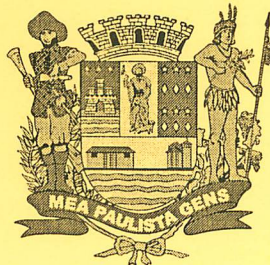


# Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Leitura em Plenário na  
172 Sessão Ordinária de  
30 / 05 / 2023

Secretário

PROJETO DE Lei N.º 28/2023-E

DATA DA ENTRADA: 22 de maio de 2023

AUTOR: Podex Executivo

ASSUNTO: Dispõe sobre a desapropriação, autorização para alteração da destinação, e para a alienação de imóvel municipal objeto da matrícula 45.527, do Registro de Imóveis, Registro Civil e Títulos e Documentos de São Roque mediante licitação, modalidade concorrência, e oferecer em garantia de crédito imobiliário, dentro do programa habitacional instituído pelo Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2019, com as alterações do Decreto 65.853, de 29 de junho de 2021, com as alterações do Decreto 65.835, de 29 de junho de 2021, em articulação com o programa de incentivo à moradia da esfera federal

APROVADO EM: 04/07/2023, 21ª Sessão Ordinária, por unanimidade

REJEITADO EM: \_\_\_\_\_

ARQUIVADO EM: \_\_\_\_\_

RETIRADO EM: \_\_\_\_\_

OBS: Única discussão e votação nominal, com quórum de maioria absoluta.





**PREFEITURA DA ESTÂNCIA  
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*

**MENSAGEM N.º 28/2023**  
**De 22 de maio de 2023**



Excelentíssimo Senhor Presidente,

Pelo presente, tenho a satisfação de encaminhar a Vossa Excelência, nos termos da Lei Orgânica do Município, para apreciação dessa Egrégia Casa de Leis, o incluso Projeto de Lei que dispõe sobre a desafetação, autorização para alteração da destinação, e para a alienação de imóvel municipal objeto da matrícula 45.527, do Registro de Imóveis, Registro Civil e Títulos e Documentos de São Roque, mediante licitação, na modalidade concorrência, e oferecer em garantia de crédito imobiliário, dentro do programa habitacional instituído pelo Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2019, com as alterações do Decreto 65.835 de 29 de junho de 2021, com as alterações do Decreto 65.835 de 29 de junho de 2021, em articulação com o programa de incentivo a moradia da esfera federal.

No ponto, a presente propositura é necessária para que se dê continuidade à execução do PROGRAMA NOSSA CASA no Município, o qual resulta de convênio firmado com a Secretaria de Habitação do Estado de São Paulo e por meio do qual será realizada a implementação de unidades habitacionais de interesse social em São Roque.

Assim, tendo em vista a finalidade a que o Projeto de Lei se destinará, entendemos estar plenamente justificada a sua apresentação, por certo, irá merecer a aprovação desta Casa de Leis.

Ante o exposto, convido os nobres Vereadores a apoiar este Projeto de Lei. Ao ensejo, reitero a Vossa Excelência e aos demais membros desta Augusta Casa meus votos de elevada estima e distinta consideração, **requerendo para este projeto de lei os benefícios da tramitação sob regime de urgência**, nos termos do art. 191, inciso II e art. 195, do Regimento Interno da Câmara Municipal.

**MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO**  
**PREFEITO**

**Ao Excelentíssimo Senhor**  
**Rafael Tanzi de Araújo**  
**DD. Presidente da Câmara Municipal da**  
**Estância Turística de São Roque/SP**

Assinado por 1 pessoa: MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://saoroque.1doc.com.br/verificacao/0FD6-627B-96CF-9A5C> e informe o código 0FD6-627B-96CF-9A5C

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUANA FERNANDA DUARTE 380.576.908-36 em 27/07/2023 11:45:46  
Para conferir o original, acesse <http://consulta.siscam.com.br/camarasaoroque/documentos/autenticar> e informe o código 7909-G8WU-9G20-4SFP







**PREFEITURA DA ESTÂNCIA  
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*



**PROJETO DE LEI N.º 28**  
**De 22 de maio de 2023**

Dispõe sobre a desafetação, autorização para alteração da destinação, e para a alienação de imóvel municipal objeto da matrícula 45.527, do Registro de Imóveis, Registro Civil e Títulos e Documentos de São Roque, mediante licitação, na modalidade concorrência, e oferecer em garantia de crédito imobiliário, dentro do programa habitacional instituído pelo Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2019, com as alterações do Decreto 65.835 de 29 de junho de 2021, com as alterações do Decreto 65.835 de 29 de junho de 2021, em articulação com o programa de incentivo a moradia da esfera federal.

O Prefeito da Estância Turística de São Roque, no uso de suas atribuições legais,

Faço saber que a Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque decreta e eu promulgo a seguinte Lei:

Art. 1.º Fica desafetado de sua finalidade pública, passando a ser bem dominical o imóvel municipal objeto da matrícula 45.527, do Registro de Imóveis de São Roque, um terreno com a área de 8.614,36 metros quadrados, identificado como área institucional, do Loteamento denominado “VILLA BORGHESE”, situado no Bairro do Taboão, perímetro urbano deste Município e Comarca de São Roque SP, assim descrito e caracterizado: partindo do marco B = M.O, localizado no alinhamento esquerdo da variante da Rodovia Raposo Tavares, onde confronta com Thereza Batista Perino, sucessora de Olívia Rosa de Jesus Batista, segue com frente para a rodovia com 48°55'NW e 32,45 metros até o marco 1; daí segue com o rumo 43°23'NW e 24,58 metros até o ponto C; daí segue com o rumo 43°23'NW com a distância de 8,52 metros até o marco 2; daí segue com o rumo 23°36'NW e 38,80 metros até o marco M2A; daí segue com rumo 23°36'NW com 2,20 metros, até o marco 3; daí deflete à esquerda e segue com o rumo 75°51'SW e 34,21 metros até o ponto 13; daí segue com o rumo 75°51'SW e rumo 73°27' e 26,15 metros até o ponto 6 e 13,60 metros com o rumo SW 73°27', onde confronta Elieser Steinbruch, até o ponto 6-A; deste deflete à esquerda e segue com a distância de 95,15 metros, onde confronta com o Sistema de Lazer 1, até o ponto U; daí deflete à direita com rumo 40°41'26"SW e 10,51 metros, onde confronta com o lote 09 da

Assinado por 1 pessoa: MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAUJO  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://saoroque.1doc.com.br/verificacao/0FD6-627B-96CF-9A5C> e informe o código 0FD6-627B-96CF-9A5C

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUANA FERNANDA DUARTE 380.576.908-36 em 27/07/2023 11:45:46  
Para conferir o original, acesse <http://consulta.siscam.com.br/camarasaoroque/documentos/autenticar> e informe o código 7909-G8WU-9G20-4SFP



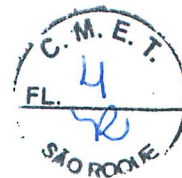




# PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

## ESTADO DE SÃO PAULO

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*



quadra C, até o ponto D; daí segue com o rumo 67°13'40"SE e 77,10 metros, confrontando com o lote 1 da quadra C, rua 3, atual rua Roque Prestes e com o lote 1 da quadra D até o ponto A; daí segue com o rumo NE 19°00' e 54,50 metros, confrontando com Thereza Batista Perino, sucessora de Olívia Rosa de Jesus Batista, até o marco B = M.O, ponto inicial da descrição, encerrando a área.

Art. 2º Fica alterada a destinação fim, objetivos originais estabelecidos como área institucional sobre o imóvel a que se refere o artigo 1º desta lei, para a implantação de unidades habitacionais residenciais, de interesse social, no âmbito do Programa Nossa Casa, instituído junto a Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, pelo Decreto Estadual nº 64.419 de 28 de agosto de 2019.

Parágrafo único. O imóvel a que se refere o "caput" deste artigo abrange as construções e benfeitorias nele existentes.

Art. 3º Fica o Poder Executivo autorizado a alienar o imóvel a que se referem o artigo 1º desta lei, mediante licitação nos termos da lei 8.666 de 21/06/1993, na modalidade concorrência, por meio de incorporação imobiliária, conforme autoriza o parágrafo 1º do artigo 31 da Lei 4.591/1964, através da outorga de instrumento público de mandato a incorporador-construtor, para a produção de unidades residenciais no âmbito do Programa Nossa Casa, instituído junto a Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, pelo Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2019, destinada à população de baixa renda em articulação ao programa federal de incentivo a moradia.

§1º Do contrato de mandato de incorporação imobiliária, previsto no §1º do artigo 31 da Lei 4.591/1964, constará a expressa transcrição do disposto no § 4º, do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, deverão constar cláusulas, termos e condições que assegurem a efetiva utilização dos imóveis para a incorporação imobiliária de unidades habitacionais de interesse social, sob responsabilidade exclusiva do outorgado incorporador, podendo praticar todos os atos necessários ao fim a que se destina.

§ 2º A autorização de que trata o caput inclui oferecer o imóvel em garantia de operação de crédito, para a viabilização do empreendimento, junto à Caixa Econômica Federal, visando a produção das unidades residenciais dentro de Programa Federal de incentivo para a moradia popular.

§ 3º O imóvel objeto da matrícula 45.527, do Registro de Imóveis de São Roque, está avaliado pelo valor de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) na data base de 24/02/2023, conforme laudo em anexo.





**PREFEITURA DA ESTÂNCIA  
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

*São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza*



Art. 4º Do contrato objetivado no certame licitatório com o incorporador-construtor deverão constar cláusulas, termos e condições que assegurem a efetiva destinação do imóvel para os fins e termos desta lei e que impeça sua destinação de forma diversa.

Art. 5º As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

Art. 6º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, 22/05/2023**

**MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO**  
**PREFEITO**

Assinado por 1 pessoa: MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://saoroque.1doc.com.br/verificacao/0FD6-627B-96CF-9A5C> e informe o código 0FD6-627B-96CF-9A5C

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUANA FERNANDA DUARTE 380.576.908-36 em 27/07/2023 11:45:46  
Para conferir o original, acesse <http://consulta.siscam.com.br/camarasaooroque/documentos/autenticar> e informe o código 7909-G8WU-9G20-4SFP







## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 0FD6-627B-96CF-9A5C

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAUJO (CPF 144.XXX.XXX-59) em 24/05/2023 22:54:10  
(GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://saoroque.1doc.com.br/verificacao/0FD6-627B-96CF-9A5C>



## SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

### TERMO DE CONVÊNIO

Convênio Nossa Casa – Preço Social SH-PRC-2022/00024

*CONVÊNIO QUE CELEBRAM O ESTADO DE SÃO PAULO, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA DA HABITAÇÃO, E O MUNICÍPIO DE SÃO ROQUE, OBJETIVANDO A COLABORAÇÃO ENTRE OS PARTÍCIPES POR MEIO DA ORIENTAÇÃO E APOIO TÉCNICO NA IMPLEMENTAÇÃO DO PROGRAMA NOSSA CASA, NA MODALIDADE NOSSA CASA - MUNICÍPIOS*

O ESTADO DE SÃO PAULO, por intermédio da SECRETARIA DA HABITAÇÃO, neste ato representada por seu Titular, devidamente autorizado pelo Governador do Estado, nos termos do Decreto nº 64.419, de 28 de agosto de 2019, e MUNICÍPIO DE SÃO ROQUE, neste ato representado por seu Prefeito, doravante denominados, respectivamente, ESTADO e MUNICÍPIO, resolvem celebrar o presente Convênio, observadas as disposições da Lei federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, da Lei nº 6.544, de 22 de novembro de 1989, no que couber, e do Decreto nº 59.215, de 21 de maio de 2013, mediante as cláusulas e condições seguintes.

#### CLÁUSULA PRIMEIRA

##### Do Objeto

O presente convênio tem por objeto promover a colaboração entre os partícipes por meio de orientação e apoio técnico na implementação, no âmbito do MUNICÍPIO, do Programa NOSSA CASA, na modalidade NOSSA CASA – Municípios, instituído pelo Decreto nº 64.419, de 28 de agosto de 2019, em conformidade com o regulamento do Programa (Anexo I) e Plano de Trabalho (Anexo II), que integram o presente instrumento.

Parágrafo único - O Secretário de Habitação, amparado em pronunciamento do setor técnico da Pasta, poderá autorizar modificações incidentes sobre o Plano de Trabalho de que trata o “caput”, para sua melhor adequação técnica, a serem formalizadas mediante termo aditivo, vedada a alteração do objeto do ajuste.





## SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

### CLÁUSULA SEGUNDA

#### Das Atribuições dos Partícipes

Os partícipes terão as seguintes atribuições:

##### I – pelo ESTADO:

- a) realizar estudos e prestar orientação e apoio técnico e administrativo ao MUNICÍPIO, visando colaborar e auxiliar nas ações necessárias à execução do Programa NOSSA CASA, conforme estabelecido no Plano de Trabalho, em especial no que se refere à regularização e à avaliação do terreno municipal selecionado, à realização de processo licitatório para a escolha de incorporador-construtor ou loteador-construtor, ao acompanhamento do processo de incorporação imobiliária por mandato ou de promessa de alienação de imóvel com pessoa a declarar e mandato para parcelamento do solo e à seleção dos beneficiários das unidades habitacionais a preço social;
- b) disponibilizar e manter ambiente virtual necessário à execução do Programa NOSSA CASA;
- c) mobilizar e coordenar as atividades dos órgãos estaduais envolvidos na execução do Programa NOSSA CASA;
- d) supervisionar e fiscalizar a execução e o desenvolvimento do objeto conveniado;
- e) apresentar os comprovantes de despesas referentes às ações de apoio técnico na forma prevista no Plano de Trabalho;
- f) designar responsável para atuar como agente de integração, visando facilitar a coordenação e a execução das atividades vinculadas ao Programa NOSSA CASA;

##### II - pelo MUNICÍPIO:

- a) executar as ações de sua competência, necessárias à execução do Programa NOSSA CASA, especialmente aquelas previstas no Plano de Trabalho;
- b) acolher a orientação e o apoio técnico fornecidos pelo ESTADO, executando, por suas próprias expensas, todos os procedimentos necessários a tornar apto o terreno oferecido para incorporação imobiliária ou para parcelamento de solo, mediante promessa de alienação de imóvel com pessoa a declarar e mandato na forma da lei, incluindo a possibilidade de financiamento das unidades por meio dos programas habitacionais existentes;
- c) assumir as despesas com os encargos, emolumentos, despesas judiciais e correlatas, visando à regularização jurídica, imobiliária, ambiental e fundiária do terreno selecionado, além das despesas com divulgação do Programa em seu território;



## SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

- d) criar instrumentos legais e regulamentares, no âmbito municipal, que viabilizem a execução do Programa NOSSA CASA, na forma do regulamento do Programa e Plano de Trabalho;
- e) mobilizar, coordenar e integrar as ações das Secretarias e órgãos municipais envolvidos na execução do Programa NOSSA CASA;
- f) realizar certame licitatório para a contratação do incorporador- construtor ou do loteador- construtor;
- g) outorgar mandato de incorporação imobiliária, na forma da Lei federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 ou celebrar contrato de promessa de alienação de imóvel com pessoa a declarar e mandato para parcelamento de solo, nos termos do Código Civil;
- h) permitir e facilitar ao ESTADO e aos demais órgãos de controle interno e externo o acompanhamento, a supervisão e a fiscalização da execução do objeto deste convênio, inclusive colocando à sua disposição a documentação relacionada;
- i) fornecer as informações e os documentos solicitados pelo ESTADO, de forma a garantir a mais ampla fiscalização e desenvolvimento do Programa NOSSA CASA;
- j) submeter à aprovação do ESTADO, com a antecedência necessária, quaisquer alterações que o MUNICÍPIO pretenda realizar no Plano de Trabalho;
- k) obter, quando pertinente, as anuências de órgãos federais ou estaduais necessárias à execução do Programa NOSSA CASA;
- l) designar servidores próprios para a execução das atividades decorrentes do Plano de Trabalho, observadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, respondendo por todos os encargos, inclusive os trabalhistas e previdenciários;
- m) designar representantes (titular e suplente) para acompanhar a execução do objeto deste convênio;
- n) colocar e manter placa de identificação do empreendimento, de acordo com o modelo oficial constante do Manual de Identidade Visual do Governo do Estado de São Paulo.

### CLÁUSULA TERCEIRA

#### Do Pessoal

O pessoal utilizado por quaisquer dos partícipes na execução das atividades decorrentes deste instrumento, na condição de empregado, funcionário, autônomo, empreiteiro ou contratado a qualquer título, não terá qualquer vinculação em relação ao outro partícipe, ficando a cargo exclusivo de cada qual a integral responsabilidade no que se refere a todos os direitos, em





## SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

especial em relação às obrigações de natureza fiscal, trabalhista, tributária e previdenciária, inexistindo solidariedade entre ambos.

### CLÁUSULA QUARTA

#### **Da Coordenação e Fiscalização**

Cada um dos partícipes indicará os responsáveis pelo desenvolvimento dos trabalhos ajustados, que sejam de sua responsabilidade, os quais darão o apoio necessário à consecução do objeto do presente convênio e serão encarregados do controle e da fiscalização da sua execução.

### CLÁUSULA QUINTA

#### **Dos recursos financeiros**

O presente convênio não implicará repasse de recursos financeiros entre os partícipes, respondendo cada qual pelas despesas decorrentes das atividades assumidas, as quais onerarão as dotações próprias dos respectivos orçamentos estadual e municipal, ressalvado o disposto nos §§ 1º e 2º da Cláusula Sétima deste instrumento.

### CLÁUSULA SEXTA

#### **Da Vigência**

O presente convênio vigorará por 31 meses, a contar da data de sua assinatura.

Parágrafo único - Havendo motivo relevante e interesse dos partícipes, o presente convênio poderá ter seu prazo de execução prorrogado, mediante termo aditivo e prévia autorização do Secretário de Habitação, amparada em pronunciamento do setor técnico da Pasta, observado o limite máximo de 5 (cinco) anos de vigência.

### CLÁUSULA SÉTIMA

#### **Da Denúncia e da Rescisão**

Este convênio poderá ser denunciado a qualquer tempo, mediante notificação prévia com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, e será rescindido por infração legal ou descumprimento de qualquer de suas cláusulas, respondendo cada partícipe, em qualquer hipótese, pelas obrigações contraídas na vigência do instrumento.



## SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

§ 1º - A denúncia ou rescisão do ajuste por ação imputada ao MUNICÍPIO obriga-o ao ressarcimento das despesas relativas às ações de orientação e apoio técnico que tiverem sido executadas pelo ESTADO, com dispêndio de recursos públicos, na forma do regulamento do Programa NOSSA CASA e limitado ao estimado em item próprio do Plano de Trabalho.

§ 2º - Os valores a que se refere o § 1º serão devidamente atualizados, a partir da data do desembolso, pelos índices de reajuste das cadernetas de poupança, até o limite dos valores estimados no Plano de Trabalho, corrigido pelos mesmo índices.

### CLÁUSULA OITAVA

#### Da Ação Promocional

Em qualquer ação promocional, relacionada com o objeto do presente convênio, deverá ser, obrigatoriamente, consignada a participação do Estado de São Paulo, pela Secretaria da Habitação, ficando vedada a utilização de nomes, símbolos ou imagens, que caracterizem promoção pessoal de autoridades ou servidores públicos, nos termos do § 1º do artigo 37 da Constituição Federal.

### CLÁUSULA NONA

#### Da Propriedade Intelectual

Todos os sistemas, projetos e banco de dados que forem utilizados para a execução do Programa NOSSA CASA são de propriedade exclusiva do ESTADO, sendo vedado aos que tiverem acesso a esses, a qualquer título, reproduzir, copiar, emprestar, doar, ceder, transferir, permutar, fornecer, alugar, vender ou aliená-los sob qualquer forma.

### CLÁUSULA OITAVA

#### Do Foro

Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer questões oriundas ou relativas à execução ou interpretação deste convênio, não resolvidas na esfera administrativa, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.





**SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO**

E, por estarem de acordo, firmam o presente termo em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo subscritas.

**São Paulo, 15 de junho de 2022.**

**FLAVIO AUGUSTO AYRES AMARY**  
Secretário de Estado da Habitação

**MARCOS AUGUSTO ISSA**  
**HENRIQUES DE ARAÚJO**  
Prefeito de São Roque

**Testemunhas:**

1. \_\_\_\_\_

**Nome:**

**RG:**

**CPF:**

2. \_\_\_\_\_

**Nome:**

**RG:**

**CPF:**



## SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

### PLANO DE TRABALHO

#### I. Identificação do ente conveniado

##### 1. Dados básicos do Município

Município: São Roque  
Endereço da sede: Rua São Paulo, 966  
CEP: 18135-125

##### 2. Identificação do responsável legal do Município

Nome: Marcos Augusto Issa Henriques de Araújo  
RG: 19.185.474-8  
CPF: 144.958.498-59

##### 3. Identificação do responsável pelo Convênio no Município

Nome: Juliana Egydio Caldevilla Bonfietti  
RG: 33.741.021-5  
CPF: 325.406.838-60  
Município: São Roque  
Endereço da sede: Rua São Paulo, 966  
CEP: 18135-125  
Telefones: (11) 4784-8542  
E-mail: [planejamento@saoroque.sp.gov.br](mailto:planejamento@saoroque.sp.gov.br)

#### II. Identificação da unidade administrativa responsável pela gestão do Convênio na SH

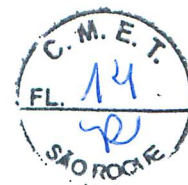
Este Convênio será coordenado pela Agência Paulista de Habitação Social – Casa Paulista.

#### III. Justificativa

A produção de unidades para aquisição, no âmbito do Programa NOSSA CASA, transformando áreas públicas disponíveis em empreendimentos residenciais, apresenta-se como uma oportunidade para auxiliar a Prefeitura Municipal no desenvolvimento de sua política de habitação de interesse social.

O imóvel objeto deste Plano de Trabalho tem potencial para transformar-se em um empreendimento de habitação de interesse social e localiza-se em uma região cuja renda familiar média indica ser abaixo de 10 salários mínimos. Ademais, o levantamento urbanístico preliminar identificou que os parâmetros construtivos são adequados ao desenvolvimento de empreendimento com vocação popular.





## SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

### IV. Descrição do Projeto

#### 1. Denominação do Projeto:

Empreendimento Residencial – A0009-21 – TR\_01\_VILLA\_BORGHESI

#### 2. Descrição da realidade social a ser transformada

A celebração do Convênio tem como objetivo primordial atender as necessidades habitacionais do Município de São Roque, que, de acordo com os dados da Fundação João Pinheiro (2010), apresenta um déficit habitacional de cerca de 2.640 domicílios. Além disso, há famílias cadastradas em programa de auxílio-aluguel, que aguardam atendimento habitacional definitivo por parte da Prefeitura.

#### 3. Descrição do Projeto

Empreendimento vertical com implantação estimada de 156 unidades habitacionais, em área estimada de 4.385,00 m<sup>2</sup>, localizada na Rodovia Raposo Tavares.

#### 4. Objetivos

##### (a) Objetivo Geral

Promover a cooperação recíproca entre os partícipes, por meio de orientação, estudo e apoio técnicos da SH, visando a promoção de empreendimentos de habitação de interesse social, pela iniciativa privada, no âmbito do Programa Nossa Casa, instituído pelo Decreto Estadual nº 64.419/2019 e regulado pelas Resoluções SH nº 54-2019 e 59-2019.

##### (b) Objetivos Específicos

A orientação, estudo e apoio técnicos fornecidos pela SH aos Municípios têm os seguintes objetivos específicos, com a operacionalização direta pelos Municípios:

- i. Saneamento das questões de titularidade e fundiárias;
- ii. Obtenção de autorização para alienação do Imóvel público e para concessão de hipoteca ou alienação fiduciária sobre o imóvel a favor do agente financeiro;
- iii. Disponibilização de Imóvel público na “Vitrine de Imóveis”;
- iv. Realização de processo licitatório;
- v. Celebração e execução do Contrato de Mandato para Incorporação imobiliária; e
- vi. Seleção da demanda pública a ser atendida.



## SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

### 5. Metodologia

Para viabilizar o atendimento dos objetivos geral e específicos deste Convênio, pretende-se, entre os partícipes:

- i. Realizar a troca de informações e documentos, por meio do ambiente digital;
- ii. Conceder orientações diretas por meio de contatos telefônicos;
- iii. Reuniões presenciais na sede da SH, caso necessário;
- iv. Elaborar orientações a serem disponibilizados por meio digital, nos quais estarão explicitados planos de providências a serem adotados, bem como diretrizes e orientações para os Municípios cumprirem suas atribuições;
- v. Elaborar e entregar todos os estudos necessários para embasar as principais decisões acerca da viabilidade do empreendimento;
- vi. Acompanhar de forma presencial o processo de licitação, quando ocorrido na sede da SH;
- vii. Disponibilizar ambiente digital, incluindo ferramentas para (a) cadastramento de Municípios, empresas e famílias interessadas em participar do Programa Nossa Casa; (b) ambiente para exposição dos imóveis públicos e manifestação prévia de interesse dos agentes privados ("Vitrine de Imóveis"); e (c) divulgação das licitações para seleção do incorporador-construtor; e
- viii. Monitorar o andamento das metas, por meio de relatórios mensais encaminhados pela assessoria contratada pela SH ou por averiguação direta da Casa Paulista, conforme o caso.

### 6. Metas

Têm-se como metas a serem cumpridas para se alcançar os objetivos desta cooperação técnica, as seguintes ações, imprescindíveis para a consecução de cada um dos objetivos específicos mencionados no item 4 acima:

#### i. Saneamento das questões de titularidade e fundiárias

##### MUNICÍPIO

- a. Retificação, se necessário, da descrição do imóvel e de sua metragem junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis, através de disponibilização de levantamento perimétrico, com a respectiva identificação de vizinhança;





## SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

- b. Atualização, se necessário, da titularidade do imóvel junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis; e
  - c. Adequação, se necessário, da destinação original específica prevista no ato de desapropriação, caso esteja estabelecida qualquer outra destinação divergente de “produção de habitação de interesse social”.
- ii. *Obtenção de autorização para alienação do Imóvel público e para concessão de hipoteca ou alienação fiduciária sobre o imóvel a favor do agente financeiro*

### SH/CASA PAULISTA

- a. Elaboração de minuta-padrão da lei autorizativa da alienação do imóvel público, com inclusão de autorização específica para concessão de hipoteca ou alienação fiduciária sobre o Imóvel, a favor do agente financeiro, desde que haja contra-garantia do futuro incorporador-construtor selecionado por licitação;
- b. Avaliação do imóvel público; e
- c. Realização de enquête opinativa<sup>1</sup> sobre o valor de mercado das unidades projetadas.

### MUNICÍPIO

- a. Aprovação da lei retro mencionada perante a Câmara Municipal.

- iii. *Disponibilização de Imóvel público na “Vitrine de Imóveis”*

### SH/CASA PAULISTA

- a. Elaboração de estudo expedito de viabilidade comercial;
- b. Disponibilização de ambiente digital para exposição dos imóveis públicos e manifestação prévia de interesse dos agentes privados; e
- c. Disponibilização de ambiente digital para cadastramento de empresas.

### MUNICÍPIO

- a. Apresentação de levantamento planialtimétrico do Imóvel, em conformidade com a NBR 13.133 e a Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais do INCRA (3ª edição), em formato pdf e dwg, acompanhada de Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica;

<sup>1</sup> A enquête opinativa é uma metodologia utilizada por empresas de avaliação, por meio da qual se consulta a opinião de profissionais do mercado imobiliário reunidos em grupo específico, a fim de alcançar consenso acerca do valor de comercialização de determinado imóvel.



## SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

- b. Obtenção de declaração das concessionárias de viabilidade de fornecimento de energia elétrica, água e de coleta de esgoto ou, alternativamente, obtenção de carta de diretriz das concessionárias para execução das obras de infraestrutura não incidente;
- c. Obtenção de declaração do órgão competente da Prefeitura acerca da viabilidade de coleta de resíduos sólidos domiciliares;
- d. Apresentação de Certidão de Uso e Ocupação do Solo, de acordo com as normas vigentes, com validade de 180 (cento e oitenta) dias, revalidando a mesma durante o processo de licenciamento das obras, para que não haja solução de continuidade;
- e. Participação da reunião do Grupo Técnico de Inteligência Imobiliária da Agência Casa Paulista/SH - GTI, para confirmação das principais condições da licitação, em especial o preço social, o consequente número mínimo de unidades sociais a serem ofertadas e a respectiva área privativa mínima das unidades; e
- f. Divulgação para as empresas locais e regionais da oportunidade do desenvolvimento imobiliário.

### iv. Realização de processo licitatório

#### SH/CASA PAULISTA

- a. Disponibilização de ambiente digital para apoio na operacionalização das licitações para seleção do incorporador-construtor; e
- b. Estudo, apoio e orientação técnicos para a realização das fases interna e externa do procedimento licitatório visando a contratação do incorporador-construtor.

#### MUNICÍPIO

- a. Promoção dos atos preparatórios e de divulgação relativos ao processo licitatório; e
- b. Promoção dos atos decisórios relativos ao procedimento licitatório para contratação do incorporador construtor.

### v. Celebração e execução do Contrato de Mandato de Incorporação imobiliária.

#### SH/CASA PAULISTA

- a. Preparação da minuta do contrato de mandato de incorporação imobiliária; e
- b. Verificação da conformidade do processo de aprovação do financiamento imobiliário e da conformidade do processo de registro do memorial de incorporação.

#### MUNICÍPIO





## SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

- a. Celebração do contrato de mandato de incorporação imobiliária na forma da Lei de Incorporação Imobiliária (Lei Federal nº 4591/64);
- b. Apresentação de Certidão de Uso e Ocupação do Solo, de acordo com as normas vigentes, com validade de 180 (cento e oitenta) dias, conforme retro mencionado;
- c. Aprovação do projeto arquitetônico, com a emissão dos respectivos alvarás, em até 30 (trinta) dias - excluído o prazo necessário para licenciamento no GRAPROHAB, se houver -, contados da data de apresentação da documentação completa para licenciamento;
- d. Responsabilizar-se pela mitigação e compensação ambiental que se fizer necessária para o licenciamento ambiental do empreendimento;
- e. Entrega da posse do Imóvel à empresa vencedora da licitação, livre e desembaraçada, e este completamente desocupado de pessoas e coisas, em cumprimento ao prazo e condições pactuados no contrato de mandato, bem como com a limpeza de vegetação realizada, se necessária; e
- f. Execução de obras de infraestrutura não incidente, eventualmente exigidas pelo agente financeiro, previamente ao início de comercialização das unidades com as famílias interessadas, salvo se pactuadas para execução pela empresa vencedora ou, ainda que de responsabilidade do Município, se o agente financeiro permitir a postergação da conclusão da execução até a data prevista de concessão do Auto de Conclusão.

### vi. *Seleção da demanda pública a ser atendida*

#### SH/CASA PAULISTA

- a. Disponibilização de ambiente digital para cadastramento de famílias interessadas em participar do Programa Nossa Casa.

#### MUNICÍPIO

- a. Divulgação às famílias locais sobre a oportunidade de atendimento habitacional dentro das condições do Programa Nossa Casa;
- b. Indicação da demanda pública prioritária, nos termos das normas do Programa;
- c. Realização do sorteio classificatório para seleção da demanda pública em data e local acordados com a SH; e
- d. Convocação formal das famílias contempladas no sorteio até que todas as "unidades a preço social" sejam alienadas, conforme a ordem classificatória e respeitadas as



## SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

cotas legais, para apresentação da documentação necessária a aquisição imobiliária com financiamento, diretamente à empresa responsável, no prazo determinado, sob pena de desclassificação e perda ao direito.

Ao longo da operacionalização do processo e para sua completa e adequada finalização, outras providências podem ser identificadas, tornando-se novas metas a serem atendidas pelo Município.

### 7. *Prazo de execução*

O prazo de execução deste Plano de Trabalho é de até 27 meses, podendo ser antecipado ou prorrogado, de comum acordo entre as partes.

### 8. *Indicadores de resultados*

Os indicadores de resultados equivalem aos objetivos específicos constantes do item 4 deste plano de trabalho e devem ser aferidos por intermédio de relatórios mensais que certificarão o atingimento das metas quantitativas (cumpriu/não cumpriu/em andamento/em suspenso) e qualitativas (atendeu/não atendeu).

### 9. *Fases de Execução*

A partir da assinatura do Convênio, haverá as seguintes fases de execução do Plano de Trabalho, a saber:

#### A.) Fase de Estruturação

Esta fase inicia-se com a assinatura do Convênio, a partir do qual os Imóveis selecionados serão estudados e, eventualmente, saneados em suas pendências jurídico-imobiliárias e fundiárias, por meio da ação direta do Município, com apoio técnico da SH.

Paralelamente, será providenciado o processo de avaliação comercial e de estimativa dos preços de mercado, em conjunto com as providências legais da Prefeitura, no que tange à liberação para alienação do bem e eventual adequação dos parâmetros urbanísticos e supressão de restrições. A partir destas providências, o GTI analisará e confirmará o potencial de viabilidade comercial do empreendimento, além de confirmar, em conjunto com a Prefeitura, o respectivo preço social, o consequente número mínimo de unidades sociais a serem ofertadas e a respectiva área privativa mínima destas unidades, para compor o processo de licitação.

Os objetivos específicos, bem como as metas correlatas, a serem atingidos nesta fase são





## SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

aqueles descritos no item 4, (b) deste plano de trabalho, subitens i. e ii.

Prazo de execução: 10 (dez) meses

### B.) Fase de Divulgação ("Vitrine de Imóveis")

Após a conclusão da Fase de Estruturação, os Imóveis serão disponibilizados, em ambiente digital providenciado pela SH, para as empresas manifestarem interesse no desenvolvimento de um empreendimento imobiliário no local.

O objetivo específico, bem como as metas correlatas, a ser alcançado nesta fase é aquele indicado no item 4, (b) deste plano de trabalho, subitem iii.

Prazo de execução: 03 (três) meses

### C.) Fase de Licitação

Nesta fase será selecionado o incorporador-construtor que será responsável pela incorporação do empreendimento, com apoio da SH ao Município para a realização das fases interna e externa do procedimento licitatório.

O objetivo específico, bem como as metas correlatas, mencionado no item 4, (b) deste plano de trabalho, subitem iv. deve ser alcançado nesta fase.

Prazo de execução: 03 (três) meses

### D.) Fase de Incorporação

Durante esta fase, o incorporador-construtor adotará todas as providências necessárias para viabilizar o licenciamento do empreendimento, a respectiva incorporação imobiliária e os recursos de financiamento imobiliário aos adquirentes, baseado nas especificações estabelecidas no Mandato de Incorporação, sob o acompanhamento da SH e com apoio técnico ao Município.

O objetivo específico, bem como as metas correlatas, mencionado no item 4, (b) deste plano de trabalho, subitem v. deve ser alcançado nesta fase.

Prazo de execução: 12 (doze) meses



## SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

### E.) Fase de Seleção de Demanda

Nesta fase, as unidades estabelecidas como contrapartida no processo licitatório, serão ofertadas a preço social aos beneficiários de cotas legais e regulamentares e aos cadastrados como demanda pública. Sempre que o número de interessados for superior às unidades disponíveis, a seleção será realizada por sorteios específicos para cada categoria (policiais militares, idosos, pessoas com deficiência, demais interessados da demanda pública etc.). Toda a demanda, seja pública ou privada, fará a aquisição das unidades diretamente com o incorporador-construtor, por meio da contratação de financiamento junto ao agente financeiro, caso enquadre-se nos critérios do programa e seja aprovada pelo agente financeiro.

O objetivo específico, bem como as metas correlatas, mencionado no item 4, (b) deste plano de trabalho, subitem vi. deve ser alcançado nesta fase.

Prazo de execução: 8 (oito) meses

### 10. Monitoramento e Avaliação

No que tange às providências a serem adotadas pelo Município, o monitoramento e avaliação do andamento das metas serão realizados pela Casa Paulista, por meio de relatórios mensais encaminhados pela assessoria contratada pela SH, constando relato das ações realizadas naquele mês, ou por averiguação direta da Casa Paulista, conforme o caso.

### V. Recursos Físicos

As ações de responsabilidade de cada partícipe serão realizadas em suas respectivas instalações, com seus próprios equipamentos e materiais disponíveis. Não serão exigidos quaisquer recursos físicos adicionais ou extraordinários ao andamento regular de órgão da Administração.

### VI. Recursos Humanos

O apoio técnico concedido pela SH aos Municípios será providenciado pela Casa Paulista, diretamente e/ou por empresa contratada especializada nos serviços que se fizerem necessários. O Município deverá nomear ao menos um representante, que concentrará toda a troca de informações necessárias, devendo o mesmo estar ciente de todas as ações que envolvam o Programa e o respectivo Convênio e providenciar o pronto atendimento das solicitações e dúvidas

67





## SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

a ele dirigidas.

### VII. Previsão de Custeio

O custeio do apoio técnico a ser prestado pela SH/CASA PAULISTA onerará o orçamento vigente, no Programa 2505 - Fomento à habitação de interesse social. A SH obriga-se a juntar aos autos do Convênio relatório descritivo das despesas relacionadas às ações de apoio técnico prestadas ao Município.

### VIII. Itens de despesa

| Itens de despesa                               | Especificações técnicas                                                                                                                                                                                                         | Valor do item        |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>FASE ESTRUTURAÇÃO JURÍDICO</b>              | Preparação das minutas dos projetos de lei e adoção das providências necessárias para o saneamento das questões jurídico-imobiliárias e fundiárias                                                                              | <b>R\$ 10.000,00</b> |
| <b>FASE ESTRUTURAÇÃO COMERCIAL</b>             | Realização de avaliação comercial do imóvel e de enquete opinativa sobre o valor de mercado das unidades referências                                                                                                            | <b>R\$ 12.666,00</b> |
| <b>FASE ESTRUTURAÇÃO VIABILIDADE ECONÔMICA</b> | Projeção dos parâmetros comerciais do empreendimento para identificação do potencial de sua viabilidade em unidades sociais                                                                                                     | <b>R\$ 20.000,00</b> |
| <b>FASE LICITAÇÃO JURÍDICO</b>                 | Elaboração do edital, termo de referência e demais documentos necessários ao processo licitatório, bem como assessoramento ao Município quanto as suas dúvidas e no que mais for necessário durante a licitação                 | <b>R\$ 8.000,00</b>  |
| <b>FASE INCORPORAÇÃO JURÍDICO</b>              | Elaboração da minuta do contrato de mandato de incorporação, auxílio técnico na redação da minuta do memorial de incorporação imobiliária e verificação das etapas da incorporação e da assinatura do contrato de financiamento | <b>R\$ 7.333,00</b>  |

GT

AD



## SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

### IX. Cronograma de Execução

| Fases e Metas                                                                                                  | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| <b>ESTRUTURAÇÃO</b>                                                                                            | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Apresentação de levantamento perimétrico e da vizinhança                                                       | X |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Providenciar unificação das matrículas                                                                         |   | X | X | X |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Obtenção da Certidão de Dados Cadastrais                                                                       | X |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Elaboração de minuta-padrão de lei para desafetação e obtenção de autorização para alienação do imóvel público |   |   |   |   | X |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Avaliação do imóvel público                                                                                    |   |   |   |   |   | X | X |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Realização de enquete opinativa sobre o valor de mercado das unidades projetadas                               |   |   |   |   |   | X | X |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Aprovação da lei autorizativa                                                                                  |   |   |   |   |   |   |   | X | X | X  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| <b>DIVULGAÇÃO (VITRINE)</b>                                                                                    |   |   |   |   |   |   |   |   |   | X  | X  | X  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Elaboração de estudo expedito de viabilidade comercial                                                         |   |   |   |   |   |   |   |   | X | X  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Apresentação de Certidão de Uso e Ocupação do Solo                                                             |   |   |   |   |   |   |   |   |   | X  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |





Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUANA FERNANDA DUARTE 380.576.908-36 em 27/07/2023 11:45:46  
Para conferir o original, acesse <http://consulta.siscam.com.br/camaraasorquedocumentos/autenticar> e informe o código 7909-G8WU-9G20-4SFP





[illegible]

[illegible]

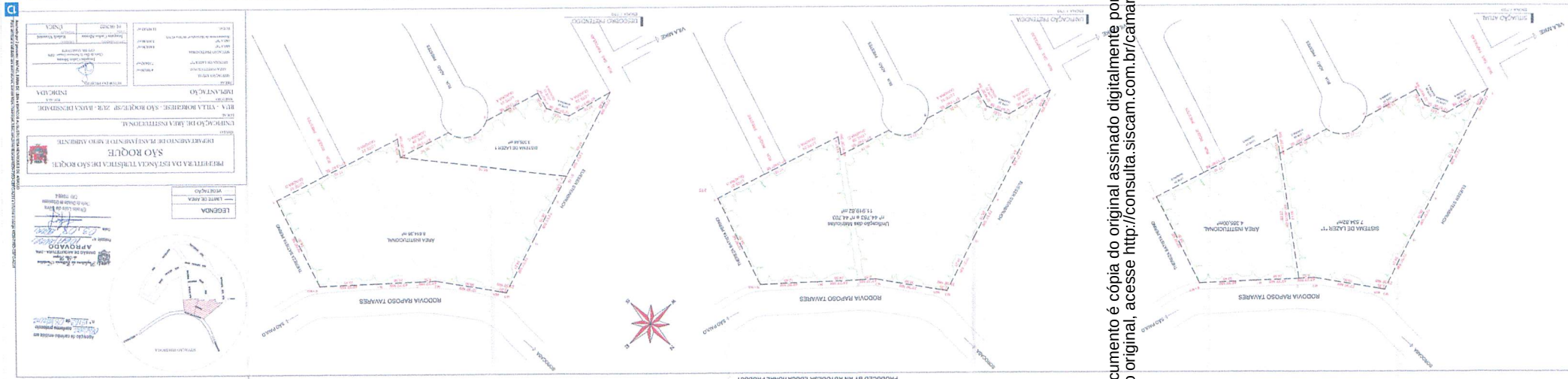
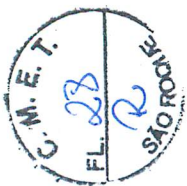
AD

  
MARCOS AUGUSTO ISSA

**Testemunhas:**

2. \_\_\_\_\_  
**Nome:**  
**RG:**  
**CPF:**







## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 48D9-795D-CBFC-A231

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ RAFAEL FARIA DE LIMA (CPF 444.XXX.XXX-00) em 17/05/2023 16:19:34 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAUJO (CPF 144.XXX.XXX-59) em 17/05/2023 17:34:46 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://saoroque.1doc.com.br/verificacao/48D9-795D-CBFC-A231>





**GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**SECRETARIA DA HABITAÇÃO**

**ESTUDO DA ESTRUTURAÇÃO DE PROGRAMAS HABITACIONAIS DA  
OPERACIONALIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DOS  
PROGRAMAS HABITACIONAIS EM CURSO NA AGÊNCIA PAULISTA DE  
HABITAÇÃO SOCIAL**

**RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO COMERCIAL**

**MUNICÍPIO DE SÃO ROQUE**

**CÓDIGO A0009-21**

**SÃO PAULO**

**FEVEREIRO/2023**

## ÍNDICE

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| 1. OBJETIVO                                       | 1  |
| 2. METODOLOGIA                                    | 2  |
| 3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL                       | 3  |
| 4. PARÂMETROS COMPARATIVOS                        | 5  |
| 5. PESQUISA E ANÁLISE DE MERCADO                  | 6  |
| 5.1 PESQUISAS                                     | 6  |
| 5.1.1 RESULTADO DA PESQUISA                       | 7  |
| 5.2 ANÁLISES                                      | 7  |
| 5.2.1 RESULTADO DA ANÁLISE POR ABORDAGEM DIRETA   | 8  |
| 5.2.2 RESULTADO DA ANÁLISE POR ABORDAGEM INDIRETA | 8  |
| 6. AVALIAÇÃO                                      | 9  |
| 7. DOCUMENTAÇÃO ANEXADA                           | 10 |
| 8. CONCLUSÃO                                      | 10 |



## 1. OBJETIVO

A Fipe foi contratada pela “Secretaria da Habitação do Governo do Estado de São Paulo”, no âmbito do Programa Nossa Casa, para avaliar o valor de mercado, para venda, de um terreno incorporável, situado à Variante da Rodovia Raposo Tavares (SP-270), s/nº, Loteamento Villa Borghese, Bairro Taboão, Município de São Roque – SP. Para apoio da avaliação, foram utilizados os seguintes documentos disponibilizados na plataforma do Programa Nossa Casa: matrícula de nº 45.527 do Registro de Imóveis de São Roque, certidão de uso e ocupação do solo, relatórios jurídico e urbanístico preliminares, plano de massa e planta de levantamento planialtimétrico.



Fonte: Google Earth 2023

A avaliação assume que a propriedade esteja livre e desembaraçada de qualquer ônus específico, bem como de passivos ambientais, contratos de locação, hipotecas ou outros vínculos ou deficiências de documentação que possam onerá-la. Considera, também, a exatidão da documentação fornecida, bem como das informações prestadas por terceiros.

## 2. METODOLOGIA

A metodologia básica adotada observou os critérios estabelecidos pela Norma Avaliatória nº 14 653/2.001-2.019 - Partes 1 e 2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, consubstanciados por critérios auxiliares já consagrados pela Engenharia de Avaliações.

A Norma Técnica ABNT/NBR 14 653, em vigor, admite avaliações por métodos diretos e indiretos. Entre os diretos destaca-se, preferencialmente, o Método Comparativo de Dados de Mercado. O processo consiste na apuração dos valores através da análise do comportamento do mercado imobiliário, relativamente ao segmento enfocado, e prevê a comparação direta com outros imóveis assemelhados recentemente transacionados ou em oferta ostensiva, cujas particularidades, preços e condições gerais sejam conhecidos.

Para a perfeita aplicação do Método Comparativo, impõe-se que os atributos intrínsecos e extrínsecos que influem na formação dos preços sejam ponderados por homogeneização de forma a minimizar o grau de subjetividade da avaliação. Assim, para o procedimento de comparação entre as referências de mercado e o imóvel paradigma, sempre que necessário, são adotados fatores de correção e ponderação, tais como oferta, frente, profundidade, localização, topografia etc.

Já a abordagem indireta, em especial o Método Involutivo, serve como suporte à expressão acerca do valor, pois no caso de terrenos incorporáveis o valor está diretamente relacionado aos preços de venda dos produtos imobiliários geráveis (apartamentos, por exemplo), ainda que de forma hipotética.

A maior parte das pesquisas de interesse para a avaliação está à disposição de qualquer (esclarecido) comprador, mas não se pode exigir deste um conhecimento mais amplo do mercado imobiliário. No nosso caso, porém, além destas pesquisas temos acesso a um grande banco-de-dados que nos fornece uma espécie de pano de fundo geral, com o qual podemos confrontar o objeto da avaliação. Neste sentido, entendemos oportuno informar:



- a equipe de avaliadores contratados pela Fipe atua no mercado imobiliário desde 1973, acumulando uma experiência conferida pela avaliação de dezenas de milhares de imóveis. Todas as pesquisas realizadas nos últimos 20 anos podem ser recuperadas e analisadas com surpreendente rapidez. É claro que à avaliação em questão, só interessam informações mais recentes, mas podemos verificar, por exemplo, de que modo o valor de terrenos em determinadas regiões, tem evoluído ao longo do tempo;
- a equipe é totalmente independente, pois observa o desempenho da indústria imobiliária, sem, contudo, participar diretamente da arena do mercado. Não há competição com corretores de imóveis ou outros especialistas de marketing imobiliário, mas sabe identificar os profissionais que se especializam neste ou naquele tipo de imóvel (no caso, terreno incorporável) e em determinadas regiões (no caso, São Roque - SP). Assim, para cada avaliação, e independentemente da possibilidade de estabelecer comparações diretas, são consultados diversos especialistas que opinam sobre o valor de mercado do imóvel.

Em suma: na medida em que procura-se repetir o caminho de um hipotético comprador, persegue-se uma metodologia eminentemente comparativa, ainda que certas comparações só possam ser realizadas de maneira indireta.

### 3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Sob o ponto de vista dos profissionais que participam da avaliação, o material juntado (fotografias, fichas de pesquisas de mercado...), bem como o relato verbal do autor da vistoria, são muito mais importantes do que quaisquer descrições pormenorizadas. No caso vertente, apenas as seguintes informações são consideradas como relevantes, para a avaliação do valor de mercado:



- Localização: Variante da Rodovia Raposo Tavares (SP-270), s/nº, entre as Ruas Sergipe e das Papoulas, distante cerca de 2.200 m da Igreja Matriz no Centro da cidade, Loteamento Villa Borghese, Bairro Taboão, Município de São Roque – SP.
- Zoneamento: zona urbana, sem definição.
- Serviços públicos: à exceção de gás canalizado, o local dispõe de todos os demais melhoramentos públicos presentes na cidade, com linhas regulares de ônibus municipais circulando pela própria Variante da Rodovia Raposo Tavares.
- Logradouro: a Variante da Rodovia Raposo Tavares é representada pelo remanescente de um antigo trecho do leito principal da rodovia, com aproximadamente 2 quilômetros de extensão, o qual foi desviado pela introdução de uma nova pista de contorno da cidade, cuja obra ocorreu entre 2015 e 2016. Possui perfil ligeiramente inclinado, pavimentação asfáltica, alguma arborização e cerca de 20 m de largura. Suporta tráfego constante de veículos, nos dois sentidos.
- Vizinhança: predominantemente residencial unifamiliar, de médio padrão, ao lado de estabelecimentos comerciais, de prestação de serviços e institucionais, destacando-se, dentre outras presenças, a de uma unidade do Supermercado Estância, da Adega Santa Terezinha e Quinta dos Guimarães e, um pouco mais distante, do Paço Municipal e da Estrada do Vinho.
- Terreno: com formato e configuração irregulares, mede 106,55 m de frente para a Variante da Rodovia Raposo Tavares e tem 8.614,36 m², conforme consta na matrícula de nº 45.527 do Registro de Imóveis de São Roque. A partir de um platô ligeiramente acima do nível da via pública, desenvolve-se em aclave para os fundos. Encontra-se recoberto por pasto sujo, abrigando alguns pinheiros junto aos alinhamentos de divisa na porção mais elevada.
- Desapropriações e Projetos Viários: não pudemos identificar nenhuma desapropriação ou projeto viário que possa atingir o terreno ou suas cercanias imediatas.

- Possibilidades de Aproveitamento do Terreno Face à Legislação: as diretrizes urbanísticas são aquelas indicadas na certidão de uso e ocupação solo, disponibilizada pela plataforma do Programa Nossa Casa.

- Possibilidades de Aproveitamento do Terreno Face ao Mercado: o recomendável seria efetuar um Estudo de Maior e Melhor Aproveitamento para identificar os produtos imobiliários mais adequados (tipologias de apartamentos, dimensionamento de centros comerciais de apoio à vida cotidiana etc.), ou seja, aqueles que devem proporcionar os maiores valores agregados, em termos econômicos e financeiros, considerando praticamente todas as condicionantes, tais como: restrições e incentivos de uso e ocupação do solo, público alvo, mercado de demanda, mercado de oferta (concorrência, nos diversos segmentos), custo de capital (taxas de juros e de atratividade), poder aquisitivo das famílias, entre outros.

De qualquer forma, em princípio, a construção de um empreendimento habitacional vertical, de médio padrão, poderia ser perfeitamente indicada para o local. Aliás, como já foi proposto pelo relatório urbanístico preliminar e pelo plano de massa, o que foi admitido como correto para efeitos de avaliação.

#### 4. PARÂMETROS COMPARATIVOS

Procura-se pesquisar todas as informações referentes a terrenos vendidos nesta região da cidade, nos últimos anos. Percorre-se os arredores do imóvel, à busca de ofertas ostensivas evidenciadas por placas ou cartazes. Examina-se detidamente os anúncios publicados em jornais e revistas. Recuperou-se informações referentes às avaliações que já se obteve ocasião de realizar para imóveis assemelhados e navega-se pelas páginas da Internet, para obter dados hoje divulgados por este meio. Todas as pesquisas relevantes estão sendo anexadas sob a forma de “fichas” de “Parâmetros Comparativos”.

Buscando outros indicativos, foi verificada, também, a performance do mercado de lançamentos de apartamentos na macrorregião de interesse, pois o valor de terrenos pode

ser associado ao valor de produtos imobiliários para eles adequados. Os dados examinados constam das fichas de lançamentos anexas.

E como subsídio, foram consultados profissionais que atuam nas seguintes organizações especializadas:

- São Roque Imóveis;
- Splendore Lopes Imobiliária;
- J. Carlos Coelho Corretor de Imóveis;
- Ari Imóveis;
- Pinguinha Imóveis.

## 5. PESQUISA E ANÁLISE DE MERCADO

As pesquisas de mercado são geralmente analisadas com os métodos e critérios sugeridos pela “Norma NBR-14 653 – Partes 1 e 2” da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que trata das avaliações de imóveis urbanos, utilizando-se tratamento estatístico de fatores pela “Distribuição t de Student”, ideal para pequenas amostras.

### 5.1 PESQUISAS

São apresentadas sob a forma de fichas, sendo que interessam fundamentalmente a esta avaliação as pesquisas de terrenos incorporáveis, localizados no Bairro Taboão e adjacências. E, como subsídio, em outras regiões da cidade, desde que periféricos ao Núcleo Central.

Por motivos de ordem técnica, os “Parâmetros Comparativos” deveriam limitar-se a imóveis cujas áreas estivessem contidas num intervalo de 0,5 a 2,0 vezes a do objeto em avaliação. Entretanto, interessam ao processo avaliatório dados que extrapolem esse intervalo.



Ainda por razões de ordem técnica, o ideal são parâmetros obtidos no prazo máximo de um ano. É importante notar que, em certos casos, duas pesquisas podem estar “amarradas” pela expressão “Parâmetro-de-Liquidez”. Isto significa que ambas referem-se ao mesmo imóvel, mas realizadas em datas diferentes (não há limite para a data mais antiga), constituindo excelentes indicadores de liquidez.

### 5.1.1 RESULTADO DA PESQUISA

De uma amostra mais farta, foram selecionados 19 “Parâmetros Comparativos”, envolvendo 11 terrenos e 8 apartamentos, considerados como de relevância e interesse para efeitos da avaliação. As cópias das respectivas “fichas” seguem em anexo e, para uma correta interpretação delas, observe-se:

- normalmente todas registram a data da informação, a origem e o endereço do imóvel pesquisado (exceto quando envolve informação sigilosa, como por exemplo resultados de avaliações já realizadas pela própria equipe. Neste caso, a ficha é identificada como “Utilização de Sistema”, podendo estar acompanhada por uma ficha “Promédio”, resumo de pesquisa opinativa. Pode ocorrer, também, uma situação na qual o informante não se dispõe a identificar o endereço preciso do imóvel);
- quando possível, a pesquisa é documentada com fac-símile de anúncios, fotos de placas, endereços na internet etc.. Nem sempre, porém, existe um documento, como no caso, por exemplo, de ofertas de imóveis “em carteira” de corretores.

### 5.2 ANÁLISES

A análise do material pesquisado é feita de maneira independente, segundo o tipo da informação. Dados referentes a transações comprovadas e a outras avaliações realizadas pela equipe, são acolhidos em sua plenitude. Valores “financiados” são convertidos para valores à vista. No caso de imóveis que estejam sendo oferecidos ao mercado, aplica-se um

fator de elasticidade da oferta. Os pareceres dos especialistas consultados são estatisticamente tratados.

### 5.2.1 RESULTADO DA ANÁLISE POR ABORDAGEM DIRETA

Embora o material comparativo disponível envolva terrenos de posicionamentos e portes variados, ele foi julgado razoavelmente adequado e suficiente para o caso presente. Por ele, o valor do terreno em estudo poderia ser estimado entre R\$ 285,78/m<sup>2</sup> e R\$ 380,23/m<sup>2</sup>.

Já quanto à enquete opinativa, os pareceres dos especialistas consultados permitiriam estimar o resultado procurado entre R\$ 275,01/m<sup>2</sup> e R\$ 328,24/m<sup>2</sup>.

### 5.2.2 RESULTADO DA ANÁLISE POR ABORDAGEM INDIRETA

Ainda assim, julga-se prudente realizar uma criteriosa contraprova pelo Método Involutivo, desenvolvido pela estimativa de um VGV – Valor Geral de Vendas do empreendimento residencial vertical, proposto para o local, do qual são subtraídos os custos necessários à sua implantação, construção e comercialização, além do lucro do empreendedor, definindo-se uma ideia da importância que este poderia pagar pelo terreno, para executar o plano. Para tanto, foram adotados os seguintes parâmetros:

- Terreno: 8.614,36 m<sup>2</sup>;
- Área útil: 6.240,00 m<sup>2</sup> (156 apartamentos, em 2 prédios de 10 andares cada);
- Área total construída: 8.952,45 m<sup>2</sup>;
- Preço de venda das unidades residenciais: entre R\$ 200,00 mil e R\$ 210,00 mil por apartamento (para estimá-lo, foi feita análise de apartamentos na região de interesse, cujas fichas seguem anexas, sendo o resultado de R\$ 187,97 mil a R\$ 213,19 mil. Já pela enquete opinativa, este intervalo seria de R\$ 195,62 mil a R\$ 210,10 mil);
- Custo de construção: R\$ 2.400,00/m<sup>2</sup>, tendo por base do custo unitário básico do Sinduscon – SP, publicado mensalmente - Boletim Econômico de Janeiro/2 023, para prédio residencial, de padrão normal (R8N), acrescido de BDI e outros melhoramentos;
- Projetos de arquitetura e executivos completos (hidráulica, elétrica, paisagismo etc.):

- 4% do custo de construção;
- Despesas de comercialização, emolumentos, marketing/publicidade, montagem jurídica do empreendimento: 6% do VGV;
- Tributação de uma Sociedade de Propósito Específico – SPE: 7% do VGV.

Definidos tais parâmetros, foi desenvolvida, em valores presentes, a simulação abaixo, por modelo estático, previsto na Norma NBR 14 653-1, no qual se utilizam fórmulas simplificadas e que não levam em conta o tempo de ocorrência de despesas e receitas:

|                                                                                |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| - VGV (156 aptos por R\$ 200.000 a R\$ 210.000):                               | 31.200.000 / 32.760.000 |
| - Tributos da SPE (7% do VGV):                                                 | (2.184.000 / 2.293.200) |
| - Despesas de comercialização, emolumentos etc. (6% do VGV):                   | (1.872.000 / 1.965.600) |
| - Custo de construção (8.952,45 m <sup>2</sup> por R\$ 2.400/m <sup>2</sup> ): | (21.485.880)            |
| - Projetos completos (4% do custo de construção):                              | (859.435)               |
| <hr/>                                                                          |                         |
| - Resultado da operação imobiliária:                                           | 4.798.685 / 6.155.885   |
| - Lucro do empreendedor (50% do resultado):                                    | (2.399.342 / 3.077.942) |
| <hr/>                                                                          |                         |
| - Preço que um empreendedor poderia pagar pelo terreno (R\$/m <sup>2</sup> ):  | 278,53 / 357,30         |

Como se nota, o resultado da abordagem indireta entre R\$ 278,53/m<sup>2</sup> e R\$ 357,30/m<sup>2</sup> de terreno se sobrepõe significativamente aos intervalos propostos pela pesquisa de casos e pela enquete opinativa, sendo de todo recomendável posicionamento conservador, devido à baixa lucratividade do incorporador em relação ao investimento.

## 6. AVALIAÇÃO

Depois de criticar e tratar estatisticamente as informações consideradas relevantes, a equipe da Fipe, amparada pelas pesquisas disponibilizadas, por critérios de bom senso e com base



em sua experiência, avaliou o valor de mercado, para venda, do terreno objeto do presente Laudo, em função do projeto proposto, em R\$ 2.500.000,00, para pagamento à vista.

(IMPORTA A PRESENTE AVALIAÇÃO EM DOIS MILHÕES E QUINHENTOS MIL REAIS, PARA PAGAMENTO À VISTA).

## 7. DOCUMENTAÇÃO ANEXADA

Como parte integrante do presente Laudo Técnico de Avaliação, segue anexo:

- Dossiê fotográfico;
- Fichas individualizadas dos “Parâmetros Comparativos”.

## 8. CONCLUSÃO

A avaliação resulta da análise conjunta dos dados e informações reunidos e representa, em nosso melhor julgamento, o correto valor de mercado, para venda, deste imóvel, no presente momento. Qualquer dúvida ou incompreensão deve ser prontamente comunicada, através de um dos seguintes meios:

Correspondência: Av. Paulista, 2 300 - Andar Pilotis - Cep: 01310-300 - São Paulo-SP

Telefone: 011 3665 1590;

E-mail: [reinaldo.fincatti@fipec.org.br](mailto:reinaldo.fincatti@fipec.org.br)

Concluída em São Paulo, dia 24 de fevereiro de 2 023.

Eng. Reinaldo Eduardo Nicolaci Fincatti (CREA 5060905170)

Responsável Técnico

# Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970

CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - Fone: (11) 4784-8444 - Fax: (11) 4784-8447

Site: [www.camarasaoroque.sp.gov.br](http://www.camarasaoroque.sp.gov.br) | E-mail: [camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br](mailto:camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br)

São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'



Parecer jurídico número 166/2023

Ementa: i) Relatório Projeto de Lei – “*Alienação de Imóvel Público*” –  
*ii) Fundamentação* : **Dúvida Razoável** sobre o rito legislativo a ser seguido - Ausência de explicitação sobre as hipóteses em que o Regimento Interno previu a aprovação de Matéria por Maioria Absoluta sem nada dizer sobre se a aplicação do procedimento próprio das Leis Complementares – Impossibilidade de alargamento das hipóteses de Lei Complementar e também quanto a impossibilidade de criação de um Sub-Rito em que as matérias passíveis de votação por Lei Ordinária estariam sujeitas a Quórum de Maioria Absoluta – Discussão sobre a criação de uma subespécie legislativa híbrida – Ausência de resposta jurídica imediata – Solução da controvérsia pelo prisma da Segurança Jurídica – Possibilidade de votação da matéria pelo rito menos complexo até que a questão seja esclarecida; **3) Conclusão** da questão pelo Juízo **positivo** de prosseguimento da proposta Legislativa pelo rito das Leis Ordinárias ATÉ o esclarecimento das dúvida jurídica surgida.

## I. RELATÓRIO

Trata-se de dúvida jurídica surgida na pessoa deste parecerista após a emissão relativa ao rito procedimental a ser seguido para o projeto de Lei que fora analisado no Parecer Jurídico 144/2023.

Surgiu-me o questionamento acerca da incorreção relativa à adoção do rito das Leis Complementares para as matérias em que haja a previsão de aprovação da proposta legislativa por Maioria Absoluta quando o Constituinte não houver inserido o domínio temático da matéria no âmbito das Leis Complementares.

A dúvida vem pela constatação de que as Leis Complementares teriam disciplina determinada pela aplicação cumulativa de seu aspecto material e formal, que funcionaria apenas um elemento de classificação desse rito legislativo sem funcionar, contudo, como elemento de fixação da obrigatoriedade desse procedimento legislativo.

Tais dúvidas me levaram a reflexão sobre o tema que é feita, então, por intermédio da fundamentação abaixo adotada.

## II. DA FUNDAMENTAÇÃO

No ponto aqui analisado observei que a questão jurídica agora pensada é relevante, fundamentada e passível de ocasionar uma densa análise do tema além de ser capaz de causar um enorme **desassossego nas almas e nos corações** dos juristas e estudiosos do tema.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GABRIEL NASCIMENTO LINS DE OLIVEIRA 026.086.397-12 em 03/07/2023 11:19:59  
Para conferir o original, acesse <http://consulta.siscam.com.br/camarasaoroque/documentos/autenticar> e informe o código RCOM-0E07-6GTZ-F226  
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUANA FERNANDA DUARTE 380.576.908-36 em 27/07/2023 11:45:46  
Para conferir o original, acesse <http://consulta.siscam.com.br/camarasaoroque/documentos/autenticar> e informe o código 7909-G8WU-9G20-4SFP



# Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970

CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - Fone: (11) 4784-8444 - Fax: (11) 4784-8447

Site: [www.camarasaooroque.sp.gov.br](http://www.camarasaooroque.sp.gov.br) | E-mail: [camarasaooroque@camarasaooroque.sp.gov.br](mailto:camarasaooroque@camarasaooroque.sp.gov.br)

São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'



Com efeito, a doutrina do Direito Constitucional aloca a Lei Complementar a partir de 02 (dois) critérios, notadamente, i) Material e ii) Formal.

No domínio material estariam os assuntos que devem ser legislados por esse especialíssimo rito procedimental sendo que o critério formal colocaria o procedimento de aprovação das matérias pelo rito da maioria absoluta.

Realmente os autores de direito constitucional atrelam o critério formal ao critério material, de modo que a caracterização da Lei Complementar não se constata APENAS com foco no viés formal, como outrora este Parecerista entendeu.

Nesse sentido, aliás, é a doutrina de Gilmar Mendes<sup>1</sup>, *litteris*:

A lei complementar se peculiariza e se define por dois elementos básicos. Ela exige quórum de maioria absoluta para ser aprovada (art. 69 da CF) e o seu domínio normativo "apenas se estende àquelas situações para as quais a própria Constituição exigiu — de modo expresso e inequívoco — a edição dessa qualificada espécie de caráter legislativo

Assim, em linha de Princípio, o caso aqui analisado não estaria sujeito ao rito das Leis Complementares e obriga, como via de consequência, a retificação da parcela do Parecer 144/2023 que conclui pela submissão da matéria analisada ao rito das Leis Complementares.

Todavia, a situação concreta agora escrutinada suscitou uma **2ª(segunda) dúvida** nesse parecerista que ainda não foi respondida pelos doutrinadores pátrios.

É que as matérias não sujeitas a Lei Complementar devem, pelo critério residual, ser legisladas pelo procedimento das Leis Ordinárias.

Repita-se que o conjunto de atos e fatos caracterizadores do rito das Leis Ordinárias, constitui-se em verdade, num grande procedimento residual que tranquilamente poderia ser entendido como uma "fórmula comum", aplicável às matérias remanescentes, vale dizer, aquelas a que o Constituinte não impõe a adoção de um rito legislativo especializado ou dotado de nuances que o individualizariam.

Entretanto, surgiu o seguinte ponto de dúvida: Poderia a Lei Ordinária ser aprovada por mais de uma espécie de maioria, aplicando-se a algumas delas a Maioria Absoluta e pra outras a Maioria Simples?

<sup>1</sup> MENDES, Gilmar Ferreira.; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. Curso de direito constitucional. 12 ed. São Paulo: Saraiva, 2015 Página 1218.





Em poucas palavras então : Seria Constitucional que houvesse mais de um quórum possível para a aprovação das Leis Ordinárias onde, então, algumas seriam votadas por Maioria Simples e outras por Maiorias Qualificadas, que poderiam ser de 2/3 (dois) terços, absoluta ou até mesmo 3/5 (três quintos)?

A Resposta a este ponto não encontra fácil solução já que a doutrina do direito constitucional atrela o procedimento das Leis Ordinárias ao quórum de Maioria Simples.

Lenza<sup>2</sup> assim expõe essa conclusão nas seguintes palavras, *verbis*:

Para finalizar devemos lembrar uma pequena regra prevista no art. 47, que diz: "salvo disposição constitucional em contrário, as deliberações de cada Casa e de suas Comissões serão tomadas por **maioria** dos votos, presente a **maioria absoluta de seus membros**". Trata -se do *quorum* para a aprovação da **lei ordinária**, qual seja, o da **maioria simples**.

Em outro trecho o mesmo autor arremata<sup>3</sup>, *litteram*:

Então, podemos afirmar que o *quorum* de **votação** (ou, melhor dizendo, de **instalação da sessão de votação**) é o **mesmo** tanto para a **lei ordinária** como para a **lei complementar**. A grande diferença (além do aspecto material já estudado), analisando o aspecto **formal**, reside no *quorum* de **aprovação**: *a*) lei ordinária — **maioria simples** (no exemplo 31); *b*) lei complementar — **maioria absoluta** (no exemplo 51).

Sobre a dicção do artigo 47 da CF, Alexandre de Moraes<sup>4</sup> ainda vai dizer, *verbis*:

Tratando-se de lei ordinária, a aprovação do projeto de lei condiciona-se a maioria simples dos membros da respectiva Casa, ou seja, somente haverá aprovação pela maioria dos votos, presente a maioria absoluta de seus membros, nos termos do art. 47, da Constituição Federal. Note-se que o quórum constitucional de maioria simples corresponde a um número variável, pois dependendo de quantos parlamentares estiverem presentes, este número poderá alterar-se.

<sup>2</sup> LENZA, Pedro. Direito Constitucional esquematizado. 17 ed. São Paulo: Saraiva, 2015. Página 585.

<sup>3</sup> LENZA, Pedro. Direito Constitucional esquematizado. 17 ed. São Paulo: Saraiva, 2015. Página 586.

<sup>4</sup> MORAES, Alexandre de. Direito constitucional, 13ª Ed, São Paulo, Página 433.



O que a Constituição Federal exige é um quórum mínimo para instalação da sessão.

Dessa forma, presentes, no mínimo, a maioria absoluta dos membros da respectiva Casa Legislativa, o projeto de lei poderá ser posto em votação, aplicando-se como quórum de votação a maioria dos presentes

O próprio dicionário jurídico do Congresso Nacional <sup>5</sup> assim define a Lei Ordinária, *verbis*:

### Lei Ordinária

Norma Jurídica que trata de qualquer matéria pertinente à competência legislante do ente federativo que a edita, desde que não reservada a outra espécie. É apreciada por processo ordinário e depende, para ser aprovada, de **maioria simples** de votos.

Observa-se, então, que existe uma associação feita, tanto por juristas de renome quanto pelo próprio Congresso Nacional, entre a **Maioria Simples** e a **Lei Ordinária** onde, então, aquilo que deve ser votado sob o rito da Lei Ordinária necessariamente deve ser aprovado pelo Quórum de Maioria Simples.

Esse argumento se reforça ainda da constatação feita pela doutrina pátria a partir da premissa de que **quando o constituinte quer valer-se de um quórum qualificado** para a aprovação de projetos de lei – e portanto distinto da Maioria SIMPLES – ele o faz explicitamente.

Isso porque para os doutrinadores, e igualmente para a hermenêutica do tema construída pelo STF, os quóruns distintos da Maioria Simples produzem uma diferenciação no processo político porque sujeitam o Executivo a um esforço político adicional e que consiste na necessidade de congregar um *maior apoio parlamentar* para que seus projetos de lei possam avançar no Legislativo.

Repise-se ser intuitivo que é **menos difícil para o Executivo** obter uma **Maioria Simples** do que uma **Maioria Qualificada** justamente porque essa, em qualquer de suas espécies, requer um maior número de parlamentares que votem favoravelmente para que a matéria seja aprovada.

Naturalmente, para obter um maior apoio para determinadas proposições legislativas o Executivo deverá, então, convencer mais parlamentares de que a proposta

<sup>5</sup> <https://www.congressonacional.leg.br/legislacao-e-publicacoes/glossario-tecnica-legislativa>





deve ser aprovada o que lhe obriga a **densificar sua atuação política** nesse propósito sendo que nem sempre a base de apoio político do Executivo o permite fazê-lo.

Assim, a ideia que se tem do tema é que as Maiorias QUALIFICADAS (e por consequência as Maiorias Absolutas) **não** podem ser exigidas em proposições que **não tenham sido especificamente** fixadas pela CF justamente porque sua exigência, em última análise, constitui-se numa **derivação do Princípio da Separação de Poderes, alterando os espaços de poder** que devem ser ocupados pelo Executivo e pelo Legislativo no bojo do processo político.

E em assim sendo, **qualquer modalidade** de quórum de aprovação que **não seja** o da Maioria Simples só poderia ser instituída pela própria Constituição da República sob pena de **se abrir espaços** para que essa regra inerente ao equilíbrio de poder entre Legislativo e Executivo **flutuasse ao sabor das peculiaridades políticas** de cada um dos 5.550 (cinco mil quinhentos e cinquenta) Entes Federativos distintos que compõe o Brasil.

Nessa senda, a eventual criação pelos entes subnacionais de quóruns qualificados não previstos na CF ensejaria, em tese, a **desconfiguração de uma das regras básicas** que caracterizam o próprio processo político adotado pelo atual modelo constitucional, a saber, a regra sobre COMO identificar quais matérias estarão sujeitas a quóruns qualificados e quais se submeterão a quóruns ordinários (ou simples).

Vê-se, então, que se está diante de situação jurídica em que o quórum de aprovação da proposição legislativa **não condiz com a classificação jurídica das Leis Ordinárias**, cuja nota central a ela atribuída pelos autores pátrios reside na sua aprovação por maioria simples.

Enxerga-se, assim, que a situação aqui analisada **fugiria, por completo, dessa orientação** já que, se por um lado não se pode estender a Lei Complementar para as hipóteses não fixadas pelo Constituinte, por outro lado também não se poderia atribuir a propositura aqui analisada a pecha de Lei Ordinária justamente porque o quórum de aprovação aqui imposto pelo Regimento Interno é de Maioria Absoluta.

É dizer então: A mingua da realização de estudos mais aprofundados sobre o tema, tem-se que o caso aqui analisado PODE representar a existência de um **tertium genus** não previsto, ou ainda não estudado, pela doutrina pátria onde a aprovação da matéria por maioria absoluta se dá no âmbito temático residual, próprio das Leis Ordinárias.

Visualiza-se, nesse prisma, que ao tempo em que **não se pode associar**, de forma automática, a **Maioria Absoluta** a Lei Complementar, também **não se pode dizer** que esse caso representaria uma hipótese de **Lei Ordinária**.



# Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970

CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - Fone: (11) 4784-8444 - Fax: (11) 4784-8447

Site: [www.camarasaoroque.sp.gov.br](http://www.camarasaoroque.sp.gov.br) | E-mail: [camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br](mailto:camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br)

São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'



Lembre-se que essa questão jurídica não é de somenos importância já que a Lei Orçamentária do Município do Arujá do ano de 2010 foi aprovada pelo rito das Leis Ordinárias e, na sequência, foi objeto de Ação Direta de Inconstitucionalidade por parte da PGJ<sup>6</sup>.

A rigor, então, tem-se que não existe uma resposta pronta e acabada para a dúvida jurídica aqui exposta porque tal questão pode receber diversas conclusões jurídicas distintas a partir do modo como se a enxergue.

E ante a inexistência de um critério objetivo legalmente fixado para resolver a questão aqui escrutinada, tem-se que a solução do presente caso deve se dar com fundamento no Princípio da **Segurança Jurídica** entendido como o *conjunto de condições* que tornam possível às pessoas o conhecimento antecipado e reflexivo das consequências de seus atos.

Assim, pelo prisma OBJETIVO da Segurança Jurídica, caracterizada pela **estabilidade e previsibilidade** das relações jurídicas, tem-se que o caminho mais seguro para a solução da dúvida aqui verificada passa pela manutenção dos critérios que já vinham sendo adotados quando da votação desse tipo de matéria, adotando-se para elas o rito das Leis Ordinárias.

Isso porque embora existam diversas dúvidas, existe **apenas UMA** certeza, notadamente, a de que NÃO é possível impor a adoção do procedimento das Leis Complementares quando o Constituinte NÃO autoriza o Legislador a Fazê-lo sob pena de violar-se a Separação de Poderes e o Princípio da Simetria.

Lembre-se que como a matéria aqui analisada não sujeita-se a Lei Complementar, a discussão quanto a classificação da Lei Ordinária poderia ensejar o surgimento de contextos mais gravosos já que a **ausência de correta classificação** a respeito do rito procedimental a ser seguido não pode justificar a paralisação do andamento das propostas legislativas.

Outrossim, muito embora o caso aqui não se enquadre na classificação doutrinária das Leis Ordinárias, dúvida por outro lado não há de que **não se está** diante de hipótese de **Lei Complementar**.

Visualiza-se, nesse particular, uma verdadeira **zona cinzenta** a respeito de qual deve ser a classificação jurídica a ser atribuída a situação aqui escrutinada.

<sup>6</sup>[http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/Assessoria\\_Juridica/Controle\\_Constitucionalidade/Adins\\_PGJ\\_Iniciais/ADINI-24403-10\\_04-05-10.htm](http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/Assessoria_Juridica/Controle_Constitucionalidade/Adins_PGJ_Iniciais/ADINI-24403-10_04-05-10.htm)



Dessa feita, ainda que se discuta qual o quórum deve guiar a aprovação da matéria, fato é que a sua aprovação por Maioria Absoluta supre qualquer possível dúvida quanto ao quórum que deve ser empregado nessa votação.

Ademais, deve-se ter em conta que diversas leis pregressas sobre esse mesmo tema já foram aprovadas sobre esse rito híbrido, em que a Lei Ordinária é aprovada por Maioria Absoluta, de sorte que a mingua de modificação do Regimento Interno, deve tal procedimento continuar a ser adotado por corresponder a um conjunto de atos cuja prática já é conhecida tanto dos servidores dessa Casa de Leis quanto dos Parlamentares.

### III. DAS CONCLUSÕES

Do exposto, e em homenagem tanto à cláusula constitucional do devido processo legal (da qual o processo legislativo constitui mera derivação) **RETIFICO** a posição jurídica exposta no Parecer 144/2023, não sem antes informar acerca da dúvida razoável (doutrinária e jurisprudencial acima explicitadas) sobre **QUAL a categorização jurídica** a ser atribuída a hipótese em comento, em que a matéria a ser votada não se sujeita ao procedimento das Leis Complementares mas, ao mesmo tempo, sofre determinação expressa do Regimento Interno para ser aprovada por Maioria Absoluta.

Entretanto, e como o escopo da presente manifestação é APENAS resolver a dúvida jurídica aqui detectada, opino para que o presente projeto de lei siga a tramitação inerente ao rito próprio das **Leis Ordinárias** sendo que sua aprovação deve se dar por **maioria ABSOLUTA** nos termos do Regimento Interno da Câmara Municipal de São Roque (Resolução nº 13/1991) em seus arts. 54 §1 inciso VII e 241 §1º.

Por fim, ficam **MANTIDAS** as demais conclusões expostas no Parecer 144/2023.

São Roque, 28/06/2023.

**Gabriel Nascimento Lins de Oliveira**

Procurador Legislativo da Câmara Municipal de São Roque

Matrícula 392

OAB/SP 333.261



# *Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque*



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970  
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - Fone: (11) 4784-8444 - Fax: (11) 4784-8447  
Site: [www.camarasaoroque.sp.gov.br](http://www.camarasaoroque.sp.gov.br) | E-mail: [camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br](mailto:camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br)  
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'



## COMISSÃO PERMANENTE DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

PARECER Nº 110 – 22/06/2023

Projeto de Lei Nº 28/2023-E, 22/05/2023, de autoria do Poder Executivo.

Relatora: Vereadora Cláudia Rita Duarte Pedrosa.

O presente Projeto de Lei “Dispõe sobre a desafetação, autorização para alteração da destinação, e para a alienação de imóvel municipal objeto da matrícula 45.527, do Registro de Imóveis, Registro Civil e Títulos e Documentos de São Roque, mediante licitação, na modalidade concorrência, e oferecer em garantia de crédito imobiliário, dentro do programa habitacional instituído pelo Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2019, com as alterações do Decreto 65.835 de 29 de junho de 2021, com as alterações do Decreto 65.835 de 29 de junho de 2021, em articulação com o programa de incentivo a moradia da esfera federal.”.

O aludido Projeto de Lei foi objeto de apreciação por parte da Assessoria Jurídica desta Casa, tendo recebido parecer **FAVORÁVEL** e, posteriormente, foi encaminhado a estas Comissões para ser analisado consoante as regras previstas no inciso I, do artigo 78 do Regimento Interno desta Casa de Leis.

Em o fazendo, verificamos que o referido Projeto de Lei, NÃO CONTRARIA as disposições legais vigentes, assim como aos princípios gerais de direito.

Desta forma, o Projeto de Lei em exame está em condições de ser aprovado no que diz respeito aos aspectos que cumprem a esta Comissão analisar, devidamente ressalvado o poder de deliberação do Egrégio Plenário desta Casa de Leis.

Sala das Sessões, 22 de junho de 2023.

**CLÁUDIA RITA DUARTE PEDROSO**  
RELATORA CPCJR

A Comissão Permanente de Constituição, Justiça e Redação aprovou o parecer da Relatora em sua totalidade.

**GUILHERME ARAÚJO NUNES**  
PRESIDENTE CPCJR

**WILLIAM DA SILVA ALBUQUERQUE**  
VICE-PRESIDENTE CPCJR

**MARCOS ROBERTO MARTINS ARRUDA**  
MEMBRO CPCJR

**PAULO ROGÉRIO NOGGERINI JUNIOR**  
MEMBRO CPCJR



# Câmara Municipal de São Roque

www.camarasoroque.sp.gov.br



## Lista de Assinaturas Digitais relacionadas ao Documento

**Documento:** Parecer Nº 110/2023 ao Projeto de Lei Nº 28/2023

**Assunto:** Parecer ao Projeto de Lei Nº 28/2023-E - Dispõe sobre a desafetação, autorização para alteração da destinação, e para a alienação de imóvel municipal objeto da matrícula 45.527, do Registro de Imóveis, Registro Civil e Títulos e Documentos de São Roque, mediante licitação, na modalidade concorrência, e oferecer em garantia de crédito imobiliário, dentro do programa habitacional instituído pelo Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2019, com as alterações do Decreto 65.835 de 29 de junho de 2021, com as alterações do Decreto 65.835 de 29 de junho de 2021, em articulação com o programa de incentivo a moradia da esfera federal.

| Assinante                                      | Data                |
|------------------------------------------------|---------------------|
| GUILHERME ARAUJO NUNES 399.697.778-66          | 23/06/2023 08:57:44 |
| WILLIAM DA SILVA ALBUQUERQUE<br>458.903.098-54 | 23/06/2023 08:58:00 |
| CLAUDIA RITA DUARTE PEDROSO<br>020.905.228-79  | 23/06/2023 08:58:11 |



# Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970

CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - Fone: (11) 4784-8444 - Fax: (11) 4784-8447

Site: [www.camarasaoroque.sp.gov.br](http://www.camarasaoroque.sp.gov.br) | E-mail: [camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br](mailto:camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br)

São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'



## COMISSÃO PERMANENTE DE PLANEJAMENTO, USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO

### **PARECER Nº 2 – 22/06/2023**

**Projeto de Lei Nº 28/2023-E**, 22/05/2023, de autoria do Poder Executivo.

**Relator:** Vereador Newton Dias Bastos.

O presente Projeto de Lei “Dispõe sobre a desafetação, autorização para alteração da destinação, e para a alienação de imóvel municipal objeto da matrícula 45.527, do Registro de Imóveis, Registro Civil e Títulos e Documentos de São Roque, mediante licitação, na modalidade concorrência, e oferecer em garantia de crédito imobiliário, dentro do programa habitacional instituído pelo Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2019, com as alterações do Decreto 65.835 de 29 de junho de 2021, com as alterações do Decreto 65.835 de 29 de junho de 2021, em articulação com o programa de incentivo a moradia da esfera federal.”.

O aludido Projeto de Lei foi objeto de apreciação por parte da Assessoria Jurídica desta Casa, e pela Comissão Permanente de Constituição, Justiça e Redação, onde recebeu parecer FAVORÁVEL. Posteriormente foi encaminhado a esta Comissão para ser analisado consoante as regras previstas no inciso V do artigo 78 do Regimento Interno desta Casa de Leis.

Após análise do Projeto de Lei verificamos, nos aspectos que cabem a esta Comissão analisar, que inexistem óbices quanto ao mérito da propositura em pauta.

Assim sendo, somos FAVORÁVEIS à aprovação do referido **Projeto de Lei**, devidamente ressalvado o poder de deliberação do Egrégio Plenário desta Casa de Leis.

Sala das Sessões, 22 de junho de 2023.

**NEWTON DIAS BASTOS**  
RELATOR

A Comissão Permanente de Planejamento, Uso, Ocupação e Parcelamento de Solo aprovou o Parecer do Relator em sua totalidade.

**CLAUDIA RITA DUARTE PEDROSO**  
PRESIDENTE CPPUOPS

**DIEGO GOUVEIA DA COSTA**  
VICE-PRESIDENTE CPPUOPS

**THIAGO VIEIRA NUNES**  
MEMBRO CPPUOPS

**MARCOS ROBERTO MARTINS ARRUDA**  
MEMBRO CPPUOPS



# Câmara Municipal de São Roque

www.camarasoroque.sp.gov.br



## Lista de Assinaturas Digitais relacionadas ao Documento

**Documento:** Parecer Nº 2/2023 ao Projeto de Lei Nº 28/2023

**Assunto:** Parecer ao Projeto de Lei Nº 28/2023-E - Dispõe sobre a desafetação, autorização para alteração da destinação, e para a alienação de imóvel municipal objeto da matrícula 45.527, do Registro de Imóveis, Registro Civil e Títulos e Documentos de São Roque, mediante licitação, na modalidade concorrência, e oferecer em garantia de crédito imobiliário, dentro do programa habitacional instituído pelo Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2019, com as alterações do Decreto 65.835 de 29 de junho de 2021, com as alterações do Decreto 65.835 de 29 de junho de 2021, em articulação com o programa de incentivo a moradia da esfera federal.

| Assinante                                     | Data                |
|-----------------------------------------------|---------------------|
| CLAUDIA RITA DUARTE PEDROSO<br>020.905.228-79 | 23/06/2023 09:16:35 |
| THIAGO VIEIRA NUNES 339.181.028-90            | 23/06/2023 09:17:06 |
| NEWTON DIAS BASTOS 027.159.008-48             | 23/06/2023 09:17:14 |





**22ª SESSÃO ORDINÁRIA, DO 3º PERÍODO, DA 18ª LEGISLATURA DA  
CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE,  
A SER REALIZADA EM 4 DE JULHO DE 2023, ÀS 18H.**

**EDITAL Nº 44/2023-L**

**I – Expediente (Art. 277 do R.I. – Expediente reduzido a 30 minutos):**

1. Votação da Ata da 21ª Sessão Ordinária, de 27/06/2023;
2. Votação da Ata da 16ª Sessão Extraordinária, de 27/06/2023;
3. Leitura da matéria do Expediente;
4. **Moções de Congratulações Nºs 214 e 222/2023.**

**II – Tribuna (arts. 159 e 162, conforme sequência da ata anterior):**

1. Vereador Guilherme Araujo Nunes;
2. Vereador Israel Francisco de Oliveira;
3. Vereador José Alexandre Pierroni Dias;
4. Vereador Julio Antonio Mariano;
5. Vereador Marcos Roberto Martins Arruda;
6. Vereador Newton Dias Bastos;
7. Vereador Paulo Rogério Noggerini Júnior; e
8. Vereador Rafael Tanzi de Araújo.

**III – Ordem do Dia:**

1. Primeira discussão e votação nominal do **Projeto de Lei Nº 29-E**, de 31/05/2023, de autoria do Poder Executivo, que “Dispõe sobre as Diretrizes Orçamentárias para o ano de 2024 e dá outras providências – LDO” e **Emendas**;
2. Única discussão e votação nominal do **Projeto de Lei Nº 43/2023-L**, de 18/05/2023, de autoria da Vereadora Cláudia Rita Duarte Pedroso, que “Dispõe sobre a prestação de auxílio às pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida nos supermercados e estabelecimentos congêneres e dá outras providências”;
3. Única discussão e votação nominal do **Projeto de Lei Nº 28/2023-E**, de 22/05/2023, de autoria do Poder Executivo, que “Dispõe sobre a desafetação, autorização para alteração da destinação, e para a alienação de imóvel municipal objeto da matrícula 45.527, do Registro de Imóveis, Registro Civil e Títulos e Documentos de São Roque, mediante licitação, na modalidade concorrência, e oferecer em garantia de crédito imobiliário, dentro do programa habitacional instituído pelo Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2019, com as alterações do Decreto 65.835 de 29 de junho de 2021, com as alterações do Decreto 65.835 de 29 de junho de 2021, em articulação com o programa de incentivo a moradia da esfera federal”;
4. Única discussão e votação nominal do **Projeto de Lei Nº 50/2023-L**, de 22/05/2023, de autoria do Vereador Thiago Vieira Nunes, que “Dispõe sobre a oficialização da Rota de Ciclismo de São João Novo”;
5. Única discussão e votação nominal do **Projeto de Decreto Legislativo Nº 16/2023**, de 05/06/2023, de autoria do Vereador William da Silva





- Albuquerque, que "Dispõe sobre a concessão de Placa Homenagem ao Senhor Lucas di Mario";
6. Única discussão e votação nominal do **Projeto de Decreto Legislativo Nº 17/2023**, de 05/06/2023, de autoria do Vereador Newton Dias Bastos, que "Dispõe sobre a concessão de Placa Homenagem à Senhora Dra. Adriana Guzzon";
  7. Única discussão e votação nominal do **Projeto de Decreto Legislativo Nº 18/2023**, de 05/06/2023, de autoria do Vereador Clovis Antonio Ocuma, que "Dispõe sobre a concessão de Título de Cidadão São-Roqueense ao Senhor Ricardo Garcia 'Quati'";
  8. Única discussão e votação nominal do **Projeto de Decreto Legislativo Nº 19/2023**, de 05/06/2023, de autoria do Vereador Rafael Tanzi de Araújo, que "Dispõe sobre a concessão de Medalha do Mérito 'Vasco Barioni' ao Senhor Alex Miller";
  9. Única discussão e votação nominal do **Projeto de Decreto Legislativo Nº 20/2023**, de 05/06/2023, de autoria do Vereador Paulo Rogério Noggerini Júnior, que "Dispõe sobre a concessão de Medalha do Mérito 'Barão de Piratininga' à Senhora Glória Rizzutti Prestes";
  10. Única discussão e votação nominal do **Projeto de Lei Nº 56/2023-L**, de 07/06/2023, de autoria da Vereadora Cláudia Rita Duarte Pedroso, que "Dispõe sobre a divulgação, nos órgãos públicos municipais, dos canais de atendimento das instituições responsáveis pelo recebimento de denúncias de crime de ódio e/ou discriminação em razão de gênero, raça, credo ou condição social";
  11. Única discussão e votação nominal do **Projeto de Decreto Legislativo Nº 21/2023**, de 14/06/2023, de autoria do Vereador Rafael Tanzi de Araújo, que "Dispõe sobre a concessão de Título de Cidadão São-Roqueense ao Senhor Pan Shu Cheng";
  12. Única discussão e votação nominal do **Projeto de Resolução Nº 25/2023**, de 14/06/2023, de autoria dos Vereadores Paulo Rogério Noggerini Júnior, Rogério Jean da Silva, Marcos Roberto Martins Arruda, Clovis Antonio Ocuma, José Alexandre Pierroni Dias e Newton Dias Bastos, que "Dispõe sobre a implantação do protocolo de participação popular no planejamento urbano do município nos processos legislativos da Câmara Municipal de São Roque";
  13. Única discussão e votação nominal do **Projeto de Resolução Nº 26/2023**, de 23/06/2023, de autoria da Mesa Diretora 2023, que "Regulamenta o uso de veículos oficiais da Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque" e **Emendas**;
  14. Primeira discussão e votação nominal do **Projeto de Lei Nº 36/2023-E**, de 26/06/2023, de autoria do Poder Executivo, que "Dispõe sobre a abertura de crédito adicional especial no valor de R\$ 841.255,95 (oitocentos e quarenta e um mil, duzentos e cinquenta e cinco reais e noventa e cinco centavos)";
  15. Primeira discussão e votação nominal do **Projeto de Lei Nº 37/2023-E**, de 26/06/2023, de autoria do Poder Executivo, que "Dispõe sobre a abertura de crédito adicional suplementar no valor de R\$ 950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais)"; e



**16. Requerimento Nº 80/2023.**

**IV – Explicação Pessoal (art. 175, conforme sequência da ata anterior):**

1. Vereador Rogério Jean da Silva;
2. Vereador Thiago Vieira Nunes;
3. Vereador William da Silva Albuquerque;
4. Vereador Antonio José Alves Miranda;
5. Vereadora Cláudia Rita Duarte Pedroso;
6. Vereador Clovis Antonio Ocuma; e
7. Vereador Diego Gouveia da Costa.

**V – Tribuna Livre (art. 290):**

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque, 29 de junho de 2023.

**RAFAEL TANZI DE ARAÚJO**  
Presidente

Registrado e publicado na Secretaria desta Câmara na data supracitada.

**ANGELO AUGUSTO ASSUNÇÃO DAMASCENO ORIO**  
Coordenador Legislativo Substituto



**PROJETO DE LEI Nº 28/2023-LI-E, DE 22/05/2023**

**AUTÓGRAFO Nº 5702/2023, DE 05/07/2023  
LEI Nº**

**(De autoria do Poder Executivo)**

***Dispõe sobre a desafetação, autorização para alteração da destinação, e para a alienação de imóvel municipal objeto da matrícula 45.527, do Registro de Imóveis, Registro Civil e Títulos e Documentos de São Roque, mediante licitação, na modalidade concorrência, e oferecer em garantia de crédito imobiliário, dentro do programa habitacional instituído pelo Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2019, com as alterações do Decreto 65.835 de 29 de junho de 2021, com as alterações do Decreto 65.835 de 29 de junho de 2021, em articulação com o programa de incentivo a moradia da esfera federal.***

O Prefeito Municipal da Estância Turística de São Roque,

Faço saber que a Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque decreta e eu promulgo a seguinte Lei:

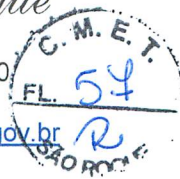
Art. 1.º Fica desafetado de sua finalidade pública, passando a ser bem dominical o imóvel municipal objeto da matrícula 45.527, do Registro de Imóveis de São Roque, um terreno com a área de 8.614,36 metros quadrados, identificado como área institucional, do Loteamento denominado "VILLA BORGHESE", situado no Bairro do Taboão, perímetro urbano deste Município e Comarca de São Roque SP, assim descrito e caracterizado: partindo do marco B = M.O, localizado no alinhamento esquerdo da variante da Rodovia Raposo Tavares, onde confronta com Thereza Batista Perino, sucessora de Olívia Rosa de Jesus Batista, segue com frente para a rodovia com 48°55'NW e 32,45 metros até o marco 1; daí segue com o rumo 43°23'NW e 24,58 metros até o ponto C; daí segue com o rumo 43°23'NW com a distância de 8,52 metros até o marco 2; daí segue com o rumo 23°36'NW e 38,80 metros até o marco M2A; daí segue com rumo 23°36'NW com 2,20 metros, até o marco 3; daí deflete à esquerda e segue com o rumo 75°51'SW e 34,21 metros até o ponto 13; daí segue com o rumo 75°51'SW e rumo 73°27' e 26,15 metros até o ponto 6 e 13,60 metros



# Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970  
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - Fone: (11) 4784-8444 - Fax: (11) 4784-8447  
Site: [www.camarasaoroque.sp.gov.br](http://www.camarasaoroque.sp.gov.br) | E-mail: [camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br](mailto:camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br)  
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'



com o rumo SW 73°27', onde confronta Elieser Steinbruch, até o ponto 6-A; deste deflete à esquerda e segue com a distância de 95,15 metros, onde confronta com o Sistema de Lazer 1, até o ponto U; daí deflete à direita com rumo 40°41'26"SW e 10,51 metros, onde confronta com o lote 09 da quadra C, até o ponto D; daí segue com o rumo 67°13'40"SE e 77,10 metros, confrontando com o lote 1 da quadra C, rua 3, atual rua Roque Prestes e com o lote 1 da quadra D até o ponto A; daí segue com o rumo NE 19°00' e 54,50 metros, confrontando com Thereza Batista Perino, sucessora de Olívia Rosa de Jesus Batista, até o marco B = M.O, ponto inicial da descrição, encerrando a área.

Art. 2º Fica alterada a destinação fim, objetivos originais estabelecidos como área institucional sobre o imóvel a que se refere o artigo 1º desta lei, para a implantação de unidades habitacionais residenciais, de interesse social, no âmbito do Programa Nossa Casa, instituído junto a Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, pelo Decreto Estadual nº 64.419 de 28 de agosto de 2019.

Parágrafo único. O imóvel a que se refere o "caput" deste artigo abrange as construções e benfeitorias nele existentes.

Art. 3º Fica o Poder Executivo autorizado a alienar o imóvel a que se referem o artigo 1º desta lei, mediante licitação nos termos da lei 8.666 de 21/06/1993, na modalidade concorrência, por meio de incorporação imobiliária, conforme autoriza o parágrafo 1º do artigo 31 da Lei 4.591/1964, através da outorga de instrumento público de mandato a incorporador-construtor, para a produção de unidades residenciais no âmbito do Programa Nossa Casa, instituído junto a Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, pelo Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2019, destinada à população de baixa renda em articulação ao programa federal de incentivo a moradia.

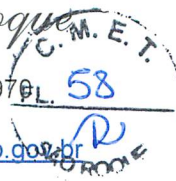
§1º Do contrato de mandato de incorporação imobiliária, previsto no §1º do artigo 31 da Lei 4.591/1964, constará a expressa transcrição do disposto no § 4º, do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, deverão constar cláusulas, termos e condições que assegurem a efetiva utilização dos imóveis para a incorporação imobiliária de unidades habitacionais de interesse social, sob responsabilidade exclusiva do outorgado incorporador, podendo praticar todos os atos necessários ao fim a que se destina.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RAFAEL TANZI DE ARAUJO 313.368.578-38 em 05/07/2023 12:40:56  
Para conferir o original, acesse o site <http://consultr.siscam.com.br/camarasaoroque/documentos/autenticar> e informe o código 7909-G8WU-9G20-4SFP

# Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970  
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - Fone: (11) 4784-8444 - Fax: (11) 4784-8447  
Site: [www.camarasaoroque.sp.gov.br](http://www.camarasaoroque.sp.gov.br) | E-mail: [camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br](mailto:camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br)  
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'



§ 2º A autorização de que trata o *caput* inclui oferecer o imóvel em garantia de operação de crédito, para a viabilização do empreendimento, junto à Caixa Econômica Federal, visando a produção das unidades residenciais dentro de Programa Federal de incentivo para a moradia popular.

§ 3º O imóvel objeto da matrícula 45.527, do Registro de Imóveis de São Roque, está avaliado pelo valor de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) na data base de 24/02/2023, conforme laudo em anexo.

Art. 4º Do contrato objetivado no certame licitatório com o incorporador-construtor deverão constar cláusulas, termos e condições que assegurem a efetiva destinação do imóvel para os fins e termos desta lei e que impeça sua destinação de forma diversa.

Art. 5º As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

Art. 6º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**Aprovado na 22ª Sessão Ordinária, de 4 de julho de 2023.**

**RAFAEL TANZI DE ARAÚJO**  
Presidente

**THIAGO VIEIRA NUNES**  
1º Vice-Presidente

**NEWTON DIAS BASTOS**  
2º Vice-Presidente

**DIEGO GOUVEIA DA COSTA**  
1º Secretário

**ANTONIO JOSÉ ALVES MIRANDA**  
2º Secretário

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RAFAEL TANZI DE ARAÚJO 313.368.578-38 em 05/07/2023 12:40:56  
Para conferir o original, acesse o link <http://consulta.siscam.com.br/camarasaoroque/documentos/autenticar> e informe o código 7909-G8WU-9G20-4SFP





## Câmara Municipal de São Roque

www.camaraaoroque.sp.gov.br



### Lista de Assinaturas Digitais relacionadas ao Documento

**Documento:** Autógrafo N° 5702/2023 ao Projeto de Lei N° 28/2023

**Assunto:** Autógrafo ao Projeto de Lei N° 28/2023 - Dispõe sobre a desafetação, autorização para alteração da destinação, e para a alienação de imóvel municipal objeto da matrícula 45.527, do Registro de Imóveis, Registro Civil e Títulos e Documentos de São Roque, mediante licitação, na modalidade concorrência, e oferecer em garantia de crédito imobiliário, dentro do programa habitacional instituído pelo Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2019, com as alterações do Decreto 65.835 de 29 de junho de 2021, com as alterações do Decreto 65.835 de 29 de junho de 2021, em articulação com o programa de incentivo a moradia da esfera federal.

| Assinante                                    | Data                |
|----------------------------------------------|---------------------|
| RAFAEL TANZI DE ARAUJO 313.368.578-38        | 05/07/2023 12:40:56 |
| THIAGO VIEIRA NUNES 339.181.028-90           | 05/07/2023 12:41:13 |
| NEWTON DIAS BASTOS 027.159.008-48            | 05/07/2023 12:41:23 |
| DIEGO GOUVEIA DA COSTA 466.839.628-12        | 05/07/2023 12:41:32 |
| ANTONIO JOSE ALVES MIRANDA<br>087.500.255-20 | 05/07/2023 12:41:41 |



## Protocolo 17.649/2023

Acompanhe via internet em <https://saoroque.1doc.com.br/atendimento/> usando o código:  
**911.616.885.721.444.024**

Situação geral em 05/07/2023 12:49: Novo



### Coordenadoria Legislativa - Câmara Municipal

[legislativo@camarasaoroque.sp.gov.br](mailto:legislativo@camarasaoroque.sp.gov.br)

Para

DJ - Departament...

CC

4 setores envolvidos

DA-RECP - Recepção e Protocolo

DJ - Departamento Jurídico

DTL

DJ

DA-RECP

CMSR

Entrada\*: Outros

05/07/2023 12:49

## Autógrafo

| Prazo             | Vencimento                 | Lembrete   | Visibilidade |
|-------------------|----------------------------|------------|--------------|
| Prazo para Sanção | Daqui 21 dias — 26/07/2023 | 24/07/2023 | Todos        |

Número: 5702

Ano: 2023

Projeto: 28/2023-E

Luciano Do Espírito Santo - CMSR

Luciano Do Espírito Santo - DTL

**Leticia Carvalho de Lima**

Assistente de Comissões

[00057022023.doc](#) (266,00 KB)

0 downloads

[01057022023.pdf](#) (339,85 KB)

0 downloads

Quem já visualizou?

1 pessoa

05/07/2023 12:49:05

E-mail para [legislativo@camarasaoroque.sp.gov.br](mailto:legislativo@camarasaoroque.sp.gov.br)

Enviando

Prefeitura de São Roque - Rua: São Paulo, nº 966 - Taboão | CEP: 18135-125

Impresso em 05/07/2023 12:49:09 por Leticia Carvalho de Lima - Assistente de Comissões

"Motivação é a arte de fazer as pessoas fazerem o que você quer que elas façam porque elas o querem fazer." - Dwight Eisenhower





Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUANA FERNANDA DUARTE 380.576.908-36 em 27/07/2023 11:45:46  
Para conferir o original, acesse <http://consulta.siscam.com.br/camarasaoroque/documentos/autenticar> e informe o código 7909-G8WU-9G20-4SFP



## Protocolo 17.649/2023

Situação em 11/07/2023 14:33: Em tramitação interna | Código nº 911.616.885.721.444.024



## Coordenadoria Legislativa - Câmara Municipal

legislativo@camarasaoroque.sp.gov.br

(via WEB)

Para

DJ - Departament...

DA-RECP - Recepção e Protocolo, DJ - Departamento Jurídico

Em 05/07/2023 às 12:49

## Autógrafo

Número: 5702

Ano: 2023

Projeto: 28/2023-E

Luciano Do Espírito Santo - CMSR

Luciano Do Espírito Santo - DTL

Leticia Carvalho de Lima

Assistente de Comissões

[00057022023.doc](#) (266,00 KB)

2 downloads

A revisar

[01057022023.pdf](#) (339,85 KB)

2 downloads

A revisar

## Transparência — Quem já visualizou

|                                                           |            |                     |
|-----------------------------------------------------------|------------|---------------------|
| Adriana Higachi - Assistente de Comissões                 | CMSR » DTL | 07/07/2023 às 14:51 |
| Marta Galoni da Silva Mota - Chefe de Divisão             | DJ » DLE   | 07/07/2023 às 10:03 |
| Yan Sampaio - Assessor Consultor                          | DJ         | 06/07/2023 às 17:23 |
| Vinicius José Camargo Piccirillo - Assessor Jurídico      | DJ         | 06/07/2023 às 17:22 |
| João Augusto Gardini Martins - Chefe de Divisão Judicial  | GP         | 06/07/2023 às 12:24 |
| MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAUJO - Prefeito        | GP         | 06/07/2023 às 11:25 |
| Marta Galoni da Silva Mota - Chefe de Divisão             | DJ         | 06/07/2023 às 08:28 |
| Letícia de Souza Quirino Pereira - Auxiliar de escritório | DJ         | 05/07/2023 às 14:00 |
| Leticia Carvalho de Lima - Assistente de Comissões        | CMSR » DTL | 05/07/2023 às 12:49 |

Ao Gabinete do Prefeito



**Despacho 1-  
17.649/2023**

06/07/2023 às 11:21

Encaminhado

**DJ**Marta Galoni da  
Silva Mota - *Chefe  
de Divisão***GP**

Considerando que o Projeto de Lei de que trata o presente protocolo é de iniciativa do Poder Executivo e não sofreu quaisquer alterações, encaminho a responsiva Lei para assinatura do Prefeito.

Atenciosamente.



Este documento foi assinado digitalmente.

[Lei\\_5664.pdf](#) (220,79 KB)

1 download

A revisar



06/07/2023 às 11:21

DJ • **Marta Galoni da Silva Mota** solicitou a assinatura de **MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAUJO** em Despacho 1- 17.649/2023

assinado

06/07/2023 às 16:57

GP - MARCOS A. assinou digitalmente [Assinatura 1Doc] com o certificado **MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAUJO** CPF 144.XXX.XXX-59 conforme MP nº 2.200/2001

Verificar Co-assinar

**Despacho 2-  
17.649/2023**

06/07/2023 às 16:58

Encaminhado

**GP**MARCOS  
AUGUSTO ISSA  
HENRIQUES DE  
ARAUJO - *Prefeito*DJ » **DLE****Despacho 3-  
17.649/2023**

07/07/2023 às 08:21

Respondido

Prezados,

Comunico a sanção do Projeto de Lei 28/2023 - E, autógrafo 5702.

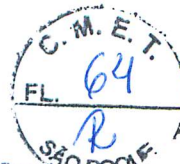
Segue Lei anexa.

**DJ**Marta Galoni da  
Silva Mota - *Chefe  
de Divisão*Coordenadoria  
Legislativa -  
Câmara Municipal[Lei\\_5664.pdf](#) (255,03 KB)

1 download

A revisar

Situação atual: Em tramitação interna



Identificado como:

**Leticia - Coordenadoria Legislativa - Câmara Municipal**

[Voltar ao acesso interno »](#)





**PREFEITURA DA ESTÂNCIA  
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**  
E S T A D O D E S Ã O P A U L O

- São Roque – Terra do Vinho, Bonita por Natureza –



**LEI 5.664**

**De 06 de julho de 2023**

PROJETO DE LEI Nº 28/2023 - E

De 22 de maio de 2023

AUTÓGRAFO Nº 5.702 de 05/07/2023

(De autoria do Poder Executivo)

**Dispõe sobre a desafetação, autorização para alteração da destinação, e para a alienação de imóvel municipal objeto da matrícula 45.527, do Registro de Imóveis, Registro Civil e Títulos e Documentos de São Roque, mediante licitação, na modalidade concorrência, e oferecer em garantia de crédito imobiliário, dentro do programa habitacional instituído pelo Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2019, com as alterações do Decreto 65.835 de 29 de junho de 2021, com as alterações do Decreto 65.835 de 29 de junho de 2021, em articulação com o programa de incentivo a moradia da esfera federal.**

O Prefeito Municipal da Estância Turística de São Roque,

Faço saber que a Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque decreta e eu promulgo a seguinte Lei:

Art. 1.º Fica desafetado de sua finalidade pública, passando a ser bem dominical o imóvel municipal objeto da matrícula 45.527, do Registro de Imóveis de São Roque, um terreno com a área de 8.614,36 metros quadrados, identificado como área institucional, do Loteamento denominado “VILLA BORGHESE”, situado no Bairro do Taboão, perímetro urbano deste Município e Comarca de São Roque SP, assim descrito e caracterizado: partindo do marco B = M.O, localizado no alinhamento esquerdo da variante da Rodovia Raposo Tavares, onde confronta com Thereza Batista Perino, sucessora de Olívia Rosa de Jesus Batista, segue com frente para a rodovia com 48°55'NW e 32,45 metros até o marco 1; daí segue com o rumo 43°23'NW e 24,58 metros até o ponto C; daí segue com o rumo 43°23'NW com a distância de 8,52 metros até o marco 2; daí segue com o rumo 23°36'NW e 38,80 metros até o marco M2A; daí segue com rumo 23°36'NW com 2,20 metros, até o marco 3; daí deflete à esquerda e segue com o rumo 75°51'SW e 34,21 metros até o ponto 13; daí segue com o rumo 75°51'SW e rumo 73°27' e 26,15 metros até o ponto 6 e 13,60 metros com o rumo SW 73°27', onde confronta Elieser Steinbruch, até o ponto 6-A; deste deflete à esquerda e segue com a distância de

Assinado por 1 pessoa: MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAUJO  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://saoroque.1doc.com.br/verificacao/9BBA-0845-8C5E-000C> e informe o código 9BBA-0845-8C5E-000C

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUANA FERNANDA DUARTE 380.576.908-36 em 27/07/2023 11:45:46  
Para conferir o original, acesse <http://consulta.siscam.com.br/camarasaoroque/documentos/autenticar> e informe o código 7909-G8WU-9G20-4SFP





# PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

- São Roque – Terra do Vinho, Bonita por Natureza –



Lei Municipal n.º 5.664/2023

95,15 metros, onde confronta com o Sistema de Lazer 1, até o ponto U; daí deflete à direita com rumo 40°41'26"SW e 10,51 metros, onde confronta com o lote 09 da quadra C, até o ponto D; daí segue com o rumo 67°13'40"SE e 77,10 metros, confrontando com o lote 1 da quadra C, rua 3, atual rua Roque Prestes e com o lote 1 da quadra D até o ponto A; daí segue com o rumo NE 19°00' e 54,50 metros, confrontando com Thereza Batista Perino, sucessora de Olívia Rosa de Jesus Batista, até o marco B = M.O, ponto inicial da descrição, encerrando a área.

Art. 2º Fica alterada a destinação fim, objetivos originais estabelecidos como área institucional sobre o imóvel a que se refere o artigo 1º desta lei, para a implantação de unidades habitacionais residenciais, de interesse social, no âmbito do Programa Nossa Casa, instituído junto a Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, pelo Decreto Estadual nº 64.419 de 28 de agosto de 2019.

Parágrafo único. O imóvel a que se refere o "caput" deste artigo abrange as construções e benfeitorias nele existentes.

Art. 3º Fica o Poder Executivo autorizado a alienar o imóvel a que se referem o artigo 1º desta lei, mediante licitação nos termos da lei 8.666 de 21/06/1993, na modalidade concorrência, por meio de incorporação imobiliária, conforme autoriza o parágrafo 1º do artigo 31 da Lei 4.591/1964, através da outorga de instrumento público de mandato a incorporador-construtor, para a produção de unidades residenciais no âmbito do Programa Nossa Casa, instituído junto a Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, pelo Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2019, destinada à população de baixa renda em articulação ao programa federal de incentivo a moradia.

§1º Do contrato de mandato de incorporação imobiliária, previsto no §1º do artigo 31 da Lei 4.591/1964, constará a expressa transcrição do disposto no § 4º, do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, deverão constar cláusulas, termos e condições que assegurem a efetiva utilização dos imóveis para a incorporação imobiliária de unidades habitacionais de interesse social, sob responsabilidade exclusiva do outorgado incorporador, podendo praticar todos os atos necessários ao fim a que se destina.

§ 2º A autorização de que trata o caput inclui oferecer o imóvel em garantia de operação de crédito, para a viabilização do empreendimento, junto à Caixa Econômica Federal, visando a produção das unidades residenciais dentro de Programa Federal de incentivo para a moradia popular.





# **PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**

**E S T A D O   D E   S Ã O   P A U L O**

*- São Roque – Terra do Vinho, Bonita por Natureza –*



*Lei Municipal n.º 5.664/2023*

§ 3º O imóvel objeto da matrícula 45.527, do Registro de Imóveis de São Roque, está avaliado pelo valor de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) na data base de 24/02/2023, conforme laudo em anexo.

Art. 4º Do contrato objetivado no certame licitatório com o incorporador-construtor deverão constar cláusulas, termos e condições que assegurem a efetiva destinação do imóvel para os fins e termos desta lei e que impeça sua destinação de forma diversa.

Art. 5º As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

Art. 6º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, 06/07/2023**

**MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO**  
**PREFEITO**

**Publicada em 06 de julho de 2023, no Átrio do Paço Municipal**  
**Aprovado na 22ª Sessão Ordinária de 04/07/2023**

Assinado por 1 pessoa: MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://saoroque.1doc.com.br/verificacao/9BBA-0845-8C5E-000C> e informe o código 9BBA-0845-8C5E-000C

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUANA FERNANDA DUARTE 380.576.908-36 em 27/07/2023 11:45:46  
Para conferir o original, acesse <http://consulta.siscam.com.br/camerasaoroque/documentos/autenticar> e informe o código 7909-G8WU-9G20-4SFP



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 9BBA-0845-8C5E-000C

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAUJO (CPF 144.XXX.XXX-59) em 06/07/2023 16:57:45  
(GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://saoroque.1doc.com.br/verificacao/9BBA-0845-8C5E-000C>





Faço saber que a Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque decreta e eu promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica assegurado o direito de acesso gratuito ao acompanhante da pessoa com Transtorno do Espectro Autista – TEA – ou com Síndrome de Down nos eventos, espaços de cultura e lazer no âmbito da Estância Turística de São Roque.

Art. 2º A comprovação da deficiência do beneficiário desta Lei será feita mediante apresentação de laudo médico ou carteira emitida pelos órgãos federais, estaduais ou municipais.

Art. 3º As despesas decorrentes com a execução desta Lei correrão por conta de dotação própria do orçamento vigente, suplementada se necessário.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor decorridos 30 (trinta) dias da data de sua publicação oficial.

PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, 05/07/2023

MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO  
PREFEITO

Publicada em 05 de julho de 2023, no Átrio do Paço Municipal

Aprovado na 19ª Sessão Ordinária de 13/06/2023

### LEI 5.664

De 06 de julho de 2023

PROJETO DE LEI Nº 28/2023 - E

De 22 de maio de 2023

AUTÓGRAFO Nº 5.702 de 05/07/2023

(De autoria do Poder Executivo)

Dispõe sobre a desafetação, autorização para alteração da destinação, e para a alienação de imóvel municipal objeto da matrícula 45.527, do Registro de Imóveis, Registro Civil e Títulos e Documentos de São Roque, mediante licitação, na modalidade concorrência, e oferecer em garantia de crédito imobiliário, dentro do programa habitacional instituído pelo Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2019, com as alterações do Decreto 65.835 de 29 de junho de 2021, com as alterações do Decreto 65.835 de 29 de junho de 2021, em articulação

com o programa de incentivo a moradia da esfera federal.

O Prefeito Municipal da Estância Turística de São Roque,

Faço saber que a Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque decreta e eu promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica desafetado de sua finalidade pública, passando a ser bem dominical o imóvel municipal objeto da matrícula 45.527, do Registro de Imóveis de São Roque, um terreno com a área de 8.614,36 metros quadrados, identificado como área institucional, do Loteamento denominado “VILLA BORGHESE”, situado no Bairro do Taboão, perímetro urbano deste Município e Comarca de São Roque SP, assim descrito e caracterizado: partindo do marco B = M.O, localizado no alinhamento esquerdo da variante da Rodovia Raposo Tavares, onde confronta com Thereza Batista Perino, sucessora de Olívia Rosa de Jesus Batista, segue com frente para a rodovia com 48°55'NW e 32,45 metros até o marco 1; daí segue com o rumo 43°23'NW e 24,58 metros até o ponto C; daí segue com o rumo 43°23'NW com a distância de 8,52 metros até o marco 2; daí segue com o rumo 23°36'NW e 38,80 metros até o marco M2A; daí segue com rumo 23°36'NW com 2,20 metros, até o marco 3; daí deflete à esquerda e segue com o rumo 75°51'SW e 34,21 metros até o ponto 13; daí segue com o rumo 75°51'SW e rumo 73°27' e 26,15 metros até o ponto 6 e 13,60 metros com o rumo SW 73°27', onde confronta Elieser Steinbruch, até o ponto 6-A; deste deflete à esquerda e segue com a distância de 95,15 metros, onde confronta com o Sistema de Lazer 1, até o ponto U; daí deflete à direita com rumo 40°41'26"SW e 10,51 metros, onde confronta com o lote 09 da quadra C, até o ponto D; daí segue com o rumo 67°13'40"SE e 77,10 metros, confrontando com o lote 1 da quadra C, rua 3, atual rua Roque Prestes e com o lote 1 da quadra D até o ponto A; daí segue com o rumo NE 19°00' e 54,50 metros, confrontando com Thereza Batista Perino, sucessora de Olívia Rosa de Jesus Batista, até o marco B = M.O, ponto inicial da descrição, encerrando a área.

Art. 2º Fica alterada a destinação fim, objetivos originais estabelecidos como área institucional sobre o imóvel a que se refere o artigo 1º desta lei, para a implantação de unidades habitacionais residenciais, de interesse social, no âmbito do Programa Nossa Casa, instituído junto a Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, pelo





Decreto Estadual nº 64.419 de 28 de agosto de 2019.  
Parágrafo único. O imóvel a que se refere o "caput" deste artigo abrange as construções e benfeitorias nele existentes.

Art. 3º Fica o Poder Executivo autorizado a alienar o imóvel a que se referem o artigo 1º desta lei, mediante licitação nos termos da lei 8.666 de 21/06/1993, na modalidade concorrência, por meio de incorporação imobiliária, conforme autoriza o parágrafo 1º do artigo 31 da Lei 4.591/1964, através da outorga de instrumento público de mandato a incorporador-construtor, para a produção de unidades residenciais no âmbito do Programa Nossa Casa, instituído junto a Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, pelo Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2019, destinada à população de baixa renda em articulação ao programa federal de incentivo a moradia.

§ 1º Do contrato de mandato de incorporação imobiliária, previsto no § 1º do artigo 31 da Lei 4.591/1964, constará a expressa transcrição do disposto no § 4º, do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, deverão constar cláusulas, termos e condições que assegurem a efetiva utilização dos imóveis para a incorporação imobiliária de unidades habitacionais de interesse social, sob responsabilidade exclusiva do outorgado incorporador, podendo praticar todos os atos necessários ao fim a que se destina.

§ 2º A autorização de que trata o caput inclui oferecer o imóvel em garantia de operação de crédito, para a viabilização do empreendimento, junto à Caixa Econômica Federal, visando a produção das unidades residenciais dentro de Programa Federal de incentivo para a moradia popular.

§ 3º O imóvel objeto da matrícula 45.527, do Registro de Imóveis de São Roque, está avaliado pelo valor de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) na data base de 24/02/2023, conforme laudo em anexo.

Art. 4º Do contrato objetivado no certame licitatório com o incorporador-construtor deverão constar cláusulas, termos e condições que assegurem a efetiva destinação do imóvel para os fins e termos desta lei e que impeça sua destinação de forma diversa.

Art. 5º As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

Art. 6º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.  
PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, 06/07/2023

MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO  
PREFEITO

Publicada em 06 de julho de 2023, no Átrio do Paço Municipal

Aprovado na 22ª Sessão Ordinária de 04/07/2023

### LEI COMPLEMENTAR

Lei Complementar n.º 126

De 07 de julho de 2023

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 001/2023-E,

De 20 de junho de 2023

AUTÓGRAFO N.º 5700 de 28/06/2023

(De autoria do Poder Executivo)

Dispõe sobre a quitação de débitos fiscais com isenção ou redução de juros e multa e dá outras providências.

O Prefeito da Estância Turística de São Roque,  
Faço saber que a Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque decreta e eu promulgo a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º O contribuinte com débitos de natureza tributária e não tributária, vencidos até 31 de dezembro de 2022 poderá liquidá-lo, corrigido monetariamente, a vista ou em até 12 (doze) parcelas, com 100% (cem por cento) de redução de juros e multa.

§ 1º Fará jus a isenção ou redução de juros e multas na forma do "caput" o contribuinte que fizer a adesão em até 90 (noventa) dias a partir da entrada em vigência da lei.

§ 2º O descumprimento do parcelamento acarretará o vencimento antecipado e total do saldo devedor, que será cobrado com os acréscimos legais, inclusive multa de 20% (vinte por cento) sobre o remanescente devidamente atualizado, vedando-se novo parcelamento quanto ao referido débito fiscal.

Art. 2º O pagamento de débito fiscal nas condições previstas nesta Lei Complementar implica confissão irretratável do débito e expressa renúncia a qualquer