexo, o imóvel do requerente, localizado no Loteamento Tibery, denota a existência de traçado irregular, como nas quadras adjacentes, a partir da Av. Portugal. Porém, como nessa região da cidade a malha urbana já encontra-se consolidada, garante-se pelo inciso §1º do Art. 8º da Lei 10686/10 - Diretrizes do Sistema Viário do Município que a via poderá permanecer com a mesma seção transversal atual, visto que não interfere na circulação de veículos e pedestres.

**Conclusão**

Diante do exposto, ratificamos os pareceres nº 698/2010 (fl.19) e nº 557/2013 (fl.29), sendo favoráveis à venda do imóvel supracitado, uma vez que a circulação de veículos e pedestres não será interferida.

Uberlândia, 29 de março de 2021.



LUÍS GUSTAVO RIBEIRO BRANDÃO  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 1917378203



FERNANDA VILELA MARTINS PARREIRA  
COORDENADORA DO NÚCLEO DE PROJETOS VIÁRIOS



LUCIANA MENDES CARVALHO PETRAGLIA  
DIRETORA DE URBANISMO - DU



ROBERTA BRAGA DE PAULA NOGUEIRA  
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO



## DECLARAÇÃO

Marly Vieira da Silva Melazo, Secretária Municipal de Administração, residente e domiciliada nesta cidade, DECLARA, para fins de Projeto de Lei que “DESAFETA DO DOMÍNIO PÚBLICO E AUTORIZA O MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA A ALIENAR O IMÓVEL QUE MENCIONA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS” referente à Exposição de Motivos nº 026/2021/CGP/SMA, que, nos termos do disposto na Lei Complementar Federal nº 101, de 4 de maio de 2000 e suas alterações – Lei de Responsabilidade Fiscal, o Projeto de Lei em questão não acarreta impacto orçamentário, estando de acordo com a Lei Orçamentária Anual – Lei nº 13.413, de 11 de dezembro de 2020, a Lei de Diretrizes Orçamentárias para 2021 – Lei nº 13.356, de 24 de julho de 2020, e o Plano Plurianual 2018-2021 – Lei nº 12.853, de 14 dezembro de 2017.

MARLY VIEIRA DA SILVA MELAZO

Secretária Municipal de Administração

Assinado Digitalmente por:

Marly Vieira da Silva Melazo  
Secretária Municipal de Administração  
\*\*IBljANBg\*\*\*\*\*wWjZ4n0u\*\*uFECr\*\*\*\*\*DAQAB -  
e-CPF  
09/09/2021 12:17:57

A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://assinaturadocumento.uberlandia.mg.gov.br/> informando a identificação do sistema 20210129896CGP e o código verificar SVKT ou através do QR CODE acima.

**Vistado de forma eletrônica por:**

**Andrea Pedroso Neiva - Coordenadora Geral do Patrimônio  
Secretaria Municipal de Administração  
Data: 09/09/2021 11:29:12**



**20210129896CGP**



## PARECER nº 026/2021/CGP/SMA

Referência: Exposição de Motivos nº 026/2021/CGP/SMA.

### I. RELATÓRIO.

Trata-se de Projeto de Lei que “DESAFETA DO DOMÍNIO PÚBLICO E AUTORIZA O MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA A ALIENAR O IMÓVEL QUE MENCIONA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

O processo administrativo nº 17.837/2007, de 12 de novembro de 2007, cuja instrução culminou na elaboração do projeto de lei referente a este parecer, foi aberto mediante requerimento, conforme fls. 02.

Foi anexada aos autos a matrícula do imóvel de propriedade do Município de Uberlândia às fls. 45.

Foi emitido pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano o Parecer Técnico nº 092/2021, às fls. 63, com manifestação favorável à venda do imóvel supracitado, uma vez que a circulação de veículos e pedestres não será afetada.

A área a ser alienada foi avaliada conforme Laudo de Avaliação nº 056/2021, juntado às fls. 66/74.

Foi acostado Laudo de Vistoria nº 232/2021 às fls. 77.

É o relatório, passa-se a opinar.

### II. FUNDAMENTAÇÃO.

O Município de Uberlândia, pessoa jurídica de direito público, tem autonomia patrimonial relativa, de modo que poderá dispor de seu patrimônio se vislumbrado o interesse público, ainda que secundário, que vincula todos os atos administrativos.

Logo, poderá esta municipalidade realizar a venda de áreas públicas a particulares, observados os requisitos legais.



Nessa linha, cumpre destacar que a área de propriedade do Município a ser alienada não possui afetação específica, tendo natureza de remanescente do sistema viário, não estando, portanto, vinculada a finalidades institucionais ou recreativas, como no caso das áreas institucionais e de recreação pública.

Nesse sentido, ressalta-se que a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano já se manifestou favoravelmente à alienação, conforme Parecer Técnico nº 092/2021, acostado às fls. 63 do processo administrativo supramencionado.

Destaca-se que o projeto de lei em análise apresenta-se como requisito para a alienação de área pública, nos termos do que dispõe o art. 17, I, da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e suas alterações, conforme abaixo:

Art. 17. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I – 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 nos seguintes casos: (...)

Nesse sentido, a suprarreferida norma jurídica de cunho federal também encontra eco no art. 98, I, da Lei Orgânica do Município de Uberlândia, senão vejamos:

Art. 98. A alienação de bens municipais subordinada à existência de interesse público, devidamente justificado, será sempre precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I – quando imóveis, dependerá de autorização legislativa e concorrência, dispensada esta nos seguintes casos: (...)

Do exposto, verifica-se a existência de dois requisitos para a realização de alienação das referidas áreas públicas, quais sejam interesse público previamente justificado e prévia avaliação.

Tendo em vista que o interesse público, na qualidade de norteador de todos os atos da administração pública, se encontra na inproveitabilidade da área para finalidades públicas, conforme Parecer Técnico nº 092/2021 da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, resta cumprido o referido requisito legal.



Seguindo a mesma linha de raciocínio, com a aprovação do projeto de lei em comento será cumprido o requisito da autorização legislativa.

### III. CONCLUSÃO.

Ante o exposto, tendo em vista o atendimento dos requisitos elencados na Lei Federal nº 8.666, de 1993 e suas alterações, bem como na Lei Orgânica do Município de Uberlândia, e dado tratar-se de iniciativa que busca a obtenção de autorização legislativa para que possa ser realizada venda de área que não possui utilidade, conclui-se pela constitucionalidade formal e material e plena legalidade da proposta sob exame, não se vislumbrando, por conseguinte, óbice jurídico ao seu trâmite.

*Olivia Evaristo Cunha*  
OLIVIA EVARISTO CUNHA  
Assessora Jurídica Interina

**Vistado de forma eletrônica por:**

**OLIVIA EVARISTO CUNHA - ASSESSOR JURIDICO, INTERINO(A)**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRACAO**  
**MAT.30058-6**  
**Data: 10/09/2021 16:15:59**

**Andrea Pedroso Neiva - Coordenadora Geral do Patrimônio**  
**Secretaria Municipal de Administração**  
**Data: 10/09/2021 16:28:06**

**ELAINE PEIXOTO RODRIGUES - ASSESSOR JURIDICO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS**  
**MAT.14057-0**  
**Data: 10/09/2021 16:30:27**

**Henckmar Borges Neto - Secretário Municipal de Finanças**  
**Secretaria Municipal de Finanças**  
**Data: 10/09/2021 17:08:50**



20210130705CGP

**STHEFANE ALVES VASCONCELOS - COORDENADOR DA PROCURADORIA ADJUNTA**  
**LEGISLATIVA**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICIPIO**  
**MAT.28712-1**  
**Data: 10/09/2021 17:29:04**

**Geraldo Alves Mundim Neto - Procurador Geral do Município**  
**Procuradoria Geral do Município**  
**Data: 10/09/2021 17:41:23**

**Jhonatan Cândido Félix - Secretário Municipal de Governo e Comunicação, interino**  
**Prefeitura Municipal de Uberlândia**  
**Data: 10/09/2021 17:41:55**



**Vistado de forma eletrônica por:**

**Geraldo Alves Mundim Neto - Procurador Geral do Município**  
**Procuradoria Geral do Município**  
**Data: 13/09/2021 17:52:01**



**20210131127PGM**