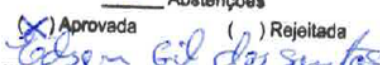


PROJETO DE LEI Nº 008/2026

DE 29 DE JULHO DE 2026

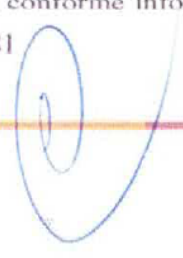
CÂMARA MUNICIPAL DE PINHÃO/SE	
MATÉRIA:	P. DE LEI Nº 008/2026
Entrada:	30/07/2026
Materia lida em:	30/07/2026
Materia votada em:	30/07/2026
Votação:	07 Favoráveis: — Contrários
	— Absenções
☒ Aprovada	☐ Rejeitada
	

Edson Gil dos Santos
Presidente da Mesa Diretora
Biênio 2025-2026

Autoriza o Poder Executivo Municipal a adquirir, mediante compra e venda, o imóvel urbano que especifica, destinado à implantação de empreendimento habitacional de interesse social no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, e dá outras providências.

CHARLES WAGNER NUNES OLIVEIRA, Prefeito Municipal de Pinhão, Estado de Sergipe, no uso de suas atribuições legais conferidas pela Constituição Federal e pela Lei Orgânica Municipal em seu art.44, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e o Executivo sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir, mediante contrato de compra e venda, o imóvel urbano de propriedade de Antônio Fraga de Almeida Neto, brasileiro, divorciado, agricultor, residente e domiciliado na Fazenda Pinhão, Município de Pinhão/SE, com área de 16.193,52 m² (dezesesseis mil, cento e noventa e três metros quadrados e cinquenta e dois decímetros quadrados), situado no prolongamento da Avenida Deputado Antônio Torres, na sede deste Município, objeto da matrícula 3.042, Livro 2L, fls. 62, datada de 16/01/1981, conforme assentamento no cartório de registro imobiliário, confrontando-se, ao norte com a estrada real e a cidade de Pinhão; ao sul com a estrada real; ao leste com Mônica Luz Fraga de Almeida; e ao oeste com a cidade de Pinhão, conforme informações constantes na matrícula 3.042, Livro 2L, fls. 62, datada de 16/01/1981



§ 1º O valor máximo da aquisição autorizada, correspondente a área de 16.193,52 m² (dezesseis mil, cento e noventa e três metros quadrados e cinquenta e dois decímetros quadrados), é de **R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais)**, conforme laudo de avaliação elaborado segundo a norma ABNT NBR 14653, firmado por profissional habilitado e acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica.

§ 2º É vedada a aquisição por valor superior ao fixado no § 1º, ainda que a título de reajuste, atualização ou acréscimo de qualquer natureza, salvo mediante nova avaliação técnica e nova autorização legislativa.

§ 3º A área e as confrontações serão confirmadas por levantamento topográfico georreferenciado, com memorial descritivo e Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica, prevalecendo, para fins de escrituração e registro, as medidas apuradas no levantamento.

§ 4º Apurada no levantamento de que trata o § 3º área inferior à declarada no caput, o preço será reduzido proporcionalmente, mantido o valor unitário fixado no § 1º.

Art. 2º A aquisição destina-se, exclusivamente, à implantação de empreendimento habitacional de interesse social no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023, na linha de atendimento custeada pelo Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), regulamentada pela Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023, com prioridade de atendimento às famílias enquadradas na Faixa Urbano 1.

Parágrafo único. Fica vedada a utilização do imóvel para finalidade diversa da prevista no caput, bem como sua alienação, doação, cessão, permuta, locação ou oneração, sem prévia e específica autorização legislativa.

Art. 3º A lavratura da escritura pública de compra e venda fica condicionada à juntada, ao processo administrativo referido no art. 1º, dos seguintes elementos:

I – certidão atualizada da matrícula, expedida em data não anterior a 30 (trinta) dias, acompanhada de certidão negativa de ônus reais e de ações reais e pessoais reipersecutórias;

II – laudo de avaliação em conformidade com a norma ABNT NBR 14653, firmado por profissional habilitado, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica;

III – certidão do órgão municipal competente atestando a inserção do imóvel no perímetro urbano e a compatibilidade da destinação prevista no art. 2º com a legislação de uso e ocupação do solo;

IV – certidões negativas de débitos tributários municipais, estaduais e federais relativas ao imóvel e ao alienante e, sendo este pessoa jurídica, também as certidões negativas de débitos trabalhistas e previdenciários;

VI – anuência do cônjuge ou do companheiro do alienante, quando exigível na forma do art. 1.647, inciso I, da Lei federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

VII – parecer jurídico sobre a regularidade da cadeia dominial e sobre a minuta do instrumento de aquisição; e

VIII – conclusão do processo de contratação direta por inexigibilidade de licitação, instruído na forma do art. 74, inciso V, e do § 5º do mesmo artigo da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, com a avaliação prévia do bem, a certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e as justificativas que demonstrem a necessidade da escolha do imóvel e a vantagem para a Administração.

§ 1º Verificada, na declaração de que trata o inciso III, a incidência de faixa de servidão sobre a área do imóvel, o laudo de avaliação será revisto para excluir do valor a parcela não edificável, com redução proporcional do preço.

§ 2º O descumprimento de qualquer das exigências deste artigo importa nulidade do ato de aquisição.

Art. 4º O preço será pago até o dia 30 de janeiro de 2027, podendo ser antecipado e, desde o ato da lavratura da escritura pública, mediante crédito em conta bancária de titularidade do alienante, condicionado o pagamento à apresentação de certidão da matrícula expedida em data não anterior a 5 (cinco) dias que ateste a inexistência de ônus ou gravames.



Parágrafo único. O prazo poderá ser prorrogado, de acordo com a anuência das partes.

Art. 5º Correrão por conta do Município as despesas com a lavratura da escritura pública, os emolumentos notariais e o registro imobiliário, cabendo ao Poder Executivo promover o registro da aquisição.

Art. 6º Na hipótese de a legislação tributária municipal atribuir ao adquirente a condição de contribuinte do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), não incidirá o tributo sobre a aquisição de que trata esta Lei, por força da imunidade recíproca prevista no art. 150, inciso VI, alínea "a", da Constituição Federal.

Art. 7º As despesas decorrentes desta Lei correrão à conta da dotação orçamentária consignada no orçamento vigente, ficando o Poder Executivo autorizado a abrir crédito adicional suplementar, se necessário, na forma dos arts. 41 a 43 da Lei federal nº 4.320, de 17 de março de 1964.

Art. 8º Comprovada a inviabilidade de implantação do empreendimento referido no art. 2º, o imóvel será destinado, mediante ato motivado do Poder Executivo, a outra finalidade habitacional de interesse social, com comunicação à Câmara Municipal no prazo de 30 (trinta) dias, bem como ser o negócio jurídico desfeito, de acordo com a anuência das partes, devendo o ente público municipal arcar com todas as taxas cartorarias existentes.

Art. 9º A doação, a cessão ou a transferência do imóvel ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) ou a qualquer outro fundo, órgão ou entidade, inclusive para os fins do art. 6º, § 9º, inciso I, da Lei federal nº 14.620, de 2023, dependerá de lei autorizativa específica, observado o art. 76, inciso I, da Lei federal nº 14.133, de 2021, com fixação de encargo, prazo de cumprimento e cláusula de reversão.

Art. 10. O Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da lavratura da escritura pública, cópia integral do processo

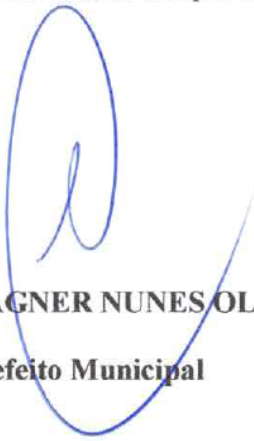


administrativo de aquisição, acompanhada da certidão de registro imobiliário do imóvel em nome do Município.

Art. 11. Ficam o Cartório de Registro de Imóveis e os demais órgãos competentes autorizados a promover o desmembramento e/ou a retificação da área dos imóveis abrangidos por esta Lei, observadas as limitações, dimensões e confrontações nela estabelecidas.

Art. 12. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Pinhão/SE, 29 de julho de 2026.



CHARLES WAGNER NUNES OLIVEIRA

Prefeito Municipal

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 008/2026

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Submeto à apreciação de Vossas Excelências, no exercício da competência privativa que me confere a Lei Orgânica do Município, o Projeto de Lei anexo, que autoriza o Poder Executivo a adquirir, por compra e venda, **imóvel urbano com área de 16.193,52 m² situado no prolongamento da Avenida Deputado Antônio Torres, destinado à implantação de empreendimento habitacional de interesse social no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida**, conforme planta em anexo.

O valor máximo da aquisição autorizada, correspondente a área de 16.193,52 m² (dezesesseis mil, cento e noventa e três metros quadrados e cinquenta e dois decímetros quadrados), é de **R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais)**, conforme laudo de avaliação elaborado segundo a norma ABNT NBR 14653, firmado por profissional habilitado e acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica.

A autorização legislativa é pressuposto da aquisição, não substitutivo do procedimento de contratação: o processo de contratação direta por inexigibilidade de licitação, fundado no art. 74, inciso V, e no § 5º do mesmo artigo da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, tramita em paralelo e será concluído antes da lavratura da escritura pública, na forma do art. 3º do projeto.



Dada a existência de janela de seleção de propostas pelo Ministério das Cidades e a exigência de que a documentação do terreno esteja disponível na fase de enquadramento, requiro a apreciação da matéria em regime de urgência.

Renovo protestos de consideração e apreço.

Pinhão/SE, 29 de julho de 2026.

CHARLES WAGNER NUNES OLIVEIRA
Prefeito Municipal de Pinhão/SE



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

NOME: KELLY CHRISTIANY ARAÚJO MENDONÇA, Arquiteta e Urbanista
CAU A56002-2

I. INTERESSADO

Sr. Antônio Fraga de Almeida Neto, brasileiro, divorciado, agricultor, residente e domiciliado na Fazenda Pinhão, Município de Pinhão/SE, inscrito no CPF nº 266.622.725-15.

II. OBJETIVO

O presente laudo tem como objetivo apresentar valor de mercado de uma propriedade rural discriminado abaixo situada no lugar denominado “Fazenda Pinhão”, com localização na estrada municipal de Pinhão que dá acesso ao município de Pedra Mole, com área de 16.193,52m² equivalente a 5,00 tarefas, que compreende a sua localização com as seguintes coordenadas geográficas:

LATITUDE: 10.570513

LONGITUDE : 37.718821

III. BASE LEGAL

Decisão Normativa nº 034/92, do conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia: Dispõe quanto ao exercício por profissional de nível superior, das atividades de avaliações e perícias de engenharia.

Lei nº 5.194 de dezembro de 1966, que regula o exercício das profissões de Engenharia, Arquitetura e Engenharia Agronomia – Título I – Seção VI, Art. 7º Item C.

Decreto Federal nº 81.621 de 03/05/78, que aprova o Quadro Geral de Unidade de

Medida.

Lei nº 6.496 de 07 de dezembro de 1977, que regulamenta a Anotação de Responsabilidade Técnica ART para trabalhos técnicos de Engenharia e Arquitetura.

Resolução 218 de 29 de junho de 1973, que discrimina atividades de diferentes modalidades profissionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – Art. 8º (Avaliação).

Lei nº 6404/76 de 15 de dezembro de 1976, legislação que exige Laudo de Avaliação e Perícias para determinar efeitos legais.

IV. CRITÉRIOS ADOTADOS

IV.I NORMA ABNT NB – 502/77 (NBR 5676)

É aquela em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de característica similares (da norma item 4.1.40)

IV. I. I. AVALIAÇÃO EXPEDITA

Aquela que se louva em informações e na escolha arbitrária do avaliador, sem se pautar por metodologia definida nesta Norma e sem comprovação expressa dos elementos ou método que levam à convicção do valor.

IV. II MÉTODO DE COMPARAÇÃO HOMOGENEIZADA

Segundo apontarmos a princípio, a determinação do valor locativo bruto, ou aluguel, também pode ser efetuado por comparação direta, também conhecida como “regra da vizinhança”, essa comparação se realiza mediante uma pesquisa de mercado, acompanhada de uma adequada homogeneização dos valores antecedentes. (PRINCÍPIO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO Engº. ALBERTO LÉLIO MOREIRA – Editora PINI).

IV. III **JUSTIFICATIVA DO USO DOS MÉTODOS**

Como se trata de uma avaliação de imóvel é um dos métodos mais confiáveis e se aplica no que pretendemos.

V. **PESQUISA DE MERCADO**

Procuramos pesquisar dados, com peculiaridades e características semelhantes aos bens avaliados.

VI. **CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

A área objeto deste relatório corresponde à propriedade rural denominada Fazenda Pinhão, localizada às margens da estrada municipal de Pinhão que dá acesso ao município de Pedra Mole, no município de Pinhão, Estado de Sergipe, abrangendo uma área de 16.1193,52m².

O imóvel apresenta os seguintes limites e confrontações: ao norte com a estrada real e a cidade de Pinhão; ao sul com a estrada real; ao leste com Mônica Luz Fraga de Almeida; e ao oeste com a cidade de Pinhão, conforme informações constantes na matrícula 3.042, Livro 2L, fls. 62, datada de 16/01/1981

VII. **AVALIAÇÃO**

Considerando imóveis em oferta na região, o valor é de aproximadamente R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais).

VIII. **CONCLUSÃO**

A Prefeitura Municipal de Pinhão não se responsabiliza nem atesta quanto a veracidade de qualquer documento apresentado pelo requerente, servindo apenas como

orientativo ao preenchimento desta avaliação, portanto esta avaliação não terá nenhum efeito contestatório a qualquer documento tanto topográfico ou como de propriedade.

E, tendo concluído o presente laudo, colocando-me sempre à disposição.

Pinhão/SE, 30 de julho de 2026.



Documento assinado digitalmente:
KELLY CHRISTIANY ARAÚJO MENDONÇA
Data: 30/07/2026 10:58:24-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

KELLY CHRISTIANY ARAÚJO MENDONÇA
Arquiteta e Urbanista
CAU A56002-2



R. ALVANY AMARAL SANTOS

ESCOLA

Planta de Origem
Á=16.193,52m²

PLANTA DE POLIGONAL DO EMPREENDIMENTO
ESCALA 1:500

REDE DE ALTA TENSÃO



Pustaka Eksistensial

AV. DEP. ANTÔNIO TORRES

CÂMARA MUN. DE PINHÃO
RECEBIDO EM

RECEBIDO EM

30, 02, 2026

Ney Paulo Andrade Almeida

CPF: 004.957.255-52

Funcionário Responsável:

[illegible]