



LEI Nº 1.411/2019
(13 de setembro de 2019)

Autógrafo nº 056/2019
Projeto de Lei nº 039/2019
Autor: Executivo Municipal

Dispõe sobre: "Aporte de bem imóvel ao Regime Próprio de Previdência Social dos Servidores Públicos do Município de Franco da Rocha."

FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu, FRANCISCO DANIEL CELEGUIM DE MORAIS, na qualidade de Prefeito do Município de Franco da Rocha, promulgo e sanciono a seguinte lei:

Art. 1º O Município de Franco da Rocha aporta bem imóvel ao Regime Próprio de Previdência Social do Município de Franco da Rocha, em substituição ao art. 3º da Lei nº 1.335, de 04 de julho de 2018, amortizando os valores ainda não repassados do ano de 2019 e 2020, de acordo com o art. 7º, incisos I e II, da Portaria nº 403, de 2008, do art. 7º, incisos I e II, da Portaria nº 21, de 2013 e, art. 19, § 3º, da Portaria nº 403, de 2008, ambas do Ministério da Previdência Social, e art. 7º da Lei Municipal nº 1.335, de 04 de julho de 2018.

Art. 2º Fica aportado ao Regime Próprio de Previdência Social do Município de Franco da Rocha, imóvel localizado na Rua Jorge Rodrigues de Oliveira, designado como LOTE A, constituído da fusão das Áreas Industriais 03 e 04 da Quadra C, do loteamento denominado Parque Industrial de Franco da Rocha, em zona urbana desta Cidade e Comarca de Franco da Rocha, com área de 21.904,87m², medindo 100,00m de frente para a Rua Jorge Rodrigues de Oliveira, do lado esquerdo de quem da referida rua olha para o imóvel mede 241,25m, confrontando com a Área Industrial 1 e 2 da Quadra C, do lado direito no mesmo sentido mede 218,00m, confrontando com a Rua Augusto Rosa; e, nos fundos mede 103,00m, confrontando com a Rua Yolanda da Silva Azevedo, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha sob a matrícula nº 90.091.

Art. 3º O imóvel mencionado no art. 2º desta lei está sendo aportado ao SEPREV, com valor total de R\$ 5.452.000,00 (Cinco milhões, quatrocentos e dois mil reais) e amortizará os valores ainda não repassados e descritos no art. 3º da Lei Municipal nº 1.335, de 04 de julho de 2018, do exercício de 2019.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCO DA ROCHA
Estado de São Paulo

CNPJ nº 46.523.080/0001-60

Parágrafo único. Apurado os valores já repassados para amortização do déficit descrito no art. 3º da Lei Municipal nº 1.335, de 04 de julho de 2018, para o exercício de 2019, o valor excedente do bem imóvel aportado deverá ser utilizado para amortizar os valores previstos do ano de 2020, sendo a Municipalidade obrigada a repassar a diferença até 31 de dezembro de 2020.

Art. 4º Fica a Municipalidade obrigada a realizar as manutenções e guarda dos bens aportados independentemente de notificação ou interpelação do RPPS.

Art. 5º O Regime Próprio de Previdência Social do Município de Franco da Rocha deverá contabilizar os bens imóveis em seu balanço contábil, sendo obrigado a realizar anualmente sua reavaliação.

Art. 6º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Prefeitura do Município de Franco da Rocha, 13 de setembro de 2019.


FRANCISCO DANIEL CELEGUIM DE MORAIS
Prefeito Municipal

Publicada na Secretaria de Assuntos Jurídicos e da Cidadania da Prefeitura do Município de Franco da Rocha e cópia afixada no local de costume, na data supra.



PARECER TÉCNICO - APORTE DE IMÓVEIS

MUNICÍPIO DE FRANCO DA ROCHA – SP

“Aporte de bens imóveis como medida de equacionamento de déficit atuarial do RPPS. Possibilidade. Art. 249 da Constituição Federal.”

1. INTRODUÇÃO

O Regime Próprio dos Servidores do Município administrado pelo SEPREV - Serviço Municipal de Previdência de Franco da Rocha – SP, instituído em 11 de Novembro de 1.993, pela Lei nº 609, tem sob sua responsabilidade previdenciária, segundo o Demonstrativo do Resultado da Avaliação Atuarial – DRAA válido para o exercício de 2019, postado no site da Previdência Social, o contingente de 2.080 servidores ativos, 351 aposentados e 125 pensionistas, totalizando 2.556 pessoas diretamente interessadas no regime previdenciário, tendo como suporte a sociedade contribuinte municipal estimada em cerca de 149,5 mil habitantes em 2017 pelo IBGE, representado portanto, 1.7% da população local total.

Dos 2.080 servidores ativos, 1.513, ou seja, 72,74% do total apresentam idade média de 42 e 45, respectivamente para mulheres e homens o que representa um horizonte não muito elástico para alçarem o benefício de aposentadoria, considerando as regras atuais, além de 76 entre professores e demais servidores iminentes a se aposentarem.

O DEMONSTRATIVO DE INFORMAÇÕES PREVIDENCIÁRIAS E REPASSES – DIPR, postados no sítio da Secretaria de Previdência relativo às competências março e abril de 2019, os quantitativos de segurados e beneficiários tiveram pequenas alterações, sendo 2.485 servidores, 365 aposentados e 122 pensionistas, indicando o consumo de R\$ 1.014.045,42, frente aos ingressos de contribuições (ente, servidores e beneficiários) de R\$ 1.560.461,22, mês de abril de 2019, portanto um superávit financeiro, no mês, de R\$ 546.45,80. Também no mês de abril houveram outros ingressos referentes a aportes para cobertura de déficit atuarial, parcelamentos de contribuições atrasadas e contribuições de servidores cedidos totalizando R\$ 155.787,57, além dos rendimentos das aplicações dos recursos que totalizaram R\$



2.279.619,74¹, portanto, um superávit financeiro no mês de R\$ 2.981.823,11. Assim, a despesa com o pagamento de benefícios representou cerca de 65% das receitas de contribuições e 26,4% da receita total, também do mês. Além dessas despesas constatam-se gastos de R\$ 128.176,81, com despesas administrativas.

As alíquotas de contribuições definidas em lei de 11% para os servidores, aposentados e pensionistas e, 13,99% a cargo do ente nos termos da Lei nº 1.335, de 2018, segundo informa o DRAA. Os ativos garantidores, segundo o DRAA 2019, em dezembro de 2018 somavam R\$ R\$ 190.298.845,96, dos quais R\$ 6.675.000,00 representados por segmento imobiliário e R\$ 4.470.341,23 por bens, direitos e demais ativos. Contudo, **o DRAA indica déficit atuarial a amortizar de R\$ 108.182.316.87, que está suportado por um plano de amortização por aportes financeiros com perspectiva de geração de recursos de R\$ 116.165.183,99, indicando um superávit atuarial de R\$ 7.982.867,12, cerca de 81% inferior ao da avaliação de 2018 de R\$ 41.396.341,50.**

O Plano de Amortização por aportes² financeiros tem início no exercício de 2019 no valor de R\$ 8.307.084,94 e término previsto em 2042, com uma perspectiva de crescimento de 6%³ ao ano, meta atuarial estabelecida pela avaliação atuarial, certamente um ônus significativo para a sociedade de Franco da Rocha.

Importante ressaltar que o aporte de ativos terá, também, implicação positiva direta no resultado da avaliação atuarial na proporção do valor dos mesmos.

Cabe ressaltar que o aporte dos bens patrimoniais não comprometerá a capacidade financeira do RPPS, tendo em vista os bons resultados financeiros apurados.

2. DOS FUNDAMENTOS E CONCEITOS

Além de medidas de gestão, por exemplo, a atualização das bases de dados dos servidores, aposentados e pensionistas mediante censo funcional e previdenciário amplo, bem como a definição coerente de hipóteses e premissas atuariais e, se for o caso, a atualização da legislação que rege o RPPS, é salutar a adoção de medidas suportadas pela legislação que cuida das perspectivas de sustentabilidade dos regimes próprios de previdência social conforme exigências trazidas pelo art. 40 da Constituição Federal, no que tange à observância do

¹ Importante salientar que os resultados das aplicações dos recursos estão vinculados à dinâmica do mercado financeiro e de capitais, portanto sujeito a volatilidades naturais.

² A Portaria MPS 746, de 27/12/2011, conjugada com o Manual de Demonstrativos Fiscais – MDF da Secretaria do Tesouro Nacional, faculta a não inclusão dos aportes financeiros para cobertura de déficit atuarial no limite de despesa com pessoal, desde que demonstrado as suas orientações.

³ A Portaria SEPT nº 17, de 20/05/2019, estabelece taxa de juros parâmetro a ser utilizada nas avaliações atuariais dos regimes próprios de previdência social relativas ao exercício de 2020, posicionadas em 31 de dezembro de 2019 que, certamente, terá impacto na avaliação atuarial para o próximo exercício.



equilíbrio financeiro e atuarial, especialmente o art. 249⁴ da Constituição Federal e art. 6º da Lei nº 9.717, de 1998⁵, que concedem a competência aos entes federativos detentores de RPPS para legislar sobre a instituição do fundo de bens e direitos com a finalidade previdenciária, na exegese do art. 1º, III, da Lei nº 9.717⁶, de 1998, bem como do art. 8º, parágrafo único da Lei Complementar nº 101, de 2000⁷, a Lei da Responsabilidade Fiscal, além do art. 71 a 74 da Lei nº 4.320/1964.

No mesmo diapasão, a Portaria MPS nº 403, de 2008, que tratava das regras para as avaliações e reavaliações atuariais dos RPPS, instrumento de imposição obrigatória pelo órgão fiscalizador desses regimes, pelo seu art. 19, já indicava como uma possível forma de equacionamento de déficit atuarial, o aporte de bens, direitos e demais ativos de qualquer natureza para composição do fundo com finalidade previdenciária, mediante lei específica de iniciativa do poder executivo local.

As orientações e exigências da acima referida portaria foram substituídas pelas regras trazidas pela Portaria MF nº 464, de 19/11/2018, que dispõe sobre as normas aplicáveis às avaliações atuariais dos regimes próprios de previdência social - RPPS da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios e estabelece parâmetros para a definição do plano de custeio e o equacionamento do déficit atuarial.

Contudo, em que pese a legislação não impor qualquer restrição aos ativos a serem aportados, tendo em vista a finalidade dos recursos vinculados por lei ao fundo de previdência,

⁴CF - Art. 249. Com o objetivo de assegurar recursos para o pagamento de proventos de aposentadoria e pensões concedidas aos respectivos servidores e seus dependentes, em adição aos recursos dos respectivos tesouros, a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão constituir fundos integrados pelos recursos provenientes de contribuições e por bens, direitos e ativos de qualquer natureza, mediante lei que disporá sobre a natureza e administração desses fundos. *(Incluído pela Emenda Constitucional nº 20, de 1998)*

⁵Lei nº 9.717/1998- Art. 6º Fica facultada à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios, a constituição de fundos integrados de bens, direitos e ativos, com finalidade previdenciária, desde que observados os critérios de que trata o artigo 1º e, adicionalmente, os seguintes preceitos

⁶Lei nº 9.717/1998 - Art. 1º Os regimes próprios de previdência social dos servidores públicos da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, dos militares dos Estados e do Distrito Federal deverão ser organizados, baseados em normas gerais de contabilidade e atuária, de modo a garantir o seu equilíbrio financeiro e atuarial, observados os seguintes critérios:

(..)

III - as contribuições e os recursos vinculados ao Fundo Previdenciário da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios e as contribuições do pessoal civil e militar, ativo, inativo, e dos pensionistas, somente poderão ser utilizadas para pagamento de benefícios previdenciários dos respectivos regimes, ressalvadas as despesas administrativas estabelecidas no art. 6º, inciso VIII, desta Lei, observado os limites de gastos estabelecidos em parâmetros gerais; *(Redação dada pela Medida Provisória nº 2.187-13, de 2001)*

⁷ LC nº 101/2000, art. 8º - Parágrafo único. Os recursos legalmente vinculados a finalidade específica serão utilizados exclusivamente para atender ao objeto de sua vinculação, ainda que em exercício diverso daquele em que ocorrer o ingresso.



isto é, o pagamento dos benefícios previdenciários de responsabilidade do RPPS, observando os acima citados dispositivos legais que regem a sua constituição, LC nº 101/2000 e Lei nº 9.717/1998, todo e qualquer ativo (bem ou direito), deverá se apresentar revestido de perspectiva de liquidez de modo a garantir a solvência do plano de benefícios, observando sempre o horizonte temporal da necessidade dessa liquidez.

Impera também observar que o ativo (bem ou direito) aportável deve ser submetido a rigorosa avaliação quanto a sua aptidão para geração de recursos financeiros (moeda corrente) quer seja por alienação ou implementação de mecanismos de gestão ou empreendedorismo com esse objetivo, observando que assim como os recursos financeiros, esses ativos, também, deverão estar atrelados a compromissos com a meta atuarial dos RPPS.

A acima citada Portaria MF nº 464/2018, estabelece procedimentos obrigatórios a serem observados pelos entes federativos no caso de aporte de bens, direitos e ativos de qualquer natureza para o fundo comum de previdência com a finalidade de amortização de déficit atuarial do RPPS, conforme dispõe o seu Capítulo XVI - DO APORTE DE BENS, DIREITOS E DEMAIS ATIVOS AO RPPS.

“Art. 62. Em adição ao equacionamento do déficit por plano de amortização ou segregação da massa, poderão ser aportados ao RPPS bens, direitos e demais ativos de qualquer natureza para constituição dos fundos referidos no art. 249 da Constituição Federal e no art. 6º da Lei nº 9.717, de 1998, desde que garantidas a solvência e a liquidez do plano de benefícios e a adequação do processo de análise e afetação aos princípios que regem a Administração Pública.

§ 1º O aporte ao RPPS de bens, direitos e demais ativos de qualquer natureza deverá observar, no mínimo, além das normas legais e regulamentares relativas à matéria, os seguintes parâmetros:

I - ser precedido de estudo técnico e processo transparente de avaliação e análise de viabilidade econômico-financeira;

II - observar a compatibilidade desses ativos com os prazos e taxas das obrigações presentes e futuras do RPPS;

III - ser aprovado pelo conselho deliberativo do RPPS;

IV - serem disponibilizados pela unidade gestora, aos beneficiários do RPPS, o estudo e o processo de avaliação e análise de sua viabilidade econômico-financeira; e

V - ter sido sua vinculação realizada por meio de lei do ente federativo.

§ 2º Em caso de segregação da massa, os bens, direitos e demais ativos poderão ser alocados ao Fundo em Repartição ou ao Fundo em Capitalização, ou serem utilizados para sua revisão, observadas as demais prescrições legais e os parâmetros estabelecidos nesta Portaria.

Art. 63. Para assegurar o caráter contributivo do RPPS e a solvência e liquidez do plano de benefícios, não poderão ser utilizados bens, direitos e demais ativos para dação em pagamento das obrigações relativas a contribuições vencidas.

Parágrafo único. Com relação às contribuições relativas ao plano de amortização do déficit vincendas, em caso de aporte de bens, direitos e demais ativos, já reconhecidos contábil e juridicamente como ativos garantidores do plano de benefícios do RPPS e que



EC2G Consultoria Pública

EC2G Assessoria e Consultoria Pública Ltda - ME
Rua Maestro João Melchior, 107 - Centro
Mairiporã/SP - CEP 07600-000
Telefone: 11 99743-1056
E-Mail: ec2gconsultoria@gmail.com
CNPJ: 28.841.769/0001-51

ensejem a alteração do plano de amortização, caberá à legislação do ente federativo disciplinar como se dará a substituição das obrigações correspondentes.”

Portanto, para que sejam aportáveis, não basta apenas que aos bens e direitos seja atribuída uma expressão monetária mediante critérios objetivos de avaliação, requer considerar que a questão central e intransponível é que tenham capacidade de gerir disponibilidades financeiras, que estejam em harmonia com os seus próprios conceitos de que bem que, do ponto de vista patrimonial, é tudo o que possui valor econômico e que pode ser convertido em dinheiro em determinado tempo de forma a cumprir com o objetivo precípua de seu proprietário, no caso, o pagamento dos benefícios dos segurados e demais beneficiários vinculados ao RPPS.

Os direitos, por sua vez, como sendo os valores de propriedade da entidade que se encontra em poder de terceiros, mas que, também, tenham capacidade de gerar disponibilidades financeiras, em ambos os casos, mesmo que numa perspectiva de longo prazo.

Importante ressaltar que para que gerem recursos para o fundo de previdência, não necessariamente, determinados bens tenham que ser aportados, transferidos a propriedade e que sejam vinculados à finalidade específica de garantir o pagamento dos benefícios previdenciários de responsabilidade do RPPS com o próprio bem, ou como alguns preferem, que sejam desafetados do domínio público e afetados à finalidade previdenciária. Há a possibilidade de ser aportado ao RPPS tão somente as eventuais receitas geradas pelo bem, aliás, recomendável em diversas situações, por exemplo, imóvel que por uma razão específica seja inalienável, mas que tenham capacidade de gerar renda.

Buscando clarear a questão, a Secretaria de Previdência, editou a Nota Técnica SEI nº 10/2017/CGACI/SRPPS/SPREV-MF, dispondo de diversos aspectos relacionados a transações envolvendo bens imóveis no âmbito dos regimes próprios de previdência social, da qual destacamos o seu item 21 que assim expressa:

“É que, consistindo a unidade gestora em uma entidade ou órgão da Administração Pública destinada a administrar, direta ou indiretamente, a concessão, o pagamento e a manutenção dos benefícios do plano, sua atuação no recebimento e aplicação dos recursos vinculados ao regime próprio se limita a tornar possível a consecução daqueles objetivos, tratando-se, pois, de atividade caracterizada pela incidentalidade, e, portanto, de natureza eminentemente instrumental”.

Destarte, para concretização de eventuais aportes de bens e direitos com a finalidade de buscar o equacionamento ou amortização de déficits atuariais, é imprescindível também observar a aptidão e capacidade técnica e operacional da unidade gestora do RPPS na gestão desses ativos, haja vista tratar de patrimônio específico, quase sempre não tratado no dia a dia dos gestores, mas que também não devem constituir em atividade central destes, haja vista não ser esta a atividade finalística do RPPS, contudo, assim como já é trivial o concurso de assessorias para a gestão dos ativos financeiros, observada à legislação aplicável, essa situação não deverá ser força intransponível à adoção da medida.

Parecer Técnico sobre Aporte de Ativos para o RPPS de Franco da Rocha-SP
Pág. 5/8



Toma-se como exemplo o Estado de São Paulo, que em janeiro deste ano, promoveu processo licitatório na modalidade pregão com a finalidade de contratar empresa especializada para fazer a estruturação, administração, custódia e operação do Fundo de Investimentos Imobiliário do Estado de São Paulo (FII), constituído com mais de 260 imóveis de propriedade do Estado, cujo Patrimônio Líquido do FII monta quase um bilhão de reais pela avaliação inicial dos bens imobiliários. *Vide <http://www.imeis.sp.gov.br/Home/FundoImobiliario>.*

Analisando os relatórios apresentados na etapa 1 do contrato, tem-se que os bens apresentados foram considerados como de boa viabilidade, com grandes possibilidades de sucesso na geração de recursos financeiros, por simples alienação ou por ações de empreendedorismo, observando porém, rigorosos mecanismos de gestão e controle.

Constata-se ainda que os ativos aportáveis passaram por processo de precificação pelo seu real valor de mercado, cujos critérios utilizados evidenciam serem aceitos pelo mercado e juridicamente suportáveis, mediante processo de avaliação realizado por profissional habilitado e regularmente credenciados para tal atividade.

É também imprescindível que tão logo se aporte os bens ao patrimônio do fundo de previdência, se defina uma perspectiva da transformação dos ativos em disponibilidades financeiras ou implementação de mecanismos de geração de renda, considerando o fluxo das despesas a serem sustentadas com esses bens.

Uma vez publicada a legislação autorizativa dos aportes dos ativos para o patrimônio do fundo de previdência do RPPS, no caso sob a gestão do Serviço Municipal de Previdência de Franco da Rocha – SP, depois dos procedimentos requeridos dos registros cartoriais os vinculando ao CNPJ do regime de previdência, medida consubstanciadora da propriedade dos bens, os mesmos deverão ser registrados contabilmente no RPPS seguindo as orientações do Plano de Contas Aplicado ao Setor Público Estendido – PCASP Estendido, conforme determinação da Portaria MPS nº 509/2013, na correspondente conta do Ativo pelo valor da avaliação, Conta Contábil 1.2.2.3.1.02.01 - IMÓVEIS – RPPS, haja vista tratar-se de uma conta do grupo de investimentos.

Os efeitos atuariais dos ativos serão observados somente depois da realização de nova avaliação atuarial contemplando esses ativos.

3. DO IMÓVEL APORTÁVEL AO RPPS.

O ente municipal em tela apresenta o seguinte imóvel com potencial com o intuito de que seja aportado ao RPPS dos Servidores Públicos do Município de Franco da Rocha– SP, segundo dados recebidos:



<u>Item</u>	<u>Descrição do Imóvel</u>	<u>Localização</u>	<u>Situação Fundiária</u>	<u>Preço Justo segundo Avaliação Anexada - R\$ 1,00</u>	<u>Observação</u>
01	Terreno com Galpão (Anexo 1)	Rua Jorge Rodrigues de Oliveira, LOTE "A", constituído da fusão das Áreas Industriais 03 e 04 da quadra "C", Parque Industrial	Titularidade e posse da Prefeitura Municipal de Franco da Rocha-SP, Matrícula nº 90.091 – Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha	Terreno: R\$ 4.381.000,00 Benfeitorias: R\$ 1.071.000,00	Imóvel apto a empreendimento ou alienação
Total	 R\$ 5.452.000,00			

Do imóvel acima cumpre-nos explicitar:

Trata-se de um terreno de 21.904,87m² de área total, com testada de 100 m para a Rua Jorge Rodrigues de Oliveira (antiga Rua B), Região Industrial, dotada de meio de transporte coletivo, área servida por rede de energia elétrica, de telefone, com pavimentação, de sistema de coleta de lixo, de rede de esgoto, de rede de abastecimento de água, de rede de águas pluviais e de iluminação pública, portanto, servida dos serviços fundamentais disponibilizados pelo ente público municipal, elementos essenciais a adoção de quaisquer medidas empreendedoras.

No momento, conforme "Ficha Espelho" inserida no laudo de avaliação e acostada às informações recebidas, o imóvel apresenta a seguinte situação: Topografia e pedologia tidas como de aspecto normal; cercado; de esquina; de propriedade do Município de Franco da Rocha-SP; com construção de um galpão sob uso do próprio governo municipal, em bom estado de conservação, dotado de água, luz e instalação de rede telefônica.

Isto posto, nosso entendimento é de que o imóvel atende aos requisitos necessários e suficientes que o habilita ao aporte ao Fundo Comum de Previdência Social dos servidores públicos do Município de Franco da Rocha, salientando a necessidade de edição de lei autorizativa de iniciativa do Poder Executivo local, sendo determinante a previsão no escopo da lei a previsão das responsabilidades dos custos de preservação do patrimônio enquanto



EC2G Consultoria Pública

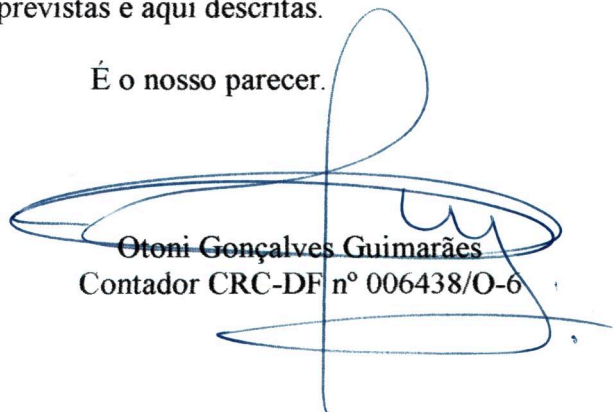
EC2G Assessoria e Consultoria Pública Ltda - ME
Rua Maestro João Melchior, 107 - Centro
Mairiporã/SP - CEP 07600-000
Telefone: 11 99743-1056
E-Mail: ec2gconsultoria@gmail.com
CNPJ: 28.841.769/0001-51

pendente de ação empreendedora ou alienação, sendo recomendável que seja do ente federativo em razão das limitações de uso dos recursos previdenciários.

Por fim, a medida impõe aos gestores do RPPS a elaboração de estudos no sentido de se adotar os melhores procedimentos quanto à geração de renda pelo imóvel ou a sua transformação em disponibilidades financeiras por meio de venda nos termos da legislação vigente.

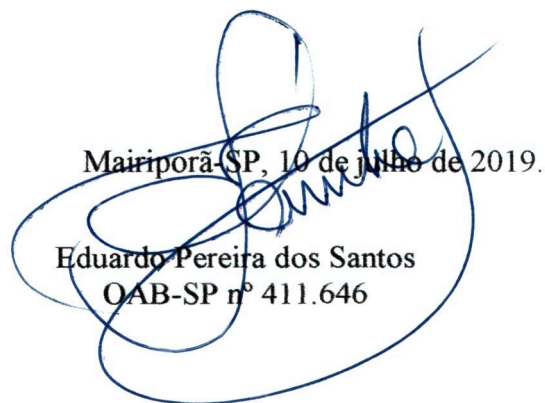
Por oportuno, lembramos que, segundo legislação em vigor, o órgão fiscalizador não reconhece a dação de bens e direitos para o pagamento de contribuições e aportes financeiros em atraso, ou seja dívida constituída, contudo, admite a substituição de aportes financeiros definidos em lei, pelo aporte de bens e ou direitos, desde que observados todas as exigências previstas e aqui descritas.

É o nosso parecer.



Otoni Gonçalves Guimarães
Contador CRC-DF nº 006438/O-6

Mairiporã-SP, 10 de julho de 2019.



Eduardo Pereira dos Santos
OAB-SP nº 411.646



EC2G Consultoria Pública

Carta Declaratória de Avaliação de Terreno Urbano

1 . Solicitante: Prefeitura Municipal de Franco da Rocha

EC2G ASSESSORIA E CONSULTORIA PÚBLICA LTDA ME
Avenida Tabelião Passarela, 288 - Sala 204 - Centro - Mairiporã/SP - CEP 07600-000
E-Mail: atuarial@ec2g.com.br - www.ec2g.com.br



2. Imóvel: Rua Jorge Rodrigues de Oliveira, LOTE “A”, constituído da fusão das Áreas Industriais 03 e 04 da quadra “C”, Parque Industrial, Franco da Rocha/SP

- Neste relatório, apresentamos o laudo de determinação do valor de mercado do imóvel indicado pelo Prefeitura Municipal de Franco da Rocha/SP.

- Observados os métodos de análise e de avaliação empregados, com as considerações feitas ao bem em estudo quanto à sua característica, estado de conservação e manutenção, conclui-se que o valor da avaliação do imóvel foi calculado em:

A) Galpão de 2.100,00 m² de área construída = R\$ 510,00 (quinhentos e dez reais) o m².

B) Terreno de 21.904,87 m² = R\$ 200,00 (duzentos reais) o m².

3. Objeto da Avaliação: Rua Jorge Rodrigues de Oliveira, LOTE “A”, constituído da fusão das Áreas Industriais 03 e 04 da quadra “C”, Parque Industrial, Franco da Rocha/SP.

Inscrição Municipal: nº 096.161.12.47.0010.00.00

Matricula nº 90.091 – Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha

4. Proprietário: Prefeitura Municipal de Franco da Rocha.

5. Descrição e Identificação das Propriedades: Conforme matrícula nº 90.091 do Cartório de Registro de Imóveis de Franco da Rocha - “Um TERRENO situado à Rua Jorge Rodrigues de Oliveira, designado como LOTE A, constituído da fusão das Áreas Industriais 03 e 04 da Quadra C do Loteamento denominado Parque Industrial de Franco da Rocha, em zona urbana desta cidade e comarca de Franco da Rocha, com área de 21.904,87m², medindo 100,00m de frente para Rua Jorge Rodrigues de Oliveira, do lado esquerdo de quem da referida rua olha para o imóvel mede 241,25m, confrontando com Área Industrial 1 e 2 da quadra C, do lado direito no mesmo sentido mede 218,00m, confrontando com a Rua Augusto Rosa; e, nos fundos, mede 103,00m, confrontando com a Rua Yolanda da Silva Azevedo.



5.1 Decreto de Unificação:



Prefeitura Municipal de Franco da Rocha

Decreto 2688/2018

DECRETO Nº 2.688/2018

(04 de outubro de 2018)

Dispõe sobre: "FUSÃO DE LOTES."

FRANCISCO DANIEL CELEGUIM DE MORAIS, Prefeito do Município de Franco da Rocha, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

DECRETA

Art. 1º Fica aprovada a fusão dos lotes 03 e 04 da Quadra C, localizados nas Ruas Jorge Rodrigues de Oliveira e Yolanda da Silva Azevedo, do loteamento Parque Industrial, de propriedade da Prefeitura Municipal de Franco da Rocha, sob as matrículas 10.215 e 10.216 do Cartório de Registro de Imóveis de Franco da Rocha, que passa a ser denominado "Lote A", com as seguintes medidas e confrontações:

Lote "A" - área de 21.904,87m²

"Medindo 100,00m de frente para a Rua Jorge Rodrigues de Oliveira (antiga Rua B), do lado esquerdo de quem da referida rua olha para o imóvel mede 241,25m, confrontando com Área Industrial 1 e 2 da quadra C, do lado direito no mesmo sentido mede 218,00m, confrontando com a Rua Augusto Rosa (antiga Rua F), e nos fundos mede 103,00m, confrontando com a Rua Yolanda da Silva Azevedo (antiga Rua C)."

Art. 2º Este decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura do Município de Franco da Rocha, 04 de outubro de 2018.

FRANCISCO DANIEL CELEGUIM DE MORAIS

Prefeito Municipal

Publicado na Secretaria dos Assuntos Jurídicos e da Cidadania da Prefeitura do Município de Franco da Rocha e cópia afixada no local de costume, na data supra.



5.2 Certidão Atualizada:

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCO DA ROCHA

ESTADO DE SÃO PAULO

01

LIVRO N.º 2 (dois)

REGISTRO GERAL


FOLHAS.....

CNS: 12117.8

MATRÍCULA N.º	90.091	CONTRIBUINTE N.º	
<p>UM TERRENO, situado á Rua Jorge Rodrigues de Oliveira, designado como LOTE "A", constituído da fusão das Áreas Industriais 03 e 04 da QUADRA "C", do loteamento denominado "PARQUE INDUSTRIAL DE FRANCO DA ROCHA", em zona urbana desta Cidade e Comarca de Franco da Rocha, com a área de 21.904,87m², medindo 100,00m de frente para a Rua Jorge Rodrigues de Oliveira, do lado esquerdo de quem da referida Rua olha para o imóvel mede 241,25m, confrontando com Área Industrial 1 e 2 da quadra C, do lado direito no mesmo sentido mede 218,00m, confrontando com a Rua Augusto Rosa; e, nos fundos mede 103,00m, confrontando com a Rua Yolanda da Silva Azevedo.- PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE FRANCO DA ROCHA, inscrita no CNPJ sob o nº 46.523.080/0001-60, situado na Avenida Liberdade, nº 250, Centro, nesta Cidade.- TÍTULO AQUISITIVO: Registrado sob o nº. 01, na matrícula nº. 5.655, em 10 de novembro de 1.980, e registro nº. 05, em 29 de setembro de 1.989, na matrícula nº. 10.215, deste Registro.- Franco da Rocha, 08 de novembro de 2.018.- A Substituta do Oficial:</p> <p>_____ (Bel^a. Claudete Spera Cavalcanti).</p>			

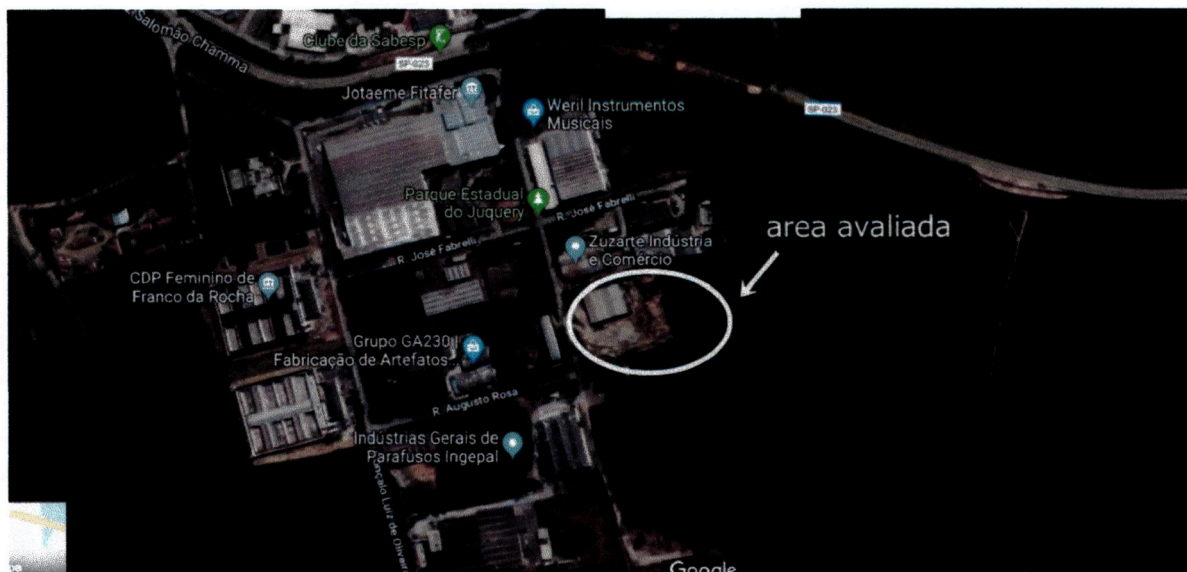


5.3 Espelho Inscrição Cadastral:

 PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCO DA ROCHA FICHA ESPELHO									
INSCRIÇÃO CADASTRAL: Loteamento: 093 Folha: 161 Par.: 12 Quadra: 47 Lote: 0010 BL.: 00 Econ.: 00					ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO 01/07/2019 Ativo		OPÇÃO 1 - Inclusão <input type="checkbox"/> 2 - Alteração <input type="checkbox"/> 3 - Exclusão <input type="checkbox"/>		COBRANÇA 0 Normal <input type="checkbox"/> 1 Isento <input type="checkbox"/> 2 Imune <input checked="" type="checkbox"/>
ORIGEM: CADASTRO					INSCRIÇÃO ANTERIOR: 093-161-12-47-0001-00-00		IdFísico: 53440		
ATUALIZAÇÃO DA IDENTIFICAÇÃO									
PROPRIETÁRIO: CRC: 53612 - PREFEITURA DE FRANCO DA ROCHA COMPROMISSÁRIO: POSSEIRO CPF DO PROPRIETÁRIO: 46.523.080/0001-60 CPF DO CPMPROMISSÁRIO: OUTRO(S) PROPRIETÁRIO(S):									
LOCAL DO IMÓVEL COD. LOG: 37375 LOGRADOURO: RUA JORGE RODRIGUES DE OLIVEIRA Nº: 500 COMPL: PARQUE INDUSTRIAL BAIRRO: PARQUE INDUSTRIAL CEP: 07859-370 LOTEAMENTO: PARQUE INDUSTRIAL QUADRA: C LOTE: AREA A									
ENDEREÇO ENTREGA: 07850-325 - Avenida AV LIBERDADE, 260 BAIRRO / CIDADE / ESTADO: CENTRO - FRANCO DA RCHA / SP									
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO									
Uso 0 Vago 4 Edificado [4]	Topografia 0 Normal 1 Ative até 30% 2 Declive até 30% 3 Declive acima de 30% 4 Ative Acima de 30% [0]	Pedologia 1 - Normal 2 - Alagado/Brejoso 3 - Sujeito a Inundação [1]	Benefiteorias 0 Nenhum 1 Muro Fecho 2 Muro Gradil 3 Muro Fecho Gradio 4 Calçada 5 Muro Fecho + Calçada 6 Muro Gradio + Calçada 7 Muro Fecho + Grad + Calçada [7]	Situação Terreno 1 Esquina 2 Encravado 3 Meio de Quadra 4 Desvio Ferroviario 5 Outros [1]	Categ Proprietario 1 Particular 2 Municipal 3 Estadual 4 Federal 5 ParaEstatal [2]	Estado Edificação 0 Nenhum 1 Paralizada/Andamento 2 Condenada 3 Em Demolição 4 Natureza Temporária 5 Construido 6 Especial [5]			
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO									
Tipo da Construção Casa Alinhada 01 Isolada 02 Superposta 03 Conjugada 04 Geminada Casa Recuada 05 Isolada 06 Superposta 07 Conjugada 08 Geminada Apartamentos 09 Frente 10 Fundos [16]	Escritórios 12 Sala 13 Conjunto Loja 14 C/ Residência Outros 15 S/ Residência 16 Galpão 17 Telheiro 18 Industrial 19 Especial [9]	Categoria Uso 1 Residência Casa 2 Residência Apartamento 3 Cortiço 4 Indústria 5 Comércio 6 Serviços de Saude, Ensino e Cultura 7 Outros Serviços 8 Serv Religiosos 9 Governo [1]	Categoria 1 - Luxo 2 - Fino 3 - Médio 4 - Popular 5 - Populeto [3]	Conservação 1 Novo 2 Bom 3 Regular 4 Mau [2]	Forro 1 Sem 2 Madeira 3 Chapas 4 Laje 5 Decorativo [1]	Instalação Sanitária 1 Sem 2 Externa 3 Int. Simples 4 Int. Completa 5 + 1 Interna [3]	Piso 1 Terra 2 Tl. Cimento 3 Associação 4 Taco Ceram. 5 Especial [2]	Localização Vertical 1 - Normal 2 - Condomínio [1]	Nº de Pavimentos 1,00 Piscina 0 Sem 1 C/Uma 2 +/Uma [0]
Revestimento Externo 1 Sem 2 Reboco 3 Massa Fina 4 Cerâmica/Pedra 5 Esp. Marmore [2]	Pintura Externa 1 Sem 2 Caição 3 Latex 4 Latex Com Massa Corrida 5 Especial [2]	Instalação Elétrica 1 Sem 2 Aparente 3 Semi Embutida 4 Embutida 5 Especial [3]	Estrutura 1 Taipa 2 Madeira 3 Alvenária 4 Concreto 5 Metálica [4]	Cobertura 1 Telha Francesa 2 Telha Paulista 3 Amianto 4 Laje 5 Especial [3]	Serviços Municipais 1 Água 2 Esgoto 3 Agua/Esgoto 4 Luz 5 Agua/Luz 6 Esgoto/Luz 7 Agua/Luz/Esgoto 8 Telefone 9 Agua/Telefone 10 Esgoto/Telefone 11 Agua/Esgoto/Telefone 12 Luz/Telefone 13 Agua/Luz/Telefone 14 Esgoto/Luz/Telefone 15 Agua/Esgoto/Luz/Telefone 16 Nenhum [15]				
DIMENSÕES									
Área Edificada: 2.134,15 M² Área Piscina: _____ M² Área Total Construída: 2.134,15 M²					Área do Terreno: 21.904,87 M² Testada Principal: _____ M Testada 2 (ML): _____ M Testada 3 (ML): _____ M Testada 4 (ML): _____ M				
Qtd. de Edificação: 1									
Observação:									
Pesquisador: ewertonsantos					Data: 01/07/2019 09:28:49				



5.4 Visão geral da área: Coordenadas geográficas: -23.336747, -46.682497

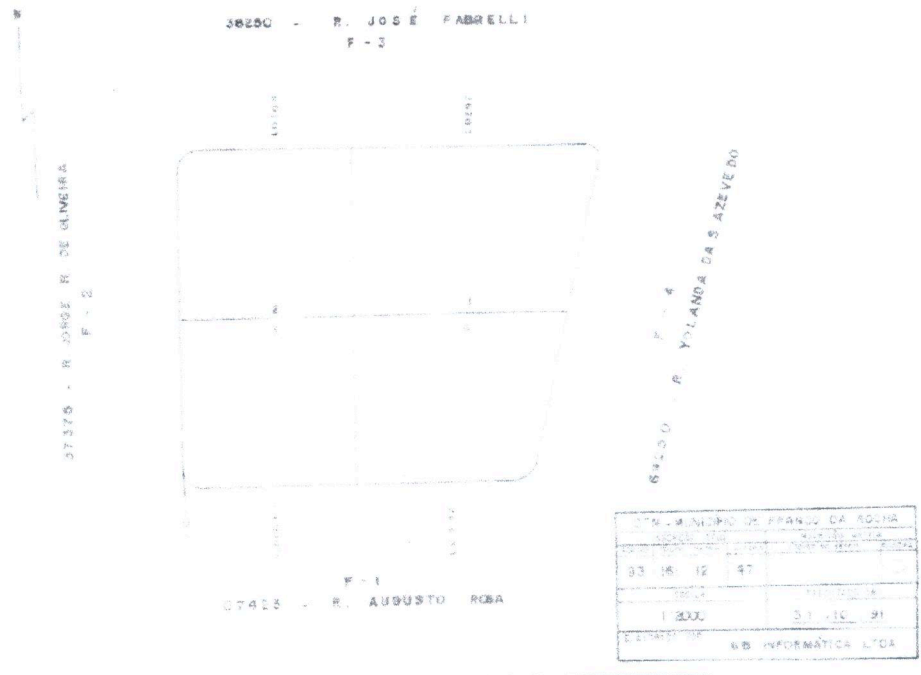


5.5 Rua de acesso à área:





5.6 Croqui da Área:





6. Informações urbanísticas do imóvel e seu entorno: Galpão de 2.100,00m² de área construída, tipo comercial de padrão simples, construção em blocos aparentes, de estrutura feita em concreto armado e cobertura metálica, sobre um terreno de 21.904,87m² de área total, com testada de 100 m para a Rua Jorge Rodrigues de Oliveira (antiga Rua B), Região Industrial, dotada de condução coletiva a poucos metros do Galpão, servida por rede de energia elétrica, telefone, pavimentação, sistema de coleta de lixo, rede de esgoto, rede de abastecimento de água, rede de águas pluviais e iluminação pública.

Fotos a seguir com detalhes do local/imóvel:





7. Finalidade: Determinar o valor de avaliação de mercado.

8. Conclusão: Levando em consideração localização do terreno, e todas as considerações apresentadas anteriormente, **utilizando do método comparativo para avaliação do imóvel, atribuímos ao imóvel localizado na Rua Jorge Rodrigues de Oliveira, LOTE "A" do Pq. Industrial, Franco da Rocha, com Matrícula nº 90.091 do CRI de Franco da Rocha, o valor de avaliação de:**

- Capital Terreno: R\$ 4.381.000,00 (quatro milhões trezentos e oitenta e um mil reais)
- Capital de Benfeitorias: R\$ 1.071.000,00 (um milhão e setenta e um mil reais)

Valor total R\$ 5.452.000,00 (cinco milhões quatrocentos e cinquenta e dois mil reais)

9. Encerramento: Esta declaração foi elaborada mediante visita no local, que reunindo vários dados de mercado atual, apurou o valor acima mencionado. Devido aos interesses inerentes do mercado, deve-se prever uma variação de até 10% no valor acima expresso.

Mairiporã, 08 de Julho de 2019


Fernando Brajão Romão
Creci 122081



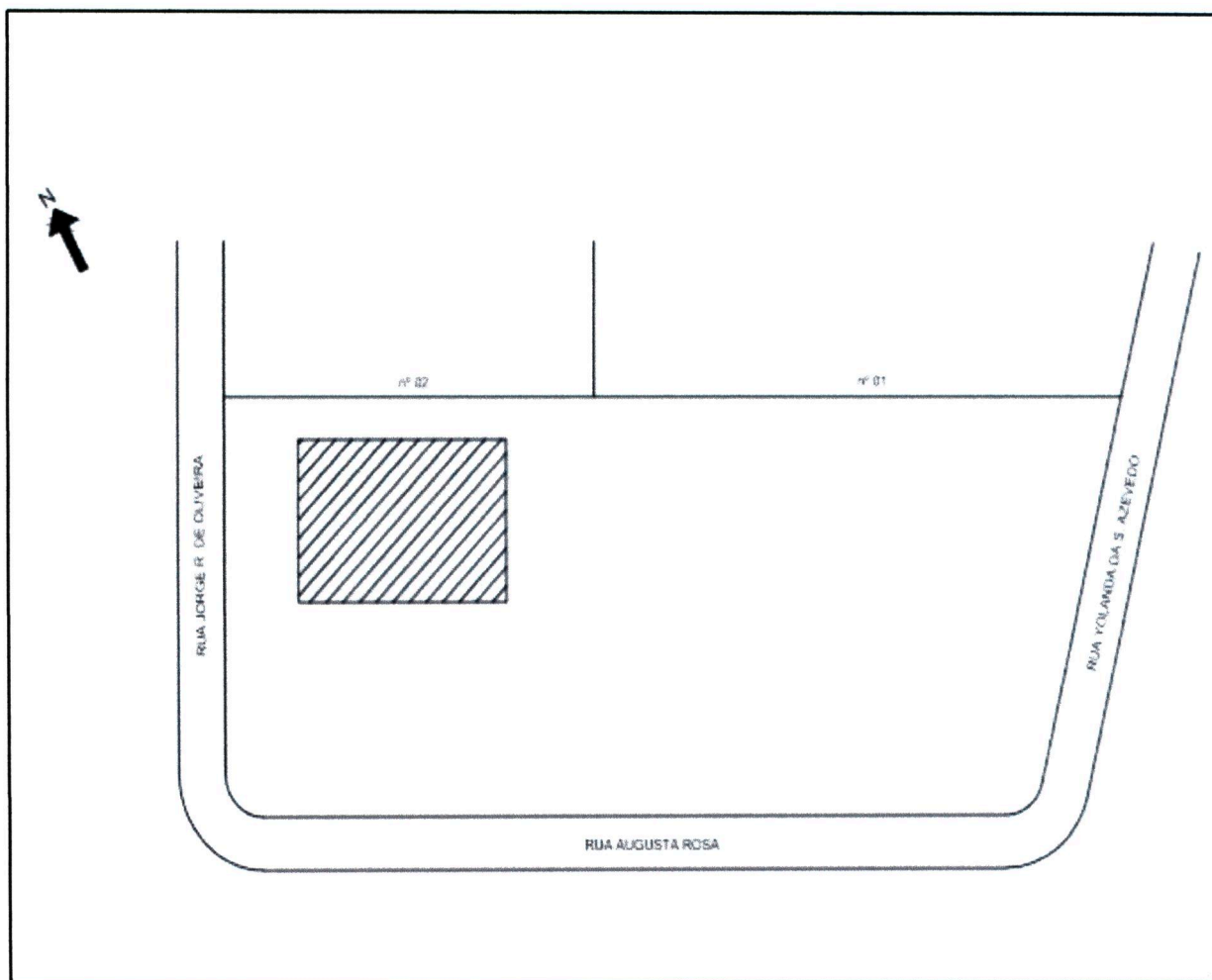
MEMORIAL DESCRITIVO

Imóvel localizado na Rua Jorge Rodrigues de Oliveira

Parque Industrial

Franco da Rocha/SP

CEP: 07859-370



Características:

- ZI - Zona Industrial
- Área Total do Lote: 21.904,87m²
- Área Livre do Lote: 19.770,72m²
- Área edificante: 70% da área total do Lote e/ou conforme restrições previstas na Lei Complementar 244/2015 do Plano Diretor de Franco da Rocha.



Memorial Descritivo

LOTE Matrícula 90.091: FRENTE – medindo 100 metros, confrontando com a Rua Jorge Rodrigues de Oliveira (antiga Rua B); LATERAL DIREITA – medindo 218 metros, confrontando com a Rua Augusto Rosa (antiga rua F); FUNDO – medindo 103 metros, confrontando com a Rua Yolanda da S. Azevedo (antiga Rua C); LATERAL ESQUERDA – medindo 241,25 metros, confrontando com área industrial 1 e 2 da Quadra “C”.

Mairiporã/SP, 08 de Julho de 2019.

ARQ - Elisa Horta da Silva

CAU - A133562-6



1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: ELISA HORTA DA SILVA

Registro Nacional: A133562-6

Título do Profissional: Arquiteto e Urbanista

2. ATIVIDADE TÉCNICA

Atividade: 5 - ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO > 5.6 - AVALIAÇÃO

3. DADOS DO CONTRATO

CONTRATO 001

Contratante: Prefeitura Municipal de Franco da Rocha

CNPJ: 46.523.080/0001-60

Quantidade: 21904.87

Unidade: m²

Número do Contrato: 01901

Valor: R\$ 0,00

Tipo de Contratante: Pessoa jurídica de direito público

Celebrado em: 01/07/2019

Data de Início: 01/07/2019

Previsão de término: 31/07/2019

4. DADOS DA OBRA/SERVIÇO

CONTRATO 001

Endereço: RUA JORGE RODRIGUES DE OLIVEIRA

Nº: s/ nº

Complemento:

Bairro: PARQUE INDUSTRIAL

UF: SP

CEP: 07859370

Cidade: FRANCO DA ROCHA

Coordenadas Geográficas: Latitude: 0

Longitude: 0

5. DESCRIÇÃO

Responsável por Memorial Descritivo

6. VALOR

Valor do RRT: R\$ 94,76

Pago em: 03/07/2019

Total pago: R\$ 94,76

7. ASSINATURAS

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

_____, ____ de _____ de _____
Local Dia Mês Ano

Prefeitura Municipal de Franco da Rocha
CNPJ: 46.523.080/0001-60

ELISA HORTA DA SILVA