



MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Municipal de Dois Córregos
NUMERO PROTOCOLO: 2401/2025
DATA: 16/12/2025 - HORA: 16:03
Projeto de Lei 148/2025
Autoria: Alceu Antonio Mazziere
Assunto: Autoriza a abertura de crédito adicional suplementar.
Chave: 46822

Ofício nº 148/2025-P

Dois Córregos, 12 de dezembro de 2025.

Senhora Presidente,

Com as homenagens devidas, encaminhamos à apreciação dessa Egrégia Casa o projeto de lei que **"Autoriza a abertura de Crédito Adicional Suplementar"**

O crédito a que alude o presente projeto de lei, no montante que vier a ser definido após a avaliação imobiliária oficial, tem por finalidade viabilizar a desapropriação de área localizada na Vila São Pedro, destinada à implantação de uma área de lazer para atendimento da comunidade local. A medida atende a demandas antigas dos moradores, amplia os espaços públicos de convivência, proporciona melhorias urbanísticas e fortalece ações voltadas ao lazer, esporte, sociabilidade e qualidade de vida.

A desapropriação fundamenta-se em interesse público plenamente caracterizado e exige previsão orçamentária específica para sua regular execução, conforme dispõe o Decreto-Lei nº 3.365/1941 e a Lei Federal nº 4.320/1964. A abertura do crédito especial permitirá ao Município indenizar o proprietário de forma justa, assegurar a destinação pública da área e dar início ao processo de implantação da praça, garantindo segurança jurídica e adequada aplicação dos recursos públicos.

Os valores destinados ao crédito decorrerão de excesso de arrecadação apurado no corrente exercício, possibilitando a adoção da medida sem



MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS

ESTADO DE SÃO PAULO

comprometer o equilíbrio fiscal e permitindo o adequado planejamento urbanístico daquela região do Município.

Assim e com essas ponderações, nada mais havendo para a oportunidade, aproveito o ensejo para renovar a Vossa Excelência e Nobres Pares, protestos de respeito e consideração.

Atenciosamente.



ALCEU ANTONIO MAZZIERO
- Prefeito Municipal -

Excelentíssima Senhora
ELAINE SCARPIM NAIS
MD. Presidente da Câmara Municipal de
DOIS CÓRREGOS - SP.



MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 148/2025

Autoriza a abertura de Crédito Adicional Suplementar.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS, Estado de São Paulo, na forma do disposto no inciso III do Art. 48 da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica o Poder Executivo autorizado a abrir um Crédito Adicional Suplementar no valor de R\$ 61.650,00 (sessenta e um mil, seiscentos e cinquenta reais), destinado a atender as seguintes dotações:

07.001 – SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E OBRAS

FONTE DE RECURSO: 01.120.0000.0000 – Alienação de bens

15.451.0004.1.185 – Desapropriação de áreas

4.4.90.61.00 – Aquisição de Imóveis.....(F.518).....R\$ 61.650,00

Art. 2º - Os recursos necessários para cobertura dos créditos abertos pelo art. 1º correrão à conta do excesso de arrecadação previsto no corrente exercício financeiro.

Art. 3º - Fica, também, o Poder Executivo, autorizado a reabri-lo no exercício de 2026, caso haja saldo, conforme disposto no artigo 45 da Lei Federal n. 4.320, de 17 de março de 1964 e parágrafo 2º do inciso XI do artigo 167 da Constituição Federal.

Art. 4º Fica ainda, o Poder Executivo, autorizado a atualizar o Plano Plurianual - PPA e a Lei das Diretrizes Orçamentárias – LDO, para adequá-los a esta Lei.



MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Secretaria de Administração da Prefeitura Municipal de Dois Córregos, aos
_____ dias do mês de _____ do ano dois mil e vinte e cinco.



ALCEU ANTONIO MAZZIERO

- Prefeito Municipal -



PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE ORÇAMENTO E GESTÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Proprietário: Município de Dois Córregos

Interessado: Angela Aparecida de Souza e Adriana Aparecida de Souza



PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE ORÇAMENTO E GESTÃO

SUMÁRIO

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
1.1 – Finalidade.....	4
1.2 – Objetivo.....	4
2 – IDENTIFICAÇÃO CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS.....	5
2.1 – Descrição da região e do Imóvel.....	5
2.2 – Vistoria.....	5
2.3 – Caracterização Física.....	6
2.4 – Serviços / Infraestrutura.....	6
3 – VALORES DOS IMÓVEIS.....	7
3.1 – Valores dos terrenos (VT).....	7
3.1.1 – Homogeneização.....	8
3.1.2 – Tabela de Homogeneização.....	9
3.2 – Resultados Obtidos Através das Amostras.....	10
4 – CONCLUSÃO.....	11
5 – TERMO DE ENCERRAMENTO.....	12



PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE ORÇAMENTO E GESTÃO

ANEXOS

Anexo 1.....	13
Anexo 2.....	14
Anexo 3.....	15
Anexo 4.....	19



PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE ORÇAMENTO E GESTÃO

1. - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

No transcorrer deste trabalho serão obedecidos aos preceitos básicos que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos) e também aos critérios e recomendações dos trabalhos publicados pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

Este laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos.

A avaliação foi feita pelo valor bruto, ou seja, incluindo eventuais despesas na venda dos imóveis e impostos decorrentes como um todo.

1.1. – Finalidade

A finalidade do presente laudo trata-se da avaliação de um terreno, compreendido na zona urbana de Dois Córregos, localizado na Vila São Pedro.

Esta avaliação define o valor da indenização amigável, entre o Município de Dois Córregos e as proprietárias, Angela Aparecida de Souza e Adriana Aparecida de Souza, com o propósito de utilização do terreno, para futuras instalações de um sistema de lazer para a Vila São Pedro.

1.2. – Objetivo

O presente laudo de avaliação tem por escopo encontrar o valor atual de mercado de uma área, correspondente à **248,00 m²**, que consiste **no lote 8 da quadra 1, medindo 10,80 metros de frente, por 23,00 metros da frente aos fundos,**



PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE ORÇAMENTO E GESTÃO

conforme consta na matrícula nº 17.059 do O.R.I. local, que possui, constante no anexo 2.

2. - IDENTIFICAÇÃO CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. - Descrição da região e do Imóvel

O imóvel em questão está compreendido na Rua Santa Catarina, da Vila São Pedro, antiga residência nº 46. A formação do bairro ocorreu aproximadamente 60 anos atrás, com grande predominância de residencial de baixa renda, o bairro foi formado sem algumas infraestruturas, não previstas antigamente, que hoje em dia são necessárias para o convívio dos moradores.

Além das residências, nas proximidades do imóvel avaliando existe alguns comércios locais, como varejistas de bebidas, comidas, oficinas mecânicas, borracharia e funilaria. A maior parte dos comércios estão compreendidos na Rua Minas Gerais, que forma esquina com a Rua Santa Catarina, a 34,00 metros do imóvel em questão.

A Rua Minas Gerais possui grande fluxo de veículos, pois serve como uma das principais vias de saída da cidade, na qual faz parte do prolongamento da Rua 13 de Maio, além de cortar toda região central da cidade, ligando a outros bairros periféricos.

Nas imediações da Vila São Pedro, existem outras áreas, como as Vilas Santo Antônio, Centenário, Carvalho, Santo Antônio, São Sebastião e Bandeirantes, que sofrem da mesma deficiência de espaços públicos, para lazer dos moradores.

2.2. – Vistoria

No dia 03 de dezembro de 2025, o signatário efetuou vistoria técnica no local indicado no Item 1.2 do presente laudo, a fim de coletar os dados necessários à elaboração da presente avaliação. Nesta ocasião foram tiradas fotos da área em estudo, cuja a mesma segue em anexo a este documento, tratando-se de uma região inserida na zona urbana.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE ORÇAMENTO E GESTÃO

Na vistoria, também foi realizado o levantamento topográfico georreferenciado, para verificação das medidas in loco, conforme projeto anexo a este laudo. Na ocasião, foi constatado um terreno de forma irregular e medidas diferentes, característca e dimensões divergentes em relação a matrícula. Conforme citado no item 1.2, na matrícula consta área de **248,00 m²** e no local **297,04 m²**, uma diferença de **49,04 m²**.

2.3. – Caracterização Física

O imóvel é um terreno de pequeno porte, inserido na malha viária do município, onde exsitia o prédio residencial nº 46 da Avenida Santa Catarina. Os imóveis confrontantes também são residenciais, de pequeno porte, com caractrísticas de baixa renda.

As regiões vizinhas possuem por um lado, edificações predominantemente residenciais, com alguns comércios locais, conforme citado anteriormente.

Por se tratar de uma Vila antiga, as vias de circulação dos veículos e pedestres são estreitas, tornando os locais com baixa intensidade de tráfego de veículos e baixa intensidade de pedestres, com excessão da Rua Minas Gerais, que serve de rota de saída da cidade.

As atividades econômicas observada na região é moderada, dos tipos comerciais de pequeno porte e prestações de serviços.

2.4. – Serviços / Infraestrutura

Como dito anteriormente, o imóvel avaliando está inserido na malha viária, servidos pelos serviços públicos como: com pavimentação asfáltica, sistema de transporte coletivo; sistema de coleta de resíduos sólidos; sistema de distribuição de água potável; sistema de distribuição de energia elétrica; sistema de iluminação pública; sistema de telefone; sistema de redes de cabeamento para transmissão de dados;



PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE ORÇAMENTO E GESTÃO

sistema de comunicação e televisão; sistema de drenagem de águas pluviais; e sistema de esgotamento sanitário.

3. - VALORES DOS IMÓVEIS

Para obtermos o valor real da área em questão, encontraremos, através de pesquisa de valores no mercado, dos terrenos que se enquadram no escopo do presente laudo.

O valor médio estabelecido como base de cálculo dos terrenos será obtido através de pareceres, de avaliações imobiliários baseados em negociações fechadas nas proximidades da área onde se deseja avaliar, com imóveis que seguem os parâmetros e padrões do mesmo, obtidos através de sites das imobiliárias e publicações.

REFERÊNCIA	VALOR DO IMÓVEL (R\$)	ÁREA DO IMÓVEL (M²)	PREÇO POR M² (R\$)
Imóvel 01	85000,00	250,00	340,00
Imóvel 02	291500,00	624,00	467,15
Imóvel 03	130000,00	396,00	328,28
Imóvel 04	45000,00	250,00	180,00
Imóvel 05	75000,00	285,00	263,16
Imóvel 06	150000,00	1300,00	115,38

Tabela 1 – Amostras coletadas nos sites das imobiliárias e publicações

3.1 - Valores dos Terrenos (VT)

Utilizaremos o método expedito para determinar o Valor Unitário Básico (V.U.B.) dos terrenos. Tal método consiste numa pesquisa de valores unitários dos imóveis na região, com a mesma utilização destinada, perante aos sites das corretoras de imóveis atuantes nesta localidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE ORÇAMENTO E GESTÃO

Ou seja, para melhor representar a situação, a pesquisa foi direcionada a imóveis paradigmas ao avaliando, os quais são destinados a imóveis residenciais, e que se encontram situados na mesma região dos imóveis avaliando, ou em zonas periféricas que contenham imóveis nos mesmos padrões, com formas irregulares e com predominância de moradias populares.

3.1.1. – Homogeneização

A homogeneização dos valores será realizada apenas em cima dos valores dos terrenos avaliados. Para a homogeneização dos valores obtidos serão utilizados os seguintes fatores:

a) Fator de Localização: (F_{Loc.})

Proporcional à localização do imóvel, considerando como paradigma (F_{tr} = 1,0) os elementos situados nos bairros mais distantes do centro da cidade, e os dados coletados estão com os preços compatíveis, com outros bairros com melhores localizações e suas benfeitorias, portanto há necessidade de utilizar coeficientes de valorização referente a isto.

b) Fator de Topografia: (F_{Top.})

Proporcional à topografia do imóvel, considerando como paradigma (F_{tr} = 1,0) os elementos com topografia plana, que não são necessárias construções de contenções, para nivelamento do terreno, e grandes movimentações de terra.

c) Fator Oferta: (F_{Oft.})

Para corrigir a elasticidade das ofertas.

Ofertas -----> F_f = 0.90

Negócios realizados -----> F_f = 1.00



PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE ORÇAMENTO E GESTÃO

d) Fator Testada: (Ft.)

Proporcional à testada do imóvel para vias de circulação, sistema viário ou servidões. Considerando como paradigma ($F_{tr} = 1,0$) os elementos com testadas maiores em relação aos dados coletados, com testadas inferiores, desproporcionais em relação a área do imóvel, assimétrica, ou até mesmo encravada. Portanto há necessidade de utilizar coeficientes de desvalorização referente a isto.

3.1.2. – Tabela de Homogeneização:

De acordo com os dados coletados, correspondentes à tabela 1, segue abaixo a tabela homogeneização dos valores obtidos para as área de terra em análise:

REF.	VALOR M ² / R\$	FATOR OFERTA	FATOR TOPOG.	FATOR TESTADA	FATOR LOC.	PREÇO HOMOGENEIZADO	PH/M
1	340,00	0,90	1,00	1,00	0,90	275,40	1,22
2	467,15	0,90	1,00	1,00	0,90	378,39	1,67
3	328,28	0,90	0,85	1,00	1,00	251,13	1,11
4	180,00	0,90	1,00	1,00	0,90	145,80	0,64
5	263,16	0,90	1,00	1,00	0,90	213,16	0,94
6	115,38	0,90	1,00	1,00	0,90	93,46	0,41
MÉDIA						226,22	
						DESVIO PADRÃO	100,46
						CEF. VARIÂNCIA	0,44
						CV%	44,00%
						Nº DE DADOS	6,00
						Graus Liberdade (nr dados-1)	5,00
						Intervalo de confiança	0,80
						Nível de confiança	0,20
						Distribuição t	1,48
						t*S/Raiz(n-1)	66,31
						Limite Superior	292,53
						Média	226,22
						Limite Inferior	159,92

Tabela 2 – Resultados obtidos através dos fatores de homogeneização aplicados



PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE ORÇAMENTO E GESTÃO

Através dos dados apresentados na tabela 2, o coeficiente de variância ultrapassava os 15%, máximo estabelecido pela NBR 14653-2, para o limite inferior e superior do campo arbítrio. Desta forma, nos resultados obtidos serão apresentados a porcentagem máxima e mínima em relação a estimativa de tendência central, estabelecida pela norma citada.

3.2. – Resultados Obtidos através das Amostras

Os valores encontrados para o metro quadrado dos imóveis avaliando, dentro da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa é de **29,31%**. Logo, **este trabalho apresenta Grau de Precisão III**, de acordo com a Tabela 5 da NBR 14.653-2.

Considerando a Tabela 3 da NBR 14.653-2, **este trabalho apresenta Grau de Fundamentação II**, em decorrência da quantidade de dados de mercado utilizados e os intervalos admissíveis para o conjunto de fatores.

VALOR UNITÁRIO BÁSICO (V.U.B.)			
Valor Unitário	MÍNIMO	CALCULADO	MÁXIMO
	R\$ 159,92	R\$ 226,22	R\$ 292,53
Amplitude	-29,31%	-	29,31%

Tabela 3 – Resultados obtidos através do intervalo de confiança de 80%

De acordo com a Figura A.1 da NBR 14653-2, para os valores admissíveis foram adotados a estimativa de tendência central, onde os limites do campo arbítrio corresponde à **± 15%**, conforme apresentado na tabela 4.

VALOR UNITÁRIO BÁSICO (V.U.B.)			
Valor Unitário	MÍNIMO	CALCULADO	MÁXIMO
	R\$ 192,29	R\$ 226,22	R\$ 260,16
Amplitude	-15,00%	-	15,00%

Tabela 4 – Resultados obtidos através do intervalo dentro do campo arbítrio



PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE ORÇAMENTO E GESTÃO

Portanto o concluímos que Valor Unitário Básico (V.U.B.) da área em questão é de:

$$\text{V.U.B} = \text{R\$ } 226,22 / \text{m}^2$$

Duzentos e vinte e seis reais e Vinte e dois Centavos

4. – CONCLUSÃO

Após vistoria, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, o signatário conclui que o valor para o terreno em questão, foi calculado com base na média simples, entre a área descrita na matrícula nº 17.059, correspondente à **248,00 m²**, e a do local, correspondente à **297,04 m²**, diferença de **49,04 m²**, obtidos através do levantamento topográfico.

Desta forma, o valor de avaliação considerado neste laudo, corresponde a **272,52 m²**, média entre as áreas supracitadas, conforme descrito na **tabela 7** abaixo.

<u>TERRENO</u>	<u>ÁREA (m²)</u>	<u>VALOR (R\$)</u>
Lote 08 da Quadra 1 da Vila São Pedro (Mat. nº 17.059).	248,00	56.102,56

Tabela 5 – Valor total do terreno conforme matrícula

<u>TERRENO</u>	<u>ÁREA (m²)</u>	<u>VALOR (R\$)</u>
Lote 08 da Quadra 1 da Vila São Pedro (No local).	297,04	67.196,39

Tabela 6 – Valor total do terreno conforme levantamento topográfico

<u>TERRENO</u>	<u>ÁREA (m²)</u>	<u>VALOR (R\$)</u>
Média entre as áreas – Lote 08 da Quadra 1 da Vila São Pedro.	272,52	61.649,47

Tabela 7 – Valor da média entre as áreas



PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE ORÇAMENTO E GESTÃO

5. – TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de **19 (DEZENOVE)** folhas digitadas apenas no anverso, incluindo a presente, a última datada e assinada.

Dois Córregos - SP, 04 de dezembro de 2025

Documento assinado digitalmente
 IURI RODRIGO RAMPAZZO
Data: 11/12/2025 08:10:13-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

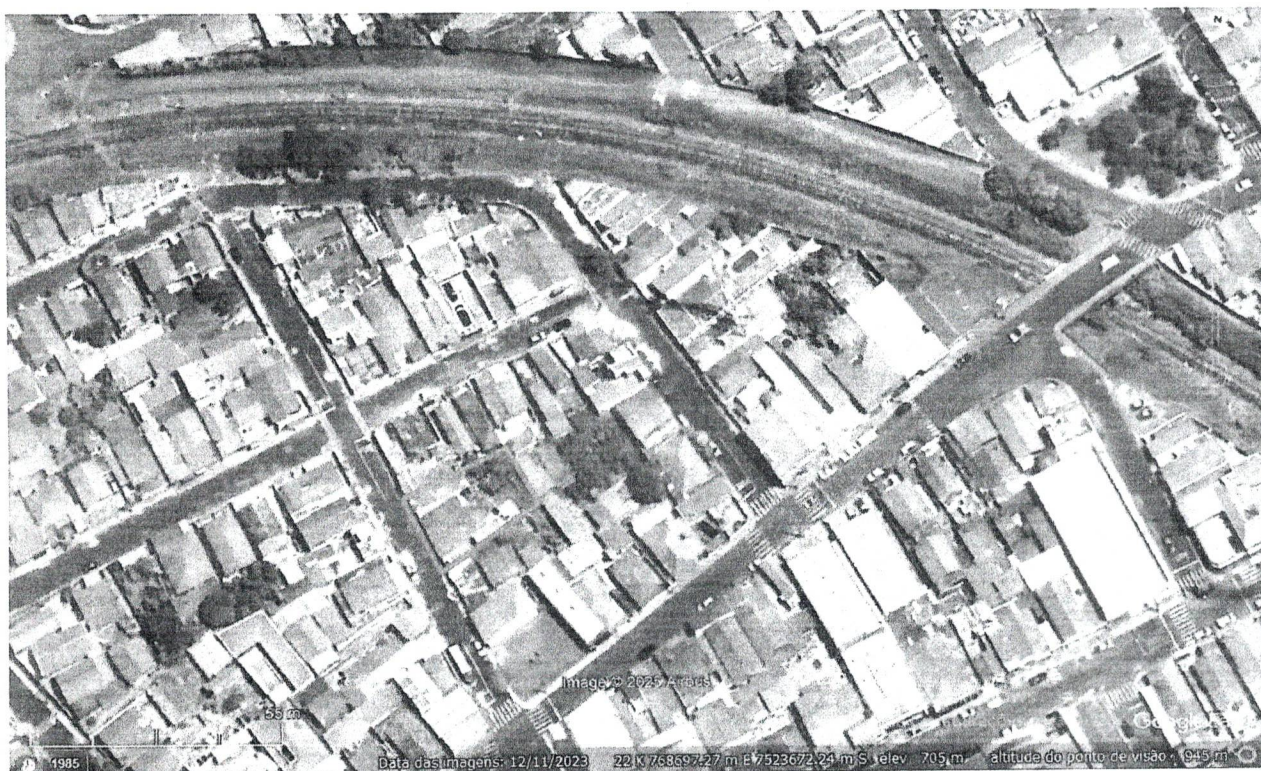
Iuri Rodrigo Rampazzo
Engenheiro Civil
CREA/SP: 506.993.820-4
ART: 2620252181521



PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE ORÇAMENTO E GESTÃO

ANEXO 1

Croquí de Localização do terreno e linha férrea que divide aa Vilas São Pedro e Santo Antônio.





PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE ORÇAMENTO E GESTÃO

ANEXO 2

Matrícula do terreno (nº 17.059)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE DOIS CÓRREGOS - S.P.

MATRÍCULA 17.059 FICHA 1 LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL
CNS nº 120410

Em 27 de setembro de 2010

SITUAÇÃO: Um terreno, sem benfeitorias, com a área de 248,00 m² e frente para a Avenida São José, da Vila São Pedro, desta cidade e comarca de Dois Córregos, dispostos no lote nº 8 da quadra nº 17, medindo 10,80 metros de frente, por 22,96 metros de frente nas fundas, confrontando de um lado com Natal Bianchini de outro com os lotes nº 10, 11 e 12 e nos fundos com Antonio Ribeiro.

PROPRIETARIAS: ANGELA APARECIDA DE SOUZA e ADRIANA APARECIDA DE SOUZA, filhas de Maria Helena de Souza, domiciliadas nesta cidade.

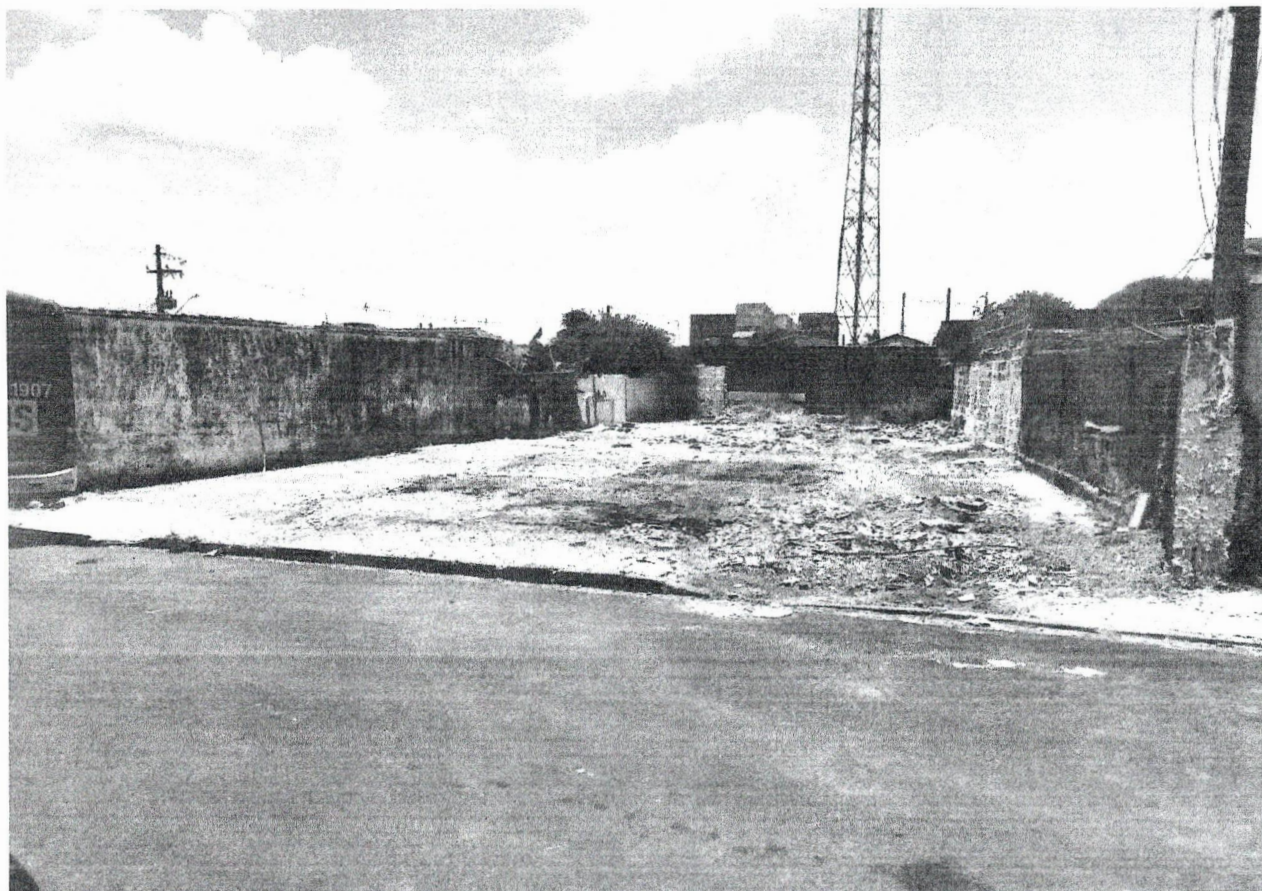
REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 13.001, feita às 05:24h do Livro 04, em 10 de novembro de 1973, por Lucrécia Helena Costa Venturini, H. Notário.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE ORÇAMENTO E GESTÃO

ANEXO 3
Relatório Fotográfico

Foto 1: Vista do imóvel, da Avenida Santa Catarina para os fundos.



Fonte: Acervo próprio, 2025



PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE ORÇAMENTO E GESTÃO

Foto 2: Vista do fundo do imóvel para Avenida Santa Catarina



Fonte: Acervo próprio, 2025



PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE ORÇAMENTO E GESTÃO

Foto 3: Vista da lateral direita, de quem da via olha o imóvel, onde confronta com o prédio residencial nº 28 da Avenida Santa Catarina.



Fonte: Acervo próprio, 2025



PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE ORÇAMENTO E GESTÃO

Foto 4: Vista da lateral esquerda, de quem da via olha o imóvel, onde confronta com o prédio residencial nº 52 da Avenida Santa Catarina.



Fonte: Acervo próprio, 2025