



# CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO DOMINGOS DO NORTE

Rua Theresa Fiorentini, 133 - Centro - São Domingos do Norte - ES CEP 29745-000

Celular (27) 99815-4430 CNPJ 36.350.320/0001-19

www.camarasdn.es.gov.br / admin@camarasdn.es.gov.br

Ano 2025

# PROCESSO

Nº 023

**INTERESSADO:** PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

**PROJETO:** Mensagem nº 03 capeando o Projeto de Lei nº 03 de 22 de janeiro de 2025

**ASSUNTO:** Autoriza o Poder Executivo Municipal a doar um imóvel para a Polícia Militar do Estado do Espírito Santo.

TRAMITAÇÃO	DIA/MÊS	VEREADORES PRESENTES	VEREADORES APROVAM O PROJETO	VEREADORES REJEITAM O PROJETO	VEREADORES ABSTÊM-SE DO PROJETO
EXPEDIENTE	06.02.25	9			
1ª DISCUSSÃO	06.02.25	9	8	-	-
2ª DISCUSSÃO	10.02.25	9	8	-	-

TRAMITAÇÃO	VEREADORES CONTRÁRIOS AO PROJETO
1ª DISCUSSÃO	
2ª DISCUSSÃO	

DATA	PEDIDO DE VISTAS (VEREADORES)



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO DOMINGOS DO NORTE

MENSAGEM Nº 03, DE 23 DE JANEIRO DE 2025

Câmara Municipal  
São Domingos do Norte



Exm.º Sr.

SÉRGIO LUIZ TAMANINI

PROCESSO: Nº 000023/2025 29/01/2025

DD. Presidente da Câmara Municipal de São Domingos do Norte Origem: ANA IZABEL MALACARNE DE OLIVEIRA

Excelentíssimo Senhor Presidente,  
Excelentíssimos Senhores Vereadores:

Assunto: Mensagem nº 03, de 23 de janeiro de 2025 - Capeando o Projeto de Lei nº 03, de 22 de janeiro de 2025, que " Autoriza o Poder Executivo Municipal a doar um imóvel para a Polícia Militar do Estado do Espírito Santo, e dá outras providências"

Encaminhamos para apreciação de Vossas Excelências o Projeto de Lei nº 03/2025, que tem por objetivo solicitar a essa Egrégia Casa de Leis autorização para que o Poder Executivo Municipal possa efetuar a doação de um bem imóvel, destinado à construção da sede do DPM de São Domingos do Norte/ES, do 8º Batalhão da Polícia Militar do Estado do Espírito Santo.

A Gestão Municipal considera que a presença efetiva da Polícia Militar é crucial para a manutenção da ordem e segurança da comunidade, e a disponibilização de um espaço adequado proporcionará melhores condições para atuação da equipe policial, diante da precariedade do atual imóvel que está instalado o DPM.

A área a ser doada é de propriedade do Município e será desmembrada de uma área integral de 4.000 m<sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados), sob a matrícula nº 60, fl. 01, livro 02 do Cartório do 1º Ofício Registro Geral de Imóveis e Anexos da Comarca de São Domingos do Norte/ES.

Para legalidade da doação do imóvel, foi observado o disposto no §3º do art. 255 da Lei Orgânica Municipal, que dispõe:

*“§3º - Na alienação de bem imóvel exigir-se-ão avaliação prévia, autorização legislativa e licitação, dispensada esta nos casos de permuta e doação.”*

É possível constatar, no laudo anexo ao Projeto de Lei, que foi realizada a avaliação prévia do imóvel para fins de contabilização. Quanto à licitação, esta é dispensada por força do artigo supracitado e do inciso 'b' do art. 76 da Lei 14.133/2021. Por fim, a autorização legislativa será conferida mediante a aprovação do presente Projeto de Lei, atendendo integralmente aos requisitos dispostos na legislação.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO DOMINGOS DO NORTE

Diante de todo o exposto e certa da importância do Projeto de Lei em questão, solicito que o mesmo seja apreciado por esta Casa Legislativa **EM CARÁTER DE URGÊNCIA**. Na oportunidade, reitero meus protestos de admiração e apreço aos dignos componentes dessa Câmara Municipal.

Atenciosamente,

  
ANA IZABEL MALACARNE DE OLIVEIRA  
Prefeita Municipal



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO DOMINGOS DO NORTE

### PROJETO DE LEI Nº 03, DE 22 DE JANEIRO DE 2025

#### **AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A DOAR UM IMÓVEL PARA A POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO.**

**A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO DOMINGOS DO NORTE** faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a doar um imóvel, com área de terreno total de 600 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados), situado na Rodovia Gether Lopes de Farias, confrontando-se por seus diversos lados com a referida Rodovia e terrenos da municipalidade, neste Município, ao Estado do Espírito do Espírito Santo, com destinação à Polícia Militar do Estado do Espírito Santo para a construção da sede do Destacamento Policial Militar - DPM de São Domingos do Norte/ES, do 8º Batalhão da Polícia Militar do Estado do Espírito Santo.

Art. 2º A Polícia Militar do Estado do Espírito Santo terá o prazo de três anos para construir o prédio da sede do DPM de São Domingos do Norte/ES, do 8º Batalhão da Polícia Militar do Estado do Espírito Santo.

Parágrafo único. A Polícia Militar do Estado do Espírito Santo somente poderá realizar a construção do imóvel após a aprovação do projeto e a respectiva licença de construção expedida pelo Município, de acordo com a legislação vigente.

Art. 3º Todos os tributos, despesas de construção, bem como as despesas com consumo de energia elétrica, água e manutenção do imóvel serão de responsabilidade do beneficiário da doação.

Art. 4º Caso sejam encerradas, por qualquer motivo e em qualquer época, as atividades da Polícia Militar do Estado do Espírito Santo no Município, a área e a construção serão revertidas ao patrimônio do Município, sem ressalvas ou indenizações, sendo vedada sua alienação pelo beneficiário.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO DOMINGOS DO NORTE

Art. 5º O Município não será responsável pela edificação ou pelos pagamentos oriundos de débitos contraídos pela entidade resultantes da construção do prédio.

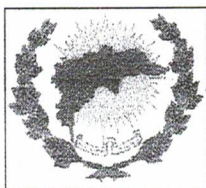
Art. 6º Caso o donatário não cumpra qualquer das condições estabelecidas nesta Lei ou utilize o imóvel descrito no artigo 1º para fins diversos do estabelecido, o imóvel reverterá automaticamente ao patrimônio do Município, sem que a entidade tenha direito a qualquer indenização.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Publique-se.

Gabinete da Prefeita Municipal de São Domingos do Norte - ES, 23 de janeiro de 2025.

  
**ANA IZABEL MALACARNE DE OLIVEIRA**  
Prefeita Municipal



Prefeitura Municipal de São Domingos Do Norte  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Secretaria Municipal de Obras

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

### *FINALIDADE*

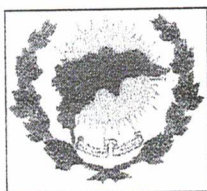
A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

### **IMÓVEL AVALIANDO**

O imóvel avaliando é de propriedade do Município de São Domingos do Norte, sendo um **IMÓVEL URBANO** composto de um lote de terras medindo **600 m<sup>2</sup>** (Seiscentos metros quadrado), situado na Rodovia Gether Lopes de Farias no Bairro Niterói, cidade de São Domingos do Norte, Estado do Espírito Santo, confrontando-se por seus diversos lados com a Rua com a referida Rodovia Gether Lopes de Farias e terrenos da municipalidade, O imóvel é parte integrante, de um imóvel urbano, medindo a área de 4000 m<sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados), registrado através da Escritura Pública de Desapropriação Amigável lavrado em Cartório de Notas e Registro Civil desta Comarca oriunda de sentença judicial homologatória no LIVRO Nº 012 FOLHA 232 a 233 datada em 06 de agosto de 1996.

A escritura encontra-se no Anexo 1.



Prefeitura Municipal de São Domingos Do Norte  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Secretaria Municipal de Obras

*Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM*

### **VISTORIA**

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 16/01/2025, trata-se de um lote de terras vazio com medidas levantadas em topografia e conferidas in loco de 20 metros de frente e fundos e 30 metros nas laterais, o mesmo possui localização privilegiada, fácil acesso, com escolas, igrejas, farmácias, postos de saúde, posto de gasolina, área de lazer. Serviços urbanos disponíveis como iluminação pública, rede de água, limpeza pública, coleta de lixo, transporte coletivo, rede de esgoto e telefone.

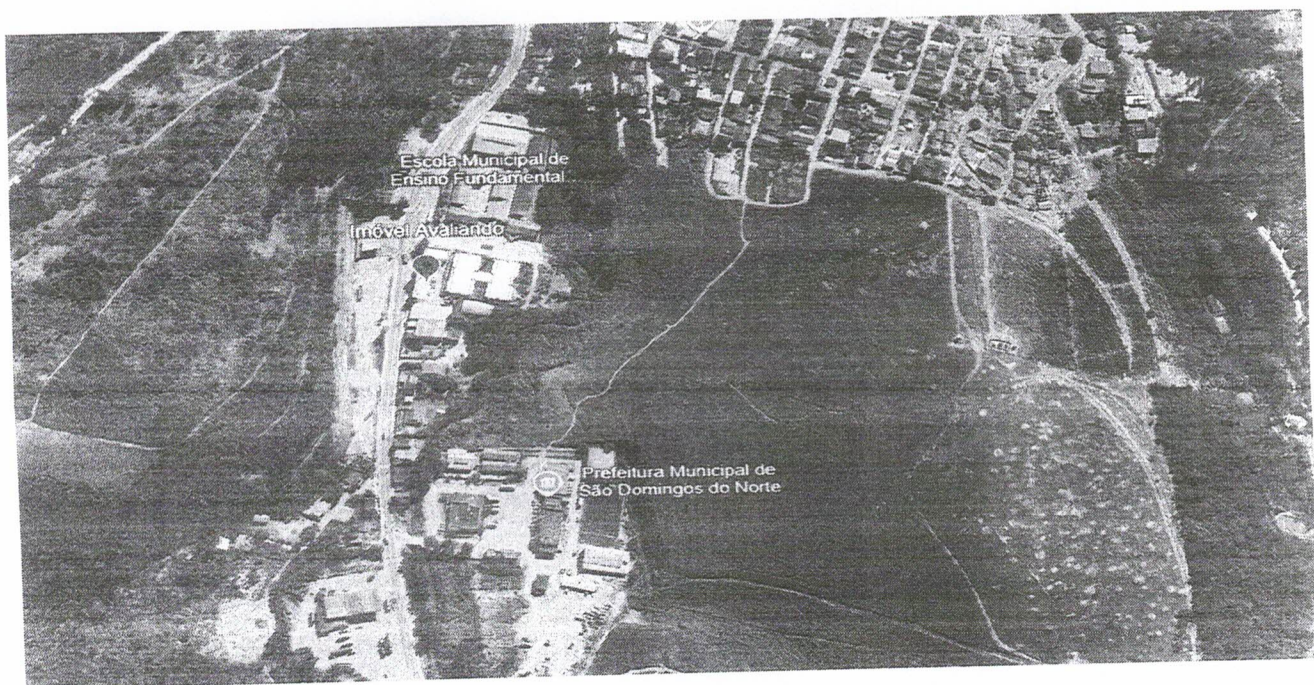
A vistoria do imóvel não revelou observações dignas de nota.

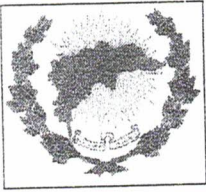
O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 2.

### **CONTEXTO URBANO**

O imóvel avaliando localiza-se em bairro dotado de boa infra-estrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo), escolas de ensino fundamental e médio, faculdade, supermercado, centro comercial, agência de correios, banco, posto de combustíveis e praça de esportes.

### **MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**





## **ANÁLISE MERCADOLÓGICA**

Conforme informações de imobiliárias que atuam no bairro, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização em curto espaço de tempo.

## **METODOLOGIA UTILIZADA**

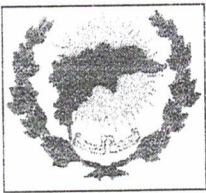
Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

## **PESQUISA DE MERCADO**

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 5 (cinco) imóveis com características semelhantes ao avaliando.

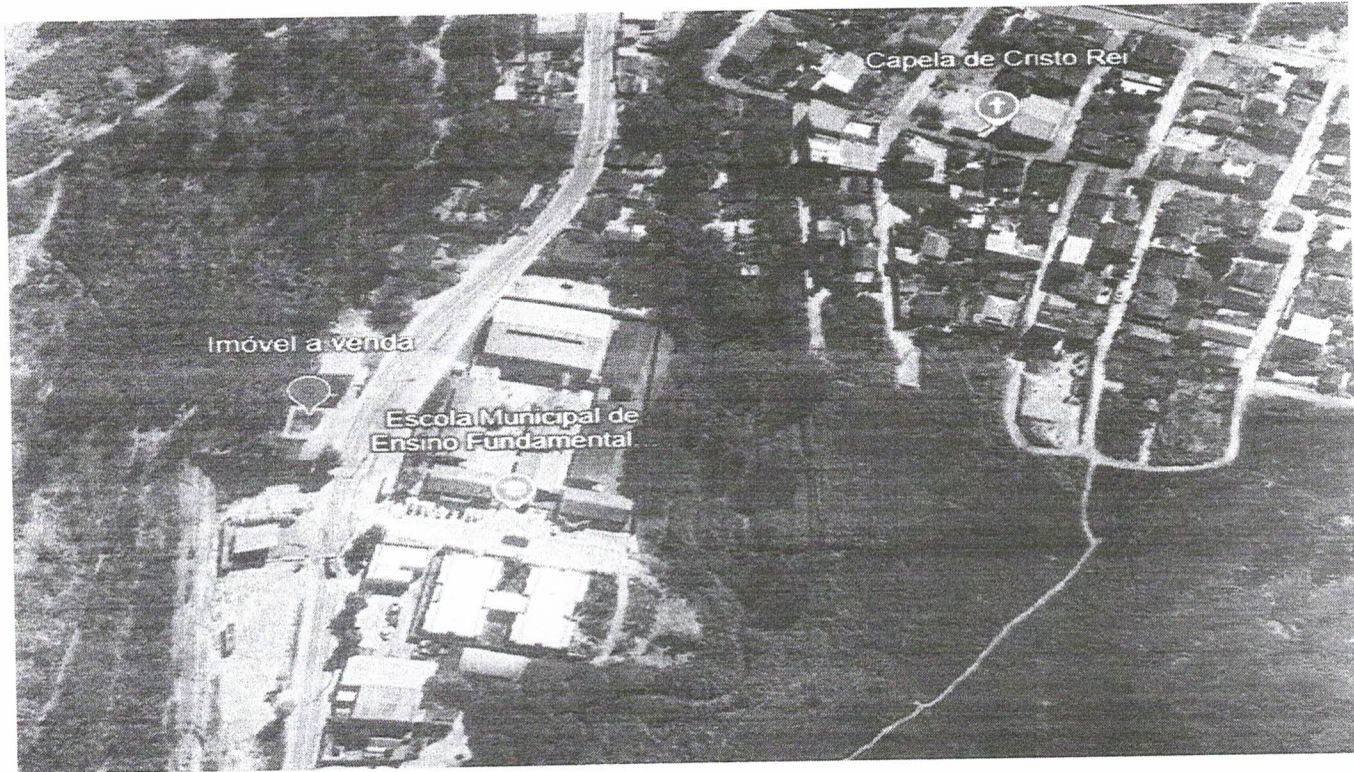




Prefeitura Municipal de São Domingos Do Norte  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Secretaria Municipal de Obras

*Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM*

Fotos dos imóveis referenciais:



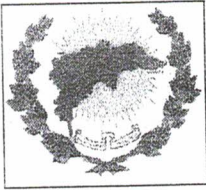
R1 – R\$ 200.000,00 – A.U. 300 m<sup>2</sup>

V.M.M<sup>2</sup> = R\$ 666,666...



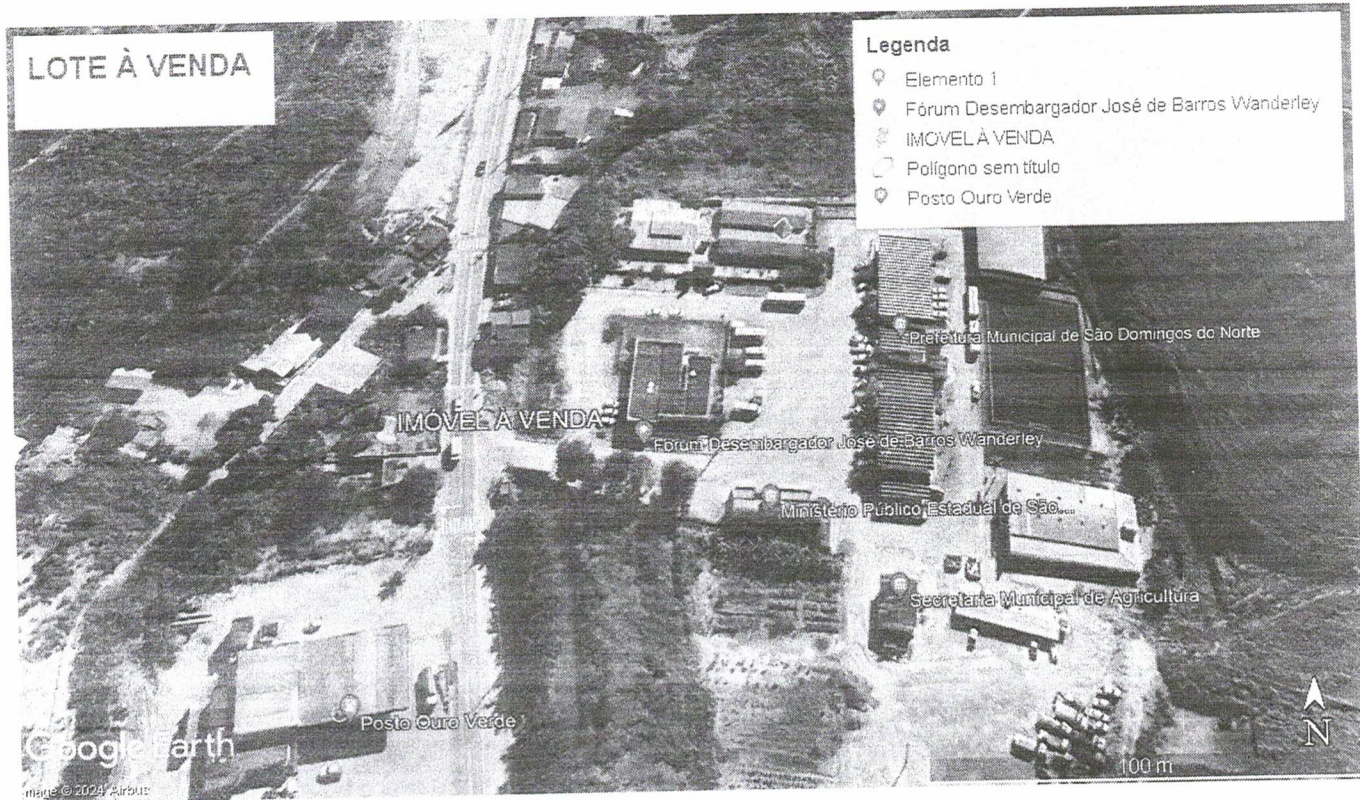
R2 – R\$ 75.000,00 – A.U. 270 m<sup>2</sup>

V.M.M<sup>2</sup> = R\$ 277,777...



Prefeitura Municipal de São Domingos Do Norte  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Secretaria Municipal de Obras

*Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM*



R3 –R\$ 65.000,00 –A.U. 126 m<sup>2</sup>

V.M.M<sup>2</sup> = R\$ 515,87

### HOMOGENEIZAÇÕES DE DADOS E CÁLCULOS

$$V.M.M^2 = V.I / A.T.C$$

$$V.M.M^2 = V.M.M^2(R1) + V.M.M^2(R2) + V.M.M^2(R3) + V.M.M^2(R4) + V.M.M^2(R5)$$

5

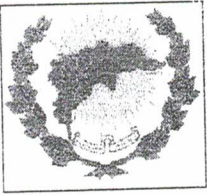
$$V.V. = V.M.M^2 \times (A.T.C \text{ do imóvel avaliando})$$

### DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m<sup>2</sup>

Valor do lote avaliando = 600 m<sup>2</sup> X R\$ 486,77 = R\$ 292.060,60

Valor do imóvel avaliando = R\$ 292.060,60




Prefeitura Municipal de São Domingos Do Norte  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Secretaria Municipal de Obras

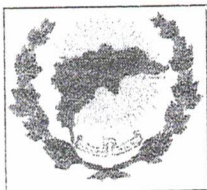
*Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM*

### **CONCLUSÃO**

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 292.060,60 (Duzentos e noventa e dois mil , sessenta reais e sessenta centavos), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

  
**Marciane Muniz Santiago**  
Engenheira Civil  
CREA: ES-041412/D

São Domingos do Norte, 16 de janeiro de 2025



Prefeitura Municipal de São Domingos Do Norte  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Secretaria Municipal de Obras

*Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM*

---

# **Anexos**

**ESCRITURA**

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

**DO IMÓVEL AVALIANDO**

OBRAS

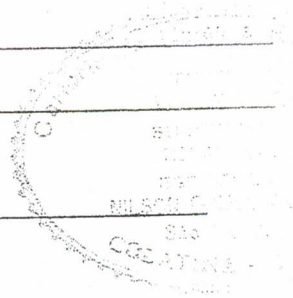
19 96

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Estado ESPIRITO SANTO  
Comarca SÃO DOMINGOS DO NORTE  
Município SÃO DOMINGOS DO NORTE  
Distrito SÃO DOMINGOS DO NORTE

W A N D Y V O L Z  
TABELIÃO



LIVRO Nº 012 FLS 232 1º TRASLADO PROCESSO Nº 7.12

Escritura de DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Outorgantes EXPROPRIADOS: - LUIZ CARLOS ZAMBALDI, SUA ESPOSA

OUTROS: xxx

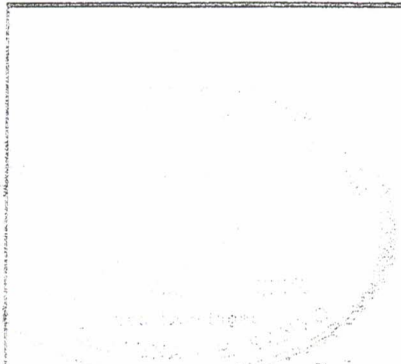
Outorgados EXPROPRIANTE: - O MUNICÍPIO DE SÃO DOMINGOS DO NORTE

DO ESTADO DO ESPIRITO SANTO: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

27570183/0001

Data 06 de agosto de 1.996: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

*[Handwritten signature and number 2]*



ESCRITURA PÚBLICA DE DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL QUE ENTRE SI FAZEM, DE UM LADO, COMO OUTORGANTES EXPROPRIADOS, LUIZ CARLOS ZAMBALDI, SUA ESPOSA E OUTROS, E, DE OUTRO LADO, COMO OUTORGADO EXPROPRIANTE, O MUNICÍPIO DE SÃO DOMINGOS DO NORTE, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, NA FORMA ABAIXO: -XX-

S A I B A M, quantos esta pública escritura de desapropriação amigável, virem que, aos seis (06) dias do mês de agosto (08), do ano de mil novecentos e noventa e seis (1.996), na Cidade de São Domingos do Norte, Comarca do mesmo nome, Estado do Espírito Santo, em Cartório, perante mim, Tabelião, e por me haverem sido esta distribuída pelo bilhete de distribuição que ficará arquivado como parte integrante e inseparável desta, compareceram partes entre si, justas, avindas e contratadas a saber: - de um lado, como outorgantes expropriados, LUIZ CARLOS ZAMBALDI e sua esposa dona MARIA DO CARMO FORTUNA ZAMBALDI, brasileiros, naturais do Estado do Espírito Santo, casados sob regime de comunhão universal de bens, agricultor e comerciária, portadores do CIO nº 573.914.907/53, residentes e domiciliados na Rua João XXIII S/N, Cidade de São Domingos do Norte, Estado do Espírito Santo. JOSÉ ANTÔNIO GUIDONI e sua esposa MARIA AUXILIADORA DALMASO GUIDONI, brasileiros, naturais do Estado do Espírito Santo, casados sob regime de comunhão universal de bens, comerciante e comerciária, portadores do CIO nº 674.444.587/15, residentes e domiciliados na Rua Sete de Setembro S/N, Cidade de São Domingos do Norte, Estado do Espírito Santo. JOSÉ GERALDO GUIDONI e sua esposa dona MARGARETH RÉGIS CORRÊA GUIDONI, brasileiros, naturais do Estado do Espírito Santo, casados sob regime de comunhão universal de bens, comerciante e comerciária, portadores do CIO nº 674.602.317, residentes e domiciliados na Rua Valeriano Sebastião Pagani S/N, Cidade de São Domingos do Norte, Estado do Espírito Santo. E, de outro lado, como outorgado expropriante, O MUNICÍPIO DE SÃO DOMINGOS DO NORTE, DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, pessoa jurídica de direito público interno, devidamente inscrito no CGC/MF sob nº 36 350 312/0001-01 - sede na Avenida Honório Fraga nº 425, Cidade de São Domingos do Norte, Estado do Espírito Santo; neste ato devidamente representado pelo Prefeito Municipal Sua Excelência o Sr. DOMINGOS PAGANI, brasileiro, natural do Estado do Espírito Santo, casado, aposentado, portador da carteira de identidade nº 100.184 SSP-ES e CIO nº 096.406.07.00, residente na Rua Valeriano Sebastião Pagani, S/N, Cidade de São Domingos do Norte, Estado do Espírito Santo. Os presentes meus comparecidos, do que trato e dou fé. Pelos outorgantes expropriados, e cada um por sua vez, me foi dito que, são senhores e legítimos proprietários, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, de uma área de terreno rural, hoje localizada no perímetro urbano, situado predominantemente no Bairro Niterói, desta Cidade de São Domingos do Norte, Estado do Espírito Santo, com inscrição cadastral na Prefeitura Municipal de São Domingos do Norte, Estado do Espírito Santo de nºs 01.1.0201.001; 01.1.0202.002 e 01.1.0201.0242.001, medindo 4.000,00m<sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados), contendo uma casa de residência, de alvenaria de madeira, assoalhada, coberta de telhas, em regular estado de conservação, confrontando ao norte com o terreno nº 01.1.0201.001;









**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO – RGI  
SÃO DOMINGOS DO NORTE – ES**

Avenida Honório Fraga, 220 – centro – Cep: 29.745-000  
Tel: 27 3742-1044 – e-mail: ronaldobjb@hotmail.com

Oficial	Ronaldo J. Barbieri	Data	14/08/2013
Protocolo nº	6123	Livro	01
Matricula nº	060	Livro	02
Registro nº	02/060	Livro	02 (DESAPROP.)

São Domingos do Norte – ES, 14 de agosto de 2013

**Ronaldo José Barbieri**  
**Oficial**

Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo  
Selo Digital de Fiscalização 022848.VEG1101.02534  
Emolumentos: R\$ 630,47 Taxas: R\$ 115,18 Total: R\$ 745,65  
Consulte autenticidade em [www.tjes.jus.br](http://www.tjes.jus.br)





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Município de SÃO DOMINGOS DO NORTE

Comarca de SÃO DOMINGOS DO NORTE

# PLANTA

de medição e discriminação de um terreno no lugar denominado CÓRREGO SÃO DOMINGOS

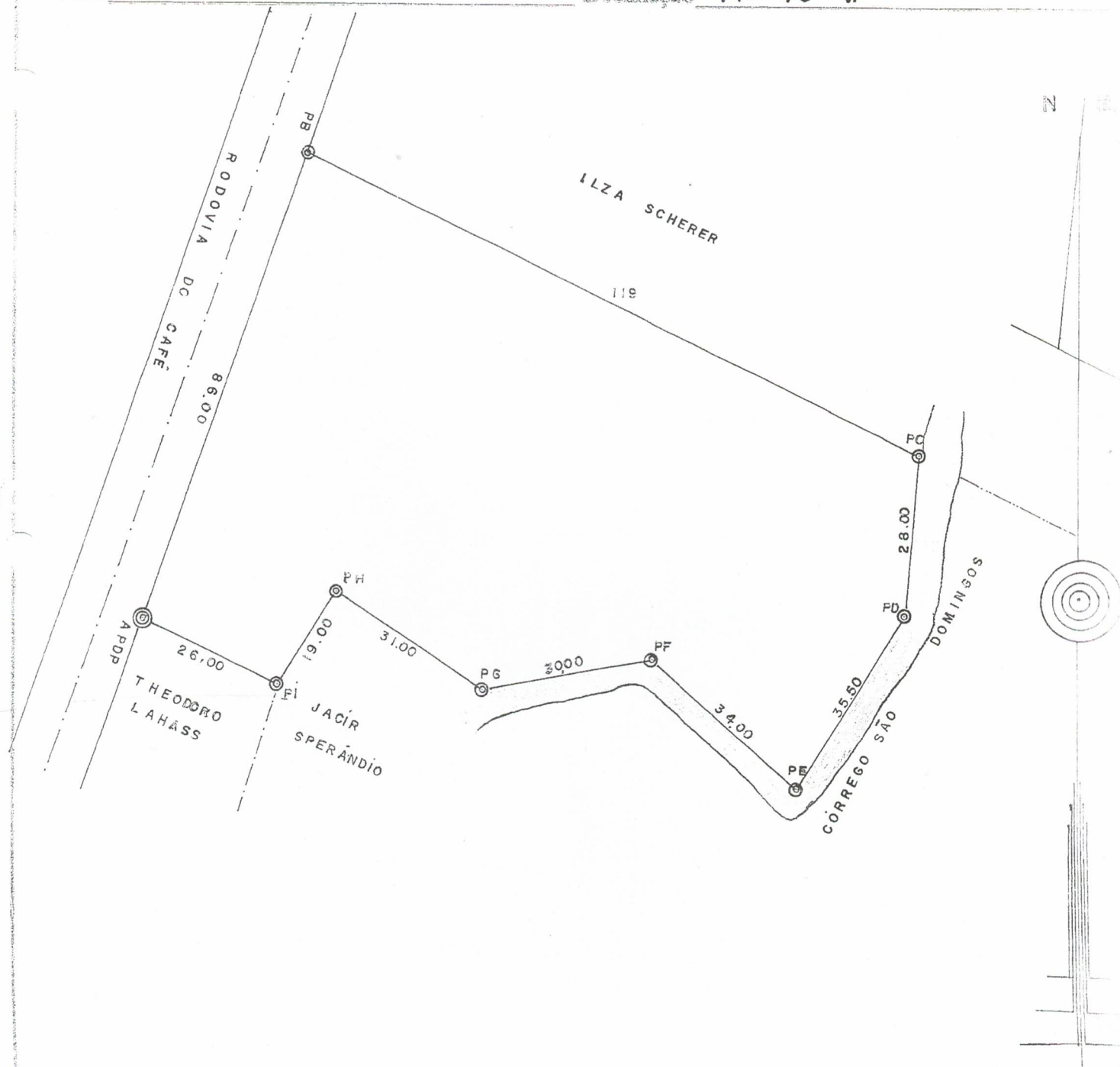
Proprietário PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO DOMINGOS DO NORTE

Área 8.343.975 M.2

Perímetro 408.50 M.L

Escala 1. 1. 000

Declinação 172 40 W





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Município de SÃO DOMINGOS DO NORTE

Comarca de SÃO DOMINGOS DO NORTE

# PLANTA

da medição e discriminação de um terreno no lugar denominado CÓRREGO SÃO DOMINGOS

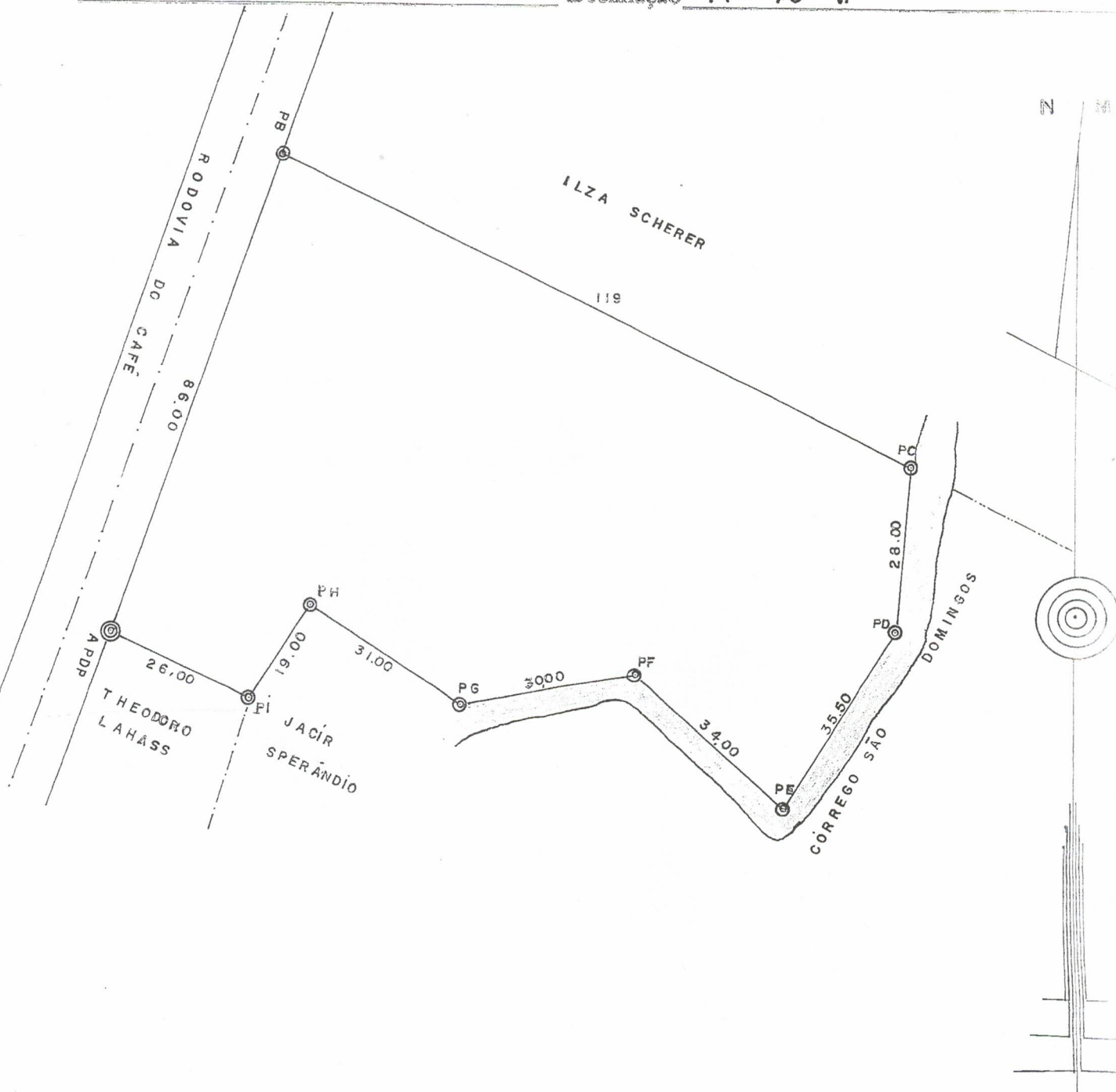
Proprietário PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO DOMINGOS DO NORTE

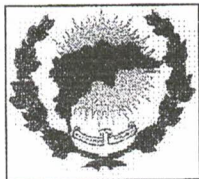
Área 8.343.975 M.2

Perímetro 408.60 M.L

Escala 1. 1. 000

Declinação 17° 40' W



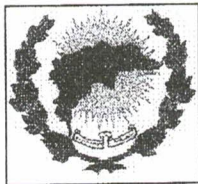


Prefeitura Municipal de São Domingos Do Norte  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Secretaria Municipal de Obras

*Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM*

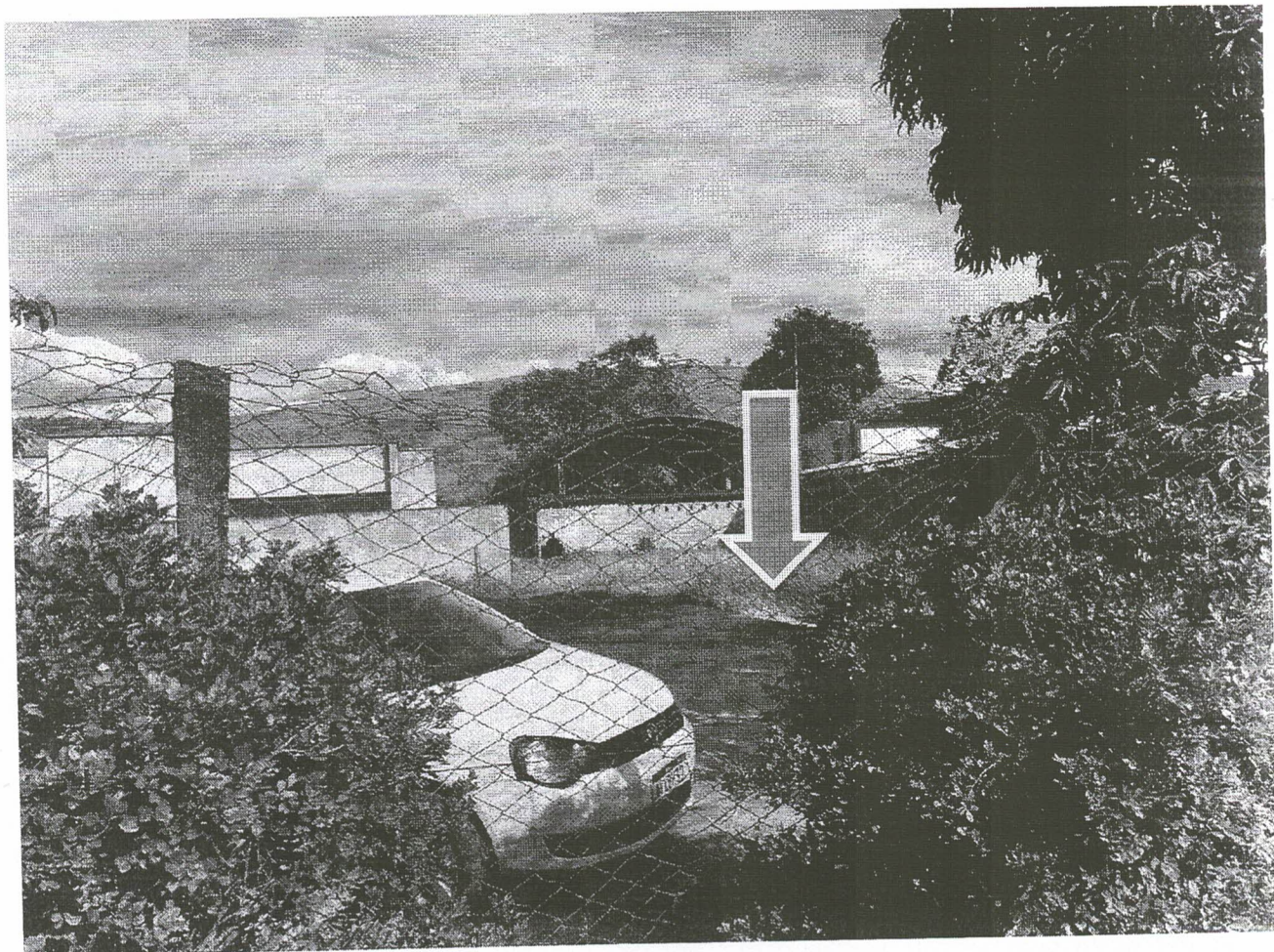
## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

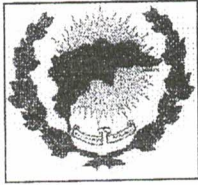




Prefeitura Municipal de São Domingos Do Norte  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Secretaria Municipal de Obras

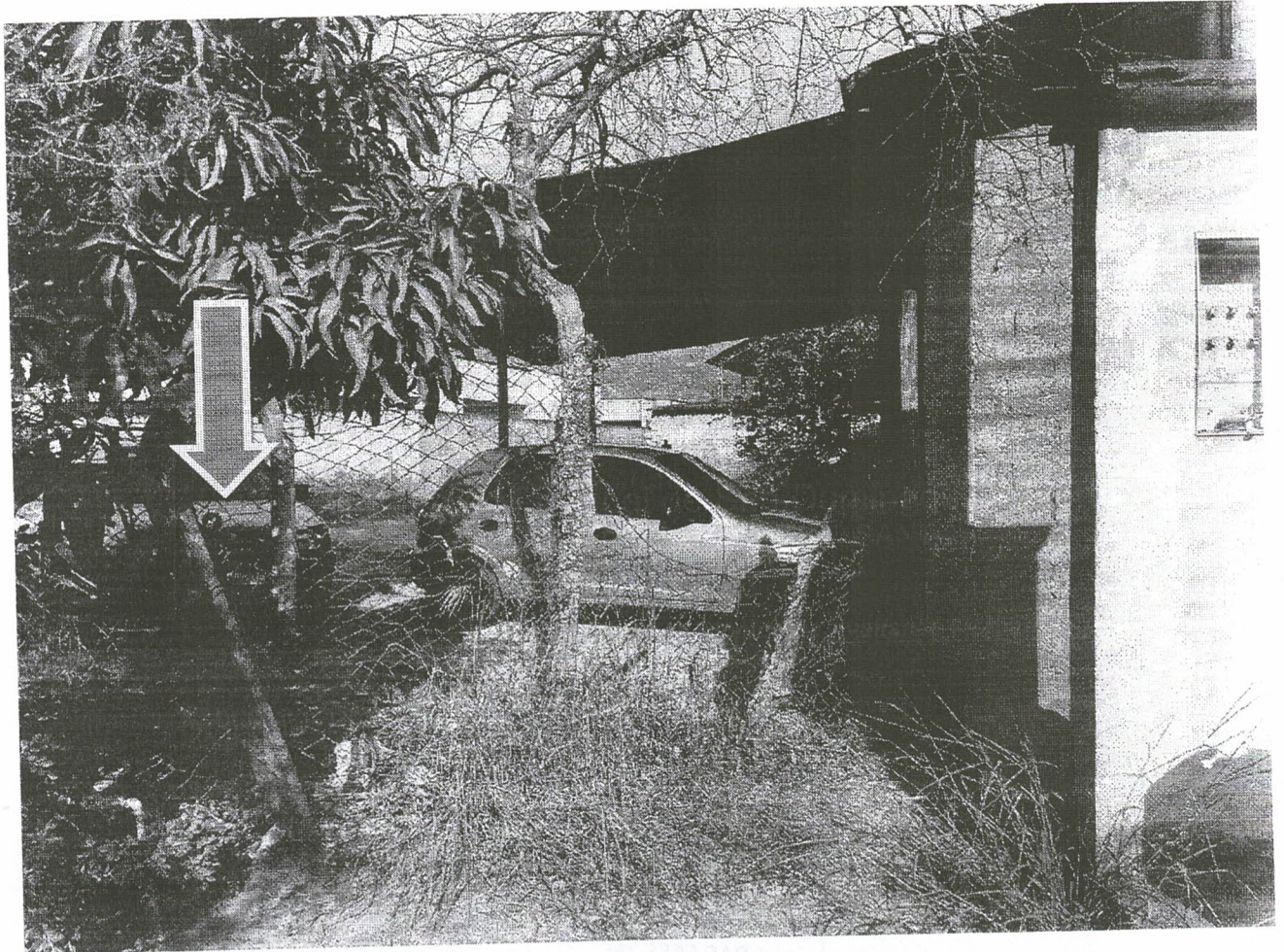
*Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM*





Prefeitura Municipal de São Domingos Do Norte  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Secretaria Municipal de Obras

*Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM*



ÀS COMISSÕES PERMANENTES  
SALA DAS SESSÕES  
EM 06, 02, 2025  
[assinatura]  
PRESIDENTE

APROVADO EM primeira  
DISCUSSÃO POR unanimidade  
8 FAVORÁVEIS - CONTRÁRIOS  
- ABSTENÇÕES - AUSÊNCIAS  
SALA DAS SESSÕES, 06, 02, 25  
[assinatura]  
PRESIDENTE

APROVADO EM segunda  
DISCUSSÃO POR unanimidade  
8 FAVORÁVEIS - CONTRÁRIOS  
- ABSTENÇÕES - AUSÊNCIAS  
SALA DAS SESSÕES, 10, 02, 25  
[assinatura]  
PRESIDENTE