

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA

Aos dezenove dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e seis (19/01/2026), às 09h00, no Auditório Municipal “16 de Junho”, situado na Rua Francisco Munhoz Cegarra, nº 126, Centro, Bariri/SP, realizou-se Audiência Pública, em atendimento ao disposto no artigo 180, inciso II, da Constituição do Estado de São Paulo, convocada pelo Senhor AIRTON LUIS PEGORARO, Prefeito Municipal, com a finalidade de tratar da permuta de áreas institucionais de propriedade do Município por área de propriedade particular, visando viabilizar a implantação de uma Unidade Básica de Saúde (UBS).

Compuseram a mesa dos trabalhos:

- AIRTON LUIS PEGORARO, Prefeito Municipal;
- MYRELLA SOARES DA SILVA, Diretora Municipal de Saúde;
- LUCIANA LUCINIO, Chefe de Gabinete, responsável pela lavratura da presente ata.

Dando início à audiência, o Senhor Prefeito Municipal apresentou, por meio de mapas, a área tecnicamente ideal para a construção da UBS, bem como a área atualmente disponível de propriedade do Município, demonstrando o afastamento desta em relação à área urbana e a consequente necessidade de implantação de infraestrutura, tais como pavimentação asfáltica, iluminação pública e demais melhorias, uma vez que a referida área se encontra localizada em zona rural.

Na sequência, a Senhora Myrella Soares da Silva, Diretora Municipal de Saúde, realizou explanação técnica acerca da escolha da área considerada ideal, destacando critérios relacionados à localização, acessibilidade e melhor atendimento à população.

O Senhor Prefeito esclareceu que o Município procurou o proprietário da área ideal com a intenção de adquiri-la, contudo, o mesmo manifestou interesse pela na permuta, motivo pelo qual foram iniciadas as tratativas administrativas. Para tanto, o Município apresentou cinco áreas de sua propriedade para análise.

Foi informado ainda que, visando garantir a legalidade, transparência e equivalência econômica da permuta, foi realizada a avaliação do valor de mercado do metro quadrado das áreas, por três profissionais devidamente credenciados junto ao CRECI, adotando-se a média aritmética dos valores apurados, resultando na seguinte planilha:

PLANILHA DE ÁREAS OFERTADAS PELO MUNICÍPIO

Área	Área (m²)	Valor do m² (R\$)	Valor Total (R\$)
Área 1	1.020,01	156,66	159.794,77
Área 2	662,96	156,66	103.859,31
Área 3	340,00	156,66	53.264,40
Área 4	492,00	256,33	124.638,36
Área 5	451,06	156,66	70.658,69
TOTAL	2.966,03	—	512.215,53

ÁREA PRETENDIDA PARA A CONSTRUÇÃO DA UBS

- Área total: 2.021,93 m²
- Valor do metro quadrado: R\$ 253,33
- Valor total: R\$ 512.215,53

Desta forma, restou demonstrado que a soma dos valores das áreas ofertadas pelo Município equivale integralmente ao valor da área particular a ser permutada, não havendo ônus financeiro ao Município, e ficando demonstrado o interesse público na permuta, sem torna.

Após as explanações, foi franqueada a palavra aos presentes, e os participantes que assinaram a lista de presença nada tiveram a opor quanto à permuta pretendida, manifestando-se favoravelmente à sua realização.

Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a audiência, sendo lavrada a presente ata que, após lida e achada conforme, segue assinada pelas autoridades presentes, registrando-se o posicionamento positivo dos participantes e segue anexo lista de presença.

Bariri/SP, 19 de janeiro de 2026.

AIRTON LUIS

PEGORARO:48746711953

AIRTON LUIS PEGORARO

Prefeito Municipal

Assinado de forma digital por

AIRTON LUIS

PEGORARO:48746711953

Dados: 2026.01.19 13:30:59 -03'00'

Documento assinado digitalmente
gov.br MYRELLA SOARES DA SILVA
Data: 19/01/2026 14:09:01-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

MYRELLA SOARES DA SILVA

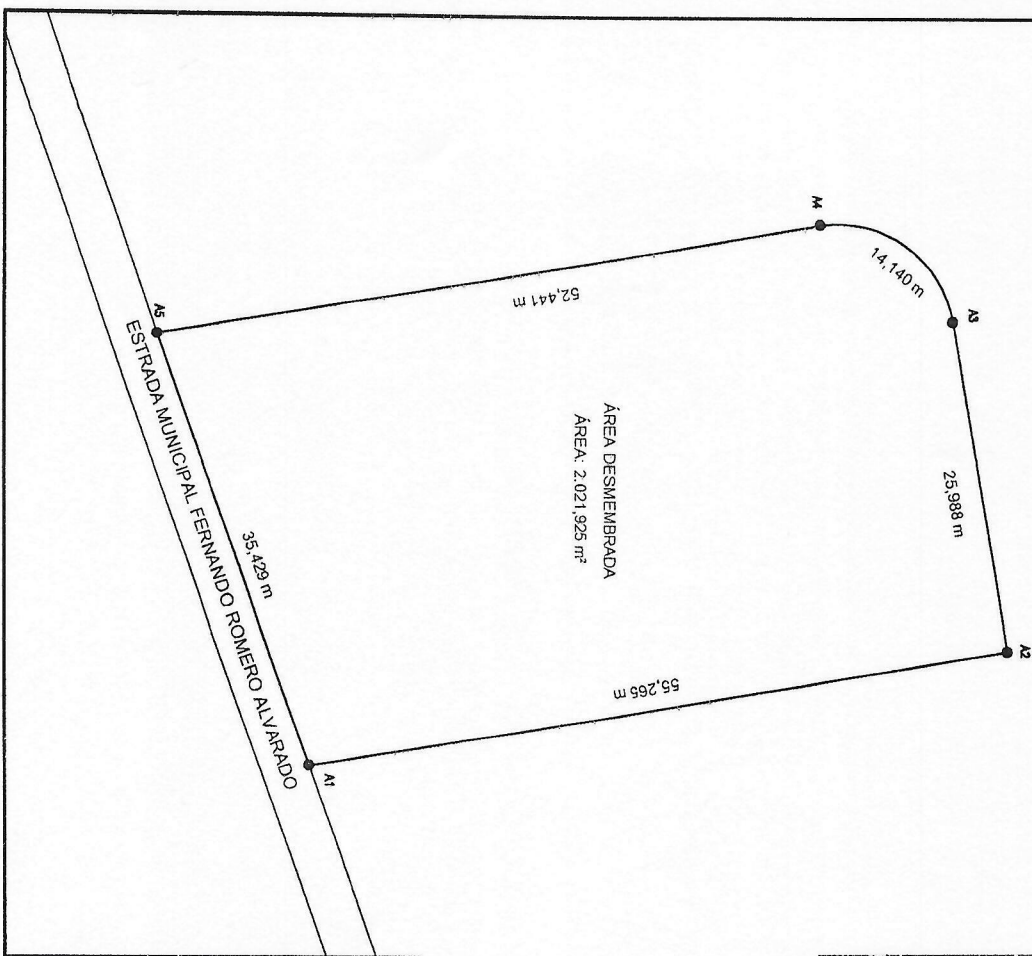
Diretora Municipal de Saúde

Documento assinado digitalmente
gov.br LUCIANA APARECIDA LUCINIO
Data: 19/01/2026 13:32:54-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

LUCIANA LUCINIO

Chefe de Gabinete.

Área	Valor (R\$)	Valor (m²)	Valor (R\$)
Área 1	1.070,00	1.070,00	1.070,00
Área 2	405,93	405,93	405,93
Área 3	1.345,00	1.345,00	1.345,00
Área 4	1.070,00	1.070,00	1.070,00
Área 5	1.070,00	1.070,00	1.070,00
TOTAL	5.960,93	5.960,93	5.960,93



ÁREA DESMEMBRADA			
De	Para	Azimuth	Distância
A1	A2	350°38'32"	55,265 m
A2	A3	260°38'32"	25,988 m
A3	A4	RAIO: 9,00 m	14,140 m
A4	A5	170°31'56"	52,441 m
A5	A1	70°36'13"	35,429 m
Área: 2.021,925 m²			

PLANTA DE DIVISÃO

PROPRIETARIO	RODRIGO ROMERO
PROPRIEDADE	FAZENDA IGUA TEMI
LOCAL	ESTRADA MUN. FERNANDO ROMERO ALVARADO - BARRIL-SP
ESCALA	1:2500
DATA:	12/01/2026
MATRÍCULAS:	17.631

Ismael José Paiva
Eng.º Agrônomo
CREA 060107956

$2021,93\text{ m}^2 \times \text{R\$ } 253,33 = \text{R\$ } 512.215,53$

MEMORIAL DESCRITIVO

Memorial descritivo do desmembramento do imóvel denominado Fazenda Iguatemi, localizado no Município de Bariri – SP, de **matrícula 17.631**, pertencente a **Rodrigo Romero**.

MATRICULA 17.631: 5,2053 ha.

DESCRIÇÃO: Com início no vértice 1, localizado junto a divisa com a propriedade pertencente a Bariri Rádio Clube; do vértice 1 segue em direção até o vértice 1A, localizado na divisa com o Jardim Santo André, no azimuth **261°08'50"**, em uma distância de **139,650 m**; do vértice 1A segue em direção até o vértice 7C no azimuth **170°27'55"**, em uma distância de **52,231 m**; do vértice 7C, segue em direção até o vértice C2, localizado junto a área desmembrada, no azimuth **260°27'55"**, em uma distância de **178,574 m**; do vértice C2 segue em direção até o vértice C1, localizado junto a área do Município de Bariri (antiga área destacada) no azimuth **170°27'55"**, em uma distância de **151,738 m**; do vértice C1 segue em direção até o vértice B no azimuth **70°36'13"**, em uma distância de **442,183 m**, do vértice B segue em direção até o vértice A, localizado junto área do Município de Bariri (antiga área destacada) e a Rodovia Braz Fortunato, no azimuth **54°15'15"**, em uma distância de **12,715 m** e em curva de **Raio: 27,839 m**, em uma distância de desenvolvimento de **12,828 m**; do vértice A segue em direção até o vértice 51, localizado junto a Rodovia Braz Fortunato, no azimuth **354°23'38"**, em uma distância de **13,068 m**, do vértice 51 segue em direção até o vértice 49 no azimuth **1°09'56"**, em uma distância de **20,820 m**, do vértice 49 segue em direção até o vértice 67 no azimuth **4°55'57"**, em uma distância de **22,432 m**, do vértice 67 segue em direção até o vértice 68 no azimuth **6°18'21"**, em uma distância de **20,109 m**, do vértice 68 segue em direção até o vértice 69, localizado na divisa com a Bariri Radio Clube, no azimuth **15°30'28"**, em uma distância de **46,712 m**, finalmente do vértice 69 segue até o vértice 1, (início da descrição), no azimuth de **261°39'03"**, na extensão de **163,775 m**, fechando assim uma área de **6,5280 ha**.

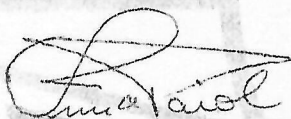
ÁREA DESMEMBRADA: 2.021,925 m².

DESCRIÇÃO: com início no vértice A1 segue em direção até o vértice A2, localizado na divisa com a Área Remanescente, no azimuth **350°38'32"**, em uma distância de **55,265 m**; do vértice A2 segue em direção até o vértice A3, localizado na divisa com a Área Remanescente, no azimuth **260°38'32"**, em uma distância de **25,988 m**, do vértice A3 segue em direção até o vértice A4, localizado na divisa com a Área Remanescente, em uma distância em curva de **14,14 m** com **Raio de 9,00 m**, do vértice A4 segue em direção até o vértice A5, localizado junto área do Município de Bariri (antiga área destacada) no azimuth **170°31'56"**, em uma distância de **52,441 m**, finalmente do vértice A5 segue até o vértice A1, (início da descrição), Localizado junto área do Município de Bariri (antiga área destacada), no azimuth de **70°36'13"**, na extensão de **35,429 m**, fechando assim uma área de **2.021,925 m²**.

ÁREA REMANESCENTE: 63.258,075 m².

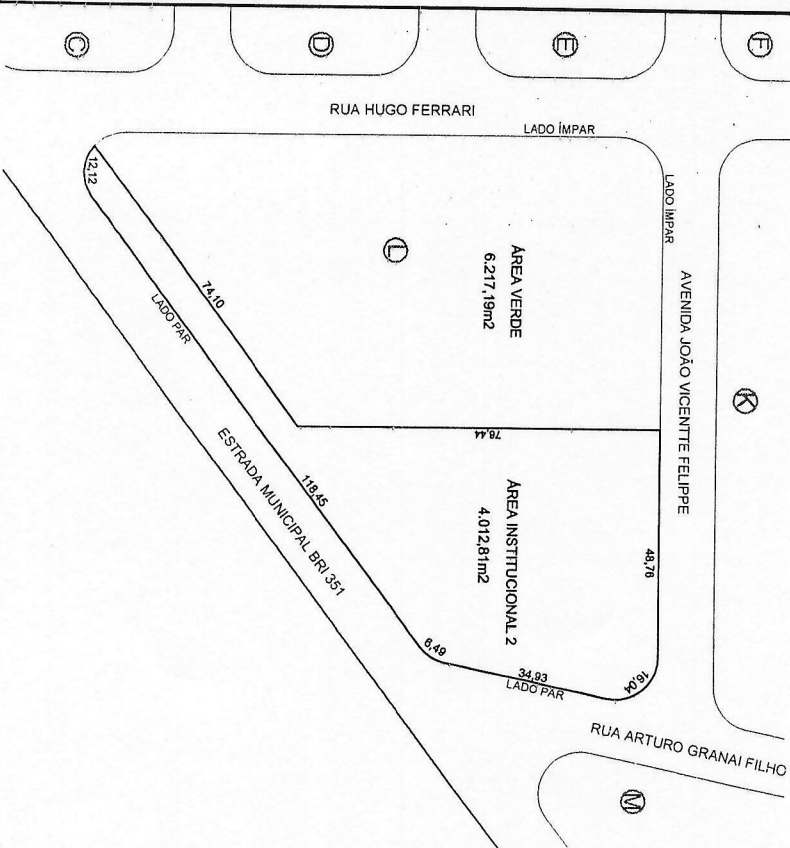
DESCRIÇÃO: Com início no vértice 1, localizado junto a divisa com a propriedade pertencente a Bariri Rádio Clube; do vértice 1 segue em direção até o vértice 1A, localizado na divisa com o Jardim Santo André, no azimute $261^{\circ}08'50''$, em uma distância de 139,650 m; do vértice 1A segue em direção até o vértice 7C no azimute $170^{\circ}27'55''$, em uma distância de 52,231 m; do vértice 7C, segue em direção até o vértice C2, localizado junto a área desmembrada, no azimute $260^{\circ}27'55''$, em uma distância de 178,574 m; do vértice C2 segue em direção até o vértice C1, localizado junto a área do Município de Bariri (antiga área destacada) no azimute $170^{\circ}27'55''$, em uma distância de 151,738 m; do vértice C1 segue em direção até o vértice A5, localizado junto a área do Município de Bariri (antiga área destacada) no azimute $70^{\circ}36'13''$, em uma distância de 32,581 m, do vértice A5 segue em direção até o vértice A4, localizado na divisa com a Área Desmembrada, no azimute $350^{\circ}31'56''$, em uma distância de 52,441 m, do vértice A4 segue em direção até o vértice A3, localizado na divisa com a Área Desmembrada, em uma distância em curva de 14,140 m com **Raio de 9,00 m**, do vértice A3 segue em direção até o vértice A2, localizado na divisa com a Área Desmembrada, no azimute $80^{\circ}38'32''$, em uma distância de 25,988 m, do vértice A2 segue em direção até o vértice A1, localizado junto a área do Município de Bariri (antiga área destacada) no azimute $170^{\circ}38'32''$, em uma distância de 55,265 m, do vértice A1 segue em direção até o vértice B no azimute $70^{\circ}36'13''$, em uma distância de 374,172 m; do vértice B segue em direção até o vértice A, localizado junto área do Município de Bariri (antiga área destacada) e a Rodovia Braz Fortunato, em curva de **Raio: 27,839 m**, em uma distância de desenvolvimento de 12,828 m e no azimute $54^{\circ}15'15''$, em uma distância de 12,715 m; do vértice A segue em direção até o vértice 51, localizado junto a Rodovia Braz Fortunato, no azimute $354^{\circ}23'38''$, em uma distância de 13,068 m, do vértice 51 segue em direção até o vértice 49 no azimute $1^{\circ}09'56''$, em uma distância de 20,820 m, do vértice 49 segue em direção até o vértice 67 no azimute $4^{\circ}55'57''$, em uma distância de 22,432 m, do vértice 67 segue em direção até o vértice 68 no azimute $6^{\circ}18'21''$, em uma distância de 20,109 m, do vértice 68 segue em direção até o vértice 69, localizado na divisa com a Bariri Rádio Clube, no azimute $15^{\circ}30'28''$, em uma distância de 46,712 m, finalmente do vértice 69 segue até o vértice 1, (início da descrição), no azimute de $261^{\circ}39'03''$, na extensão de 163,775 m, fechando assim uma área de 63.258,075 m².

Bariri, 12 de janeiro de 2025.

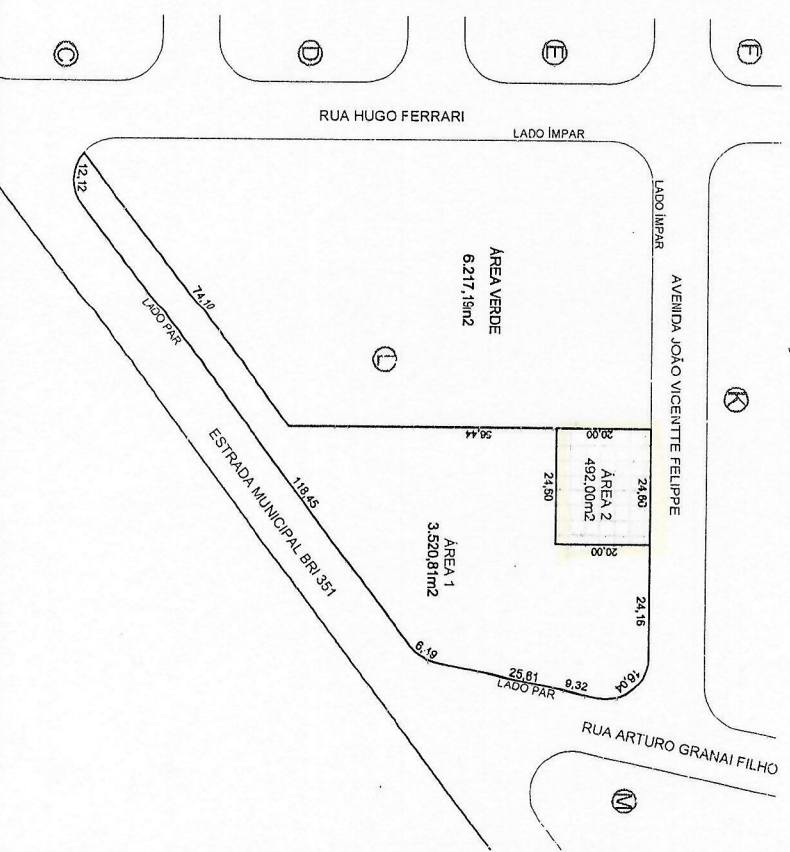


Ismael José Paiola
Engenheiro Agrimensor
CREA nº. 0601078666.

SITUAÇÃO ATUAL



SITUAÇÃO PRETENDIDA



PAIOLA TOPOGRAFIA E SERVIÇOS LTDA.
 AVENIDA LUCIANO PARATERRA, Nº 400 - JARDIM SP - CEP 17200-000
 E-MAIL: info@paiola.com.br - FONE: 14 89737542

PLANTA PLANIMÉTRICA

FOLHA ÚNICA

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE BARIRI
 LOCAL: AVENIDA JOÃO VICENTE FELIPE - JARDIM GAROTINHO
 MUNICÍPIO E COMARCA DE BARIRI - SP

ESCALA: 1 : 1000 MATRÍCULA: 19.161 DATA: 20/01/2026

PREFEITO MUNICIPAL DE BARIRI

ELIANA PESSUTO ROMERO

RODRIGO ROMERO

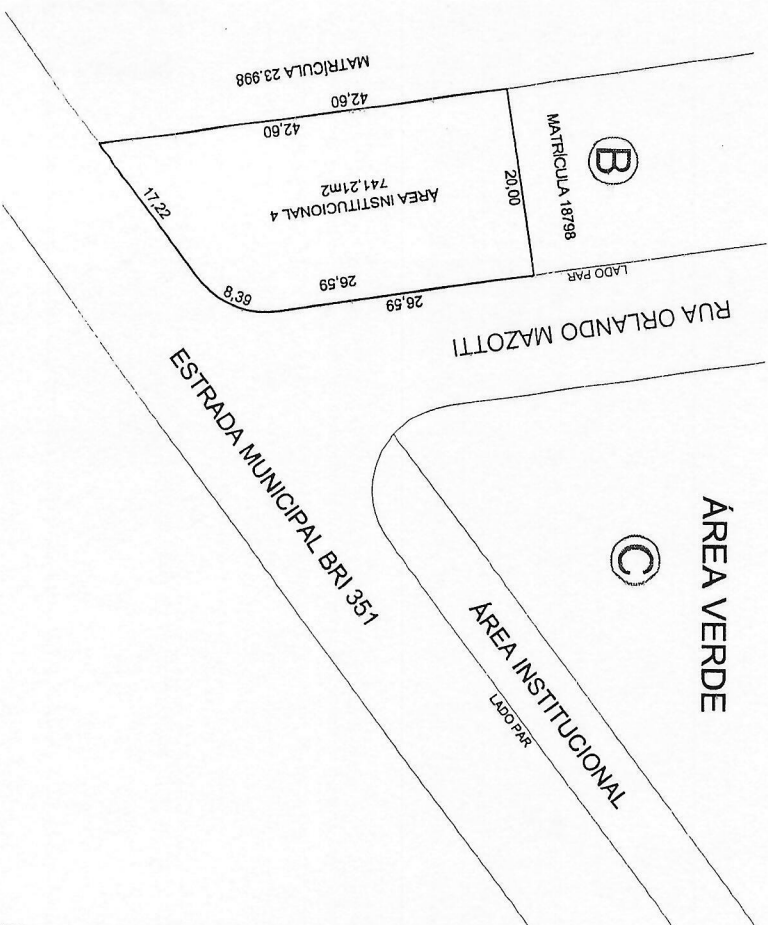
Revisão Técnica

ISMAEL JOSÉ PAIOLA

ENGº AGRIMENSOR CREA 0901078666

$$492,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 253,33 = \text{R\$ } 124.638,36$$

SITUAÇÃO ATUAL



SITUAÇÃO PRETENDIDA



PAIOLA TOPOGRAFIA E SERVIÇOS LTDA.
AVENIDA LUCIANO PAPATERRA Nº408 - BARRI-SP - CEP 17250-000
E-MAIL: ismael.paiola@yahoo.com.br - FONE 14 997575242

PLANTA PLANIMÉTRICA

FOLHA ÚNICA

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE BARRI
LOCAL: RUA ORLANDO MAZOTTI - JARDIM GAROTINHO
MUNICÍPIO E COMARCA DE BARRI - SP

ESCALA: 1 : 500 MATRÍCULA: 18.799 DATA: 20/01/2025

PREFEITO MUNICIPAL DE BARRI

ELIANA PESSUTO ROMERO

RODRIGO ROMERO

Rua, Topografia

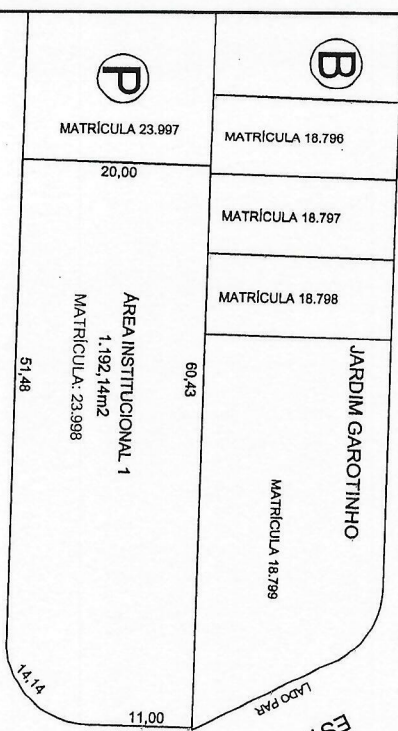
ISMAEL JOSÉ PAIOLA

ENGº AGRIMENSOR CREA 0601078686

340,00m² X R\$ 156,66 = R\$ 53.264,40

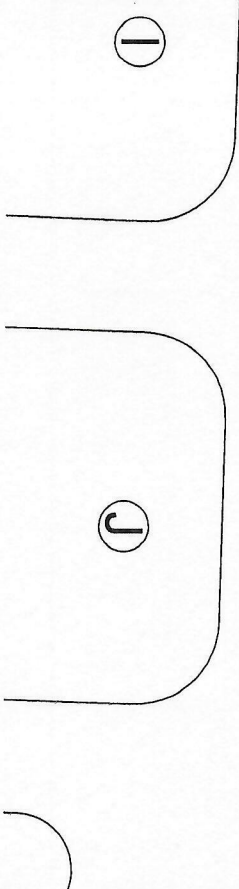
SITUAÇÃO ATUAL

RUA ORLANDO MAZOTTI



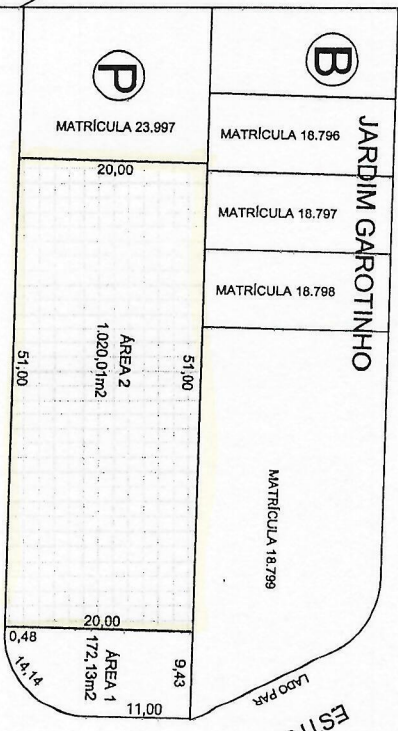
ESTRADA MUNICIPAL BRI 351

RUA LUIS FURLANETTO



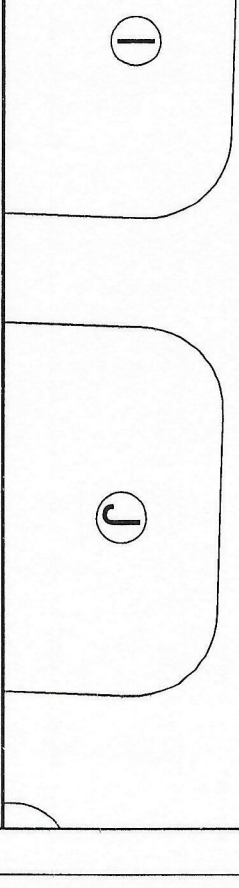
SITUAÇÃO PRETENDIDA

RUA ORLANDO MAZOTTI



ESTRADA MUNICIPAL BRI 351

RUA LUIS FURLANETTO



PAIOLA TOPOGRAFIA E SERVIÇOS LTDA.
AVENIDA LUCIANO PAPATERRA Nº409 - BARRI-SP - CEP 17250-000
E-MAIL: ismael.paiola@paiola.com.br - FONE: 14 997575242

PLANTA PLANIMÉTRICA

FOLHA ÚNICA

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE BARRI
LOCAL: RUA LUIS FURLANETTO - JARDIM ROMERO
MUNICÍPIO DE COMARCA DE BARRI - SP

ESCALA: 1 : 500 MATRÍCULA: 23.998 DATA: 20/01/2026

PREFEITO MUNICIPAL DE BARRI

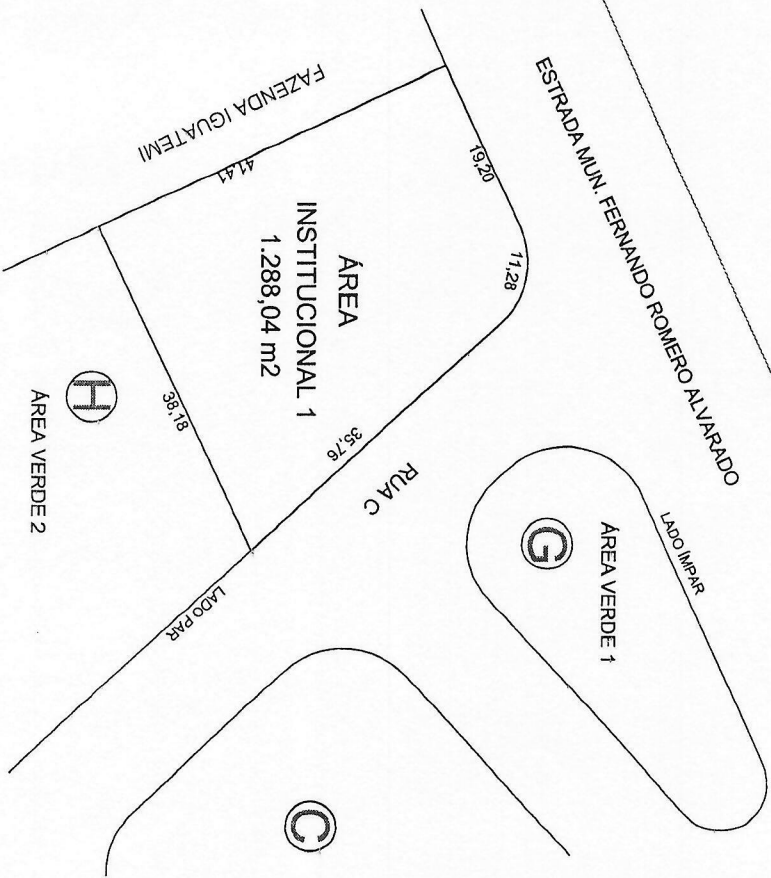
EUANA PESSUTO ROMERO

RODRIGO ROMERO

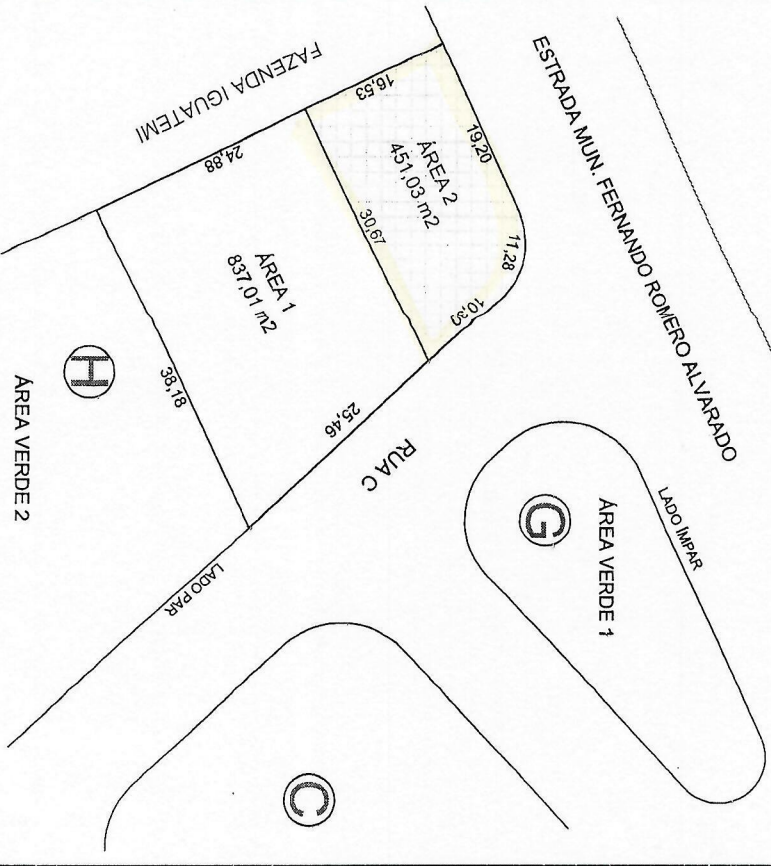
Ismael José Paiola
Engº Agrimensor CREA 0601078665

$$1.020,01m^2 \times R\$ 156,66 = R\$ 159.794,77$$

SITUAÇÃO ATUAL



SITUAÇÃO PRETENDIDA



PAIOLA TOPOGRAFIA E SERVIÇOS LTDA.
AVENIDA LUCIANO PAPATERRA 19409 - BARRI, SP - CEP 17250-000
E-MAIL: ismael.paiola@igpayno.com.br - FONE 14 987 973242

PLANTA PLANIMÉTRICA

FOLHA ÚNICA

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE BARIARI

LOCAL: ESTRADA MUNICIPAL FERNANDO ROMERO ALVARADO - JARDIM ROMERO II
MUNICÍPIO E COMARCA DE BARIARI - SP

ESCALA: 1 : 500 MATRÍCULA: 26.796 DATA: 20/01/2026

PREFEITO MUNICIPAL DE BARIARI

ELIANA PESSUTO ROMERO

RODRIGO ROMERO


Ismael José Paiola
Engº Agrimensor CREA 0601078666

$$451,03 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 156,66 = \text{R\$ } 70.658,69$$



Sérgio Coutinho
corretor de imóveis

CRECI: 199819 F

CONTATO: (14) 9 8131 9558 – BARIRI/SP

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: "MUNICÍPIO de BARIRI"

CNPJ: 46.181.376/0001-40

FINALIDADE: A finalidade é apurar o valor de mercado para fins de "VENDA" de acordo com a portaria nº 11.887/2026 de 07 de janeiro de 2026

1. OBJETO e DESCRIÇÃO da AVALIAÇÃO: Uma área institucional localizada na confrontação da Estrada Municipal Fernando Romero Alvarado, denominada área institucional I na quadra H do Jardim Romero II, no Município de Bariri/SP. De acordo com a matrícula n. 26.796, as medidas do terreno são irregulares, totalizando 1.288,04 m² de área; sem edificação.

2. AVALIAÇÃO: Fundamentado no Método Comparativo Direto de Dados e de acordo com a localização, dimensões, descrição e utilidade, nesta data o valor de mercado apurado para VENDA do imóvel objeto desta avaliação é de R\$ 160,00 (cento e sessenta reais) o metro quadrado (m²).

Bariri, 09 de janeiro de 2026.

gov.br

Documento assinado digitalmente

SERGIO COUTINHO

Data: 09/01/2026 14:04:58-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

SÉRGIO COUTINHO – CORRETOR de IMÓVEIS
CRECI: 199819 F

ANTONIO CARLOS GOETTLICHER
Av. XV de Novembro, nº 982 – Centro - Bariri/SP
Fone: (14) 3662 – 3561
CRECI – 40192

PARECER SOBRE PREÇO DE VENDA

Em cumprimento à Portaria nº 11887/2026 de 07 de Janeiro de 2026, baixada pela Prefeitura Municipal de Bariri/SP, eu, Antonio Carlos Goettlicher, corretor de imóveis, RG nº 10482016-SSP/SP, CPF nº 792.476.528-04, residente em Bariri/SP, procedi a seguinte avaliação:

Descrição:

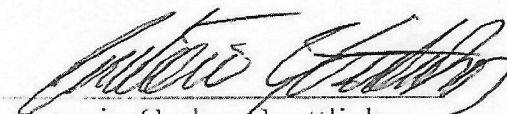
Área institucional I, localizada na quadra II do Jardim Romero II, registrada sob a matrícula nº 26796.

Conclusão:

Considerando suas dimensões e localização, bem como assim atendendo-se ao equilíbrio entre a oferta e procura constatadas no Mercado Imobiliário local, o imóvel em apreço, em virtude do até aqui exposto, é avaliado, nesta data, em R\$ 160,00 (cento e sessenta reais) o metro quadrado.

Para que alcance o escopo a que se finaliza, o presente laudo é lavrado e firmado em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

Bariri/SP, 08 de Janeiro de 2026.


Antonio Carlos Goettlicher
CRECI 40192

PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

Em cumprimento à **Portaria nº 11.887/2026 de 07 de Janeiro de 2026**, baixada pela Prefeitura Municipal de Bariri/SP, a **Líder - Imobiliária e Administradora de Imóveis LTDA.**, inscrita no CRECI J. 32.263 e CNPJ 30.779.723/0001-00, localizada na Rua Sete de Setembro - nº 942 em Bariri/SP, procede a seguinte avaliação:

OBJETO

Uma área de terras, nesta cidade e comarca de Bariri, Estado de São Paulo, no loteamento denominado “**JARDIM ROMERO II**” designado como **ÁREA INSTITUCIONAL 1**, LOCALIZADA NA **Quadra H**, de quem do terreno olha para a via pública, de frente para a Rua C, lado par, mede 35,76m; na esquina da Rua C, lado par, com a Estrada Municipal Fernando Romero Alvorado, lado ímpar, mede em curva 11,28m; do lado direito, confrontando com a Área Verde 2 desta quadra H, mede 38,18 do lado esquerdo, confrontando com a Estrada Municipal Fernando Romero Alvorado, lado ímpar, mede 19,20m; pelos fundos, confrontando com a Área Remanescente, mede 41,41m, encerrando uma área de 1,288,04 metros quadrados, sob Matrícula nº 26.796.




DESCRIÇÃO

Em visita ao imóvel foi possível observar uma área de terras, sendo a área institucional do denominado loteamento, provida de infraestrutura básica. Topografia plana.

CONCLUSÃO

Considerando sua localização, dimensão, topografia, finalidade e destinação, ainda assim atendendo-se ao equilíbrio entre a “Oferta X Procura” constatadas no Mercado Imobiliário local, em virtude do até aqui exposto, é avaliado, nesta data, em R\$ 150,00 (Cento e cinquenta reais) o m2.

Bariri/SP, 09 de Janeiro de 2026.



IMOBILIÁRIA LÍDER
CRECI-J 32263



Sérgio Coutinho
corretor de imóveis

CRECI: 199819 F

CONTATO: (14) 9 8131 9558 – BARIRI/SP

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: "MUNICÍPIO de BARIRI"

CNPJ: 46.181.376/0001-40

FINALIDADE: A finalidade é apurar o valor de mercado para fins de "VENDA" de acordo com a portaria nº 11.887/2026 de 07 de janeiro de 2026

1. OBJETO e DESCRIÇÃO da AVALIAÇÃO: Uma área institucional localizada nas confrontações da Estrada Municipal (de terra) BRI 351 com Rua Orlando Mazoti, denominada área institucional IV na quadra B do Jardim Garotinho, no Município de Bariri/SP. De acordo com a matrícula n. 18.799, as medidas do terreno são irregulares, totalizando 741,21 m² de área; sem edificação.

2. AVALIAÇÃO: Fundamentado no Método Comparativo Direto de Dados e de acordo com a localização, dimensões, descrição e utilidade, nesta data o valor de mercado apurado para VENDA do imóvel objeto desta avaliação é de R\$ 160,00 (cento e sessenta reais) o metro quadrado (m²).

Bariri, 09 de janeiro de 2026.



Documento assinado digitalmente
SERGIO COUTINHO
Data: 09/01/2026 14:04:58-0300
Verifique em <https://validar.itu.gov.br>

SÉRGIO COUTINHO – CORRETOR de IMÓVEIS
CRECI: 199819 F

ANTONIO CARLOS GOETTLICHER

Av. XV de Novembro, nº 982 – Centro - Bariri/SP

Fone: (14) 3662 – 3561

CRECI – 40192

PARECER SOBRE PREÇO DE VENDA

Em cumprimento à Portaria nº 11887/2026 de 07 de Janeiro de 2026, baixada pela Prefeitura Municipal de Bariri/SP, eu, Antonio Carlos Goettlicher, corretor de imóveis, RG nº 10482016-SSP/SP, CPF nº 792.476.528-04, residente em Bariri/SP, procedi a seguinte avaliação:

Descrição:

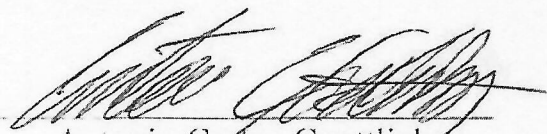
Área institucional IV, localizada na quadra B do Jardim Garotinho, registrada sob a matrícula nº 18799.

Conclusão:

Considerando suas dimensões e localização, bem como assim atendendo-se ao equilíbrio entre a oferta e procura constatadas no Mercado Imobiliário local, o imóvel em apreço, em virtude do até aqui exposto, é avaliado, nesta data, em R\$ 160,00 (cento e sessenta reais) o metro quadrado.

Para que alcance o escopo a que se finaliza, o presente laudo é lavrado e firmado em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

Bariri/SP, 08 de Janeiro de 2026.



Antonio Carlos Goettlicher

CRECI 40192

PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

Em cumprimento à Portaria nº 11.887/2026 de 07 de Janeiro de 2026, baixada pela Prefeitura Municipal de Bariri/SP, a **Líder - Imobiliária e Administradora de Imóveis LTDA.**, inscrita no CRECI J. 32.263 e CNPJ 30.779.723/0001-00, localizada na Rua Sete de Setembro - nº 942 em Bariri/SP, procede a seguinte avaliação:

OBJETO

UMA ÁREA DE TERRAS, nesta cidade e comarca de Bariri, Estado de São Paulo, no loteamento denominado “JARDIM GAROTINHO”, designado como Área Institucional 4 da quadra B : De frente para a **Rua Orlando Mazotti**, lado par mede 26,59m; na esquina da Rua Orlando Mazotti, lado par com a Estrada Municipal BRI 351, mede em curva 8,39; do lado direito confrontando com a Estrada Municipal BRI 351 mede 17,22; do lado esquerdo confrontando com o lote 23 desta quadra B, mede 20,00;ç pelos fundos mede 42,60 e confronta com André Romero Gimenes – Fazenda Iguatemi, encerrando uma área de 741,21m², sob **Matrícula nº 18.799.**



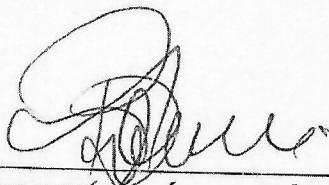
DESCRIÇÃO

Em visita ao imóvel foi possível observar uma área de terras, sendo ela a área institucional do loteamento em questão, servida de infra estrutura necessária básica. Topografia plana.

CONCLUSÃO

Considerando sua localização, dimensão, topografia, finalidade e destinação, ainda assim atendendo-se ao equilíbrio entre a “Oferta X Procura” constatadas no Mercado Imobiliário local, em virtude do até aqui exposto, é avaliado, nesta data, em R\$ 150,00 (Cento e cinquenta reais) o m2.

Bariri/SP, 09 de Janeiro de 2026.



IMOBILIÁRIA LÍDER
CRECI-J 32263



Sérgio Coutinho
corretor de imóveis

CRECI: 199819 F

CONTATO: (14) 9 8131 9558 – BARIRI/SP

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: "MUNICÍPIO de BARIRI"

CNPJ: 46.181.376/0001-40

FINALIDADE: A finalidade é apurar o valor de mercado para fins de "VENDA " de acordo com a portaria nº 11.887/2026 de 07 de janeiro de 2026

1. OBJETO e DESCRIÇÃO da AVALIAÇÃO: Uma área institucional localizada nas confrontações da Estrada Municipal (de terra) BRI 351 com Rua Patrício Sanches Sebian, denominada área institucional II na quadra K do Jardim Romero, no Município de Bariri/SP. De acordo com a matrícula n. 23.918, as medidas do terreno são irregulares, totalizando 3.407,21 m² de área; sem edificação.

2. AVALIAÇÃO: Fundamentado no Método Comparativo Direto de Dados e de acordo com a localização, dimensões, descrição e utilidade, nesta data o valor de mercado apurado para **VENDA** do imóvel objeto desta avaliação é de **R\$ 160,00** (cento e sessenta reais) o metro quadrado (m²).

Bariri, 09 de janeiro de 2026.

Documento assinado digitalmente
gov.br SÉRGIO COUTINHO
Data: 09/01/2026 14:04:58-0300
Verifique em <https://validar.ti.gov.br>

SÉRGIO COUTINHO – CORRETOR de IMÓVEIS
CRECI: 199819 F

ANTONIO CARLOS GOETTLICHER
Av. XV de Novembro, nº 982 – Centro - Bariri/SP
Fone: (14) 3662 – 3561
CRECI – 40192

PARECER SOBRE PREÇO DE VENDA

Em cumprimento à Portaria nº 11887/2026 de 07 de Janeiro de 2026, baixada pela Prefeitura Municipal de Bariri/SP, eu, Antonio Carlos Goettlicher, corretor de imóveis, RG nº 10482016-SSP/SP, CPF nº 792.476.528-04, residente em Bariri/SP, procedi a seguinte avaliação:

Descrição:

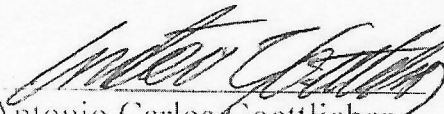
Área institucional II, localizada na quadra K do Jardim Romero, registrada sob a matrícula nº 23918.

Conclusão:

Considerando suas dimensões e localização, bem como assim atendendo-se ao equilíbrio entre a oferta e procura constatadas no Mercado Imobiliário local, o imóvel em apreço, em virtude do até aqui exposto, é avaliado, nesta data, em R\$ 160,00 (cento e sessenta reais) o metro quadrado.

Para que alcance o escopo a que se finaliza, o presente laudo é lavrado e firmado em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

Bariri/SP, 08 de Janeiro de 2026.


Antonio Carlos Goettlicher
CRECI 40192

PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

Em cumprimento à **Portaria nº 11.887/2026 de 07 de Janeiro de 2026**, baixada pela Prefeitura Municipal de Bariri/SP, a **Líder - Imobiliária e Administradora de Imóveis LTDA.**, inscrita no CRECI J. 32.263 e CNPJ 30.779.723/0001-00, localizada na Rua Sete de Setembro - nº 942 em Bariri/SP, procede a seguinte avaliação:

OBJETO

Um terreno compreendido o **Área Institucional 2, da quadra K, do loteamento denominado "JARDIM ROMERO"**, NESTA CIDADE DE Bariri-SP, de quem do terreno olha para a via pública, de frente com a Avenida Rosa Andriollo, lado ímpar, mede 48,17 metros; na esquina da Avenida Rosa Andriollo, lado ímpar, com a Rua Patricio Sanches Sebrian, lado ímpar, mede em curva 14,09 metros; na esquina da Avenida Rosa Andriollo, lado ímpar, com a Estrada Municipal BRI 351, mede em curva 18,59 metros; pelo lado direito, confrontando com a Rua Patricio Sanches Sebrian, lado ímpar, mede 31,58 metros; pelo lado esquerdo, confrontando com a Estrada Municipal BRI 351, mede 114, 66 metros; pelos fundos, confrontando com a Área Verde 1, desta quadra K, mede 37,42 metros, deflete a esquerda, confrontando com a Área Verde 1, desta quadra K, mede 65,80 metros, deflete a direita, confrontando com a esquina da Rua Patricio Sanches Sebrian, lado ímpar, com a Estrada Municipal BRI 351, mede em curva 10,48 metros, encerrando uma área de 3.407,21 metros quadrados, sob **Matrícula nº 23.918**.

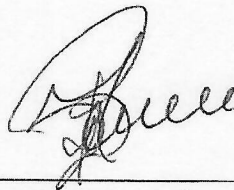
DESCRIÇÃO

Em visita ao imóvel foi possível observar uma área de terras, sendo a área institucional do denominado loteamento, provida de infraestrutura básica. Topografia plana.

CONCLUSÃO

Considerando sua localização, dimensão, topografia, finalidade e destinação, ainda assim atendendo-se ao equilíbrio entre a “Oferta X Procura” constatadas no Mercado Imobiliário local, em virtude do até aqui exposto, é avaliado, nesta data, em **R\$ 150,00 (Cento e cinquenta reais) o m2.**

Bariri/SP, 09 de Janeiro de 2026.



IMOBILIÁRIA LÍDER
CRECI-J 32263



Sérgio Coutinho
corretor de imóveis

CRECI: 199819 F

CONTATO: (14) 9 8131 9558 – BARIRI/SP

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: "MUNICÍPIO de BARIRI"

CNPJ: 46.181.376/0001-40

FINALIDADE: A finalidade é apurar o valor de mercado para fins de "VENDA" de acordo com a portaria nº 11.887/2026 de 07 de janeiro de 2026

1. OBJETO e DESCRIÇÃO da AVALIAÇÃO: Uma área institucional localizada nas confrontações da Estrada Municipal (de terra) BRI 351 com Rua Arturo Granai Filho e Av. João Vicente Felipe, denominada área institucional II na **quadra L** do Jardim Garotinho, no Município de Bariri/SP. De acordo com a matrícula n. 19.161, as medidas do terreno são irregulares, totalizando 4.012,81 m² de área; sem edificação.

2. AVALIAÇÃO: Fundamentado no Método Comparativo Direto de Dados e de acordo com a localização, dimensões, descrição e utilidade, nesta data o valor de mercado apurado para **VENDA** do imóvel objeto desta avaliação é de **R\$ 260,00** (duzentos e sessenta reais) o metro quadrado (m²).

Bariri, 09 de janeiro de 2026.

gov.br

Documento assinado digitalmente
SÉRGIO COUTINHO
Data: 09/01/2026 14:04:58-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

SÉRGIO COUTINHO – CORRETOR de IMÓVEIS
CRECI: 199819 F

ANTONIO CARLOS GOETTLICHER
Av. XV de Novembro, nº 982 – Centro - Bariri/SP
Fone: (14) 3662 – 3561
CRECI – 40192

PARECER SOBRE PREÇO DE VENDA

Em cumprimento à Portaria nº 11887/2026 de 07 de Janeiro de 2026, baixada pela Prefeitura Municipal de Bariri/SP, eu, Antonio Carlos Goettlicher, corretor de imóveis, RG nº 10482016-SSP/SP, CPF nº 792.476.528-04, residente em Bariri/SP, procedi a seguinte avaliação:

Descrição:

Área institucional II, localizada na quadra I. do Jardim Garotinho, registrada sob a matrícula nº 19161.

Conclusão:

Considerando suas dimensões e localização, bem como assim atendendo-se ao equilíbrio entre a oferta e procura constatadas no Mercado Imobiliário local, o imóvel em apreço, em virtude do até aqui exposto, é avaliado, nesta data, em R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) o metro quadrado.

Para que alcance o escopo a que se finaliza, o presente laudo é lavrado e firmado em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

Bariri/SP, 08 de Janeiro de 2026.

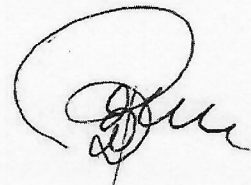

Antonio Carlos Goettlicher
CRECI 40192

PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

Em cumprimento à **Portaria nº 11.887/2026** de 07 de Janeiro de 2026, baixada pela Prefeitura Municipal de Bariri/SP, a **Líder - Imobiliária e Administradora de Imóveis LTDA.**, inscrita no CRECI J. 32.263 e CNPJ 30.779.723/0001-00, localizada na Rua Sete de Setembro - nº 942 em Bariri/SP, procede a seguinte avaliação:

OBJETO

UMA ÁREA DE TERRAS, nesta cidade e comarca de Bariri, Estado de São Paulo, no loteamento denominado “JARDIM GAROTINHO”, designado Área Institucional 2, da Quadra L, com frente para a Avenida João Vicente Felipe, lado ímpar, onde mede 48,76m, na esquina, com a Rua Arturo Granai Filho, lado par, mede em curva 16,04m, do lado direito confrontando com a Rua Arturo Granai Filho, lado par, mede 34,93m, na esquina da Rua Arturo Granai Filho, lado par com a Estrada Municipal BRI 351, mede em curva 6,49m, do lado esquerdo mede 76,44m e confronta com a Área Verde 2 desta Quadra L, deflete a direita 74,10m ainda confrontando com a Área Verde 2, pelos fundos, mede 118,45m, confrontando com a Estrada Municipal, na esquina da Rua Hugo Ferrari, lado ímpar com a Estrada Municipal BRI 351, mede em curva 12,12m, encerrando uma área de 4.012,81m², sob **Matrícula nº 19.161.**




DESCRIÇÃO

Em visita ao imóvel foi possível observar uma área de terras, sendo ela a área institucional do loteamento em questão, servida de infra estrutura necessária básica. Topografia plana.

CONCLUSÃO

Considerando sua localização, dimensão, topografia, finalidade e destinação, ainda assim atendendo-se ao equilíbrio entre a “Oferta X Procura” constatadas no Mercado Imobiliário local, em virtude do até aqui exposto, é avaliado, nesta data, em **R\$ 250,00 (Duzentos e cinquenta reais) o m2.**

Bariri/SP, 09 de Janeiro de 2026.



IMOBILIÁRIA LÍDER
CRECI-J 32263



Sérgio Coutinho

corretor de imóveis

CRECI: 199819 F

CONTATO: (14) 9 8131 9558 – BARIRI/SP

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: "MUNICÍPIO de BARIRI"

CNPJ: 46.181.376/0001-40

FINALIDADE: A finalidade é apurar o valor de mercado para fins de "VENDA" de acordo com a portaria nº 11.887/2026 de 07 de janeiro de 2026

1. OBJETO e DESCRIÇÃO da AVALIAÇÃO: Uma área institucional localizada nas confrontações da Estrada Municipal (de terra) BRI 351 com Av. Luiz Furlaneto, denominada área institucional I na quadra A do Jardim Romero, no Município de Bariri/SP. De acordo com a matrícula n. 23.998, as medidas do terreno são irregulares, totalizando 1.192,14 m² de área; sem edificação.

2. AVALIAÇÃO: Fundamentado no Método Comparativo Direto de Dados e de acordo com a localização, dimensões, descrição e utilidade, nesta data o valor de mercado apurado para **VENDA** do imóvel objeto desta avaliação é de **R\$ 160,00** (cento e sessenta reais) o metro quadrado (m²).

Bariri, 09 de janeiro de 2026.

gov.br

Documento assinado digitalmente

SERGIO COUTINHO

Data: 09/01/2026 14:04:58-0300

Verifique em <https://validar.itu.gov.br>

SÉRGIO COUTINHO – CORRETOR de IMÓVEIS

CRECI: 199819 F

ANTONIO CARLOS GOETTlicher
Av. XV de Novembro, nº 982 – Centro - Bariri/SP
Fone: (14) 3662 – 3561
CRECI – 40192

PARECER SOBRE PREÇO DE VENDA

Em cumprimento à Portaria nº 11887/2026 de 07 de Janeiro de 2026, baixada pela Prefeitura Municipal de Bariri/SP, eu, Antonio Carlos Goettlicher, corretor de imóveis, RG nº 10482016-SSP/SP, CPF nº 792.476.528-04, residente em Bariri/SP, procedi a seguinte avaliação:

Descrição:


Área institucional I, localizada na quadra P do Jardim Romero, registrada sob a matrícula nº 23998.

Conclusão:

Considerando suas dimensões e localização, bem como assim atendendo-se ao equilíbrio entre a oferta e procura constatadas no Mercado Imobiliário local, o imóvel em apreço, em virtude do até aqui exposto, é avaliado, nesta data, em R\$ 160,00 (cento e sessenta reais) o metro quadrado.

Para que alcance o escopo a que se finaliza, o presente laudo é lavrado e firmado em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

Bariri/SP, 08 de Janeiro de 2026.


Antonio Carlos Goettlicher
CRECI 40192

PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

Em cumprimento à **Portaria nº 11.887/2026** de 07 de Janeiro de 2026, baixada pela Prefeitura Municipal de Bariri/SP, a **Líder - Imobiliária e Administradora de Imóveis LTDA.**, inscrita no CRECI J. 32.263 e CNPJ 30.779.723/0001-00, localizada na Rua Sete de Setembro - nº 942 em Bariri/SP, procede a seguinte avaliação:

OBJETO

Um terreno compreendido o **Área Institucional 1, da quadra P, do loteamento denominado "JARDIM ROMERO"**, nesta cidade de Bariri/SP, de quem do terreno olha para a via pública, de frente para a Rua Luis Furlanetto, lado ímpar, mede 51,48 metros; na esquina da Rua Luis Furlanetto, lado ímpar, com a Rua Patricio Sanches Sebrian, lado par, mede em curva 14,14 metros; pelo lado direito, confrontando com o lote nº 21, desta quadra P, mede 20,00 metros; pelo lado esquerdo, confrontando com a Rua Patricio Sanches Sebrian, lado par, mede 11,00 metros; pelos fundos, mede 60,43 metros confrontando com a quadra B do Jardim Garotinho, encerrando uma área de 1.192,14 metros quadrados, sob **Matrícula nº 23.998**.



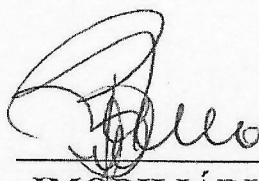
DESCRIÇÃO

Em visita ao imóvel foi possível observar uma área de terras, sendo ela a área institucional do loteamento em questão, servida de infra estrutura necessária básica. Topografia plana.

CONCLUSÃO

Considerando sua localização, dimensão, topografia, finalidade e destinação, ainda assim atendendo-se ao equilíbrio entre a “Oferta X Procura” constatadas no Mercado Imobiliário local, em virtude do até aqui exposto, é avaliado, nesta data, em **R\$ 150,00 (Cento e cinquenta reais) o m2.**

Bariri/SP, 09 de Janeiro de 2026.



IMOBILIÁRIA LÍDER
CRECI-J 32263



Sérgio Coutinho
corretor de imóveis

CRECI: 199819 F

CONTATO: (14) 9 8131 9558 – BARIRI/SP

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: "MUNICÍPIO de BARIRI"

CNPJ: 46.181.376/0001-40

FINALIDADE: A finalidade é apurar o valor de mercado para fins de "VENDA " de acordo com a portaria nº 11.887/2026 de 07 de janeiro de 2026

1. OBJETO e DESCRIÇÃO da AVALIAÇÃO: Uma área RURAL de propriedade particular localizada na confrontação com os Bairros Jardim Garotinho, Jardim Romero e Jardim Iguatemi, frente para a Estrada Municipal Fernando Romero Alvarado, de acordo com a matrícula n. 17.631 - sem edificação, no Município de Bariri/SP. Conforme processo administrativo n. 6632/2025.

2. AVALIAÇÃO: Fundamentado no Método Comparativo Direto de Dados e de acordo com a localização, dimensões, descrição e utilidade, nesta data o valor de mercado apurado para VENDA do imóvel objeto desta avaliação é de R\$ 260,00 (duzentos e sessenta reais) o metro quadrado (m²).

Bariri, 09 de janeiro de 2026.



Documento assinado digitalmente

SERGIO COUTINHO

Data: 09/01/2026 14:08:50-0300

Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

SÉRGIO COUTINHO – CORRETOR de IMÓVEIS
CRECI: 199819 F

ANTONIO CARLOS GOETTLICHER
Av. XV de Novembro, nº 982 – Centro - Bariri/SP
Fone: (14) 3662 – 3561
CRECI – 40192

PARECER SOBRE PREÇO DE VENDA

Em cumprimento à Portaria nº 11887/2026 de 07 de Janeiro de 2026, baixada pela Prefeitura Municipal de Bariri/SP, eu, Antonio Carlos Goettlicher, corretor de imóveis, RG nº 10482016-SSP/SP, CPF nº 792.476.528-04, residente em Bariri/SP, procedi a seguinte avaliação:

Descrição:

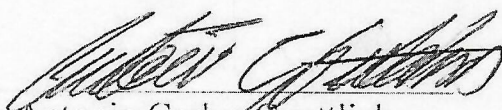
Uma área de propriedade particular rural constante na matrícula nº 17631, localizada na Estrada Municipal Fernando Romero Alvarado, conforme croqui anexo ao processo administrativo nº 6632/2025.

Conclusão:

Considerando suas dimensões e localização, bem como assim atendendo-se ao equilíbrio entre a oferta e procura constatadas no Mercado Imobiliário local, o imóvel em apreço, em virtude do até aqui exposto, é avaliado, nesta data, em R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) o metro quadrado.

Para que alcance o escopo a que se finaliza, o presente laudo é lavrado e firmado em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

Bariri/SP, 08 de Janeiro de 2026.


Antonio Carlos Goettlicher
CRECI 40192

PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

Em cumprimento à Portaria nº 11.887/2026 de 07 de Janeiro de 2026, baixada pela Prefeitura Municipal de Bariri/SP, a Líder - Imobiliária e Administradora de Imóveis LTDA., inscrita no CRECI J. 32.263 e CNPJ 30.779.723/0001-00, localizada na Rua Sete de Setembro - nº 942 em Bariri/SP, procede a seguinte avaliação:


OBJETO

Uma área de propriedade particular, sendo UMA ÁREA RURAL, constante da Matrícula nº 17.631, localizada na Estrada Municipal Fernando Romero Alvarado, conforme croqui anexo ao processo administrativo nº 6632/2025 da Prefeitura Municipal de Bariri, a ser destacada de área maior com 2.021,93 m2.

DESCRIÇÃO

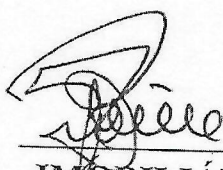
Em visita ao imóvel foi possível observar uma área de terras, servida de infra estrutura necessária básica. Topografia plana.

CONCLUSÃO



Considerando sua localização, dimensão, topografia, finalidade e destinação, ainda assim atendendo-se ao equilíbrio entre a “Oferta X Procura” constatadas no Mercado Imobiliário local, em virtude do até aqui exposto, é avaliado, nesta data, em R\$ 250,00 (Duzentos e cinquenta reais) o metro quadrado.

Bariri/SP, 09 de Janeiro de 2026.



IMOBILIÁRIA LÍDER
CRECI-J 32263



De: PROCURADORIA JURÍDICA

Enviado por: Danillo Alfredo Neves (danillo.neves)

Para: PREFEITO (Organograma)

Data: 26 de novembro de 2025 às 16:37

Ao Exmo. Sr. Prefeito Municipal,

Vistos.

Cuida-se de solicitação da Diretoria de Obras de autorização para realização dos procedimentos necessários à alienação de bem imóvel do Município a ser definido mediante permuta de imóvel de propriedade particular, localizado em frente à Estrada Municipal Fernando Romero Alvarado. O imóvel pretendido destina-se à construção de Unidade Básica de Saúde com recursos oriundos do Governo Federal, justificando-se a sua aquisição em razão da localização, de fácil acesso, e condições favoráveis à edificação do prédio a ser instalado.

Em atendimento à solicitação, nos termos da competência de consultoria jurídica através de pareceres ao Chefe do Executivo e demais órgãos da Administração Municipal, prevista nos artigos 4º, IV e 9º, V da Lei Municipal nº 4.651/2015, cumpre esclarecer que a hipótese de alienação por permuta de imóvel do Município com bem de propriedade particular encontra amparo legal expresso no Art. 76, I, "c" da Lei nº 14.133/2021 e no Art. 98, I, "b" da Lei Orgânica do Município, de modo que ambos os dispositivos tratam da possibilidade de alienação por permuta entre imóveis mediante dispensa de licitação, condicionada ao interesse público, à prévia autorização por lei aprovada pelo Poder Legislativo e avaliação dos bens imóveis.

No caso da operação de permuta pretendida, resta claro que há interesse público na aquisição da área em questão, havendo portanto condições legais para a continuidade do procedimento, primeiramente com a definição do imóvel de propriedade do Município que será permutado, de acordo com avaliação prévia tanto do bem público como do bem particular objeto da permuta.

Nesse sentido, o supracitado Art. 76, I, "c" da Lei nº 14.133/2021, ao prever a permuta como hipótese de alienação de imóvel do Poder Público, elenca como condições a permuta por outros imóveis que atendam aos requisitos relacionados às finalidades precípua da Administração, "desde que a diferença apurada não ultrapasse a metade do valor do imóvel que será ofertado, segundo avaliação prévia, e ocorra a torna de valores, sempre que for o caso", o que torna fundamental a avaliação dos imóveis antes da propositura de projeto de lei à Câmara para autorizar a permuta.

Desta forma, uma vez avaliados os imóveis em valores que sejam compatíveis entre si para se admitir uma permuta sem torna de valores ou, se houver, na menor diferença possível, caberá o envio do projeto de lei ao Poder Legislativo para a avaliação da autorização da permuta, conforme os elementos trazidos para a análise.

Sendo estas as informações do ponto de vista legal, segue para fins de colaboração, em observância à atribuição prevista no Art. 9º, VIII da Lei Municipal nº 4.651/2015, minuta de projeto de lei autorizativa para a alienação por permuta entre imóveis, a ser editada conforme a definição do imóvel do Município que será permutado e a avaliação dos bens.

Danillo Alfredo Neves
Procurador-Geral do Município
OAB/SP 325.369

Arquivo(s) não unificado(s)
Minuta de Projeto de Lei - Permuta imóvel.docx



De: PROCURADORIA JURÍDICA

Enviado por: Danillo Alfredo Neves (danillo.neves)

Para: PREFEITO (Organograma)

Data: 12 de janeiro de 2026 às 12:53

Ao Exmo. Sr. Prefeito Municipal,

Vistos.

Observa-se que os imóveis de propriedade do Município definidos para a permuta pela área de construção da UBS se tratam de áreas institucionais, cumprindo nesse caso fazer breves considerações a respeito da legislação pertinente ao tema.

Áreas institucionais são as parcelas de terras contidas em loteamentos destinadas à finalidade de implementação de espaços verdes, de lazer ou uso comunitário, e integram o patrimônio público municipal, consoante o Art. 22 da Lei nº 6.766/1979.

Tratam-se, por definição legal, de bens de uso comum ou do domínio público, conforme descrito por Hely Lopes Meirelles (in Direito Municipal Brasileiro, Ed. Malheiros, 18ª ed., 2017, p. 321), ao preceituar que *"são os bens de uso comum, ou do domínio público, o serviço mesmo prestado ao público pela Administração, assim como as estradas, ruas e praças. Esses bens integram-se no domínio público pela só destinação ao uso indiscriminado do povo, e independem de qualquer registro imobiliário"*.

Como bens de uso comum, nos termos do Art. 99, I do Código Civil, a hipótese para modificação desta natureza consiste na desafetação, transformando-os em bens dominiais ou do patrimônio disponível, que de acordo com Meirelles (p. 322), *"são os que, embora integrando o domínio público como os demais, deles diferem pela possibilidade sempre presente de serem utilizados em qualquer fim ou, mesmo, alienados e consumidos nos serviços da própria Administração"*. Em âmbito municipal, a necessidade de lei para a desafetação de bens públicos municipais é expressa no Art. 100 da Lei Orgânica do Município.

Desta forma, para que a alienação de áreas institucionais tenha validade jurídica, inclusive por permuta, é necessário que a lei preveja a desafetação destas áreas, cujos parâmetros são definidos no Art. 180 da Constituição Estadual de São Paulo de 1989 (CESP/89), conforme segue adiante, destacando-se o que dispunha o inciso VII do referido dispositivo:

CESP/89

Artigo 180 - No estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, o Estado e os Municípios assegurarão:

I - o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia do bem-estar de seus habitantes;

II - a participação das respectivas entidades comunitárias no estudo, encaminhamento e solução dos problemas, planos, programas e projetos que lhes sejam concernentes;

III - a preservação, proteção e recuperação do meio ambiente urbano e cultural;

IV - a criação e manutenção de áreas de especial interesse histórico, urbanístico, ambiental, turístico e de utilização pública;

V - a observância das normas urbanísticas, de segurança, higiene e qualidade de vida;

VI - a restrição à utilização de áreas de riscos geológicos;

VII - as áreas definidas em projetos de loteamento como áreas verdes ou institucionais não poderão ter sua destinação, fim e objetivos originais alterados, exceto quando a alteração da destinação tiver como finalidade a regularização de:

a) loteamentos, cujas áreas verdes ou institucionais estejam total ou parcialmente ocupadas por núcleos habitacionais de interesse social, destinados à população de baixa renda e cuja situação esteja consolidada ou seja de difícil reversão;

b) equipamentos públicos implantados com uso diverso da destinação, fim e objetivos originariamente previstos quando da aprovação do loteamento;

c) imóveis ocupados por organizações religiosas para suas atividades finalísticas.

Anteriormente, o inciso VII do Art. 180 da Constituição Estadual vedava expressamente a desafetação de áreas institucionais fora das hipóteses que elencava. No entanto, o inciso VII e suas alíneas do Art. 180 foram declarados inconstitucionais em sua totalidade, nos autos da Ação Direta de Inconstitucionalidade - ADIn nº 6.602 perante o Supremo Tribunal Federal (STF), conforme a ementa do julgado:

EMENTA: AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. DIREITO URBANÍSTICO. PLANEJAMENTO E USO DO SOLO URBANO. §§ 1º A 4º DO INC. VII DO ART. 180 DA CONSTITUIÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO. RESTRIÇÕES AOS MUNICÍPIOS PARA A DESAFETAÇÃO DE ÁREAS DEFINIDAS EM PROJETOS DE LOTEAMENTO COMO ÁREAS VERDES OU INSTITUCIONAIS. OFENSA DIRETA À CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA. COMPETÊNCIA LEGISLATIVA CONCORRENTE ENTRE UNIÃO, ESTADOS E DISTRITO FEDERAL PARA DISPOR SOBRE DIREITO URBANÍSTICO. COMPETÊNCIA LEGISLATIVA DOS MUNICÍPIOS PARA TRATAR DE MATÉRIA DE INTERESSE LOCAL. OFENSA AOS INCS. I E III DO ART. 30 E ART. 182, DA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA. INCONSTITUCIONALIDADE FORMAL RECONHECIDA. 1. É direta a contrariedade à repartição de competência legislativa traçada pela Constituição da República, ainda que essa análise se ponha em pauta o cotejo das normas infraconstitucionais. Precedentes. 2. Os Municípios têm competência para legislar sobre assuntos de interesse local compreendendo o ordenamento territorial, o planejamento urbano e a fiscalização de áreas de uso e ocupação do solo. Precedentes. 3. É formalmente inconstitucional norma estadual pela qual se dispõe sobre direito urbanístico em contrariedade ao que se determina nas normas gerais estabelecidas pela União e em ofensa à competência dos Municípios para legislar sobre assuntos de interesse local, sobre os quais incluídos política de desenvolvimento urbano, planejamento, controle e uso do solo. Precedentes. **4. É inconstitucional norma de Constituição estadual pele, a pretexto de organizar e delimitar competência de seus respectivos Municípios, ofendido o princípio da autonomia municipal, consoante o art. 18, o art. 29 e o art. 30 da Constituição da República. Precedentes. 5. Ação direta de inconstitucionalidade conhecida e julgada procedente para declarar inconstitucionais os §§ 1º a 4º do inc. VII do art. 180 da Constituição do Estado de São Paulo.** (g.n.) (ADI 6602, Relator(a): CÂRMEN LÚCIA, Tribunal Pleno, julgado em 14-06-2021, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-122 DIVULG 23-06-2021 PUBLIC 24-06-2021)

Desta forma, a partir da declaração de inconstitucionalidade pelo STF do inciso VII do Art. 180 da Constituição Estadual de São Paulo e a perda de seus efeitos no ordenamento jurídico, restou assentada a possibilidade dos Municípios, através de lei local, desafetarem suas áreas verdes e áreas institucionais para a reorganização da malha urbana, **desde que observadas as demais disposições do mesmo Art. 180 da Carta Bandeirante, ainda mantidas vigentes.**

No caso, cumpre atenção especial à previsão do **Art. 180, inciso II**, acima destacado, que determina a participação popular na análise dos temas que dizem respeito às normas e diretrizes do desenvolvimento urbano, haja vista precedente sobre a ADIn promovida pelo Procurador-Geral de Justiça do Ministério Público de São Paulo a partir do Parecer PGJ nº 16.020/17 em face da Lei Complementar nº 511, de 09/03/2010 do Município de Catanduva, na qual não houve audiências públicas ou outras formas de participação popular na elaboração da lei, que desafetou áreas verdes, conforme ementa do parecer do Procurador-Geral de Justiça da época:

Ementa: CONSTITUCIONAL. ADMINISTRATIVO. URBANÍSTICO. AÇÃO DIRETA INCONSTITUCIONALIDADE. LEI COMPLEMENTAR Nº 511, DE 09 DE MARÇO DE 2010, ALTERADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 885, DE 30 DE MAIO DE 2017, DO MUNICÍPIO DE CATANDUVA. ALTERAÇÃO DA DESTINAÇÃO DE ÁREA VERDE DO LOTEAMENTO DENOMINADO "JARDIM PRIMAVERA" E DE ÁREA DE LAZER DO LOTEAMENTO DENOMINADO "PARQUE GLÓRIA". AUSÊNCIA DE PARTICIPAÇÃO POPULAR E DE HIPÓTESE ADMISSÍVEL PARA ALTERAÇÃO DA DESTINAÇÃO DAS ÁREAS.

1. Padece de inconstitucionalidade lei municipal que promove a alteração da destinação de áreas verde e institucional de loteamentos sem participação popular em sua elaboração (art. 180, II, da CE). 2. Também está em descompasso com a Constituição Estadual a lei ao não veicular qualquer das exceções admissíveis à regra da inalterabilidade da destinação original de áreas verdes e institucionais (art. 180, VII da CE). 3. Procedência da ação. (g.n.)

A título de informação, vale registrar que a referida ADIn foi julgada extinta por perda superveniente do objeto da ação (TJ-SP - ADI: 21827833320178260000 SP 2182783-33.2017.8.26.0000, Relator.: Xavier de Aquino, Data de Julgamento: 07/02/2018, Órgão Especial, Data de Publicação: 15/02/2018), porém é importante asseverar o precedente do Ministério Público sobre a necessidade de audiências públicas prévias para debates sobre a pretensão de desafetação de áreas institucionais, o que torna provável a intervenção do MP caso o projeto de lei seja proposto sem a realização de audiência pública.

Ante o exposto, nos termos da competência prevista no Art. 4º, IV e Art. 9º, V da Lei Municipal nº 4.651/2015, a Procuradoria Jurídica recomenda a realização de **audiência pública** para avaliação da viabilidade de desafetar e permutar as áreas institucionais pretendidas, em vista da previsão do Art. 180, inciso II da Constituição Estadual de São Paulo e do parecer emanado pelo Procurador-Geral de Justiça do Ministério Público de São Paulo PGJ nº 16.020/17.

Danillo Alfredo Neves
Procurador-Geral do Município
OAB/SP 325.369