



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

GP 132/2024

Proc. nº 2.315/2024

Itanhaém, 1º de abril de 2024.

**Senhor Presidente,**

Tenho a honra de encaminhar, por intermédio de Vossa Excelência, à elevada deliberação dessa ilustre Casa Legislativa, o incluso projeto de lei que objetiva autorizar o Poder Executivo a doar área de propriedade municipal ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, representado pela Caixa Econômica Federal, para fins de construção de moradias destinadas à alienação no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV.

Colima-se com a presente proposta viabilizar a implementação de empreendimento habitacional com 200 (duzentas) unidades habitacionais destinadas ao atendimento de famílias de baixa renda, enquadrado no âmbito da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, conforme Portaria MCID nº 1.482, de 21 de novembro de 2023, cuja cópia segue anexo.

Cabe destacar que o Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, criado pela Lei Federal nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, é um fundo que tem por objetivo disponibilizar recursos da União para financiar investimentos habitacionais realizados no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida e outros projetos habitacionais, cuja gestão e operacionalização foi atribuída, pela mesma Lei Federal nº 10.188/2001, à Caixa Econômica Federal.

A área a ser doada, objeto da matrícula nº 232.484 do Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém, tem 13.428,24m<sup>2</sup> (treze mil,



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

quatrocentos e vinte e oito metros e vinte e quatro decímetros quadrados) e foi desmembrada de área maior, denominada Sítio do Elias, que se localiza em Rio Bonito, bairro do Rio Bicudo, no Município de Itanhaém.

A área em questão foi avaliada em R\$ 1.343.000,00 (um milhão, trezentos e quarenta e três mil reais), conforme laudo de avaliação constante do processo administrativo nº 2.315/2024, cuja cópia segue anexo.

Nessas condições, cuidando-se de iniciativa que se reveste de relevante interesse público, dada a sua fundamental importância para a implementação da política municipal voltada à redução do déficit de moradias na Cidade de Itanhaém, beneficiando a população de baixa renda, contará a propositura, por certo, com o aval dessa Egrégia Casa Legislativa. Solicito, outrossim, que a sua apreciação se faça em caráter de urgência, nos termos do artigo 33, § 1º, da Lei Orgânica do Município.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência os meus protestos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

**TIAGO RODRIGUES CERVANTES**  
**Prefeito Municipal**

**Ao**  
**Excelentíssimo Senhor**  
**Vereador Fernando da Silva Xavier de Miranda**  
**DD. Presidente da Câmara Municipal de Itanhaém**



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAÉM

Estância Balneária

Estado de São Paulo

## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO 2315 / 1 / 2.024

Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano  
Av. Washington Luís, 75 - Centro - CEP. 11740-000  
Fones (0XX13) 3421.1600  
[Obras@itanhaemsp.gov.br](mailto:Obras@itanhaemsp.gov.br)  
[www.itanhaem.sp.gov.br](http://www.itanhaem.sp.gov.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAÉM

Estância Balneária

Estado de São Paulo

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

### PARA EMBASAMENTO DE DETERMINAÇÃO DE VALOR

### PARA DOAÇÃO DE ÁREA

#### I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

O presente laudo tem por finalidade realizar uma avaliação para a obtenção de valor da área objeto da matrícula nº 232.484 do Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém. A área em epígrafe será doada para o FAR – Fundo de Arrendamento Residencial para construção de 200 unidades habitacionais do programa Minha Casa Minha Vida em Itanhaém – SP.

#### II. CONSIDERAÇÕES:

Conforme já observado o imóvel em tela está cadastrado no Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém, Matrícula nº 232.484 com área 13.428,24 m<sup>2</sup> Z2, no Bairro Jardim Tanise, perímetro urbano de Itanhaém – SP de propriedade da Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Itanhaém.

Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano  
Av. Washington Luís, 75 - Centro - CEP. 11740-000  
Fones (0XX13) 3421.1600  
[Obras@itanhaemsp.gov.br](mailto:Obras@itanhaemsp.gov.br)  
[www.itanhaem.sp.gov.br](http://www.itanhaem.sp.gov.br)





# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAÉM

Estância Balneária

Estado de São Paulo

## III DESCRIÇÃO DA ÁREA :

A descrição da área da Matrícula 232.484 está anexada ao final deste laudo ;

De maneira geral podemos afirmar que a área em tela está localizada em Zona Z2, código 3 tratando-se de Zona Urbana , situada nas proximidades da Rodovia Pedro Taques sentido sul , lado morro .

## IV. AVALIAÇÃO

### IV. 1. Cálculo do Valor da Área :

Em pesquisa realizada na região do imóvel , consultadas imobiliárias representativas do mercado imobiliário local , chegamos ao valor unitário médio de terreno da ordem de R\$ 100,00 / m<sup>2</sup> para a data base de março de 2.024 .

Considerando o valor unitário médio de terreno encontrado teremos ;

### ÁREA – MATRÍCULA 232.484

$$V_{A1} = A_T \times V_{UT} ,$$

$$V_{A1} = 13.428,24 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 100,00 / \text{m}^2$$

$V_{A1} = \text{R\$ } 1.343.000,00$  ( Um milhão trezentos e quarenta e três mil reais ) em n<sup>os</sup> redondos

Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano  
Av. Washington Luís, 75 - Centro - CEP. 11740-000  
Fones (0XX13) 3421.1600  
[Obras@itanhaemsp.gov.br](mailto:Obras@itanhaemsp.gov.br)  
[www.itanhaem.sp.gov.br](http://www.itanhaem.sp.gov.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAÉM

Estância Balneária

Estado de São Paulo

Conclusão : O valor estimado para Área em epígrafe para a data base de Março de 2.024 é de R\$ 1.343.000,00 (Um milhão trezentos e quarenta e três mil reais) em n<sup>os</sup> redondos

Em anexo segue ;

ANEXO I – Referências Imobiliárias

ANEXO II \_ Planta de Localização / Foto Aérea

ANEXO III \_ Cópia da Matrícula

Itanhaém, 20 de Março de 2.024.

**José Edgar Nuñez Gonçalves**

Engenheiro civil

CREA/SP 060163391-2

Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano  
Av. Washington Luís, 75 - Centro - CEP. 11740-000  
Fones (0XX13) 3421.1600  
[Obras@itanhaemsp.gov.br](mailto:Obras@itanhaemsp.gov.br)  
[www.itanhaem.sp.gov.br](http://www.itanhaem.sp.gov.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAÉM

Estância Balneária

Estado de São Paulo

ANEXO I

## REFERÊNCIAS IMOBILIÁRIAS

Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano  
Av. Washington Luís, 75 - Centro - CEP. 11740-000  
Fones (0XX13) 3421.1600  
[Obras@itanhaemsp.gov.br](mailto:Obras@itanhaemsp.gov.br)  
[www.itanhaem.sp.gov.br](http://www.itanhaem.sp.gov.br)



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAÉM

Estância Balneária

Estado de São Paulo

### REFERÊNCIAS IMOBILIÁRIAS

NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS – CORRETOR JOÃO CARLOS, CRECI 138422-F  
TEL (13) 3427 4222 / 9 9753 3859 / 9 7415 6970 , AV JOÃO BATISTA LEAL  
577 , CENTRO ITANHAÉM

VALOR ESTIMADO DE METRO QUADRADO – R\$ 120,00 / M2

LITORALL SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS – CORRETOR RONALDO ,CRECI  
28968-J

TEL (13) 3422 3053 / 3422 5039 9 9729 0620 AV RUI BARBOSA 730,  
CENTRO ITANHAÉM .

VALOR ESTIMADO DE METRO QUADRADO -- R\$ 100,00 / M2

MAR IMÓVEIS – CORRETOR ANTÔNIO LUIZ F. DA SILVA – CRECI 33.703

TEL (13) 3422 3322 , AV ALMEIDA JÚNIOR 100 , B . ARTES – ITANHAÉM

VALOR ESTIMADO DO METRO QUADRADO – R\$ 100,00 / M2

JP IMÓVEIS – CORRETOR JORGE PENHA , CRECI 82.403

TEL (13) 3426 9393 , RUA DOS FUNDADORES 625 , BELAS ARTES

VALOR ESTIMADO DE METRO QUADRADO – R\$ 80,00 / M2

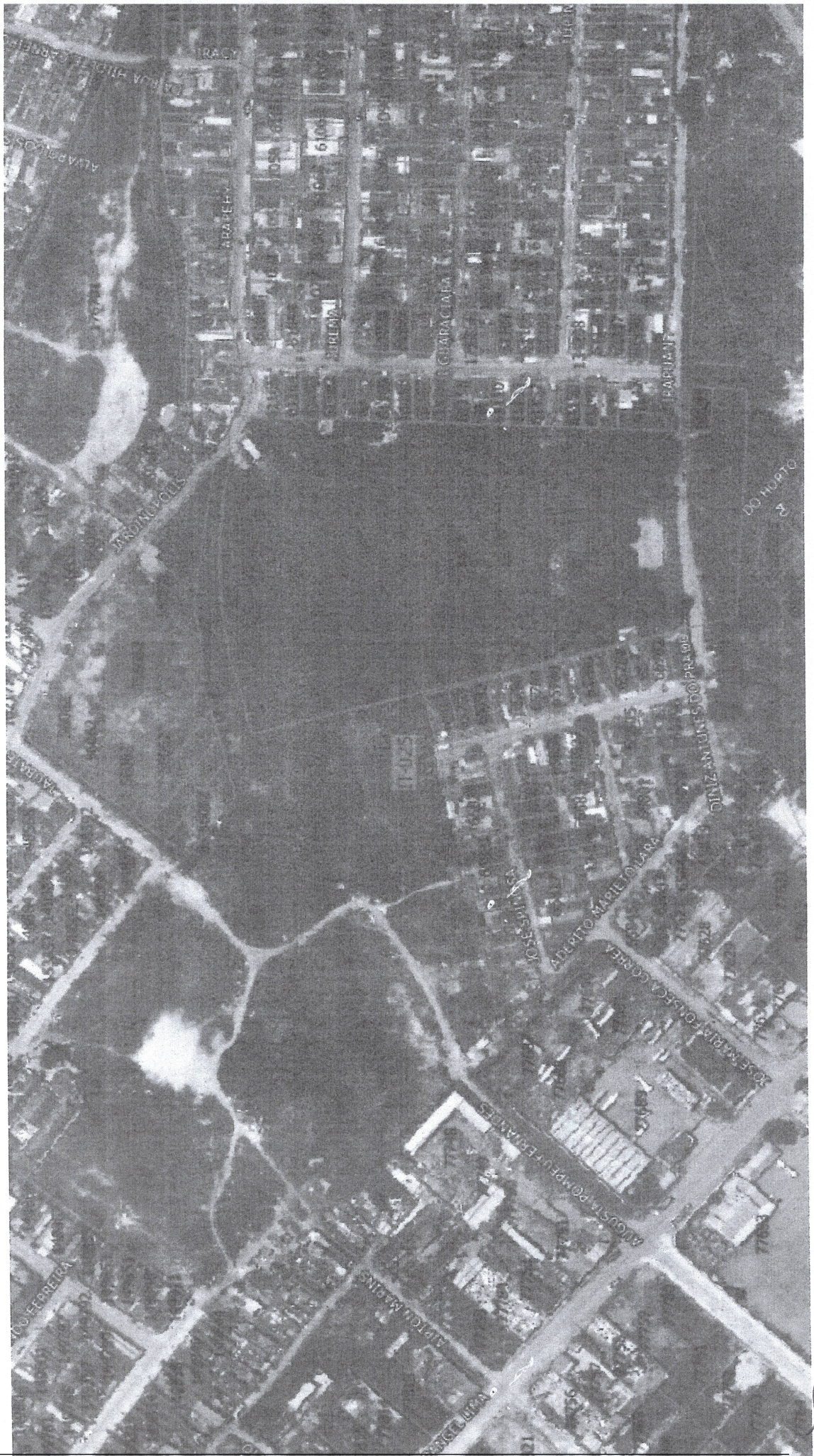
B A IMÓVEIS – CORRETOR WILSON SABINE , CRECI 91.263

TEL (13) 3426 6510 , AV HARRY FORSSEL 362 , BELAS ARTES

VALOR ESTIMADO DE METRO QUADRADO – R\$ 100,00 / M2

Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano  
Av. Washington Luís, 75 - Centro - CEP. 11740-000  
Fones (0XX13) 3421.1600  
[Obras@itanhaemsp.gov.br](mailto:Obras@itanhaemsp.gov.br)  
[www.itanhaem.sp.gov.br](http://www.itanhaem.sp.gov.br)





*[Handwritten signature]*

Autenticar documento em /autenticidade  
com o identificador 370032003300300034003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP  
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.







# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

## PROJETO DE LEI

**“Autoriza o Poder Executivo a doar área de propriedade municipal ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, representado pela Caixa Econômica Federal, para fins de construção de moradias destinadas à alienação no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV.”**

**Art. 1º** Fica o Poder Executivo autorizado a doar ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, representado pela Caixa Econômica Federal - CEF, responsável por sua gestão e pela operacionalização do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, nos termos da Lei Federal nº 10.188, de 10 de fevereiro de 2001, com vistas à construção de moradias destinadas à alienação no âmbito do referido Programa, área de propriedade municipal com 13.428,24m<sup>2</sup> (treze mil, quatrocentos e vinte e oito metros e vinte e quatro decímetros quadrados), objeto da matrícula nº 232.484 do Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém, avaliada em R\$ 1.343.000,00 (um milhão, trezentos e quarenta e três mil reais), conforme laudo de avaliação constante do processo administrativo nº 2.315/2024.

**Parágrafo único.** A área a que se refere o “caput” deste artigo, desmembrada de área maior, denominada Sítio do Elias, que se localiza em Rio Bonito, bairro de Rio Bicudo, no perímetro urbano do Município de Itanhaém, assim se descreve: inicia-se no marco nº 104 da Cia. Melhoramentos de Itanhaém que corresponde ao ponto “0” (zero) do levantamento topográfico daí segue rumo SE 26°30’00” distanciando-se 13,03m até o ponto nº 1, confrontando com as terras da Cia. Melhoramentos de Itanhaém. Deste ponto nº 01 deflete até o de nº 02, com SE 84°30’05”, confrontando por uma extensão de 43,00m com o lote 01, com a Área Verde da Prefeitura Municipal de Itanhaém, seguindo por 10,00m com o lote 01, seguindo por 10,00m com o lote 02, seguindo por 10,00m com o lote 03, seguindo por 10,00m com o lote 04, seguindo por 10,00m com o lote 05, seguindo por 10,00m com o lote 06, seguindo por 10,00m com o lote 07, seguindo por 14,00m com a Rua Manoel José dos Santos do Balneário Rita Graciosa (o logradouro não ocupa a referida área), seguindo por 25,95m com o lote 14, seguindo por 44,71m com a Área Verde da Prefeitura Municipal de Itanhaém, sendo confrontante com o Balneário Rita Graciosa, numa extensão total de 196,76m. Deste ponto nº 02 seguindo rumo NW 0°31’25” numa extensão de 51,84m até o ponto nº 09, confrontando com as terras de Antônio Sabino e outros. Deste ponto nº 09 seguindo rumo NW 87°43’55” numa extensão de 8,04m até o ponto nº 10. Deste



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

ponto nº 10 deflete rumo NW 69°51'14'' numa extensão de 27,24m até o ponto nº 11. Deste ponto nº 11 deflete rumo NW 73°24'31'' numa extensão de 39,81m até o ponto nº 12. Deste ponto nº 12 seguindo rumo NW 81°09'05'' numa extensão de 11,55m até o ponto nº 13. Deste ponto nº 13 seguindo rumo NW 82°46'09'' numa extensão de 31,01m até o ponto nº 14. Deste ponto nº 14 seguindo rumo NW 87°42'08'' numa extensão de 62,29m até o ponto nº 15. Deste ponto nº 15 seguindo rumo NW 85°14'45'' numa extensão de 53,69m até o ponto nº 16. Os pontos nº 9 até o nº 16 confrontam-se com o Lote 02. Deste ponto, ponto nº 16, segue rumo SE 27°23'20'' numa extensão de 61,95m até o ponto nº "0", confrontando com terras da Cia Melhoramentos de Itanhaém e Rua Augusta Pompeu Fernandes do loteamento Chácaras Cibratel (o logradouro não ocupa a referida área), início da presente descrição do Lote 1 totalizando uma área de 13.428, 24m<sup>2</sup>.

**Art. 2º** O bem imóvel descrito no parágrafo único do art. 1º desta lei será utilizado exclusivamente no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV e integrará o patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, com fins específicos de manter a segregação patrimonial e contábil dos haveres financeiros e imobiliários, observadas as seguintes restrições:

**I** - não integrará o ativo da CEF;

**II** - não responderá direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF;

**III** - não comporá a lista de bens e direitos da CEF, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

**IV** - não poderá ser dado em garantia de débito de operação da CEF;

**V** - não será passível de execução por quaisquer credores da CEF, por mais privilegiados que possam ser;

**VI** - não poderão ser constituídos quaisquer ônus reais sobre o imóvel.

**Art. 3º** A donatária deverá utilizar o imóvel doado, exclusivamente, para a construção de unidades residenciais destinadas à população de baixa renda, sob pena de revogação da doação.

**Art. 4º** A doação de que trata esta lei será revogada caso a donatária deixe de dar início à execução das obras de engenharia civil no imóvel doado, no prazo de 2 (dois) anos a contar da doação.





# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

**Art. 5º** O imóvel objeto da doação ficará isento do recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, quando da transferência das unidades imobiliárias nele construídas para os beneficiários finais do Programa.

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

Prefeitura Municipal de Itanhaém, em 1º de abril de 2024.

**TIAGO RODRIGUES CERVANTES**  
Prefeito Municipal