



Mensagem nº 22/2024/PAL

Senhor Presidente,

Encaminho a Vossa Excelência, para apreciação dessa Casa Legislativa, o Projeto de Lei nº 20/2024, que “DESAFETA DO DOMÍNIO PÚBLICO E AUTORIZA A ALIENAÇÃO DO IMÓVEL QUE MENCIONA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”.

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

ODELMO LEÃO
Prefeito

Assinado Digitalmente por:

Odelmo Leão
Prefeito Municipal
IBljANBg**yxHN0wwp**pkWFT*****DAQAB -
e-CPF
06/05/2024 19:58:37



PROJETO DE LEI Nº020/2024.

DESAFETA DO DOMÍNIO PÚBLICO E AUTORIZA A ALIENAÇÃO DO 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 14.133, de 01 de abril de 2021 e suas alterações, bem como da Lei Orgânica do Município de Uberlândia, um terreno situado nesta cidade, no Loteamento Parque São Jorge IV, constituído por parte do sistema viário, medindo sete metros e sessenta e sete (7,67) centímetros, mais três metros e sete (3,07) centímetros, totalizando duas seções confrontando com a Avenida Seme Simão; sete metros e oitenta e dois (7,82) centímetros confrontando com a Rua Índia; e curva côncava com desenvolvimento de quinze metros e setenta e um (15,71) centímetros com raio de 9,74 metros confrontando com o lote nº 19 da quadra nº 02 (matrícula 57.546, desta serventia), totalizando a área de 17,67 m², conforme matrícula nº 264.769 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.



20240648882CGP

Pág.: 2 de 2

Uberlândia, 30 de abril de 2024.

ODELMO LEÃO

Prefeito

MARLY VIEIRA DA SILVA MELAZO

Secretária Municipal de Administração

Assinado Digitalmente por:

Marly Vieira da Silva Melazo Secretária Municipal de Administração **IBljANBg****yP0B4ssb**bvfxm****DAQAB - e- CPF	Odelmo Leão Prefeito Municipal **IBljANBg****yxHN0wwp**pkWFT****DAQAB - e-CPF
30/04/2024 18:00:16	30/04/2024 18:56:33

A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://assinaturadocumento.uberlandia.mg.gov.br/> informando a identificação do sistema 20240648882CGP e o código verificar POGL ou através do QR CODE acima.



Exposição de Motivos nº 013/2024/SMA/DP

Senhor Prefeito,

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

Trata-se de venda de um terreno situado nesta cidade, no Loteamento Parque São Jorge IV, constituído por parte do sistema viário com área total de 17,67 m², conforme matrícula nº 264.769 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia-MG.

Laudo de Avaliação da área, nº 054/2024, às fls. 38/46, chegou-se ao importe de R\$ 7.892,07 (sete mil oitocentos e noventa e dois reais e sete centavos).

Nos termos do Parecer Técnico SEPLAN/DU/NPV nº 214/2024, fls. 34/35, da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano:

“Através de consultas anteriores ao Núcleo de Projetos de Equipamentos Públicos – NEEP, a estimativa de área mínima necessária para implantação de equipamentos é de aproximadamente 1.000,00m², portanto devido às dimensões do imóvel, a área pública em questão não comporta a implantação de equipamentos públicos.”

Considerando tratar-se de um remanescente de viário, a Secretaria de Trânsito e Transportes - SETTRAN, também, foi consultada:

“Essa SETTRAN informa não se opor ao pedido do requerente, considerando tratar-se de sistema viário consolidado e que as seções parciais e totais das vias confrontantes encontram-se



preservadas.”

Assim, a venda do imóvel é plenamente possível, já que não interfere no sistema viário.

Desta feita, temos que, 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.

Uma vez analisado o interesse público na alienação, temos que o procedimento através do qual ocorrerá a venda deverá ser analisado no momento da efetiva alienação, seguindo sempre os preceitos da Lei 14.133/21.

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

Assinado Digitalmente por:

Marly Vieira da Silva Melazo
Secretária Municipal de Administração
|B|j|ANBg**yP0B4ssb**bvfxm****DAQAB - e-
CPF
25/04/2024 17:48:43

Vistado de forma eletrônica por:

NUBIA RAFAELLA SOARES - ASSESSOR TÉCNICO DAM-13
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRACAO
MAT.34073-1
Data: 25/04/2024 16:53:44



Andrea Pedroso Neiva - Diretora de Patrimônio
Secretaria Municipal de Administração
Data: 25/04/2024 17:38:44

20240647424CGP



DECLARAÇÃO

Marly Vieira da Silva Melazo, Secretária Municipal de Administração, residente e domiciliada nesta cidade, DECLARA, para fins do Projeto de Lei que “DESAFETA DO DOMÍNIO PÚBLICO E AUTORIZA A ALIENAÇÃO DO IMÓVEL QUE MENCIONA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”, referente à Exposição de Motivos nº 013/2024/SMA/DP, 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 13.905, de 5 de dezembro de 2022 –, a Lei de Diretrizes Orçamentárias para 2023 – Lei nº 13.797, de 19 de julho de 2022 – e o Plano Plurianual 2022-2025 – Lei nº 13.676, de 28 de dezembro de 2021.

MARLY VIEIRA DA SILVA MELAZO
Secretária Municipal de Administração

Assinado Digitalmente por:

Marly Vieira da Silva Melazo
Secretária Municipal de Administração
IBIjANBg**yP0B4ssb**bvfxm****DAQAB - e-
CPF
25/04/2024 17:48:44

A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://assinaturadocumento.uberlandia.mg.gov.br/> informando a identificação do sistema 20240647431CGP e o código verificar HPEQ ou através do QR CODE acima.

Vistado de forma eletrônica por:

NUBIA RAFAELLA SOARES - ASSESSOR TÉCNICO DAM-13
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRACAO
MAT.34073-1
Data: 25/04/2024 16:53:52



20240647431CGP

Andrea Pedroso Neiva - Diretora de Patrimônio
Secretaria Municipal de Administração
Data: 25/04/2024 17:37:58



PARECER nº 013/2024/SMA/DP

Referência: Exposição de Motivos nº 013/2024/SMA/DP

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”.

Inicialmente, foi aberto o processo Administrativo de nº 3549/2024, com requerimento de compra de área, à fl. 02, cuja instrução culminou na elaboração do projeto de lei referente a este parecer.

Trata-se de venda um terreno situado nesta cidade, no Loteamento Parque São Jorge, constituído por parte do sistema viário, conforme matrícula nº 264.769 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia-MG.

Laudo de Avaliação da área, nº 054/2024, às fls. 38/46, chegou-se ao importe de R\$ 7.892,07 (sete mil oitocentos e noventa e dois reais e sete centavos).

Parecer Técnico SEPLAN/DU/NPV nº 214/2024, fls. 34/35, da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, manifestando-se favorável à alienação do imóvel.

Foi juntada aos autos a matrícula nº 264.769 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia-MG à fls. 31.

Vistoria do imóvel nº 0234/2024 à fl. 48.



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 comporta instalação de equipamentos públicos sociais e comunitários, bem como sua alienação não interfere no sistema viário municipal.

Dessa forma, a sua desafetação não acarreta prejuízo para a circulação de pedestres ou veículos, uma vez que estariam preservadas as seções das calçadas e das vias confrontantes não estando, ainda, vinculada a finalidades institucionais ou recreativas, como no caso das áreas institucionais e de recreação pública.

Ressalta-se, ainda, que a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano já se manifestou favoravelmente à alienação, conforme Parecer Técnico atualizado SEPLAN/DU/NPV nº 214/2024, fls. 34/35, no qual afirma que a área a ser alienada inviabiliza a sua ocupação por equipamentos sociais e comunitários quanto à implantação dos modelos arquitetônicos utilizados para equipamentos públicos municipais.



A Secretaria de Trânsito e Transportes – SETTRAN, também, manifestou-se favorável a alienação em questão tendo em vista que não existem projetos para expansão do sistema viário na área ocupada pelo imóvel.

Desta feita, temos que, 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.

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. 76, I, da Lei 14.133/2021, conforme abaixo:

Art. 76. 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 – tratando-se de bens imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão, dispensada a realização de licitação nos casos de: [...].

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 [...].

Nesse passo, resta demonstrado o requisito do interesse público, conforme Exposição de Motivos que acompanha o projeto de lei, bem como a prévia avaliação do imóvel, conforme Laudo de Avaliação atualizado nº 054/2024, fls. 38/46, restando pendente, para conclusão da alienação da área, apenas a autorização legislativa, que é o que se pretende com o projeto de lei ora em exame, perfectibilizando-se, assim, todos os requisitos elencados no artigo 76, I, da Lei 14.133/21.

Tendo em vista que o interesse público, na qualidade de norteador de todos os atos da administração pública se encontra amparado na pouca relevância da área ao sistema viário local e na preservação das seções das calçadas e das vias confrontantes, bem como que a área em questão, devido a suas dimensões reduzidas, não comporta instalação de equipamentos públicos sociais e comunitários, e, por último, a inexistência de projeto de adequação viária que se utilize desse espaço, 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, nos termos do art. 76 da Lei 14.133/21.

III. CONCLUSÃO.

Ante o exposto, tendo em vista o atendimento dos requisitos elencados na Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021 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 pública, conclui-se pela constitucionalidade formal e material e plena legalidade da proposta sob exame, não se vislumbrando, por conseguinte, óbice jurídico ao seu trâmite.

FÁBIO LEONEL BORGES

Assessor Jurídico

Assinado Digitalmente por:

FABIO LEONEL BORGES
ASSESSOR TÉCNICO DAM-15
IBljANBg***5G8jb8Rd**duAHP*****DAQAB -
e-CPF
26/04/2024 10:11:47

A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://assinaturadocumento.uberlandia.mg.gov.br/> informando a identificação do sistema 20240647440CGP e o código verificar 03TZ ou através do QR CODE acima.

Vistado de forma eletrônica por:

NUBIA RAFAELLA SOARES - ASSESSOR TÉCNICO DAM-13
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRACAO
MAT.34073-1
Data: 25/04/2024 16:54:00



20240647440CGP

Patricia Testa Pereira
Oficial Substituta

Oficial: Márcio Ribeiro Pereira

Daniele Amstaldem de Oliveira
Escrevente

Joelia da Silva Ribeiro
Escrevente

Denise Testa Pereira
Oficial Substituta

Juliana Marques de Sousa
Escrevente

C E R T I D ã O



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 032136.2.0264769-90

Matrícula

264.769

Ficha

01

O Oficial, em 08 de fevereiro de 2024

IMÓVEL: ÁREA PÚBLICA- Um terreno situado nesta cidade, no Loteamento Parque São Jorge IV, constituído por parte do sistema viário, medindo sete metros e sessenta e sete (7,67) centímetros, mais três metros e sete (3,07) centímetros, totalizando duas seções confrontando com a Avenida Seme Simão; sete metros e oitenta e dois (7,82) centímetros confrontando com a Rua Índia; e curva côncava com desenvolvimento de quinze metros e setenta e um (15,71) centímetros com raio de 9,74 metros confrontando com o lote nº 19 da quadra nº 02 (matrícula 57.546, desta Serventia), totalizando a área de 17,67m².

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

Registro anterior: Matrícula 47.456, Livro 2, desta Serventia.

Código Cadastral do Imóvel: 00.03.0202.16.06.0040.0000.

Emol.: R\$63,30, TFC.: R\$19,91, ISSQN.: R\$1,19, Total: R\$84,40 - Qtd/Cod: 1/4401-6. Nº do Selo: HMH26278. Código de Segurança: 7936-8528-7589-9541.

AV-1-264.769- Protocolo nº 701.866, em 25 de janeiro de 2024- ORIGEM DA ÁREA- A requerimento do proprietário, que juntou planta e memorial descritivo elaborados pelo engenheiro civil Pedro da Silva Aguiar Neto, CREA/MG 316705/D, datados de 08/11/2023, averba-se para constar que a presente matrícula foi aberta em virtude da caracterização do imóvel acima descrito, conforme lhe faculta o artigo 195-A da Lei 6.015/73. Valor venal total: R\$250,87. Emol.: R\$72,58, TFC.: R\$27,97, ISSQN.: R\$1,37, Total: R\$101,92 - Qtd/Cod: 1/4118-6. Número do Selo: HMH26278. Código de Segurança: 7936-8528-7589-9541. Em 08/02/2024.

Dou fé: _____

AV-2-264.769- Protocolo nº 701.866, em 25 de janeiro de 2024- Averba-se para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se afetado ao domínio público. Emol.: R\$25,17, TFC.: R\$7,90, ISSQN.: R\$0,48, Total: R\$33,55 - Qtd/Cod: 1/4135-6. Número do Selo: HMH26278. Código de Segurança: 7936-8528-7589-9541. Em 08/02/2024. Dou fé: _____

continuação...


1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico e dou fé, 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 264769 (CNM:032136.2.0264769-90). Uberlândia, 08 de fevereiro de 2024.

 Marcio Ribeiro Pereira - Registrador Denise Testa Pereira - Substituta
 Patricia Testa Pereira - Substituta Joelia da Silva Ribeiro - Escrevente
 Daniele Amstaldem de Oliveira - Escrevente Lorena Marques de Sousa - Escrevente

Emolumentos: R\$26,11 Recompe: R\$1,57 Taxa de Fiscalização: R\$9,78 ISS R\$0,52 - Valor final: R\$37,98

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA 1º Ofício de Registro de Imóveis Uberlândia-MG- CNS: 03.213-6	
SELO DE CONSULTA: HMM26291 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 0109.7935.4917.1081	
Quantidade de atos praticados:1 Denise Testa Pereira - Oficial Substituta Emol. R\$27,68 - TFJ R\$9,78 - ISS R\$ 0,52 - Valor Final R\$37,98 Consulte a validade deste selo no site https://selos.tjmg.jus.br	

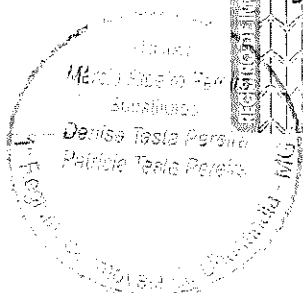
Protocolo nº 701.866 em 25/01/2024


Atos efetivados em: 08/02/2024

Av-9/47.456, Av-10/47.456, Matrícula 264.769, Av-1/264.769, Av-2/264.769

 Marcio Ribeiro Pereira - Registrador
 Denise Testa Pereira - Registradora Substituta
 Joelia da Silva Ribeiro - Escrevente

Emol. 274,12 Recompe. 16,45 Tx.Fiscal. 90,98 Total. 381,55



PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA Ofício do 1º Registro de Imóveis Uberlândia -MG - CNS: 03.213-6	
SELO DE CONSULTA: HMM26278 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 7836.8528.7589.9541	
Quantidade de Atos Praticados: 13 Denise Testa Pereira Oficial Substituta Emol: R\$ 242,14 TFJ: R\$ 81,20 ISS: R\$ 4,60 Valor Final: R\$ 327,94	
Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br .	

Laudo de Avaliação nº 054/2024

Solicitante: Secretaria Municipal de Administração – Diretoria de Patrimônio – Núcleo de Bens Imóveis

Objeto da Avaliação: Imóvel designado por Parte do Sistema Viário, no Loteamento Parque São Jorge IV, conforme consta na Matrícula nº 264.769, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis, de propriedade do Município de Uberlândia (MG).

Finalidade: Compra de área municipal (alienação).

1. Preliminares

O presente Laudo tem por finalidade apurar o valor real e atual do imóvel objeto da Matrícula nº 264.769, do 1º CRI.

2. Vistoria

Dada a impossibilidade da vistoria, a elaboração do laudo de avaliação foi realizada conforme o item 7.3.5.2 da NBR 14.653-2/2011, em comum acordo com o Solicitante.

2.1. Localização

O imóvel situa-se no Loteamento Parque São Jorge IV, município de Uberlândia (MG), Setor Sul.

A seguir, imagem conforme Sistema de Geoprocessamento – Geosystem da PMU:



Frente para a Avenida Seme Simão.

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 Residencial 2 (ZR-2) e Setor de Vias Arteriais (SVA) 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 comercial, de loteamentos convencionais, com expressiva densidade habitacional.

2.4. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é feito pela Avenida Seme Simão.

2.5. Mapas de Localização



Localização do imóvel no município: Loteamento Parque São Jorge IV.



Localização do imóvel na quadra: Avenida Seme Simão.

2.6. Descrição do Imóvel

Conforme consta na Matrícula nº 264.769, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis, o imóvel é descrito e caracterizado:

“[...] **IMÓVEL**: ÁREA PÚBLICA- Um terreno situado nesta cidade, no Loteamento Parque São Jorge IV, constituído por parte do sistema viário, medindo sete metros e sessenta e sete (6,67) centímetros, mais três metros e sete (3,07) centímetros, totalizando duas seções confrontando com a Avenida Seme Simão; sete metros e oitenta e dois (7,82) centímetros confrontando com a Rua Índia; e curva cônica com desenvolvimento de quinze metros e setenta e um (15,71) centímetros com raio de 9,74 metros confrontando com o lote nº 19 da quadra nº 02 (matrícula 57.546, desta Serventia), totalizando a área de 17,67 m².”.

2.7. Melhoramentos Públicos

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

2.8. Características do Terreno

De formato irregular, o imóvel possui topografia plana, conforme Mapa Base Udia Geo-completo 05/2014 e área de 17,67 m², conforme Matrícula nº 264.769, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis

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 março de 2024 e têm validade de até 12 meses, conforme Decreto nº 17.054, de 06 de abril de 2017.

3.2. Metodologia

Foi aplicado o *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, tratado no item 8.2.1 da NBR-14.653-2:2011, que, em função das características do imóvel avaliando, necessárias à formação do conjunto de dados amostrais indispensável ao cálculo, foram efetuadas consultas de imóveis semelhantes junto ao mercado imobiliário do município, homogeneizando-se as características dos elementos amostrais com as características do imóvel avaliando, pela aplicação do *Método de Tratamento por Fatores*, descrita no item 8.2.1.4.2, onde foram utilizados fatores, entre outros, profundidade, testada, topografia, superfície, aproveitamento, melhoramentos e acessibilidade.

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

3.5. Fator Oferta

Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. Esta superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Portanto, foi atribuído o 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	$y = (2x/x + N)$
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 $Fp < Fr/2$	$Cf = 0,5^f$
Se $Fp > 2.Fr$	$Cf = 2^f$

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	1,10
Ondulado	1,00
Montanhoso	0,80

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 (σ) e a média (μ): $CV = \sigma/\mu$.

Situação do imóvel avaliando: SVA – Setor de Vias Arteriais = 1,78;

Situação do imóvel avaliando: CV = 0,079;

Situação do imóvel avaliando: coeficiente SVA calculado = 1,06.

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 **11**.

Quanto ao grau de precisão por tratamentos de fatores, a presente avaliação enquadra-se no **Grau III**, cuja amplitude atingida foi igual a **12,10%**, descrita na Tab. 6 da NBR-14.653-2:2011.

3.15. Valor Unitário do Terreno

O valor médio de mercado, considerando-se os fatores anteriormente explicitados, chegou-se a:

$$1,10 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,15 \times 1,0 \times \text{R\$ } 451,75/\text{m}^2$$

$$\text{VU: R\$ } 426,18/\text{m}^2$$

$$\text{fator de vias: R\$ } 426,18/\text{m}^2 \times 1,06$$

$$\text{VU: R\$ } 747,38/\text{m}^2$$

3.16. Valor Total do Terreno

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

R\$ 451,75/m² x 17,47 m²

VT: R\$ 7.892,07

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 Parte do Sistema Viário, no Loteamento Parque São Jorge IV, conforme consta na Matrícula nº 264.769, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis, de propriedade do Município de Uberlândia (MG), é:

R\$ 7.892,07

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), 27 de março de 2024.

Marcelo Martinelli Francischet
Membro da Comissão Permanente
de Avaliação de Imóveis
Engenheiro – CREA 74.085/D

Cristiane Costa Araujo Souto
Presidente da Comissão Permanente
de Avaliação de Imóveis
Engenheira – CREA/MG 177.173/D

Laudo 234/2024 – SMA – CGP – Núcleo de Patrimônio Imobiliário.

Uberlândia, 9 de abril de 2024

Assunto – Compra de área 3549/23

Dados da Área – Sistema Viario destinado ao alargamento da Avenida Seme Simão.



Croqui

Descrição da vistoria –

No uso das atribuições do cargo de Fiscal de Patrimônio Imobiliário, certifico que está anexada ao lote do requerente com alambrado conforme imagem.




Luis Cláudio de Almeida
Fiscal de Patrimônio
Matricula 19031

Atenciosamente



PARECER TÉCNICO/SEPLAN/DU/NUOS/NPV N° 214/2024

Assunto

Compra de área municipal

Histórico

Em 21/02/2024, a Diretoria de Patrimônio (DP), através de Despacho (fl. 33), encaminhou o **Processo n° 3549/2023**, em nome de **JUCELIO FRANCELINO DA SILVA**, solicitando parecer técnico quanto a possibilidade alienação de parte da área remanescente do sistema viário municipal, descrita na matrícula n° 264.769 de 08/02/2024 do 1° Cartório de Registro de Imóveis de Uberlândia (fl. 31).

Considerações

O presente processo trata da compra de parte da área municipal designada por remanescente do viário, descrita em sua totalidade na matrícula n° 264.769 de 08/02/2024 do 1° Cartório de Registro de Imóveis de Uberlândia, de propriedade do Município de Uberlândia (fl. 31).

A área requerida trata-se de parte do sistema viário, localizada no Loteamento Parque São Jorge IV, com área total de 17,67 m², identificada no levantamento "in loco" elaborado pela Diretoria de Patrimônio no "*Projeto para caracterização de parte do sistema viário*" à folha 22.

Núcleo de Uso e Ocupação do Solo

Parte do Sistema Viário confrontante com Lote 19 da Quadra 02 localizado entre avenida Seme Simão e rua Índia da Quadra 02 Loteamentos Parque São Jorge IV, com área de 17,67m², registrados na matrícula n° 264.769.

De acordo com "Anexo I - Mapa de Zoneamento Urbano" Lei Complementar N° 525, de 14 de abril de 2011 que Dispõe sobre o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo do Município de Uberlândia, **parte do Sistema Viário da Quadra 02** estão inseridos no Cone de Proteção do Aeroporto, Zona Residencial 02 - ZR2 e Setor de Vias Arteriais - SVA.

Conforme o Núcleo de Projeto de Equipamentos Públicos - NPEP, os projetos arquitetônicos para construção ou implantação de equipamentos públicos sociais e comunitários, possui uma área mínima necessária para implantação desses equipamentos é de aproximadamente 1.000m².

Núcleo de Projetos Viários

No que compete ao Núcleo de Projetos Viários, temos a informar que:

A referida área confronta com a Rua Índia e Avenida Seme Simão, via local e arterial respectivamente, conforme classificação dada pela *Lei Municipal nº 10.686/2010 – Diretrizes do Sistema Viários de Uberlândia*. A área em questão está englobada na região do Loteamento Parque São Jorge IV, com projeto sob nº1759, aprovado em 21/09/1989, que apresenta seção transversal total de 10,00 metros para a Rua Índia e 30,00 metros para a Avenida Seme Simão e raio interno de encontro das vias de 10,00 metros. O “Projeto para caracterização de parte do sistema viário”(fl.22), elaborado pela Diretoria de Patrimônio identificou as seguintes dimensões implantadas para o sistema viário confrontante a área objeto deste processo:

Rua Índia – via local* – seção transversal total: 9,84 metros

Avenida Seme Simão – via coletora – seção transversal total: 29,29 metros

Raio interno de encontro das vias: 9,74 metros

Após análise do levantamento “in loco” apresentado à folha 22, verificamos que as calçadas implantadas, ao lado do lote 19 da quadra 02, confrontante a área objeto deste processo, apresentam seções transversais que garantem acessibilidade para o fluxo de pedestres e não gera prejuízo ao sistema viário municipal. Sendo assim, em se tratando de uma região já consolidada pela ocupação urbana, **somos favoráveis a alienação da área pretendida**, logo, deverá ser garantida a preservação da malha viária local existente conforme aferido pela Diretoria de Patrimônio.



Conclusão

Diante do exposto, **somos favoráveis** à alienação da área remanescente do sistema viário com metragem de 17,67 m², descrita em sua totalidade na matrícula nº 264.769 de 08/02/2024 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Uberlândia, localizada no loteamento Parque São Jorge IV, desde que observadas todas as informações constantes neste parecer e demais exigências vigentes em lei.

Uberlândia, 18 de março de 2024

Fernanda Vilela Martins Parreira
FERNANDA VILELA MARTINS PARREIRA

COORDENADOR DO NÚCLEO DE PROJETOS VIÁRIOS

Lucas Carvalho Muniz
LUCAS CARVALHO MUNIZ

COORDENADOR DO NÚCLEO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Diego Alvarenga Ferreira
DIEGO ALVARENGA FERREIRA
DIRETOR DE URBANISMO - DU

Roberta Braga de Paula Nogueira
ROBERTA BRAGA DE PAULA NOGUEIRA
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO

Nº DO PROCESSO: 3549/2023

DATA DA ENTRADA: 06/02/2023

REQUERENTE: JUCELIO FRANCELINO DA SILVA

ASSUNTO: COMPRA DE ÁREA MUNICIPAL

Prezados,

Em atenção ao Processo nº 3549/2023 em nome de JUCELIO FRANCELINO DA SILVA, cujos termos solicitam compra de área municipal designada por parte do Remanescente do Sistema Viário, no Loteamento Parque São Jorge IV, conforme consta na matrícula nº 264.769, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis, essa SETTRAN informa não se opor ao pedido do requerente, considerando tratar-se de sistema viário consolidado e que as seções parciais e totais das vias confrontantes encontram-se preservadas.

Atenciosamente,


GUSTAVO EUGÊNIO DE FREITAS FARIA
Supervisor da Diretoria do Sistema Viário


VIRGÍNIA ALVES COSTA DA SILVA
Diretora do Sistema Viário


DIVONEI GONÇALVES DOS SANTOS
Secretário Municipal de Trânsito e Transportes

À Coordenadoria Geral de Patrimônio

Em 17/04/2024

Vistado de forma eletrônica por:

FABIO LEONEL BORGES - ASSESSOR TÉCNICO DAM-15
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRACAO
MAT.33798-6
Data: 29/04/2024 13:32:14

Andrea Pedroso Neiva - Diretora de Patrimônio
Secretaria Municipal de Administração
Data: 29/04/2024 17:14:42

STHEFANE ALVES VASCONCELOS - COORDENADOR ADJUNTO LEGISLATIVO FCM-14
PROCURADORIA GERAL DO MUNICIPIO
MAT.28712-1
Data: 29/04/2024 21:34:59

Geraldo Alves Mundim Neto - Procurador Geral do Município
Prefeitura Municipal de Uberlândia
Data: 30/04/2024 10:36:10



20240648882CGP

ELAINE PEIXOTO RODRIGUES - ASSESSOR TÉCNICO DAM-18
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
MAT.14057-0
Data: 30/04/2024 13:01:25

Henckmar Borges Neto - Secretário Municipal de Finanças
Prefeitura Municipal de Uberlândia
Data: 30/04/2024 15:41:01

Marco Túlio de Castro Caliman - Secretário Municipal de Governo e Comunicação e da
Juventude
Prefeitura Municipal de
Data: 30/04/2024 17:42:07

Vistado de forma eletrônica por:

**Geraldo Alves Mundim Neto - Procurador Geral do Município
Prefeitura Municipal de Uberlândia
Data: 30/04/2024 21:27:18**



20240650918PALOF