



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 11.885/2026 de 06 de janeiro de 2026

1. OBJETO e DESCRIÇÃO da AVALIAÇÃO:

Uma área de terras, denominada "ÁREA VERDE" localizada no Polo Industrial II, na Quadra A, na confrontação da Rua Salvador Scire com a Rua Primo Antonio Fanti, no Município de Bariri/SP. De acordo com a matrícula n. 29.492, as medidas do terreno totalizam 3.008,13 m² de área.

2. OBSERVAÇÃO: Na vistoria realizada para a avaliação observa-se que aparentemente o terreno tem uma área livre menor que a descrita na matrícula, ou seja, menor que 3.008,13 m².

3. 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\$ 240,00** (duzentos e quarenta reais) o metro quadrado (m²).



Documento assinado digitalmente
SÉRGIO COUTINHO
Data: 19/01/2026 14:08:35 -0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

Bariri, 19 de janeiro de 2026.

SÉRGIO COUTINHO – CORRETOR de IMÓVEIS

CRECI: 199819 F



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 11.885/2026 de 06 de janeiro de 2026

1. OBJETO e DESCRIÇÃO da AVALIAÇÃO:

Uma área de terras, denominada "ÁREA VERDE" localizada no Polo Industrial II, na Quadra B, frente para a Rua Primo Antonio Fanti, no Município de Bariri/SP. De acordo com a matrícula n. 29.493, as medidas do terreno totalizam 1.970,54 m² de área.

2. OBSERVAÇÃO: Na vistoria realizada para a avaliação observa-se que o terreno é cruzado (diagonal) por uma canaleta que inicia-se nos fundos até a sarjeta, com a finalidade de escoar as águas pluviais do terreno vizinho.

3. 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\$ 240,00 (duzentos e quarenta reais) o metro quadrado (m²).



Documento assinado digitalmente
SÉRGIO COUTINHO
Data: 19/01/2026 14:08:35-0300
Verifique em <https://validar.itd.gov.br>

Bariri, 19 de janeiro de 2026.

SÉRGIO COUTINHO – CORRETOR de IMÓVEIS
CRECI: 199819 F



**LÍDER - IMOBILIÁRIA E ADMINISTRADORA
DE IMÓVEIS LTDA - CNPJ: 30.779.723/0001-00**

Rua Sete de Setembro, nº 942 – Centro –
Bariri/SP – CEP: 17.250-000
Telefone: (14) 3662-1371

PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

Em cumprimento à **Portaria nº 11.885/2026** de 06 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, denominada “ÁREA VERDE”, da Quadra A, localizada no Polo Industrial II, nesta cidade e comarca de Bariri/SP, com a seguinte descrição: o imóvel inicia junto ao marco 1, com coordenadas U T M Este (X) 735.575.7921 e Norte (y) 7.556.864.1913; do vértice 1 segue em direção até o vértice 2 no azimuth 119°54'21”, em uma distância de 32,99m, confrontando com Rua Salvador Scire, CEP nº 17.252.214, lado par, distante 94,74m da esquina mais próxima Rua Luzia de Santis; do vértice 2 segue em direção até o vértice 3 no azimuth 210°09'47”, em uma distância de 44,74m, confrontando com lote 4 da quadra A de frente para a Rua Salvador Scire – Matrícula nº 10.854; do vértice 3 segue em direção até o vértice 4 no azimuth 210°09'153”, em uma distância de 46,48m, confrontando com o lote 8 da Quadra A de frente para a Rua Primo Antonio Fanti – Matrícula 10.858, do vértice 4 segue em direção até o vértice 5 no azimuth 300°09'53”, em uma distância de 33,00 m, confrontando com a Rua Primo Antonio Fanti; do vértice 5 segue em direção até o vértice 6 no azimuth 30°09'53”, em uma distância de 46,15m, confrontando com o prédio nº 125 da Rua Primo Antonio Fanti –

Matrícula nº 10.859; finalmente do vértice 6 segue até o vértice 1, (início da descrição), no azimuth de 30°09'53', na extensão de 44,93m, confrontando com o prédio nº 120 da Rua Salvador Sciré – Matrícula nº 11.044, encerrando uma área de 3.008,13 metros quadrados, sob Matrícula nº 29.492.


DESCRIÇÃO

Em visita ao imóvel foi possível observar uma área de terras, sendo a área verde do denominado loteamento, provida de infraestrutura básica. Topografia plana. Foi verificado também que a área livre, sem construção, é menor do que consta na matrícula.

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\$ 200,00 (reais) o m2.**

Bariri/SP, 15 de Janeiro de 2026.



IMOBILIÁRIA LÍDER
CRECI-J 32263



**LÍDER - IMOBILIÁRIA E ADMINISTRADORA
DE IMÓVEIS LTDA - CNPJ: 30.779.723/0001-00**

Rua Sete de Setembro, nº 942 – Centro –
Bariri/SP – CEP: 17.250-000
Telefone: (14) 3662-1371

PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

Em cumprimento à **Portaria nº 11.885/2026** de 06 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, denominada “ÁREA VERDE”, da Quadra A, localizada no Polo Industrial II, nesta cidade e comarca de Bariri/SP, com a seguinte descrição: o imóvel inicia junto ao marco 1, com coordenadas UTM Este (X) 735.516,3025 e Norte (y) 7.558,7439; do vértice 1 segue em direção até o vértice 2 no azimuth 1209°53, em uma distância de 44,00m, confrontando com Rua Primo Antonio Fanti, CEP nº 17.252.208, lado par, distante 66,33m com a esquina mais próxima Rua Luzia de Santis; do vértice 2 segue em direção até o vértice 3 no azimuth 210°09'53”, em uma distância de 43,77m, confrontando com lote 5 da quadra B – Matrícula nº 10.866; do vértice 3 segue em direção até o vértice 4 no azimuth 297°31'23, em uma distância de 10,70m, confrontando com o imóvel da Rua Primo Antonio Fanti – Matrícula 15.550, do vértice 4 segue em direção até o vértice 5 no azimuth 297°31'23”, na extensão de 33,34m, confrontando com o imóvel designada Área 1 da Avenida Alessio Ricoboni - Matrícula nº 15.586, do vértice 5 segue até o vértice 1, no azimuth de 30°09'53”, na extensão de 45,80m, confrontando com o lote 4

da Quadra B – Matrícula nº 10.865; encerrando uma área de **1.970,540 metros quadrados**, sob Matrícula nº 29.493.

DESCRIÇÃO

Em visita ao imóvel foi possível observar uma área de terras, sendo a área verde do denominado loteamento, provida de infraestrutura básica. Topografia plana, existindo ainda no local uma canaleta para escoamento de água pluvial.

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\$ 200,00 (Duzentos reais) o m2**.

Bariri/SP, 15 de Janeiro de 2026.



IMOBILIÁRIA LÍDER
CRECI-J 32263

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 11885/2026 de 06 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 terras denominada área verde da quadra A, localizada no Polo Industrial II, Bariri – SP, com uma área de 3.008,13m², registrada sob a matrícula nº 29492. Obs: conforme visita no local, pudemos observar que a área livre sem construção é menor que a área da matrícula.

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\$ 220,00 (duzentos e vinte 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, 14 de Janeiro de 2026.


Antonio Carlos Goettlicher
CRECI 40192

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 11885/2026 de 06 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:

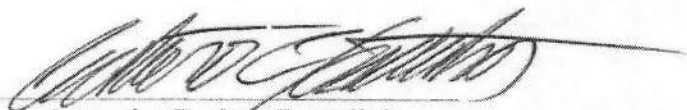
Uma área de terras denominada área verde da quadra B, localizada no Polo Industrial II, Bariri – SP, com uma área de 1.970,540m², registrada sob a matrícula nº 29493. Obs: conforme visita no local, observamos que existe uma canaleta de escoamento de água pluvial cruzando a área.

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\$ 220,00 (duzentos e vinte 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, 14 de Janeiro de 2026.


Antonio Carlos Goettlicher
CRECI 40192



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6R2VJ-7ZEJF-GDLSR-AV5ML>

CNM: 121046.2.0028482-23

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS - BARIRI - SP
RICARDO NEMES DE MATTOS - OFICIAL

MATRÍCULA

29.492

FICHA

1

Bariri, 05 de Janeiro de 2026

(CNS) 12.104-6

Uma área de terras, denominada "**ÁREA VERDE**", da Quadra A, localizada no **Polo Industrial II**, nesta cidade e comarca de Bariri-SP, com a seguinte descrição: o imóvel inicia junto ao marco 1, com coordenadas U T M Este (X) 735.575,7921 e Norte (Y) 7.556.864,1913; do vértice 1 segue em direção até o vértice 2 no azimuth 119°54'51", em uma distância de 32,99 m, confrontando com Rua Salvador Scire, CEP nº 17.252-214, lado par, distante 94,74 m da esquina mais próxima Rua Luzia de Santis; do vértice 2 segue em direção até o vértice 3 no azimuth 210°09'47", em uma distância de 44,74 m, confrontando com lote 4 da quadra A de frente para Rua Salvador Scire - Matrícula nº 10.854; do vértice 3 segue em direção até o vértice 4 no azimuth 210°09'53", em uma distância de 46,48 m, confrontando com lote 8 da quadra A de frente para Rua Primo Antonio Fanti - Matrícula nº 10.858; do vértice 4 segue em direção até o vértice 5 no azimuth 300°09'53", em uma distância de 33,00 m, confrontando com Rua Primo Antonio Fanti; do vértice 5 segue em direção até o vértice 6 no azimuth 30°09'53", em uma distância de 46,15 m, confrontando com o prédio nº 125 da Rua Primo Antonio Fanti - Matrícula nº 10.859; finalmente do vértice 6 segue até o vértice 1, (início da descrição), no azimuth de 30°09'53", na extensão de 44,93m, confrontando com o prédio nº 120 da Rua Salvador Scire - Matrícula nº 11.044, encerrando uma área de 3.008,13 metros quadrados.-

Cadastro Municipal: 9741.-

PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE BARIRI**, inscrito no CNPJ nº 46.181.376/0001-40, entidade jurídica de direito público, com sede na Rua Francisco Munhoz Cegarra nº126, Centro, nesta cidade.-

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 9.320, de 09/12/1988 (R.06, de 12/08/1994).-

Bariri, SP, 05/01/2026. A Substituta  (Angelita Dian Marino). -.-.-.-.-
Selo Digital nº1210463F10A0000014845726K.-

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Tabela de Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6R2VJ-7ZFJF-GDLSR-AY5ML>

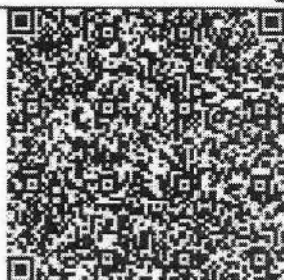
matrícula

ficha

verso

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FE, que a presente certidão da matrícula n.º 29492 , foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição. Devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso.	Emolumentos 44,20 Estado 0,00 Sec. Fazenda 0,00 Registro Civil 0,00 Trib. Justiça 0,00 Ministério Público 0,00 Imposto Municipal 1,77 TOTAL 45,97
PRAZO DE VALIDADE Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.	Conferência feita por: (ASSINATURA DIGITAL) Angelita Dian Marino Substituta

Bariri, 05 de janeiro de 2026



SELO DIGITAL

1210463F30A0000014845826G

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjap.jus.br>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

For os Registros do Imóveis
do Brasil em Um só lugar





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZUGVX-KW3R8-JDBFG-XB3ZY>

CNM: 121046 2.0029493-20

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS - BARIRI - SP
RICARDO NEMES DE MATTOS - OFICIAL

MATRÍCULA
29.493

FICHA
1

Bariri, 05 de Janeiro de 2026
(CNS) 12.104-6

Uma área de terras, denominada "**ÁREA VERDE**", da Quadra B, localizada no Polo Industrial II, nesta cidade e comarca de Bariri-SP, com a seguinte descrição: o imóvel inicia junto ao marco 1, com coordenadas U T M Este (X) 735.516,3025 e Norte (Y) 7.558.778,7439; do vértice 1 segue em direção até o vértice 2 no azimuth 120°09'53", em uma distância de 44,00 m, confrontando com Rua Primo Antonio Fanti, CEP nº 17.252-208, lado par, distante 66,33 m com a esquina mais próxima Rua Luzia de Santis; do vértice 2 segue em direção até o vértice 3 no azimuth 210°09'53", em uma distância de 43,77 m, confrontando com lote 5 da quadra B - Matrícula nº 10.866; do vértice 3 segue em direção até o vértice 4 no azimuth 297°31'23", em uma distância de 10,70 m, confrontando com o imóvel da Rua Primo Antonio Fanti - Matrícula nº 15.550; do vértice 4 segue em direção até o vértice 5 no azimuth 297°31'23", na extensão de 33,34 m, confrontando com o imóvel designada Área 1 da Avenida Alessio Ricoboni - Matrícula nº 15.586; do vértice 5 segue até o vértice 1, (início da descrição), no azimuth de 30°09'53", na extensão de 45,80 m, confrontando com o lote 4 da quadra B - Matrícula nº 10.865, encerrando uma área de 1.970,540 metros quadrados.-

Cadastro Municipal: 9732.-

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE BARIRI, inscrito no CNPJ nº 46.181.376/0001-40, entidade jurídica de direito público, com sede na Rua Francisco Munhoz Cegarra nº126, Centro, nesta cidade.-

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 9.320, de 09/12/1988 (R.06, de 12/08/1994).-

Bariri, SP, 05/01/2026. A Substituta  (Angelita Dian Marino).
Selo Digital nº1210463F10A0000014845926G.-

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros e o Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7UGVX-KW3R8-UDBFG-XB3ZY>

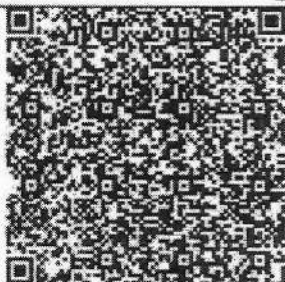
matrícula

ficha

verso

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão da matrícula n.º 29493 , foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição. Devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso.	Emolumentos 44,20 Estado 0,00 Sec. Fazenda 0,00 Registro Civil 0,00 Trib. Justiça 0,00 Ministério Público 0,00 Imposto Municipal 1,77 TOTAL 45,97
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por: (ASSINATURA DIGITAL)
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.	Angelita Dian Marino Substituta

Bariri, 05 de janeiro de 2026



SELO DIGITAL

1210463F30A0000014846026V

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA – DESAFETAÇÃO DE ÁREAS INSTITUCIONAIS E VERDES

Município de Bariri – Estado de São Paulo

1. Dados da sessão

Data: 15 de agosto de 2025.

Início: 9h04.

Local: Dependências da Câmara Municipal de Bariri, com transmissão ao vivo pelo canal oficial da Câmara no YouTube. https://www.youtube.com/watch?v=drC_fquSIBA

Público: 16 (dezesseis) participantes, conforme Lista de Presença anexa.

2. Composição da Mesa

- Wellington Pollonio Bof – Diretor de Desenvolvimento Econômico e Turismo; Presidente da audiência.
- Dr. José Carlos Pacheco de Almeida – Advogado, convidado para exposição técnica.
- Paulo Cesar Andreoli – Vice-Prefeito e Presidente do Conselho de Desenvolvimento.
- Dr. Danillo A. Neves – Procurador do Município.

3. Fundamentação e objetivo

O Presidente abriu os trabalhos esclarecendo que a realização da audiência pública decorre de orientação da Procuradoria do Município, como requisito de transparência e participação popular para instruir o Projeto de Lei de desafetação de áreas institucionais e verdes, com destinação das receitas ao Fundo Municipal de Desenvolvimento, conforme legislação municipal vigente.

4. Exposição inicial

O Presidente apresentou, por meio de slides, todas as áreas pretendidas para desafetação, descrevendo localização, matrícula e metragem, explicando que, após a realização desta audiência e a aprovação do Projeto de Lei pela Câmara Municipal, os bens poderão ser alienados, revertendo-se integralmente os recursos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento, para investimentos alinhados às políticas públicas locais.

4.1. Relação sintética das áreas apresentadas (conforme slides)

[Handwritten signature and initials]

- Áreas Institucionais – Matrículas 21.249 e 21.243 (próximas a loteamento residencial; frente para estrada municipal) – 6.358,73 m² cada.
- Área Institucional – Matrícula 22.598 (Loteamento Jardim Beltrame II; confronta com estrada municipal) – 3.004,93 m².
- Áreas Institucionais – Matrículas 14.033; 18.179; 23.524 (Loteamentos Jardim YANG I, II e III) – 3.334,79 m²; 1.948,28 m²; 4.705,7597 m², respectivamente.
- Área Verde – Matrícula 14.626 (Jardim Industrial II) – 1.179,41 m².
- Áreas Verdes – Polo Industrial – Área A: ~3.140 m²; Área B: ~1.993 m².

5. Exposição jurídica

Com a palavra, o Dr. José Carlos Pacheco de Almeida realizou explicação técnica sobre a evolução normativa e o entendimento atual quanto à competência municipal para a desafetação, destacando o papel das audiências públicas e a necessidade de observar a legislação urbanística e os princípios da administração, conforme parecer jurídico juntado aos autos administrativos.

Na sequência, o Procurador do Município, Dr. Danilo A. Neves, reforçou que: (i) a audiência pública é medida adequada para respaldar a alteração de destinação das áreas; (ii) a receita resultante da alienação deverá ser vinculada ao Fundo Municipal de Desenvolvimento; e (iii) a venda, se aprovada em lei específica, processar-se-á por leilão (ou modalidade cabível), nos termos da Lei nº 14.133/2021, art. 76, I, com observância das regras urbanísticas e da destinação final definida em lei.

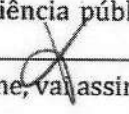
6. Manifestações do público e autoridades

- Sr. Marcelo: Manifestou-se favoravelmente, qualificando a iniciativa como muito inteligente, por retirar áreas hoje onerosas ao erário e reverter recursos ao desenvolvimento.
- Vereador Rubens: Questionou (a) se haveria implantação de empresas em áreas residenciais, gerando incômodo; e (b) eventual derrubada de uma figueira tradicional próxima a área institucional.
- Resposta do Presidente: Em zonas residenciais somente poderão ser construídas residências, nos termos da legislação urbanística; e a figueira não se encontra dentro da área a ser desafetada.
- Paulo Cesar Andreoli: Ressaltou a importância estratégica do projeto, registrando apoio, acompanhado dos Srs. Renilson Giraldelelli e Fabiano Foloni.

7. Encaminhamentos


- Lavratura e publicação desta ata, com os anexos (lista de presença e slides técnicos).
- Juntada da ata ao processo administrativo, instruindo o Projeto de Lei de desafetação a ser encaminhado à Câmara Municipal.
- Após a aprovação legislativa, deflagração do procedimento de alienação (leilão), com vinculação das receitas ao Fundo Municipal de Desenvolvimento, tudo conforme parecer jurídico e legislação aplicável.


8. Encerramento

Nada mais havendo a tratar, o Presidente agradeceu a presença de todos e declarou encerrada a audiência pública (horário consignado na gravação oficial da transmissão da Câmara). Eu, , lavrei a presente Ata de Audiência Pública, que, lida e achada conforme, foi assinada pelos membros da Mesa e por quem mais desejar.

Bariri/SP, 15 de agosto de 2025.

Assinaturas:


Wellington Polônio Bof – Presidente da audiência


Dr. José Carlos Pacheco de Almeida


Paulo Cesar Andreoli

Dr. Danillo A. Neves

Anexos

- Anexo I – Lista de Presença (16 assinaturas).
- Anexo II – Slides de apresentação das áreas (matrículas, localização e metragem).



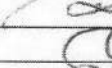













PREFEITURA MUNICIPAL DE BARIRI

LISTA DE PRESENÇA

Audiência Pública – Desafetação de Áreas Institucionais e Áreas Verdes

Data: 15/08/2025 – Horário: 09h00

Local: Plenário da Câmara Municipal de Bariri-SP

Nº	Nome Completo	RG	Assinatura
1	William C. Carlos	49065375-1	
2	Gleide Batista	45104832-6	
3	Edson Zilio	343882012	
4	Amplius P. S. da	125.29695	
5	Osny J. W. da Silva	41996724-4	
6	Rosimar G. Guedes	23.787.215-8	
7	Fernando H. B. da	20818321-9	
8	Fabiano Falar	24668545-4	
9	MARIELA PEREIRA	14.432.807-0	
10	Gabriel de Oliveira	41.403.075-8	
11	CAROLINA MANZOTTI	99.014.955-8	
12	JOSÉ CARLOS DAVY	30.107.930-1	
13	Wellington P. da Silva	43470884-7	
14	DANILLO A. NOVAES	44.221.602-6	
15	Carla C. Brandão	17557434	
	Thaís P. G. da Silva	43.470679-6	



De: PROCURADORIA JURÍDICA

Enviado por: Danillo Alfredo Neves (danillo.neves)

Para: SETOR DE DESENVOLVIMENTO (Organograma)

Data: 05 de agosto de 2025 às 12:46

À Diretoria de Desenvolvimento Econômico,

Em atendimento à solicitação, nos termos da competência de consultoria jurídica através de pareceres aos órgãos da Administração Municipal, prevista nos artigos 4º, IV e 9º, V da Lei Municipal nº 4.651/2015, cumpre primeiramente fazer breves considerações a respeito da definição de áreas institucionais e suas previsões legais.

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, pois, de bens de uso comum ou do domínio público, conforme a definição de 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”, sendo que em âmbito municipal a necessidade de lei para a desafetação de bens públicos municipais é expressa no Art. 100 da Lei Orgânica do Município.

A partir destas definições, é importante registrar que a possibilidade de desafetação de áreas institucionais para alienação a empresas já foi objeto de consulta anterior da Diretoria de Desenvolvimento Econômico nos autos do PA 45.663/2021, formulada pela então Diretora da época. Naquela ocasião, ainda eram vigentes as disposições do inciso VII do Art. 180 da Constituição Estadual de 1989 (CESP/89), aqui transcritas em sua redação anterior, juntamente com as demais disposições do mesmo artigo da Constituição Bandeirante:

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 geológicas;

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.

Ocorre que as referidas disposições do Art. 180, VII, suas alíneas e dos parágrafos seguintes do mesmo artigo da Constituição Estadual de São Paulo foram declaradas 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 pela, a pretexto de organizar e delimitar competência de seus respectivos Municípios, ofendendo 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): CARMEN LÚCIA, Tribunal Pleno, julgado em 14-06-2021, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-122 DIVULG 23-06-2021 PUBLIC 24-06-2021)

Destarte, a partir da declaração de inconstitucionalidade pelo STF do Art. 180, VII 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 áreas verdes e áreas institucionais para a reorganização de sua 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 2.010, ALTERADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 885, DE 30 DE MAIO DE

2.017, 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 ressaltar 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 parquet no mesmo sentido caso o projeto de lei seja proposto.

Na hipótese de aprovação do projeto de lei para desafetação das áreas institucionais, poderá a Administração Municipal alienar as referidas áreas através da abertura de processo licitatório de Leilão, nos termos do Art. 76, I da Lei 14.133/2021, modalidade essa adotada para alienação de imóveis públicos do patrimônio disponível desde o advento da atual Lei de Licitações e Contratos Administrativos e que deverá prevalecer para a alienação, considerando que o Art. 98, I da Lei Orgânica do Município ainda prevê a modalidade licitatória de Concorrência e não houve atualização deste dispositivo à nova lei.

Por fim, quanto à possibilidade de desmembramento das áreas quando alienadas, trata-se de critério discricionário da Administração prever esta possibilidade na lei de autorização de alienação das áreas, não havendo vedação legal nesse sentido.

Ante o exposto, sendo estas as informações e considerações do ponto de vista legal acerca dos pontos questionados, a Procuradoria Jurídica recomenda como primeira etapa a realização de audiências públicas para avaliação da viabilidade de desafetar 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 do Município

OAB/SP 325.369

