

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SÃO LOURENÇO DA SERRA, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei:

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a celebrar dação em pagamento com os contribuintes Srs. Caetano Balardim e José Balardim, no propósito de extinguir créditos tributários através de dação em pagamento, nos termos e condições dispostos na presente Lei.

§ 1º Os créditos tributários de que trata o *caput* deste artigo referem-se ao Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, e Taxa de Licença de Funcionamento - T.L.F. inscritos em dívida ativa ou não, dos imóveis inscritos na Prefeitura sob nº 22154-22-02-0001-00-000 e nº 22161-14-12-0001-00-000.

§ 2º Os créditos tributários relativos às áreas descritas no parágrafo anterior perfazem o valor total de R\$ 11.292,07 (onze mil, duzentos e noventa e dois reais e sete centavos).

§ 3º Que o referido imóvel tem preço certo de R\$ 26.292,07 (vinte e seis mil, duzentos e noventa e dois reais e sete centavos), sendo que deste valor serão descontados os créditos tributários definidos no § 2º.

§ 4º A anistia fiscal criada pela [Lei nº 650/2006](#), não se aplica à presente dação em pagamento.

Art. 2º A extinção dos créditos tributários objeto desta Lei será feita através de contrato de dação em pagamento, do seguinte imóvel, conforme [Minuta anexa à presente Lei](#).

1º) O objeto da Inscrição Municipal nº 221542202000100000, com área de 710,87m² (setecentos e dez metros e oitenta e sete decímetros quadrados), situado no Bairro do Zé Cozinheiro, Município de São Lourenço, com a seguinte descrição:

Um terreno situado na Rua João Alfredo de Moraes, em Zona Urbana, no Distrito e Município de São Lourenço da Serra, Comarca de Itapeçerica da Serra, que assim descreve: tem início em um ponto situado na lateral esquerda da Rua João Alfredo de Moraes distante 133,46 metros do cruzamento da Rua Existente, atual Rua Pedro Cintra com a Rua João Alfredo de Moraes, deste ponto segue com os seguintes rumos e distâncias, daí segue em curva com raio 3,62ms e distância de 5,46ms, rumo de NE 84°43'02" SW e distância de 9,79ms, rumo de SE 82°03'30" NW e distância de 36,14ms, daí segue em curva com raio de 10,78ms e distância de 9,64ms até o ponto 2, confrontando do ponto de início até o ponto 2 com a área remanescente propriedade de JOSÉ BALARDIM e CAETANO BALARDIM, deste ponto deflete à direita e segue em linha reta com rumo NW 69°17' e com distância entre os marcos de 35,40ms, até encontrar o ponto 3, dele deflete à esquerda e segue em linha reta com o rumo NW 68°56' e com distância entre marcos de 28,00ms até o ponto 4, dele deflete à esquerda e segue em linha reta com o rumo NW 77°24' e com distância entre marcos de 16,50ms, confrontando com DONARIA MANOEL SOARES dos pontos 2 ao 5, até encontrar o ponto 5, dele deflete à esquerda e segue em linha reta com rumo NW 83°44' e com distância de 41,00ms, confrontando com JOSÉ PINTO DE ASSIS, até encontrar o ponto 6 cravado às margens da Rua João Alfredo de Moraes, dele deflete para a direita e segue margeando esta Rua em linha reta com rumo NE 61°32' e distância de 22,24ms, até encontrar o ponto de partida encerrando uma área de 710,87m², imóvel este localizado a 133,46ms metros da Rua Existente atualmente Rua Pedro Cintra, do lado esquerdo de quem desta Rua segue em direção ao imóvel pela Rua João Alfredo de Moraes.

Art. 3º O imóvel, objeto desta Lei, está avaliado em laudo elaborado por perito imobiliário - cujo Laudo de Avaliação integra o presente Projeto de Lei sob forma de anexo e encontra-se em valores compatíveis para a cobertura da dívida, sem causar prejuízo à municipalidade credora ou ao contribuinte devedor.

Art. 4º O Executivo Municipal formalizará a compensação para a extinção dos créditos tributários por meio de escritura pública, a ser, posteriormente, registrada no Cartório de Registro de Imóveis de São Lourenço da Serra.

Parágrafo único. O Executivo Municipal arcará com as custas da escritura e seu competente registro, incluídos tais valores no cálculo do equilíbrio financeiro da transação convencionada entre a municipalidade e os contribuintes.

Art. 5º A compensação não se realizará nos seguintes casos:

- I** - dos devedores negarem-se em assinar a escritura pública para consumir a transação;
- II** - de superveniência de fato novo e imprevisível à época ou após a promulgação desta Lei, a ensejar a inconveniência de sua realização;
- III** - da municipalidade for evicta do imóvel de dação em pagamento.

Art. 6º As despesas decorrentes da execução do presente Projeto de Lei correrão por conta do Orçamento vigente, suplementadas as dotações, caso sejam insuficientes.

Art. 7º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

São Lourenço da Serra, 04 de outubro de 2006.

JOSÉ MERLI

Prefeito Municipal

MINUTA DO CONTRATO DE DAÇÃO EM PAGAMENTO

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

CREDOR: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LOURENÇO DA SERRA, CNPJ Nº 059058131/0001-72, com sede na Rua Honório Augusto de Camargo, nº 05, Centro, São Lourenço da Serra, representada neste ato pelo Prefeito Municipal, **JOSÉ MERLI**, brasileiro, casado, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 10.351.888-SSP/SP, inscrito no C.P.F. sob nº 895.502.778-87, residente na Estrada dos Pratas, Bairro dos Pratas nº 1020, São Lourenço da Serra - SP.

DEVEDORES: CAETANO BALARDIM, brasileiro, solteiro, comerciante, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 11.781.635, inscrito no C.P.F. sob nº 006.412.088-04 e **JOSÉ BALARDIM**, brasileiro, solteiro, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 6.258.154, inscrito no C.P.F. 672.720.538-87, domiciliados na Rua Faria Lemos, nº 36, Jardim Virgínia, Itapecerica da Serra - SP.

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Dação em Pagamento, que se regerá pelas Cláusulas seguintes e pelas condições descritas no presente.

DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula 1ª O presente Contrato tem como OBJETO, a dação em pagamento, feita pelos **DEVEDORES** ao **CREDOR**, de dívida contraída em R\$ 11.292,07 (onze mil, duzentos e noventa e dois reais e sete centavos), relativo a Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, e Taxa de Licença de Funcionamento - T.L.F. líquida e certa até o presente momento, dos imóveis inscritos na Prefeitura sob os nº 22154-22-02-0001-00-000 e nº 22161-14-12-0001-00-000, conforme Certidão de Dívida Ativa em anexo.

DO BEM

Cláusula 2ª Os **DEVEDORES** oferecerão em dação em pagamento o imóvel situado no Bairro do

Zé Cozinheiro, Município de São Lourenço da Serra, em uma área de 710,87m² (setecentos e dez metros e oitenta e sete décimos quadrados), com a seguinte descrição:

Um terreno situado na Rua João Alfredo de Moraes, em Zona Urbana, no Distrito e Município de São Lourenço da Serra, Comarca de Itapeçerica da Serra, que assim descreve: tem início em um ponto situado na lateral esquerda da Rua João Alfredo de Moraes distante 133,46 metros do cruzamento da Rua Existente, atual Rua Pedro Cintra com a Rua João Alfredo de Moraes, deste ponto segue com os seguintes rumos e distâncias, daí segue em curva com raio 3,62ms e distância de 5,46ms, rumo de NE 84°43'02" SW e distância de 9,79ms, rumo de SE 82°03'30" NW e distância de 36,14ms, daí segue em curva com raio de 10,78ms e distância de 9,64ms até o ponto 2, confrontando do ponto de início até o ponto 2 com a área remanescente propriedade de JOSÉ BALARDIM e CAETANO BALARDIM, deste ponto deflete à direita e segue em linha reta com rumo NW 69°17' e com distância entre os marcos de 35,40ms, até encontrar o ponto 3, dele deflete à esquerda e segue em linha reta com o rumo NW 68°56' e com distância entre marcos de 28,00ms até o ponto 4, dele deflete à esquerda e segue em linha reta com o rumo NW 77°24' e com distância entre marcos de 16,50ms, confrontando com DONARIA MANOEL SOARES dos pontos 2 ao 5, até encontrar o ponto 5, dele deflete à esquerda e segue em linha reta com rumo NW 83°44' e com distância de 41,00ms, confrontando com JOSÉ PINTO DE ASSIS, até encontrar o ponto 6 cravado às margens da Rua João Alfredo de Moraes, dele deflete para a direita e segue margeando esta Rua em linha reta com rumo NE 61°32' e distância de 22,24ms, até encontrar o ponto de partida encerrando uma área de 710,87m², imóvel este localizado a 133,46ms metros da Rua Existente atualmente Rua Pedro Cintra, do lado esquerdo de quem desta Rua segue em direção ao imóvel pela Rua João Alfredo de Moraes.

DA QUITAÇÃO

Cláusula 3ª Em virtude do avençado neste Instrumento, o **CREDOR** dará quitação de sua dívida aos **DEVEDORES**.

Cláusula 4ª Que o referido imóvel tem preço certo e previamente convencionado de R\$ 26.292,07 (vinte e seis mil, duzentos e noventa e dois reais e sete centavos).

Cláusula 5ª Que a diferença a ser paga do **CREDOR** para os **DEVEDORES** é de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), e será paga da seguinte forma:

- A primeira parcela, no valor de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), no ato da assinatura deste Contrato.
- A segunda parcela, no valor de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais) será paga no ato da lavratura da escritura dação em pagamento.

CONDIÇÕES GERAIS

Cláusula 6ª A presente dação em pagamento será feita através da Dotação Orçamentária nº 07.01.00 obras e serviço.

Cláusula 7ª O presente Contrato passa a valer a partir da assinatura pelas partes, obrigando-se a ele os herdeiros ou sucessores das mesmas.

Cláusula 8ª Após a assinatura deste Instrumento, sendo este meio de quitação da dívida dos **DEVEDORES** para com o **CREDOR**, aquele transmitirá a este a posse e a propriedade do bem referido na Cláusula 2ª, para que o **CREDOR** dele disponha livremente.

DO FORO

Cláusula 9ª Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do CONTRATO, as partes elegem o Foro

da Comarca de Itapeçerica da Serra; Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente Instrumento, em duas vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

São Lourenço da Serra, 04 de outubro de 2006.

Prefeitura Municipal de São Lourenço da Serra
José Merli
CREDOR

Caetano Balardim
DEVEDOR

José Balardim
DEVEDOR

Testemunhas:

Nome:
R.G.:

Nome:
R.G.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LOURENÇO DA SERRA.

INTERESSADA: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LOURENÇO DA SERRA.

**LOCALIZAÇÃO: RUA JOÃO ALFREDO DE MORAES, NO BAIRRO ZÉ COZINHEIRO -
MUNICÍPIO DE SÃO LOURENÇO DA SERRA.**

PROPRIETÁRIO: JOSÉ BALARDIM E CAETANO BALARDIM (constante no memorial descritivo do levantamento planialtimétrico apresentado).

OBJETIVO E FINALIDADE DO LAUDO

Determinação do valor terreno, tendo em vista a desapropriação a ser feita pela municipalidade para fins de Utilidade Pública.

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Trata-se de um terreno sito à Rua João Alfredo de Moraes, com área de 702,33m², de acordo com o memorial descritivo da TAEC-Topografia Eng. e Comércio S/C. Ltda., que assim descreve o imóvel:

Inicia-se no ponto 0, situado na lateral esquerda da Rua João Alfredo Moraes, a 126,60 metros da Rua Pedro Cintra; daí seguem em pela lateral da Rua João Alfredo de Moraes com os seguintes azimutes e distâncias: 237°12'11" - 5,06 metros e 240°23'04" - 20,44 metros até o ponto 1; daí deflete

à esquerda e segue confrontando com a propriedade de José Pinto de Assis, com os seguintes azimutes e distâncias: 177°38'14" - 2,40 metros, 88°37'40" - 14,97 metros, 88°08'31" - 12,31 metros e 90°20'03" - 10,41 metros até o ponto 2; daí segue confrontando com a propriedade de Donaria Manoel Soares, com os seguintes azimutes e distâncias: 101°32'47" - 42,69 metros e 103°47'59" - 37,24 metros até o ponto 3; daí deflete à esquerda e segue em curva com ângulo central 60°59'12", com raio de 10,78 metros na distância de 11,47 metros até o ponto 4; daí segue com os seguintes azimutes e distâncias: 283°22'13" - 21,98 metros, 281°22'22" - 20,46 metros e 282°25'40" - 38,16 metros até o ponto 5; daí segue em curva à esquerda com o ângulo central 14°17'09", com o raio de 20,42 metros na distância de 5,09 metros até o ponto 6; daí segue em curva à direita com o ângulo central 145°07'28", com o raio de 3,62 metros na distância de 9,18 metros até o ponto onde teve início a descrição, confrontando com o remanescente dos proprietários do ponto 3 até o início da descrição.

PRESSUPOSTO, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A avaliação foi fundamentada tendo por base a NBR 14653-2.

Foram disponibilizados para elaboração do presente Laudo, o levantamento planialtimétrico e respectivo memorial descritivo elaborado pela TAEC - Topografia Engenharia S/C. Ltda., tendo como Responsável Técnico o Eng. Civil Marcio Vinicius F. Bittencourt - CREA 861035730.

Foram a nós fornecidos também o Decreto nº 469, de 14 de abril de 2005 que estabelece a área ser desapropriada de 702,33m², assinado pelo Prefeito José Merli.

A vistoria na obra ocorreu no dia 15/06/2005 e não constatamos nesta data, ressalva ou fatores limitantes no imóvel pertinente ao item avaliação.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL AVALIANDO

Conforme descrito no item Objeto da Avaliação, trata-se de um terreno de 702,33m² com frente para a Rua João Alfredo de Moraes e no fundo para a Rua Pedro Joaquim Soares, localizado no Bairro do Zé Cozinheiro - Município de São Lourenço da Serra/SP e não há nenhuma benfeitoria sobre o imóvel.

O local é de uso misto, isto é, residencial e comercial com predominância residencial e dotado de todos os melhoramentos públicos, tais como redes de energia elétrica, água, esgoto, iluminação pública, telefone, pavimentação asfáltica, linhas regulares de ônibus na proximidade, escola de Ensino Fundamental e comércio em geral.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Segundo informações que obtivemos junto a corretores das imobiliárias estabelecidas nas proximidades do imóvel, objeto da avaliação, o mercado imobiliário local encontra-se recessivo.

NÍVEL DE RIGOR

O grau de fundamentação baseou-se no item 9.4.3 da NBR 14653-2 da Tabela 04 e atingiu o grau II e o grau de precisão o grau II.

TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Acompanha a presente as pesquisas de imóveis à venda realizada nos dias 16 e 17 de junho de 2005. Foi utilizado o tratamento estatístico de elementos comparativos de dados amostrais colhidos junto a corretores que atuam na região. As variáveis utilizadas foram:

Fator de Elasticidade - Utilizado para equilibrar o valor do imóvel, através de negociação entre o vendedor e o comprador, geralmente para subtrair os acréscimos feitos pelo vendedor.

Fator de testada - Leva em conta a maior ou menor frente do terreno.

Fator de profundidade - É a relação entre a área do terreno e a frente efetiva.

Fator de topografia - A topografia do terreno em aclive ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

Obs. Não utilizamos o índice fiscal adotado pela Prefeitura, tendo em vista que o mesmo nos leva a valores discrepantes, todavia as pesquisas foram feitas na mesma região geoeconômica do terreno, objeto da avaliação.

METODOLOGIA UTILIZADA

Utilizamos o método comparativo tendo em vista considerarmos ser o mais adequado para este caso, todavia dada dificuldade de encontrarmos somente terreno à venda, foi utilizado também o método residual para chegarmos ao valor unitário do terreno da pesquisa, ou seja, foi reduzido o valor da benfeitoria e após o qual, calculamos o valor unitário do terreno. Obedecemos também as recomendações feitas pelo IBAPE, entre as quais adotamos a 4ª Zona de referência (Profundidade mínima - 25,00m e Profundidade máxima de 40,00m e 10,00m de frente) para o imóvel em avaliando e os pesquisados para determinar o valor unitário do terreno.

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

$$F_t = (20/10) 1/4 = 1,189$$

$$P_e = (702,33/25,50) 1/2 = 27,54 \text{ (dentro do limite } P_{mi} \text{ e } P_{ma}), \text{ logo } F_{prof} = 1,00$$

$$F_{topog.} = 0,90 \text{ (em declive)}$$

$$C_e \text{ (2 frentes)} = \{(C_z + 20) F_1.V_1 + F_2.V_2\}/20 F_1.V_1$$

Sendo

$$C_z = 1,00 \text{ p/ 4ª Zona de referência e } V_1 = V_2, \text{ logo}$$

$$C_e = \{(1 + 20) 25,50 + 10,78\}/20.25,50$$

$C_e = 1,493$ e tendo em vista que a Norma estabelece o valor máximo de 1,10, adotaremos esse limite, ou seja

$$C_e = 1,10$$

$$V_{qm} = \text{valor unitário médio do terreno pesquisado} = \text{R\$ } 40,42/\text{m}^2$$

$$A_t = \text{Área do terreno a ser desapropriada} = 702,33\text{m}^2$$

O valor total do terreno será estabelecida pela seguinte equação:

$$V_t = A_t \times V_{qm} \times F_t \times F_{prof.} \times F_{top} \times C_e$$

Substituindo-se os valores encontrados, teremos

$$V_t = 702,33 \times 40,42 \times 1,189 \times 0,90 \times 1,10$$

$$V_t = \text{R\$ } 33.416,00$$

Ou seja em números redondos,

$$V_t = \text{R\$ } 33.400,00.$$

CONCLUSÃO

Face ao exposto, fundamentados nos elementos e condições consignadas no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao terreno o valor de R\$ 33.400,00 (trinta e três mil e quatrocentos reais) para a presente data.

ANEXO

Anexo I: Tabela de dados amostrais e cálculo do valor unitário médio de terreno.

Anexo II: Fotografias do imóvel.

São Paulo, 22 de junho de 2005.

TECVAL ENGENHARIA CIVIL LTDA.
ENGº YUKIO YOSHIDA
CREA 42.110/D

CERTIDÃO

Certifico para os devidos fins que os Cadastros de nºs 22161-14-12-0001-00-000, 22154-22-02-0001-00-000 - Código nº 1973 e 1680 Taxas de Licença para Funcionamento Código nº 6878 e 8413

em nome José Balardim e Caetano Balardim, situado no Município de São Lourenço da Serra, tem dívidas referentes ao IPTU com este Município conforme abaixo relacionado:

Cadastro nº 22161-14-12-0001-00-000 - Inscrição nº 665 - IPTU do Exercício de 2005, atualizado para o mês de setembro de 2006, no valor de R\$ 391,98 (trezentos e noventa e um reais e noventa e oito centavos).

Cadastro nº 22154-22-02-0001-00-000 - Inscrições nºs 37 - IPTU do Exercício de 1991, 564 - IPTU do Exercício de 2004 e 586 - IPTU do Exercício de 2005 nos valores de R\$ 9.444,62 (nove mil quatrocentos e quarenta e quatro reais e sessenta e dois centavos).

Código 6878 - Taxa de Licença para Funcionamento - Exercício 2002 - Valor R\$ 381,20 (trezentos e oitenta e um reais e vinte centavos).

Código 8413 - Taxa de Licença para Funcionamento - Exercício de 2005 - Valor R\$ 76,35 (setenta e seis reais e trinta e cinco centavos).

Perfazendo um total geral de R\$ 10.294,15 (valores estes inscritos em dívida ativa).

Referente ao Exercício de 2006 os valores atualizados para o mês de setembro dos IPTUs com nº de Cadastro 1973 e 1680 é de 997,92 (novecentos e noventa e sete reais e noventa e dois centavos).

Total Geral R\$ 11.292,07 (onze mil duzentos e noventa e dois reais e sete centavos).

São Lourenço da Serra, 30 de agosto de 2006.

Sérgio Cristóvão Kercher
Dívida Ativa