



CÂMARA MUNICIPAL DE UBERLÂNDIA
ESTADO DE MINAS GERAIS

GABINETE DO CARRIJO

* ALTO Santiago, 289, APTO 704, TIBERY, 38.405-148, UBERLÂNDIA - MG

ASSUNTOS DIVERSOS Nº 17064/2019

Aprovado em: 07-05-2019

Of. Nº: _____/2024

Data: ____/____/____

Presidente Atual: Ver. Baiano

Excelentíssimo Senhor Presidente,

solicitação para estudos que possibilitem elaboração de Projeto de Lei pelo executivo que busque autorização legislativa para alienação de áreas remanescentes, com condições facilitadas de pagamento para os interessados.

- JUSTIFICATIVA -

Muitas empresas e mesmo pessoas físicas protocolizam pedidos na Prefeitura para aquisição de áreas públicas que são confrontantes com as suas e, em tal pleito, há interesse tanto desses proprietários quanto da Prefeitura em sua alienação.

Isso porque estas áreas remanescentes, na maioria dos casos são áreas irregulares, com metragem pequena e, nas quais até foi edificada alguma estrutura pelo interessado e, ao serem alienadas ao particular terão uma finalidade útil, em especial quando adquiridas por empresas, já que estas ampliam seus negócios, trazendo desenvolvimento econômico para a cidade.

Porém, o que tem acontecido é que, ao final dos processos quando se chega a uma avaliação dos imóveis e à licitação, a negociação não se concretiza, causando grande frustração ao solicitante, que esperou por longo tempo o trâmite do pedido, em virtude da falta de benefícios no momento do pagamento.

Exemplo disso foi o caso do Sr. Marcelo Coelho de Souza, que, como outros empresários não pode adquirir a área pleiteada ao final de seu processo, em virtude do alto preço de avaliação e impossibilidade de descontos ou outro benefício legal.

Como acontece neste caso específico e em muitos outros, há áreas que só possuem um único confrontante, sendo impossível a alienação a outros interessados na licitação, restando prejuízos ao particular e ao município.

Fizemos uma reunião no Setor de Patrimônio da Prefeitura, em atendimento este caso e ficou claro que a existência de uma legislação específica que trouxesse benefícios ao adquirente, facilitaria sobremaneira este tipo de

alienação, trazendo benefícios ao município e ao particular interessado.

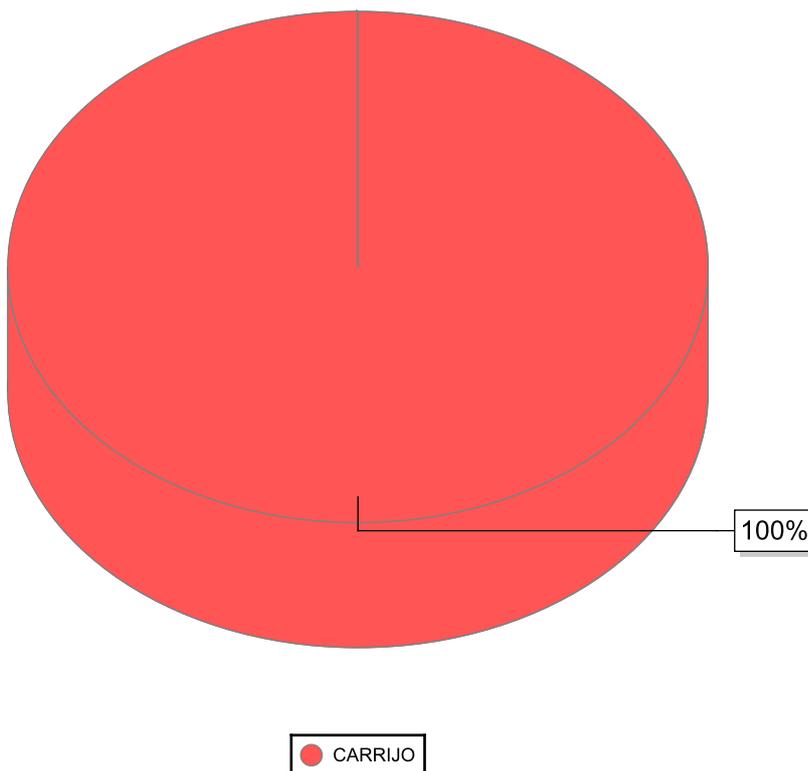
Por tudo isso, apresentamos a presente proposição, com o objetivo de sugerir a apresentação de projeto de lei que beneficie com pelo menos 40% de desconto a alienação de tais áreas e ainda permita parcelamento dos valores, tudo de acordo com a possibilidade legal e interesse público.

De acordo com o art. 233, da Resolução nº 031/02, REQUEREMOS a Vossa Excelência que seja encaminhado à GABINETE DO PREFEITO

Sala das Sessões, 7 de maio de 2019



CARRIJO
PARTIDO DA SOCIAL DEMOCRACIA BRASILEIRA



Nome	Quantidade
CARRIJO	1
Total	1

SECRETARIA MUNICIPAL DE
ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Patrimônio
Núcleo de Patrimônio Imobiliário

PREFEITURA DE 
UBERLÂNDIA
UMA CIDADE EDUCADORA

DIRETORIA DE PATRIMÔNIO	
RECEBIDO EM	21/10/14
13	29
Ass.: <i>Kiana</i>	Hs.

Ofício nº 127/2014/SMA/DP/NPI

Em 08 de Outubro de 2014.

Assunto: Comparecimento (Solicita)

Prezado Senhor,

Solicitamos o comparecimento de Vossa Senhoria na Diretoria de Patrimônio, Bloco 1, Piso I, no Centro Administrativo da Prefeitura Municipal de Uberlândia, localizado na Avenida Anselmo Alves dos Santos nº 600, Bairro Santa Mônica, em horário das 12 às 17 horas, de segunda a sexta-feira, no prazo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento desta correspondência, para tratarmos de assunto referente ao Processo Nº 3572/2014.

Atenciosamente,

Jacqueline Fernandes
JACQUELINE FERNANDES
Coordenadora de Patrimônio Imobiliário

Eliene Nascimento de Jesus
ELIENE NASCIMENTO DE JESUS
Diretora de Patrimônio

Ilmo Sr.

Marcelo Coelho de Souza

**Av. José Andraus Gassani Nº 1504 – T01 – Distrito Industrial
Uberlândia - MG**

Uberlândia, 17 de agosto de 2015.

À

Secretaria Municipal de Administração

Prezada Secretária Municipal de Administração de Uberlândia,

Corretora Nacional de Mercadorias Ltda. ME, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº42.950.071/0001-03, com sede na Avenida José Andraus Gassani, nº 1504, salas 122 e 124, Distrito Industrial, Uberlândia – MG., representada por seus sócios Marcelo Coelho de Souza, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade nº M-2.752.147 e CPF nº 389.413.336-87 e José Renato da Silva, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade nº M-3.379.006 e CPF nº515.255.696-00, ambos residentes e domiciliados nesta cidade (doc. anexo), vem respeitosamente, perante V.Sra. expor e requerer o quanto se segue:

A requerente é legítima proprietária do imóvel identificado por lote 12 da Quadra 06, Bairro Jardim Finotti, conforme se abstrai da matrícula imobiliária nº 4.539 do 1º Serviço Registral do Imóveis de Uberlândia – MG.(doc. anexo).

O imóvel supracitado é o único confrontante da Área 57 da Quadra 06 do Bairro Jardim Finotti, conforme se abstrai da matrícula imobiliária nº 38.310 do 1º Serviço Registral do Imóveis de Uberlândia – MG. (doc. anexo).

DIRETORIA DE PATRIMÔNIO	
RECEBIDO EM	17/08/2015
13	:30 Hs.
Ass:	Prado



A requerente foi intimada do conteúdo do Ofício nº 114/2015/SMA/DP, pelo qual se deu ciência de que a Área 57 de propriedade do Município de Uberlândia seria alienada, através de Licitação Concorrência Pública nº 103/2015 que seria realizada em 21/07/2015.

Diante do quanto noticiado, a requerente adquiriu o Edital de Licitação – Concorrência Pública nº 103/2015 – Tipo Maior Oferta, objetivando se inteirar das regras editalícias postas por esse r. Ente Público.

Da na análise do referido Edital, observa-se que o objeto da licitação era a alienação das áreas remanescentes aos proprietários lindeiros.

Avançando, apura-se do item 1.2 a descrição das áreas a serem alienadas, e no subitem 12 a referida Área 57 da Quadra 06. A saber:

“-12 – um terreno situado nesta cidade, no Bairro Jardim Finotti, à Avenida João Naves de Ávila, designado por Área 57 da Quadra nº 06, confrontando pela frente, com a Avenida João Naves de Ávila, numa extensão de doze (12,00) metros; pelo lado esquerdo, com a área remanescente 58, numa extensão de dez metros e sessenta (10,60) centímetros; pelo lado direito, com área 56, numa extensão de onze metros e sessenta (11,60) centímetros; e, pelos fundos, com o Lote nº 12, numa extensão de doze metros e dez (12,10) centímetros, totalizando uma área de 133,49 m², conforme Matrícula 38.310, de 13 de agosto de 1985 do 1º Serviço Registral de Imóveis de Uberlândia, Avaliado a R\$238.027,35, parcelado em 24 vezes, valor da caução de R\$11.901,37.”



Verifica-se que o valor de avaliação que balizou a oferta mínima adotada para as áreas objeto do processo licitatório em comento foi confeccionado por uma Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis, dando origem ao Laudo de Avaliação nº210/2014.

O aludido Laudo de Avaliação nº210/2014 atribuiu para a Área 57 da Quadra 06 o valor de R\$238.027,35 (duzentos e trinta e oito mil, vinte e sete reais e trinta e cinco centavos).

Pois bem, em que pese a respeitabilidade dispensada ao trabalho elaborado pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis desta Municipalidade, a requerente, nesta oportunidade, ousa se irresignar quanto à importância atribuída ao imóvel identificado por Área 57 da Quadra 06, porquanto descurou-se de tomar em consideração várias circunstâncias depreciativas que pendem sobre a propriedade em referência, pelas razões que seguem:

A uma, a Área 57 da Quadra 06 possui formato irregular com topografia ondulada, fator que por si só deprecia o imóvel que se pretende alienar;

A duas, a Área 57 da Quadra 06 possui metragem total de 133,49 m², portanto, menor que o mínimo legal para a região, que de acordo com a Lei Complementar Municipal nº525/11- Dispõe sobre o zoneamento do uso e ocupação do solo - (anexo I), classificada como Zona Residencial – 3 (ZR3) que o é, a metragem do lote deveria atingir de 360,00 m² (anexo VII), assim, o adquirente não poderá implementar individualmente nenhum empreendimento na área;

A justificar, a competência municipal para regulamentar projeto de desmembramento, através de normas próprias, prevalecer sobre qualquer outra, ainda



que federal, possuindo amparo na própria Constituição, considerando a autonomia consagrada no artigo 30, incisos I, II e VIII da CF/88. Vejamos:

Art. 30. Compete aos Municípios:

I- legislar sobre assuntos de interesse local;

II- suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;

III- omissis;

VIII- promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

Em outra passagem, a Carta Magna, em seu artigo 182, também estabelece que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público Municipal, conforme diretrizes fixadas em lei tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Pois bem, tem-se por evidente que quando a matéria for urbanística, de zoneamento urbano e afins, a competência para legislar sobre tal assunto é Municipal, por força expressa da Lei Maior.

Dita exigência considera, como não poderia deixar de considerar, as condições mínimas de dignidade de moradia, imprescindível para o equilíbrio ambiental, conforme determina o artigo 225 da Constituição Federal¹.

1 Artigo 225/CF – Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum



Nesse contexto, inconcebível que o próprio Município dê azo à existência de espaço urbano com metragem inferior ao mínimo legal, como se observa sobre a Área 57 da Quadra 06.

Ao revés, se o próprio plano de desenvolvimento do Município passa pelo respeito às diretrizes previamente instituídas, as quais se não podem ser desconsideradas por vontade pessoal e exclusiva de um munícipe, em detrimento do interesse dos demais, com menos razão seja fomentado pelo ente público.

A três, o único confrontante da Área 57 da Quadra 06 é a requerente, o que a torna a única compradora apta;

A quatro, o acesso ao lote de propriedade da requerente se dá exclusivamente pela Avenida João Naves de Ávila, sob pena de encravamento do lote desta;

Assim, verifica-se que foram considerados na avaliação elementos amostrais, e consultas junto ao mercado imobiliário, desprezando-se a realidade que se apresenta a área que se visa alienar, sobre a qual, inexoravelmente deve se implementar um deságio imobiliário.

De fato, as circunstâncias supracitadas se entremostam suficientes para influenciar na depreciação da Área 57 da Quadra 06. Não se podendo levar em consideração de maneira rasa o valor de mercado na região.

do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.



Ademais, considerando o impedimento legal de alienação da área para outro adquirente que não a requerente, como bem limitou o objeto do Processo Licitatório, por certo que dever-se-ia ter inaugurado um diálogo sensato na definição do valor da alienação.

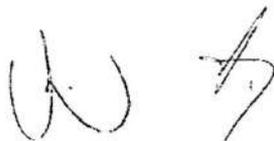
Não se quer aqui aviltar o preço de alienação da Área 57 da Quadra 06, todavia, não pode a Administração Municipal descurar-se das circunstâncias depreciativas que imperam sobre a propriedade.

Ainda, é sabido que uma avaliação imobiliária também deve levar em consideração as circunstâncias econômicas pelas quais o Município, o Estado e o País se encontram, e sob esse prisma, certamente se inviabilizará a prevalência do importe financeiro adotado pela avaliação da r. Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis desta Municipalidade para a Área 57 da Quadra 06.

A bem de ver, o próprio Município, reiteradamente, através dos meios midiáticos, anuncia que a crise financeira que assola o país atinge sua estabilidade econômica. Não por outra razão, a requerente se irressigna com uma avaliação imobiliária que desconsidera tais fatores para o desenvolvimento de sua metodologia, impedindo como isso, a própria reestruturação financeira deste ente público, porquanto, inviabiliza aquisição da área por seu único proponente legal.

Diante da razoabilidade de suas argumentações, a requerente manja o presente para pleitear a reavaliação da Área 57 da Quadra 06, para o patamar de R\$95.210,94 (noventa e cinco mil, duzentos e dez reais e noventa e quatro centavos).

Assim, valendo-se da Lei Municipal nº 10.870/2011 – Que autoriza a desafetação do domínio público e a alienação das áreas remanescentes que especifica aos proprietários limieiros, alterada pela Lei Municipal nº11.891/2014 e



regulamentada pelo Decreto nº15.120/2014, a requerente se compromete a efetuar a aquisição da Área 57 da Quadra 06 por R\$95.210,94 (noventa e cinco mil, duzentos e dez reais e noventa e quatro centavos), sendo efetuado o pagamento de uma entrada prévia de, R\$19.042,18 (dezenove mil, quarenta e dois reais e dezoito centavos), correspondente a 20% da valor da alienação e o restante, no importe de R\$76.168,76 (setenta e seis mil, cento e sessenta e oito reais e setenta e seis centavos) a serem parcelados em 24 (vinte e quatro) meses.

Por tudo que restou exposto, forçoso concluir que o pleito objeto deste será apreciado e deferido por Vossa Senhoria.

Termos em que,

Pede deferimento.

Corretora Nacional de Mercadorias Ltda. ME


Marcelo Coelho de Souza

CPF nº 389.413.336-87


José Renato da Silva

CPF nº515.255.696-00