

## **DECRETO MUNICIPAL Nº 6753 – 24/09/2025 – CRÉDITO SUPLEMENTAR**

### **DECRETO MUNICIPAL Nº 6754**

**“DISPÕE SOBRE A REAVALIAÇÃO DE LOTES CAUCIONADOS PARA GARANTIA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA DO “LOTEAMENTO JARDINS DE LUXEMBURGO I”, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.**

**MARCELO DE MORAIS**, Prefeito de São Sebastião do Paraíso, no uso de suas atribuições legais;

**CONSIDERANDO** que por meio do Decreto nº. 6555, de 28 de agosto de 2.024, foi aprovado o loteamento denominado “LOTEAMENTO JARDINS DE LUXEMBURGO I”, de propriedade da empresa MEDITERRANÉE IMOBILIÁRIA LTDA., caracterizado como Gleba “A”, com área de 450.744,00m<sup>2</sup>, oriundo da Matrícula 54.751, do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca;

**CONSIDERANDO** que o Art. 7º. do Decreto nº. 6555/2024, prevê para garantia da execução das obras de infraestruturas previstas no referido loteamento, o caucionamento, em favor do Município, de 403 (quatrocentos e três) lotes, avaliados em R\$45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais);

**CONSIDERANDO** que a avaliação inicial dos lotes caucionados tomou como base o valor de mercado de um lote urbanizado, ou seja, livre e desimpedido para negociação, com todas as obras de infraestrutura (tais como pavimentação, rede de água e esgoto, energia elétrica e iluminação pública) já concluídas e entregues;

**CONSIDERANDO**, entretanto, que o cronograma de obras aprovado para o referido loteamento concede ao empreendedor o prazo de 2 (dois) anos para a efetiva conclusão da totalidade das obras de infraestrutura exigidas;

**CONSIDERANDO** que as normas técnicas de avaliação de imóveis, em especial a NBR 14653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), reconhecem que a ausência de infraestrutura essencial impacta diretamente o valor de um terreno, tornando-o inferior ao de um lote completamente urbanizado;

**CONSIDERANDO** que o próprio Município, no exercício de 2.023, procedeu à avaliação da mesma área objeto do loteamento para fins de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), objeto da matrícula de n. 54.751 do CRI local, estabelecendo o valor total de R\$18.630.000,00 (dezoito milhões, seiscentos e trinta mil reais) para a totalidade do imóvel;

**CONSIDERANDO** que a referida avaliação municipal de 2023 para fins de ITBI foi realizada com base na situação fática então existente, ou seja, considerando os lotes em seu estado atual, desprovidos da infraestrutura urbana completa, o que demonstra a discrepância entre o valor de mercado com infraestrutura e o valor real dos imóveis no estado em que se encontram;

**CONSIDERANDO** que o valor de avaliação da área objeto do loteamento para fins de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), atualizado na data de aprovação do loteamento (28/08/2024) é de R\$ 23.287.500,00 (vinte e três milhões, duzentos e oitenta e sete mil e quinhentos reais) para a totalidade do imóvel;

**CONSIDERANDO** que o valor atual de avaliação de 50% (cinquenta por cento) dos lotes caucionados na ordem de R\$ 11.643.750,00 (Onze milhões, seiscentos e quarenta e três mil, setecentos e cinquenta reais) corresponde a **193,1%** (cento e noventa três vírgula um por cento) do valor total orçado das obras de infraestrutura previstas para o referido loteamento;

**CONSIDERANDO**, portanto, a necessidade de se adequar o valor da garantia à realidade fática e técnica atual dos imóveis caucionados, aplicando-se um fator de redução sobre o valor de avaliação originalmente estipulado, de modo que este represente o valor presente dos lotes, desprovidos da infraestrutura a ser implantada no prazo de dois anos.

**DECRETA:**

**Art. 1º.** O Artigo 7º. do Decreto nº. 6555, de 28 de agosto de 2024 passa a vigorar com a seguinte redação:

*Art. 7º Para garantia da execução das obras previstas no artigo anterior, ficam caucionados, em favor do Município, 403 (quatrocentos e três) lotes, avaliados em R\$11.643.750,00 (Onze milhões, seiscentos e quarenta e três mil, setecentos e cinquenta reais), a saber:*

**Art. 2º.** As novas avaliações de lotes a serem caucionados em loteamentos aprovados pelo Município, deverão ser realizadas com base na situação fática então existente, considerando os lotes em seu estado atual, desprovidos da infraestrutura urbana completa, o cronograma e o prazo para a efetiva conclusão da totalidade das obras de infraestrutura exigidas.

**Art. 3º.** Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de São Sebastião do Paraíso, 03 de outubro de 2025.

**MARCELO DE MORAIS**  
**Prefeito Municipal**