



www.policiamilitar.sp.gov.br
12bpmi@policiamilitar.sp.gov.br

SECRETARIA DE ESTADO DOS NEGÓCIOS DA SEGURANÇA PÚBLICA
POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DE SÃO PAULO

Botucatu, 31 de março de 2020.

OFÍCIO Nº 12BPMI-011/40/20.

Do Comandante do Décimo Segundo Batalhão de Polícia Militar do Interior
Ao Ilustríssimo Senhor Mário Eduardo Pardini Affonseca

D.D. Prefeito Municipal de Botucatu/SP.

Assunto: Providências para regularização de Cessão de uso de imóvel
pertencente ao Município de Botucatu.

Ref: Processo Administrativo nº 713/2017.

Anexo: Cópia do parecer da Consultoria Jurídica (CJ/SSP nº 1.622/2019).

1. Haja vista a necessidade institucional de regularizar o prédio que abriga a 1ª Companhia PM deste Batalhão, localizado à Avenida Universitária nº 3700 – bairro Colinas do Paraíso, Botucatu/SP, transferido dessa municipalidade para a Polícia Militar, em processo de Cessão de uso, solicito a Vossa Senhoria que sejam adotadas as providências de complementação da instrução processual recomendadas pela Consultoria Jurídica da Secretaria da Segurança Pública - Procuradoria Geral do Estado, abaixo relacionadas:

1.1. como se trata de proposta de cessão de parte (2.705,53 m²) de área institucional de 5.312,69 m², **é necessário que seja realizado um croqui com a identificação da parte no todo**, para a exata delimitação da área cedida; *O decreto 11.279/18 do fim da forma clara e inequívoca.*

1.2. a minuta pode ser utilizada, mas recomenda-se as seguintes alterações:

1.2.1. alterar “concessão de direito real de uso” para “**cessão de uso**” do título, ementa, preâmbulo, cláusula primeira;

1.2.2. **na Cláusula Segunda, subitem 2.2**, alterar “concessão” para “**cessão**”;

1.2.3. **a Cláusula Terceira** prevê prazo de vigência sem estipular de quanto. A doutrina administrativa é pacífica em afirmar que a previsão de prazo no instrumento de cessão retira-lhe o caráter precário e torna qualificada a cessão de uso, o que implicaria, em consequência, no direito de indenização ao Estado na hipótese de rescisão do ajuste antes do fim de sua vigência. Assim, **recomendo que a cláusula seja retificada para constar expressamente a previsão de que o Estado de São Paulo será indenizado se a cedente rescindir o ajuste antes que este chegue ao seu termo**;

1.2.4. a **Cláusula Quarta** prevê que quaisquer tipos de benfeitorias feitas ou realizadas ficarão fazendo parte integrante do patrimônio municipal sem gerar direito a futuras indenizações. Tal cláusula revela-se prejudicial aos interesses do Estado de São Paulo ao afirmar que os investimentos realizados no imóvel reverterão à cedente. **Proponho, em alternativa, que ao menos as benfeitorias úteis e necessárias realizadas pela cessionária sejam indenizadas caso a rescisão ocorra antes do término da vigência do ajuste, tal como propõe o artigo 1.219 do Código Civil para o possuidor de boa-fé.**

FERNANDO DE AGRELLA

Ten Cel PM Comandante



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

CONSULTORIA JURÍDICA DA SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA

14942-2020



PROCESSO: PROT. CJ/GS nº 8.913/2019

INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

PARECER: CJ/SSP nº 1.622/2019

ASSUNTO: BEM PÚBLICO. CESSÃO DE USO. Pedido de regularização do imóvel onde se encontram instalados a sede da 1ª Cia PM e o Pelotão de Força Tática do 12º Batalhão de Polícia Militar do Interior, em Botucatu. Viabilidade com recomendações.

1. Vêm os autos a esta Consultoria Jurídica para exame e manifestação a respeito da regularização da cessão de uso de parte de imóvel de propriedade do Município de Botucatu, localizada na Av. Universitária, nº 3.700, Loteamento "Colina do Paraíso", Botucatu, onde se encontram instalados a sede da 1ª Companhia PM e Pelotão de Força Tática do 12º Batalhão de Polícia Militar do Interior.

2. Constan dos autos os seguintes documentos, entre outros:

- Ofício nº 12BPMI-086/40/17 (fls. 02/03);
- Fotografia do local (fls. 04);
- Cópia da Certidão do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Pessoa Jurídica e Protesto da Comarca de Botucatu (fls. 06);
- Planta do imóvel (fls. 07, 89);



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

CONSULTORIA JURÍDICA DA SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA



- Cópia do Ofício G.PR/7-nº85/2017 informando que não existe imóvel próprio do Estado no município (fls. 09);
- Ofício nº PM4-210/2.2/17 (fls. 11/15, 66/70);
- Cópia do Ofício nº PM4-261/2.2/16 (fls. 16/17);
- Cópia do Ofício nº 12BPMI-171/40/17 (fls. 19/20);
- Memorial descritivo (fls. 23);
- Planta baixa (fls. 24/25);
- Levantamento planimétrico (fls. 26);
- Ofício nº 0030/2018-SMNJ da Prefeitura Municipal de Botucatu (fls. 27/28);
- Decreto municipal nº 11.279/2018 (fls. 29 e 40/41);
- Consulta de imóvel (fls. 30/31);
- Extrato de débitos a pagar (fls. 32);
- Cópia da matrícula nº 24.729 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Botucatu (fls. 34/38, 44/52);
- Planta do loteamento (fls. 39);
- Cópia do Convênio GSSP/ATP-193/16 (fls. 54/62);
- Cópia da Lei municipal nº 5.246/2011 (fls. 63);
- Relatório de Vistoria nº CIAP-124/21/18 (fls. 71/74);
- Cadastro SGI nº 45.639 (fls. 75/76, 109/110);
- Relatório Fotográfico nº CIAP-124/21/18 (fls. 77/88);
- Croqui (fls. 90);
- Ofício nº CIAP-325/20/18 (fls. 91);
- Ofício nº DFP-207/31/18 (fls. 92/93);
- Ofício nº 12BPMI-123/40/18 (fls. 94);
- Ofício nº CPI7-080/43/18 (fls. 95);
- Mensagens de correio eletrônico (fls. 97/105);
- Minuta de termo de cessão de uso (fls. 106/107);
- Ofício nº PM4-204/2.1/19 (fls. 111/112);
- Minuta de decreto (fls. 113);
- Indicação nº 771/19-PM (fls. 114/115).



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

CONSULTORIA JURÍDICA DA SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA



3. Por meio do Despacho nº 1.802/19-ATP da sra. Coordenadora da Assessoria Técnico-Policial (fls. 116), os autos foram encaminhados a esta Consultoria Jurídica para análise e parecer.

É, em síntese, o relatório. Passo a opinar.

4. Considera-se conveniente a consignação de que a presente manifestação toma por base os elementos que constam dos autos do processo administrativo em epígrafe. Destarte, à luz do artigo 132 da Constituição Federal de 1988, art. 98 da Constituição Estadual e do artigo 44 da Lei Complementar nº 1.270, de 25 de agosto de 2015, tem-se que compete a este órgão de execução da Procuradoria Geral do Estado, prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe sendo permitido adentrar a análise da conveniência e da oportunidade dos atos administrativos praticados no âmbito da Polícia da polícia técnico científica, e nem, ainda, verificar aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa.

5. Antes de mais nada, entendo oportuno explicitar a distinção entre os institutos da cessão de uso, concessão de uso e concessão de direito real de uso, em razão da semelhança dos termos e para isso cito a Nota Técnica CJ/SSP nº 618/2019 que assim expõe:

45. Como já dito acima a concessão de uso de bem público¹ é o contrato administrativo pelo qual o Poder Público atribui a utilização exclusiva de um bem de seu domínio, a um particular, para que o explore segundo a destinação contratualmente estipulada.

46. Distingue-se da concessão de direito real de uso que, na lição de José dos Santos Carvalho Filho², "é o contrato administrativo pelo qual o Poder

¹ Exemplos: Boxes em mercados municipais, exploração de hotel situado em prédio público, imóveis públicos para moradia de servidores

² CARVALHO FILHO, José dos Santos. *In Manual de Direito Administrativo*, 33ª Edição, Ed. Atlas, 2019, pág. 1267.



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

CONSULTORIA JURÍDICA DA SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA



Público confere ao particular o direito real resolúvel de uso de terreno público ou sobre o espaço aéreo que o recobre, par os fins que, prévia e determinadamente, o justificaram".

47. Esta concessão **de direito real** de uso é utilizada com finalidades específicas, podendo se dizer que é uma espécie qualificada de concessão de uso que atribui ao concessionário um direito real sobre um bem dominical, nas hipóteses em que a lei previamente autorizar, à vista de algum interesse social a ser promovido mais intensamente³.
48. Por outro lado, a **cessão de uso**, segundo doutrina de Rafael Carvalho Rezende Oliveira⁴, "é a transferência de uso de bens jurídicos, de forma gratuita ou com condições especiais, entre entidades da Administração Direta e Indireta ou entre a Administração e as pessoas de direito privado sem finalidade lucrativa", visando o atendimento de interesses da coletividade.
49. Na cessão de uso, o consentimento para a utilização do bem se fundamenta no benefício coletivo decorrente da atividade desempenhada pelo cessionário, geralmente ocorrendo entre órgãos da mesma pessoa⁵.
50. Importa dizer que a cessão de uso de bem público possui natureza jurídica de ato administrativo, enquanto a concessão de uso de bem público possui natureza contratual, razão pela qual esta: (a) deve ser precedida de licitação; (b) o descumprimento de suas cláusulas gera o dever de indenizar a parte lesada; (c) não decorre do intuito de colaboração, como no caso da cessão de uso; (d) além de não dispor da precariedade da cessão de uso de bem público. E sendo modalidade contratual para uso privativo de bem público por particular, de acordo com a destinação do bem, não necessariamente se reveste de interesse público."

³ Exemplos: regularização fundiária de interesse social, urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, aproveitamento sustentável de margens de rios, preservação de comunidades tradicionais e seus meios de subsistência, ou outras modalidades de interesse social de áreas urbanas.

⁴ REZENDE OLIVEIRA, Rafael Carvalho, Curso de Direito Administrativo, 2ª Edição, Ed. Método, 2014, pág. 602

⁵ Exemplo: Secretaria da Segurança cede o uso de uma de suas dependências para órgão da Secretaria da Educação.



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

CONSULTORIA JURÍDICA DA SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA



6. Apesar do Decreto Municipal nº 11.279/2018 fazer menção a permissão de uso (fls. 29) e a minuta de Termo fazer menção a **concessão de direito real de uso** (fls. 106/107), s.m.j., entendo que o instrumento correto é a cessão de uso.

7. No que se refere aos procedimentos visando à implementação da cessão de uso incide o contido no Decreto Estadual nº 61.163, de 10 de março de 2015, que reformulou o Sistema de Gestão do Patrimônio Imobiliário do Estado (SGPI) e estabeleceu competências do Conselho do Patrimônio Imobiliário e da Procuradoria Geral do Estado em matéria de imóveis.

8. O Procurador Geral do Estado emitiu a **Resolução PGE nº 9**, de 16/03/2018, que estabeleceu o seguinte:

“Art. 3º - Caso não haja regra de competência estabelecida na forma do artigo 2º, a representação do Estado na assinatura dos instrumentos tratados no artigo 1º, I desta resolução será exercida pela Procuradoria Geral do Estado.

§1º A competência tratada no “caput” deste artigo abrange, exemplificativamente, escrituras públicas de compra e venda, alienação fiduciária, permuta, comodato, doação, dação em pagamento, instituição de servidão, instrumentos públicos ou particulares de liberação de hipoteca, concessão de uso, concessão de direito real de uso, permissão, autorização ou cessão de uso, bem como quaisquer outros atos ou negócios jurídicos que cujo objeto seja o trespasse de domínio ou posse, cessão de direitos sobre imóveis ou ainda, distrato, rescisão, revogação ou reversão de quaisquer dos atos e negócios jurídicos tratados nesta resolução.



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

CONSULTORIA JURÍDICA DA SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA



§2º - *Excetuado o disposto no artigo 6º, VI desta resolução, a representação do Estado caberá ao Procurador do Estado Chefe da Consultoria Jurídica:*

- 1- *Em se tratando de imóvel localizado no mesmo município da Consultoria Jurídica;*
- 2- *Nos casos em que a sede de representação da outra parte seja localizada no mesmo Município da Consultoria Jurídica;*
- 3- *Nos casos em que houver expressa determinação da Subprocuradoria Geral da Consultoria Geral.*

§3º - *A representação do Estado caberá ao Procurador do Estado Chefe da Procuradoria Regional nos casos em que o imóvel esteja abrangido por sua competência territorial, ressalvado o disposto nos itens 2 e 3 do §2º deste artigo.*

§4º - *A competência fixada nos §§2º e 3º deste artigo poderá ser delegada a Procurador do Estado em exercício na mesma unidade."*

9. A partir das orientações extraídas do Ofício GPG-Cons. Circular nº 2.896/02, que veicula instruções para assuntos do Patrimônio Imobiliário, com as atualizações realizadas pela Nota Técnica CJ/SSP nº 618/2019, a cessão de bem pelo Município para a Fazenda do Estado deve ser instruído com os seguintes elementos:

- 1º Manifestação/justificativa do órgão estadual que pretende utilizar o bem, com indicação precisa da área do imóvel pretendida, **do prazo previsto para sua utilização** e do destino a ser dado ao bem; (fls. 111/112)
- 2º Juntada da certidão do registro imobiliário do bem (para comprovação da sua titularidade nos termos da lei civil); (fls. 34/38)
- 3º Anuência expressa do ente ou da entidade público titular do bem cujo uso o Estado pretende obter; (fls. 29)
- 4º Vistoria pelo órgão estadual interessado, relatando a situação e o estado material do imóvel; (fls. 71/74)

122



5º Minuta do termo de cessão de uso elaborado pelo órgão ou entidade titular do bem cujo uso o Estado pretende obter; (106/107)

6º Manifestação do órgão destinatário acerca de eventuais regras, condições ou obrigações estipuladas pelo titular do bem cujo uso o Estado pretende obter, inclusive as de índole financeira, quando se tratar de cessão onerosa ou que implique em despesas, como a contratação de seguro, a assunção de custos sobre o uso etc. (o que exige prévia constatação da existência dos recursos orçamentários, como condição de prosseguimento do processo);

7º **Avaliação do pedido pela Administração Superior da Secretaria da Segurança Pública;**

8º **Parecer do órgão da PGE com competência consultiva em matéria imobiliária (no caso, Consultoria Jurídica da SSP);**

9º **Encaminhamento ao Conselho do Patrimônio** (para obtenção de sua manifestação prévia e posterior submissão à apreciação do Governador, a quem cabe também autorizar o recebimento de imóvel em cessão de uso);

10º **Autorização do Governador do Estado** (por decreto, que designará o representante do Estado para a formalização do ato);

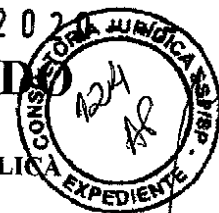
11º **Lavratura e assinatura do termo de cessão;**

12º **Anotação cadastral da cessão e atualização do registro do imóvel junto ao SGI.**

10. As fls. 111/112 consta a manifestação institucional acerca da conveniência e oportunidade, mas **não faz menção ao prazo previsto para a sua utilização, o que deverá ser providenciado.**

11. Consta às fls. 34/38, cópia da matrícula nº 24.729 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Botucatu, comprovando que o imóvel é da propriedade da Prefeitura Municipal de Botucatu.

12. A informação cadastral foi juntada às fls. 109/110.



13. Por meio do Decreto Municipal nº 11.279/2018 (fls. 29), o Município de Botucatu autorizou a cessão de uso.

14. O Relatório de Vistoria de fls. 71/74 informou que o imóvel *“como um todo, apresenta bom estado de conservação.”*

15. A minuta de Decreto juntado às fls. 113 pode ser utilizado aos fins colimados.

16. Como se trata de proposta de cessão de parte (2.705,53 m²) de área institucional de 5.312,69 m², **é necessário que seja realizado um croqui com a identificação da parte no todo**, para a exata delimitação da área cedida.

17. A minuta juntada às fls. 106/107 pode ser utilizada, mas recomenda-se as seguintes alterações:

17.1. Alterar *“concessão de direito real de uso”* para *“cessão de uso”* do título, ementa, preâmbulo, cláusula primeira.

17.2. Na **Cláusula Segunda, subitem 2.2**, alterar *“concessão”* para *“cessão”*.

17.3. A **Cláusula Terceira** prevê prazo de vigência sem estipular de quanto. A doutrina administrativista é pacífica em afirmar que a previsão de prazo no instrumento de cessão retira-lhe o caráter precário e torna qualificada a cessão de uso, o que implicaria, em consequência, no direito de indenização ao Estado na hipótese de rescisão do ajuste antes do fim de sua vigência. Assim, **recomendo que a cláusula seja retificada para constar expressamente a previsão de que o Estado de São Paulo será indenizado se a cedente rescindir o ajuste antes que este chegue ao seu termo.**



17.4. A **Cláusula Quarta** prevê que quaisquer tipos de benfeitorias feitas ou realizadas ficarão fazendo parte integrante do patrimônio municipal sem gerar direito a futuras indenizações. Tal cláusula revela-se prejudicial aos interesses do Estado de São Paulo ao afirmar que os investimentos realizados no imóvel reverterão à cedente. **Proponho, em alternativa, que ao menos as benfeitorias úteis e necessárias realizadas pela cessionária sejam indenizadas caso a rescisão ocorra antes do término da vigência do ajuste, tal como propõe o artigo 1.219 do Código Civil para o possuidor de boa-fé.**

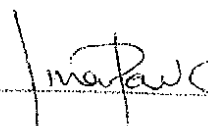
18. Havendo interesse na cessão de uso, haverá necessidade de manifestação do Conselho de Patrimônio Imobiliário, como previsto no artigo 9º, inciso II, do Decreto estadual nº 61.163/2015.

19. Assim, entendemos que o presente expediente para que alcance seu objetivo, deve ter sua instrução complementada.

20. Isto posto, e não havendo, s.m.j., óbice legal, entendemos que após a complementação da instrução dos autos e manifestação da pasta, se isto estiver em consonância com suas conveniências, estarão os autos em termos para a regularização da ocupação da 1ª Cia PM e Pelotão de Força Tática do 12º BPMI, através de Cessão de uso.

É o parecer, que se submete à apreciação superior.

CJ/SSP, 18 de novembro de 2019.


JINA PARK
Procuradora do Estado



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóvel — Av. Universitária, nº 3700 – Colinas do Paraíso - Botucatu-SP, sem matrícula identificada, com cadastro na Prefeitura sob o mesmo nº 15.0383.0015 (parte), estando assim constante do decreto municipal Nº 11.279 de 12 de março de 2018.

Zona: Urbana

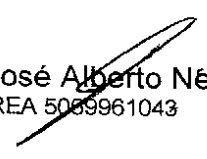
Município: Botucatu

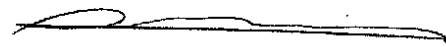
Comarca: Botucatu

AVALIAÇÃO	QUANTIDADE	VALOR MÁXIMO
Venda	01 imóvel	R\$ 1.725.000,00

Botucatu, 04 de maio de 2022.


Eng. Sílvia Henrique Cassetari
CREA 068.502.945.3


Eng. José Alberto Nêto
CREA 5069961043


Eng. Antonio Sergio Barbin
CREA: 0601194183



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

AVALIAÇÃO

1.0 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 - OBJETIVO:

O presente Laudo Técnico de Avaliação foi solicitado através da Secretaria da habitação, conforme processo administrativo nº 14942/2020, para instruir a quem de direito. Este laudo tem como objetivo avaliar o imóvel localizado na Av. Universitária, nº 3700 – Colinas do Paraíso - Botucatu-SP, sem matrícula identificada, com cadastro na Prefeitura sob o mesmo nº 15.0383.0015 (parte), estando assim constante do decreto municipal Nº 11.279 de 12 de março de 2018

A presente avaliação considera a área total do terreno de 2.705,53 m² e área edificada de 730,66 m², sendo esta constituída de uma edificação de 531,36 m² onde se encontra instalada a 1ª. Companhia de Polícia e outra edificação de 199,30 m² destinada ao canil da Polícia Militar, conforme constante do decreto municipal Nº 11.279 de 12 de março de 2018. Estas informações, constantes do referido decreto, foram consideradas como referência para fins da avaliação apresentada neste laudo, por não constar tais informações no cadastro da prefeitura e por não ter sido identificado o respectivo registro de matrícula.

1.2 - MÉTODO EMPREGADO

Para a avaliação do lote em questão, foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, de acordo com a NBR 14653-2:2004 da ABNT e de acordo com a norma do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

1.3 – PESQUISA DE MERCADO PARA AVALIAR O VALOR DOS LOTES

Pesquisa de preços, homogeneizada para a situação paradigma de lotes com localização semelhante, superfície seca, da 2ª Zona de referência do IBAPE contando com todos os melhoramentos públicos desejáveis quais sejam: rede de água potável, rede coletora de esgotos, rede elétrica domiciliar, iluminação pública, rede telefônica, guias, sarjetas e pavimentação, convergiu o valor unitário básico de R\$ 579,11/m² para o terreno padrão de 10,00 x 25,00m. Para o terreno em questão, o valor unitário é de R\$ 175,09/m².

Ver planilhas anexas com os dados das amostras, cálculos e valor unitário do lote avaliando.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

2.0 – AVALIAÇÃO

2.1 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

Dos cálculos efetuados nas planilhas anexas ao laudo, resultou o valor final expresso em reais de:

Terreno de 2,705,53 m²:

Valor unitário do lote: R\$ 175,09/m²

Valor do terreno: 2,705,53 x 175,09 = **R\$ 473.711,25**

2.2 – AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Área Total Construída do imóvel é de 730,66 m², sendo uma edificação de 531,36 m² onde se encontra instalada a 1ª. Companhia de Polícia, construída em alvenaria, com cobertura em estrutura e telhas metálicas, e outra edificação de 199,30 m² destinada ao canil da Polícia Militar, também construída em alvenaria, com cobertura em telha cerâmica, ambas sem a existência de laje.

Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB), R\$ 1.738,81/m² (<https://sindusconsp.com.br/cub/>) acesso em 04 de maio de 2022 – onde o mês de referência é abril de 2022.

Estimativa de custos por etapa de obra – Revista Construção e Mercado

Serviços preliminares: 1,0 a 2,1 %

Movimento de terra: 0 a 1,0 %

Fundações: 4 a 5 %

Estrutura: 2,7 a 3,5 %

Alvenaria: 5,2 a 6,9 %

Esquadrias: 1,8 a 3,2 %

Cobertura: 6,5 a 12,3 %

Instalações Hidráulicas: 16,9 a 25,4 %

Instalações Elétricas: 4,4 a 5,3 %

Impermeabilização: 5 a 6 %

Revestimentos e pisos: 0,9 a 1,3 %

Vidros: 6,8 a 9,4 %

Pintura: 4,6 a 6,8 %

Serviços Complementares: 21,1 a 30,4 %



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

Valor da reconstrução do imóvel:

Construção principal + edificações do canil: 730,66 x R\$ 1.738,81 = R\$ 1.270.478,91

Depreciação do imóvel: O imóvel tem idade estimada de 6 anos, tendo sido inaugurado em setembro de 2016.

- Considerando que o imóvel tem sua construção recente, onde se requer as necessidades regulares de manutenção, principalmente pelas fissuras de retração de argamassa, observadas nas paredes externas, que poderão acarretar umidades nas paredes internas, atribuímos uma depreciação do imóvel de 0,32% conforme MÉTODO DE HEIDECKE.

Valor do prédio: R\$ 1.270.478,91 x 0,9968 = **R\$ 1.266.413,38**

2.3 – CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Dos cálculos efetuados nas planilhas anexas ao laudo, resultou o valor final expresso em reais de:

Valor da avaliação: 473.711,25 + R\$ 1.266.413,38 = R\$ 1.740.124,63 (± 1,0%) = **1.725.000,00**

Valor total do Imóvel = R\$ 1.725.000,00 (um milhão, setecentos e vinte e cinco mil Reais).



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

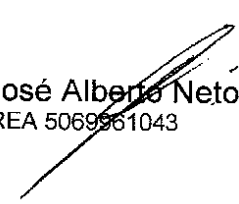
3.0 – ENCERRAMENTO

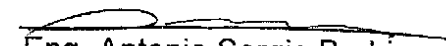
Consta o presente Laudo, de 05 (cinco) folhas impressas, todas rubricadas, sendo esta, devidamente datada e assinada e mais 2 folhas do anexo de cálculo.

Não foi objeto do presente trabalho a análise de eventuais passivos, de qualquer natureza, que possam agravar a situação do imóvel.

Botucatu, 04 de maio de 2022.


Eng. Sílvio Henrique Cassetari
CREA 068.502.945.3


Eng. José Alberto Neto
CREA 5069961043


Eng. Antonio Sergio Barbin
CREA: 0601194183

ANEXO 1

Aplicação Fatores - Terreno localizado na 2ª Zona Grupo I - Horizontal - Padrão Popular

1	2	3				4				5				6	7
		Fator Transposição				Fator Profundidade				Fator Testada				Unitário Final Homogeneizado	Fator Final Resultante
Elemento	Unidade de Medida do Fator Global	I.F. Comparativo	Fator Transp.	Variação R\$/m2	Vu1 R\$/m2	Pe	Fator Profund.	Variação R\$/m2	Vu2 R\$/m2	Fp	Fator Testada	Variação R\$/m2	Vu3 R\$/m2	Vu R\$/m2	
3	55,00	317,22	1,09	63,30	738,30	28,00	1,00	0,00	675,00	10,00	1,00	0,00	675,00	738,30	1,09
4	50,00	317,22	1,09	46,89	546,89	28,00	1,00	0,00	500,00	9,00	1,02	10,65	510,65	557,54	1,12
5	44,88	317,22	1,09	43,60	508,47	44,00	1,01	5,70	470,57	11,00	0,98	-8,78	456,10	505,40	1,09
6	50,00	317,22	1,09	42,20	492,20	30,00	1,00	0,00	450,00	10,00	1,00	0,00	450,00	492,20	1,09
7	56,00	317,22	1,09	54,02	630,02	25,00	1,00	0,00	576,00	10,00	1,00	0,00	576,00	630,02	1,09
8	48,00	317,22	1,09	43,89	511,89	25,00	1,00	0,00	468,00	10,00	1,00	0,00	468,00	511,89	1,09
9	50,00	317,22	1,09	50,64	590,64	25,00	1,00	0,00	540,00	10,00	1,00	0,00	540,00	590,64	1,09
10	62,91	317,22	1,09	58,42	681,33	20,50	1,00	0,00	622,91	19,63	0,87	-78,61	544,31	602,72	0,97
11	68,00	317,22	1,09	60,77	708,77	25,00	1,00	0,00	648,00	10,00	1,00	0,00	648,00	708,77	1,09
12	53,16	317,22	1,09	51,88	605,03	26,36	1,00	0,00	553,16	22,84	0,85	-84,23	468,93	520,81	0,94
13	48,00	317,22	1,09	43,89	511,89	25,00	1,00	0,00	468,00	10,00	1,00	0,00	468,00	511,89	1,09
Média	52,35				593,22				542,88				527,73	579,11	
Desvio pad	19,93				87,42				79,39				78,08	84,45	
Coef. Var.	1,74%				14,74%				14,62%				14,80%	14,58%	
Limite Inferior - 30% : 405,38															
Limite Superior + 30% : 752,84															
Discrepancias: ñ há															
Média Saneada : 579,11															

I.F. Avaliando =	346,97	RN-21
Fr =	10,00	
f =	0,20	

ANEXO 2

VALOR ESTIMADO - LOTE AVALIANDO - Matricula n. Sem Numero - O.R.I.														
1		2		3			4		5			6		7
O.R.I.		Fator Transposição			Fator Profundidade				Fator Testada			Unitário Final	Fator Final	
Elemento (matricula)	Vu1	I.F. comparativo	Fator Transp.	Variação R\$/m2	Vu1 R\$/m2	Pe	Fator Profund.	Variação R\$/m2	Vu2 R\$/m2	Fp	Fator Testada	Variação R\$/m2	Vu3 R\$/m2	Área Imóvel (m2)
														2705.53
Sem Numero	579,11	94,41	3,68	-376,11	203,00	27,73	1,00	-579,11	0,00	98,95	0,63	-607,01	-27,90	

Handwritten signature

MEMORIAL DESCRITIVO

MEMORIAL DESCRITIVO DE LOTE URBANO (MAT. 24.729)
PROPRIETÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
LOCAL DO IMÓVEL: Avenida Universitária – Colinas do Paraíso
Área do Terreno = 2.705,53m².

DESCRIÇÃO:

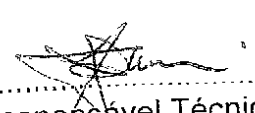
O ponto de origem demarcado em planta e denominado (00) situado na **AVENIDA UNIVERSITÁRIA**, Daí segue em reta com ângulo interno de **89°58'30"** medindo **98,95 metros** de frente para a **AVENIDA UNIVERSITÁRIA**, até encontrar o ponto (01) Daí deflete a direita com ângulo interno de **84°58'52"** medindo **27,73 metros** até encontrar o ponto (02) confrontando nesta extensão com **UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA – JULIO DE MESQUITA FILHO (FAZENDA LAGEADO)** Daí deflete a direita com ângulo interno de **95°02'35"** até encontrar o ponto (03) medindo **96,51 metros** confrontando nesta extensão, com os lotes **01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, e 09** quadra "H" do loteamento **COLINAS DO PARAÍSO**, Daí deflete a direita com ângulo interno de **90°00'03"** medindo **27,70 metros** até encontrar o ponto (00) ponto inicial da presente descrição, confrontando nesta extensão com **ÁREA REMANESCENTE MAT. 24.729**, perfazendo uma área total de **2.705,53m².**

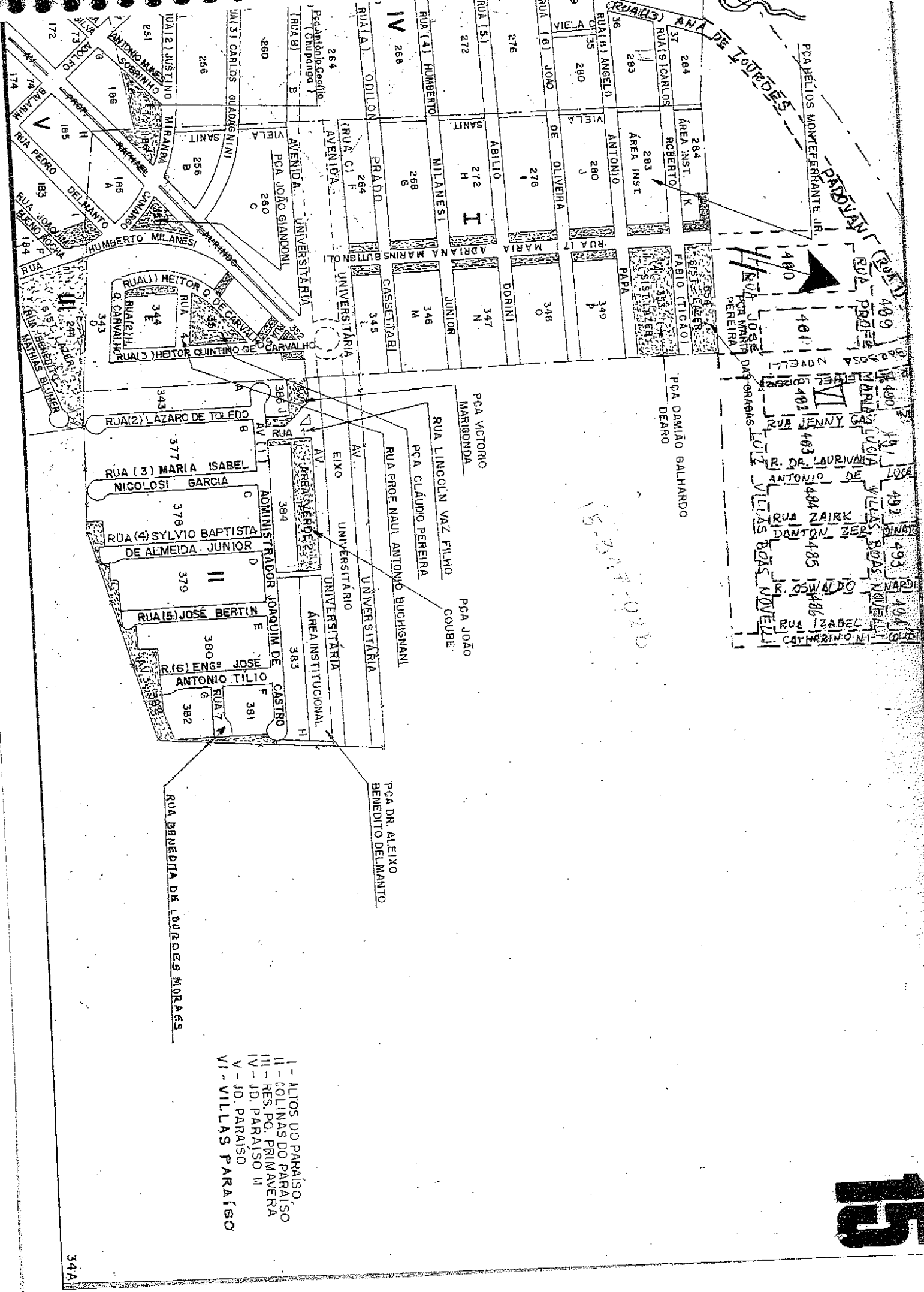
OBESERVAÇÕES:

- 1- A planta anexa é parte integrante deste memorial.
- 2- A descrita área possui edificações com 730,66m².

Botucatu, 05 de Março de 2018


Proprietário **Antonio Henrique Nicolosi Garcia**
Procurador Jurídico
CPF 78532
PREF. MUNICIPAL DE BOTUCATU
CNPJ. Nº 46.634.101/0001-15


Responsável Técnico
SÉRGIO BACCHI
CREA Nº 0600544140



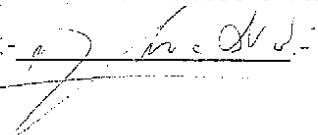
- I - ALTOS DO PARAISO
- II - COLINAS DO PARAISO
- III - RES. PO. PRIMAVERA
- IV - JD. PARAISO II
- V - JD. PARAISO
- VI - VILLAS PARAISO



2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, PESSOA JURÍDICA E PROTESTO
COMARCA DE BOTUCATU - ESTADO DE SÃO PAULO

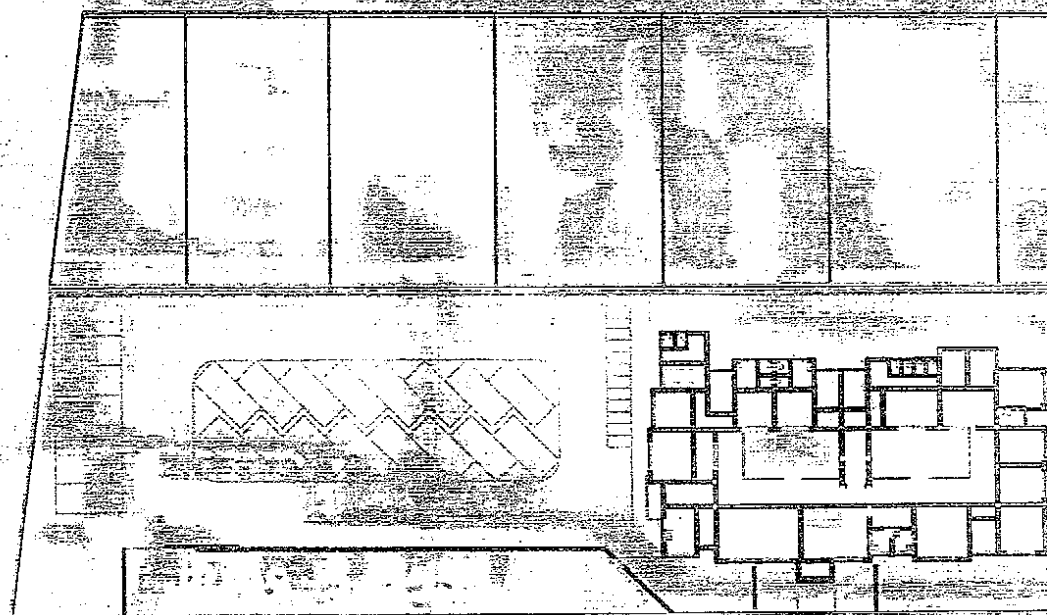
Erasto Rodrigues Alves Júnior
OFICIAL

Bel. ERASTO RODRIGUES ALVES JUNIOR, Oficial ou Bel. FÁBIO MENDES RODRIGUES ALVES, Oficial Substituto ou Bela. SÔNIA SIMÕES MENDES RODRIGUES ALVES ou ROBERTO RIBEIRO MARTINS ou Bel. GEORGES SAKO, Escreventes Designados do 2º Oficial de Registro, de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e 2º Tabelionato de Protesto de Letras e Títulos da comarca de Botucatu, Estado de São Paulo. -

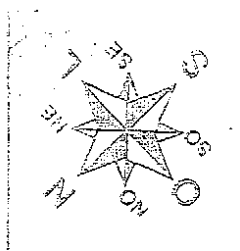
CERTIFICA, a pedido verbal de pessoa interessada que revendo neste Registro de Imóveis, os livros existentes, verifiquei no mapa do loteamento denominado **COLINAS DO PARAÍSO**, 2º subdistrito de Botucatu, que a **Área Institucional**, tem a seguinte descrição: mede 191,42 metros do lado que divide com os lotes 01 à 14 da Quadra H do referido loteamento; do lado oposto mede 194,96 metros e divide com o eixo universitário; do lado que divide com a Viela 01 mede 27,50 metros e, do lado oposto, onde divide com a Viela 02 mede 27,73 metros; encerrando a área de 5.312,69 m², e que se filia à matrícula nº 24.729, pertence até a presente data, *nos termos do art. 22, da Lei 6.766/79*, à **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BOTUCATU**, não constando nenhum ônus, nem tão pouco qualquer alienação feita pela proprietária, relativamente a área acima descrita e caracterizada. - Nada mais com relação ao pedido. - O referido é verdade e dá fé. - Botucatu, 26 de Setembro de 2016. - O Escrevente Designado: - 

Oficial.....	R\$ 28,68
Estado.....	R\$ 0,00
IPESP.....	R\$ 0,00
Reg Civil.....	R\$ 0,00
Trib. Justiça/SP.....	R\$ 0,00
Minist. Público/SP.....	R\$ 0,00
Imps. Mun.....	R\$ 0,00
TOTAL.....	R\$ 28,68

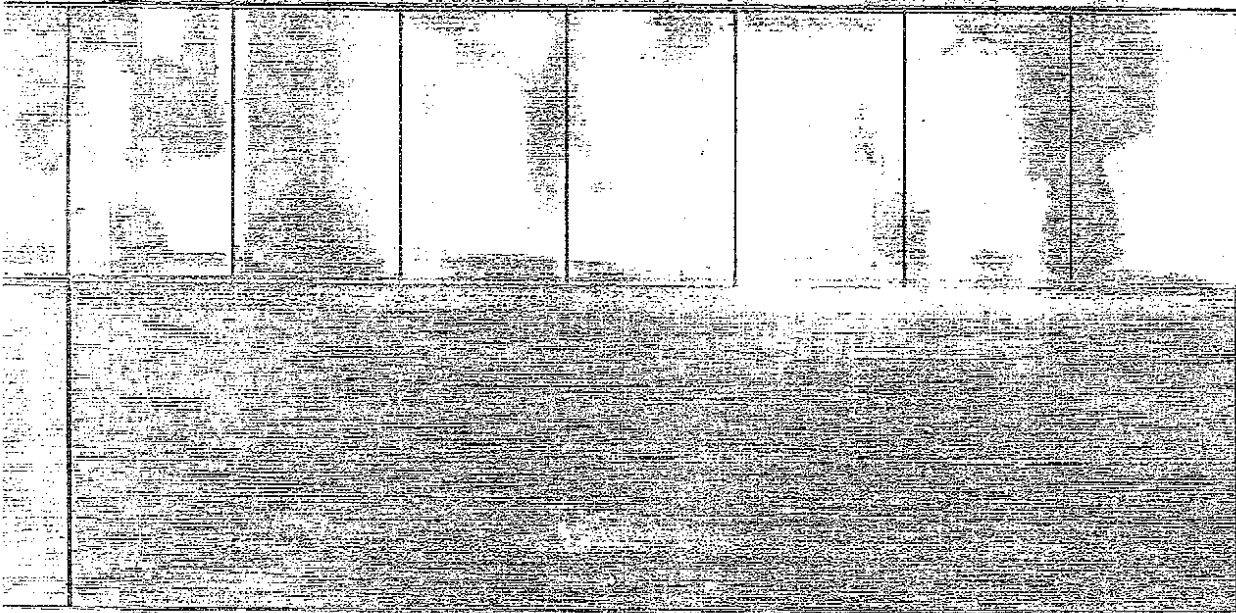
2º Oficial de Registro de Imóveis da
Comarca de Botucatu - SP
Rua Dr. Cardoso de Almeida, 397 - Centro
Bel. Erasto Rodrigues Alves Júnior
Oficial
Bel. Fábio Mendes Rodrigues Alves
Oficial Substituto
Bel. Sônia Simões Mendes R. Alves
Bel. Georges Sako
Roberto Ribeiro Martins
Escreventes Designados



**PORTARIA DO
LAGEADO**



AVENIDA ADMIN. JOAQUIM DE CASTRO



AVENIDA UNIVERSITÁRIA

ERROQUI

PROPOSTA DE CESSÃO DE ÁREA (12º BATALHÃO DA PM)

LEGENDA

- ÁREA INST. TOTAL: 5.312,69m²
- ÁREA DE CESSÃO: 2.705,53m²
- ÁREA RESTANTE: 2.607,16m²

Sem Escala



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

Procuradoria Geral do Município

Praça Prof. Pedro Torres, 100 Botucatu/SP CEP 18600-900
Fone (14) 3811-1502/1478 CNPJ 46.634.101/0001-15
www.botucatu.sp.gov.br

Referência: Processo Administrativo nº 14942/2020

Ao Gabinete do Prefeito,

Trata-se de processo administrativo encaminhado a esta Procuradoria em que se solicita parecer acerca de legalidade de minuta de instrumento de "concessão de direito real de uso a título gratuito" de imóvel em favor do 12º BPMI – BATALHÃO DA POLÍCIA MILITAR DO INTERIOR DO ESTADO DE SÃO PAULO.

A minuta de instrumento particular tem por objeto a "concessão de direito real de uso gratuito, de acordo com a área constante na Lei Municipal nº ..., começando o prazo a contar da data da publicação da Lei anteriormente citada. Findo o prazo, as áreas ora concedidas, bem como todas as benfeitorias nela existente retornarão ao patrimônio municipal, independentemente de qualquer tipo de indenização".

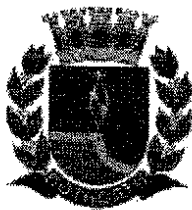
Analizando os termos da consulta, cabem as seguintes considerações.

Conforme consta dos autos o imóvel de propriedade desta Municipalidade já vem sendo utilizado pela 1ª Companhia PM do 12ª Batalhão, cujo uso foi permitido através do Decreto Municipal nº 11.279 de 2018.

Não obstante, houve a solicitação para que houvesse a regularização quanto à utilização do imóvel, através da realização de termo de cessão de uso.

BEATRIZ MARILIA
LAPOSTA DE
ALMEIDA BARROS

Assinado digitalmente por BEATRIZ
MARILIA LAPOSTA DE ALMEIDA BARROS
DDE em BEATRIZ MARILIA LAPOSTA DE
ALMEIDA BARROS, em BR, e-ICP-Brasil,
certificado SICO, em
Data: 2021.03.12 16:20:34 -0300



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

Procuradoria Geral do Município

Praça Prof. Pedro Torres, 100 Botucatu/SP CEP 18600-900
Fone (14) 3811-1502/1478 CNPJ 46.634.101/0001-15
www.botucatu.sp.gov.br

concessão de direito real e uso), nem, tampouco, se identifica com a velha concessão de domínios dos tempos coloniais, espécie absoluta de alienação. Realmente, a cessão de uso é uma categoria específica e própria para o trespasse da posse de um bem público para outra entidade, ou órgão da mesma entidade, que dele tenha necessidade e se proponha a emprega-lo nas condições convencionadas com a Administração cedente.

A cessão de uso entre órgãos da mesma entidade não exige autorização legislativa e se faz por simples termo e anotação cadastral, pois é ato ordinário de administração através do qual o Executivo distribui seus bens entre suas repartições para melhor atendimento do serviço. Quando, porém, a cessão é para outra entidade, necessário se torna autorização legal para essa transferência de posse... (Direito Administrativo Brasileiro, Malheiros, 24ª ed, p. 467/468).

Nesse compasso, o tema foi tratado pelo Tribunal de Contas da União no acórdão nº 187/2008:

(...) 8. Na mesma linha, definiu o Procurador-Geral junto a este Tribunal: 'A cessão de uso de bens públicos é instrumento utilizado para viabilizar a cooperação entre órgãos ou entidades públicos. (...) Assim, quando julgado conveniente, determinado órgão poderá ceder o uso de espaços em edifícios públicos a fim de que outro órgão possa desenvolver atividade que interesse às duas unidades administrativas.

BEATRIZ MARILIA
LAPOSTA DE
ALMEIDA BARROS

Assinado digitalmente por BEATRIZ
MARILIA LAPOSTA DE ALMEIDA BARROS
DNE: BEATRIZ MARILIA LAPOSTA DE
ALMEIDA BARROS, e-CPF: 04047440-0
e-CPF: 04047440-0
Data: 2021.03.12 15:21:51 -0300



Processo nº 14942/2020

Trata-se de procedimento referente à análise de minuta de projeto de lei referente à cessão de bem público imóvel municipal em favor do Governo do Estado de São Paulo para fins de instalação e funcionamento da 1ª Companhia PM do 12º Batalhão da Polícia Militar do Interior.

De princípio, cabe frisar que a cessão de bem público embora não prevista expressamente pela legislação possui embasamento jurisprudencial e doutrinário na forma já especificada no parecer retro exarado pela douta Procuradora do Município Beatriz Marília Laposta de Almeida Barros.

Sendo assim, conforme muito bem especificado em embasamento extraído da doutrina do saudoso escritor Hely Lopes Meirelles, a cessão de uso ocorre nas hipóteses de transferência de um bem público de uma entidade ou órgão para outro de modo que, quando para outra entidade, se torna necessária a prévia autorização legislativa para essa transferência e posse.

Cumprir observar que os critérios de conveniência e oportunidade para fins de cessão de uso de bem público estão inseridos na competência do Prefeito Municipal na forma do art. 79 da Lei Orgânica de Botucatu.

No mais, a cessão estabelecida nos termos da matéria projetada se insere em assunto de interesse local o qual defere ao município sua disposição na forma do art. 30, inc. I, da Constituição Federal c.c. o art. 5º, inc. I da Lei Orgânica de Botucatu.

Por fim, observa-se que o conteúdo mediato da matéria projetada possui o objetivo de primar pela segurança pública na forma do parágrafo único do art. 1º também da Lei Orgânica Municipal, estando devidamente motivada a razão do respectivo projeto.

Portanto, tendo em vista a regularidade formal e material do presente projeto de lei, bem como reiterando os fundamentos já esboçados no parecer jurídico retro, opino favoravelmente ao prosseguimento do texto para fins de deflagração do respectivo Projeto de Lei.

S.M.J.

Botucatu/SP, 29 de dezembro de 2021.

- Alisson R. Forti Quessada -

Procurador Jurídico
OAB/SP nº 292.684