



DIVISÃO LEGISLATIVA

# *Câmara Municipal de Cubatão*

*Estado de São Paulo*

491º da Fundação do Povoado e  
75º de Emancipação Político-Administrativa

## **PAUTA PARA A 43ª SESSÃO ORDINÁRIA** **DO DIA 26 DE NOVEMBRO DE 2024.**

# **ORDEM DO DIA**

**1º PROC. Nº** 691/2024  
**ESPÉCIE:** PROJETO DE LEI Nº 58/2024  
**AUTORIA:** PREFEITO MUNICIPAL  
**ASSUNTO:** AUTORIZA A DESAFETAÇÃO E A PERMUTA DE BEM IMÓVEL PERTENCENTE AO MUNICÍPIO DE CUBATÃO POR OUTRO BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE PARTICULAR, NO ATENDIMENTO AO INTERESSE PÚBLICO, CONFORME ESPECIFICA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.  
**DATA:** 10 DE OUTUBRO DE 2024.  
**OBS.:** 1ª DISCUSSÃO – VENCIDO.

**OBS.:** A SESSÃO SERÁ REALIZADA DE FORMA REMOTA, CONFORME PORTARIA Nº 16/2024, DE 06 DE FEVEREIRO DE 2024.

Divisão Legislativa, 25 de novembro de 2024.

DVL/Tiago  
Visto/Sartorato



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO  
ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI

**AUTORIZA A DESAFETAÇÃO E A PERMUTA DE BEM IMÓVEL PERTENCENTE AO MUNICÍPIO DE CUBATÃO POR OUTRO BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE PARTICULAR, NO ATENDIMENTO AO INTERESSE PÚBLICO, CONFORME ESPECIFICA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**

**Art. 1º** Fica desafetado, passando a integrar a categoria dos bens dominicais do Município, disponível para alienação, o percentual correspondente a 58,44% do imóvel integrante do patrimônio público municipal, identificado pela matrícula 15.570 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Cubatão, consistindo em 58.024,42 m<sup>2</sup> da área que totaliza 99.280,00 m<sup>2</sup>.

**Parágrafo único.** Da área disponível para alienação estão excetuadas as vias públicas e/ou servidões de passagens, assim compreende, tão somente, as áreas passíveis de ocupação e já ocupadas, conforme planta anexa que integra a presente Lei.

**Art. 2º** A permuta objeto da presente Lei autorizativa é precedida de justificativa do interesse público e manifestação favorável do Chefe do Poder Executivo, assim como Laudo de Avaliação Prévia do bem a ser permutado.

**Art. 3º** Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a permutar a área municipal de que trata o inciso I deste artigo, avaliada em R\$ 29.665.565,00 (vinte e nove milhões, seiscentos e sessenta e cinco mil e quinhentos e sessenta e cinco reais), com referência a data de 28 de agosto de 2024, de acordo com o laudo de avaliação constante no processo administrativo nº 4.440/2024, com o imóvel particular que atenda às características previstas no inciso II deste artigo.

I- área municipal de 58.024,42m<sup>2</sup>, equivalente a 58,44% do imóvel objeto matrícula 15.570 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Cubatão, assim descrita e caracterizada: "UMA ÁREA DE TERRENO destinado ao alargamento da Estrada Municipal situada entre o JARDIM SÃO MARCOS e a BR6, no Município de Cubatão, declarada de utilidade Pública pelo Decreto nº 969 de 13 de outubro de 1967, assim descrita: tomando por ponto de partida a interseção na Estrada de Rodagem BR-6 no trecho Cubatão Piaçaguera na divisa com os terrenos da Estrada de Ferro Santos-Jundiaí em linha reta mede 405,55 metros de extensão com rumo "E" nesse ponto, com deflexão a esquerda confrontando-se com os terrenos de propriedade de Henrique Batalha ou sucessores e José da Costa ou sucessores, desenvolvendo-se no comprimento





PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO  
ESTADO DE SÃO PAULO

de 1.056,67 metros de extensão; desse ponto com deflexão a esquerda, confrontando-se com terrenos da Estrada de Ferro Santos-Jundiaí mede 80,00 metros e desse ponto com deflexão a esquerda na divisa com a Estrada Municipal de desenvolve na extensão de 756,00 metros em linha reta, daí entra em curva pela extensão de 298,89 metros onde divisa com remanescente da área expropriada e em linha reta na extensão de 170,00 metros, confrontando-se com remanescente da área expropriada até o ponto que intercede com a estrada de Rodagem BR-6 e daí deflete a esquerda confrontando-se com a referida estrada se desenvolve numa extensão de 43,00 metros até encontrar-se com o ponto de partida, perfazendo uma área aproximada de 99.280,00 metros quadrados.”

- II- área localizada no Município de Cubatão, de propriedade do permutante, que seja fronteira com a Rodovia Anchieta ou Rodovia Dom Cônego Ragoni ou possuir acesso direto a uma dessas rodovias, bem como possuir outra alternativa de acesso para a hipótese de eventual interdição das vias anteriormente mencionadas.

**Art. 4º** Ocorrendo a permuta, fica o Município autorizado a instituir servidão de passagem para atender o acesso à área permutada que passará a integrar o patrimônio público municipal, se necessário for.

**Art. 5º** O imóvel objeto da permuta autorizada pelo art. 3º desta Lei deverá ser reavaliado previamente à sua alienação, levando-se em conta as condições de mercado vigentes na ocasião, assim como o bem imóvel recebido em permuta pelo Município, deverá ser avaliado pelo órgão competente da Prefeitura Municipal de Cubatão.

**§1º** A permuta deverá se efetivar através de escritura pública de permuta de bens imóveis.

**§2º** Ficarão a cargo dos permutantes às despesas correspondentes à lavratura da escritura e seu registro.

**Art. 6º** A alienação por permuta de que trata esta Lei dar-se-á em estrita observância à legislação pertinente, nos termos do artigo 97, §1º, da Lei Orgânica do Município de Cubatão, e artigo 76, I, 'c', da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

**Art. 7º** Ficará a cargo daquele que recebeu a área municipal em permuta, adotar as providências necessárias para o seu desmembramento, para a apuração da área remanescente, para abertura das novas matrículas e encerramento da matrícula originária, no prazo a ser estabelecido pelo município no instrumento de permuta, bem como arcar com todas as despesas correspondentes.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

- Art. 8º** As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, consignadas no orçamento anual, suplementadas se necessário.
- Art. 9º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**  
**EM 30 DE AGOSTO DE 2024**  
**“491º da Fundação do Povoado**  
**75º da Emancipação”**

**ADEMÁRIO DA SILVA OLIVEIRA**  
Prefeito Municipal







## PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO ESTADO DE SÃO PAULO

Cubatão, 12 de julho de 2024.

**PGE**

**Sr. Procurador Geral**

Visando o prosseguimento da análise da minuta do edital e seus anexos, complementamos a instrução deste processo, conforme parecer anexo as fls. 91 a 96:

A cidade de Cubatão concentra, entre seus moradores, centenas de caminhoneiros que trabalham na Zona Industrial de Cubatão, e por questões de segurança buscavam estacionar seus veículos, na Zona Urbana, nas proximidades de suas moradias, causando inúmeros transtornos ao sistema viário da cidade e a pavimentação da cidade.

A Prefeitura em defesa dos interesses públicos e do bem estar social, criou bolsões de estacionamentos, para veículos pesados, buscando atender a necessidade dos motoristas de segurança para seus veículos, estacionando-os nas proximidades de suas moradias, porém com fácil acesso a rodovias, que ligam estes locais às estradas de acesso as fabricas e portos, evitando o tráfegos por dentro dos bairros e transtornos para o restante da comunidade.

Foram criados Bolsões de estacionamento, no Bairro da Ilha Caraguata e no Jardim Casqueiro e provisoriamente na Estrada Plinio de Queiroz, na área pública em questão.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO ESTADO DE SÃO PAULO

A alienação da referida área resultará na desativação do referido estacionamento de caminhões, transferindo-o para área com melhor localização, fácil acesso, para moradores dos bairros centrais da cidade e com a necessária segurança.

Os caminhões, atualmente estacionados na área pública encravada da Estrada Plínio de Queiroz, possuem apenas um acesso, por tratar-se de uma rua sem saída e executam manobras no interior do terreno, trafegando muitas vezes no solo limítrofe ao duto de amônia, enterrado no imóvel, onde qualquer acidente poderá acarretar vazamentos com grandes proporções, trazendo risco para toda a cidade de Cubatão.

A contaminação do solo, no imóvel público, por resíduos industriais e derramamento de combustíveis, durante décadas, pode ser comparado, guardada a devida proporção, ao acidente ocorrido em Brumadinho com o rompimento da barragem da Vale,

A área contaminada deverá ser objeto de estudos profundos, envolvendo a contratação de empresas especializadas, para que posteriormente seja desenvolvido um projeto, com a escolha da técnica adequada, para descontaminação.

Igualmente ao acidente da barragem da Vale, a descontaminação do solo, demandará de grandes investimentos em estudos e posteriormente na





## PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO ESTADO DE SÃO PAULO

execução do projeto e contratação, podendo até ser recomendado o impedimento parcial de sua utilização e o monitoramento por tempo indeterminado.

O alto custo, citado para este tipo de ação, é de conhecimento de todo mercado imobiliário da região, o que tornou o imóvel estigmatizado, fazendo que não houvessem interessados, nas duas tentativas de leilão, promovidas pela Prefeitura.

O custo de descontaminação do metro quadrado de solo, pode ser muito superior ao seu real valor de mercado, tendo em vista que a contaminação pode demandar de ações de médio e longo prazo, se estendendo além dos limites do imóvel, propriedade da municipalidade.

A impossibilidade de especificação dos trabalhos técnicos de descontaminação, sem a execução de estudos e projetos, impossibilita a estimativa precisa do valor de todos os anos de trabalho e respectivo impedimento de uso.

Resta claro que a permuta da área pertencente ao município, possuidora de inúmeras nuances, promoverá o bem-estar social, através da desativação do estacionamento e eliminação dos riscos dos caminhões que manobram nas proximidades dos dutos de amônia, instalação de um novo estacionamento em área propícia, como pelo fato dos custos para descontaminação, demolições, transferências, eventuais indenizações correrão por conta da vencedora do certame.



101  
2

## PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO ESTADO DE SÃO PAULO

A alienação da área pública, que totaliza 99.280,00 m<sup>2</sup>, corresponderá a 58,44 % da área total, totalizando 58.024,42 m<sup>2</sup>, ficando a cargo da vencedora todos os custos do desmembramento, topografia, demarcações e matrículas cuja vantajosidade ao município se dá em função das despesas ficarem a cargo do adquirente.

Os desmembramentos a cargo da vencedora permitirão que os 58.024,92 m<sup>2</sup> sejam divididos em mais de uma matrícula, possibilitando o uso em diferentes etapas de acordo com os projetos de desocupação e descontaminação que serão executados.

**A área alienada abrangerá as áreas invadidas, contaminadas, com dutos de amônia enterrados e a remanescente, abrangerá o sistema viário da Estrada Plínio de Queiroz, permanecerá com área pública municipal.**

Cumpridos os esclarecimentos aguardamos a oferta da minuta por esta procuradoria.

**Eng. Marcos Silva Quarterolli**

**Secretário Municipal de Obras**



Valide aqui este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CUBATÃO - CNS nº 11.987-5

Matricula	Fis.
15.570	1

Cubatão, 27 de agosto de 2019

**IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRENO** destinado ao alargamento da Estrada Municipal situada entre o JARDIM SÃO MARCOS e a BR6, no Município de Cubatão, declarada de utilidade Pública pelo Decreto n.º 969 de 13 de outubro de 1967, assim descrita: tomando por ponto de partida a interseção da Estrada de Rodagem BR-6 no trecho Cubatão Piaçaguera na divisa com os terrenos da Estrada de Ferro Santos-Jundiá em linha reta mede 405,55 metros de extensão com rumo "E" nesse ponto, com deflexão a esquerda confrontando-se com os terrenos de propriedade de Henrique Batalha ou sucessores e José da Costa ou sucessores, desenvolvendo-se no comprimento de 1.056,67 metros de extensão; desse ponto com deflexão a esquerda, confrontando-se com terrenos da Estrada de Ferro Santos-Jundiá mede 80,00 metros e desse ponto com deflexão a esquerda na divisa com a Estrada Municipal de desenvolve na extensão de 756,00 metros em linha reta, daí entra em curva pela extensão de 298,89 metros onde divisa com remanescente da área expropriada e em linha reta na extensão de 170,00 metros, confrontando-se com remanescente da área expropriada até o ponto que intercede com a estrada de Rodagem BR-6 e daí deflete a esquerda confrontando-se com a referida estrada se desenvolve numa extensão de 43,00 metros até encontrar-se com o ponto de partida, perfazendo uma área aproximada de **99.280,00 metros quadrados**.

**PROPRIETÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**, pessoa jurídica de Direito Privado, com CNPJ sob n.º 47.492.806/0001-08, estabelecida na Praça dos Emancipadores s/n.º, Município de Cubatão, Estado de São Paulo.

**REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição n.º 45.681, (Tr. Ant. n.º 43.785), lançado aos 29 de dezembro de 1972, no Livro 3-AO de Transcrição das Transmissões, às fls. 62, expedida aos 24 de julho de 2019, no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos - SP.

**SUBSTITUTO:**

EDUARDO TAVARES DE LIMA

ETL

Av.1/ em 27 de agosto de 2019 (Transporte Ônus)

Pela Certidão expedida aos 24 de julho de 2019, pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos - SP, verifica-se que pela Averbação n.º 02, datada de 01 de março de 2018, consta que por Carta n.º 426/CAAR/2017, expedida em São Paulo - SP, aos 22 de novembro de 2017, assinada por Maria da Glória Figueiredo, do Setor de Gestão de Recursos para Investigação e Remediação de Áreas Contaminadas, da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - SP, o **IMÓVEL** objeto da presente **foi considerado reabilitado** para uso comum no comércio varejista de combustíveis, sem o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrição de uso de águas subterrâneas, por tempo indeterminado na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23 K, Datum WGS-84: 359.510 mE; 7.361.547 mS; 359.643 mE; 7.361.616mS; 359.675 mE; 7.361.558 mS; 359.544 mE; 7.361.488 mS., conforme Termo de Reabilitação para Uso Declarado n.º 0866/2017, expedido em São Paulo - SP, aos 22 de novembro de 2017, assinado por Maria da Glória Figueiredo do Setor acima mencionado.

**SUBSTITUTO:**

P.42.662 - mic.3475

EDUARDO TAVARES DE LIMA

ETL

**-SEGUE NO VERSO-**

Validade este documento. Quando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9EX1...5VLDA-KKCUUD-45LSK

Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

SAPEC  
Serviço de Assessoria  
Técnica do Cartório





Valide aqui  
este documento

Matrícula	Fls.	VERSO
15.570	1	

Av.2/ em 27 de agosto de 2019 (Transporte Ônus)

Pela Certidão expedida aos 24 de julho de 2019, pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos - SP, verifica-se que pelo Livro 4-K de Registro Diversos, às fls. 104, consta inscrita sob n.º 9434 (Aquisições n.ºs 15.138 e 11.682 e Compromisso inscrito sob n.º 6987), em data de 20 de maio de 1968, a **SERVIDÃO DE PASSAGEM** constituída por Escritura de 27 de junho de 1.967, lavrada no 8º Tabelião de Notas de Santos, pela qual **ALFREDO PAUL BRODE**, e sua mulher **ELODY CARMELLI DE ALFAIA BRODE**, brasileiros, proprietários, domiciliados e residentes em Santos, **INSTITUÍDA** a favor **PETRÓLEO BRASILEIRO S/A – PETROBRÁS**, sociedade de economia mista, com sede no Rio de Janeiro, **Servidão de Passagem** sobre **UMA FAIXA** de 10,00 metros de largura que se situa na área “não edificandi” de sua propriedade entre 30 e 40 metros do eixo da atual Estrada do D.E.R., que liga Cubatão à Cia. Siderúrgica Paulista S/A – COSIPA, na parte em que a dita estrada atravessa o terreno, consistente de uma área de terras de 18.556.015 metros quadrados situada na Fazenda Mogy, parte da antiga Fazenda Piassaguera, sendo 2.565.515 metros quadrados de baixadas e 15.990.500 metros quadrados de encostas, morros e montanhas da Serra do Mar; e ainda uma parte da Fazenda denominada Piassaguera, situada do lado esquerdo da linha S.P.R constantes da várzea e serra, com diversas nascentes de água, dividindo de um lado com terras do Pereque do Cubatão, do outro lado com a cachoeira denominada Café até a Cachoeira do Rio Mogi no Alto da Serra, acompanhando a estrada S.P.R numa extensão de 12 quilômetros, mais ou menos e finalmente o imóvel constante de uma área de terras com a área de 545.515 metros quadrados do imóvel rural, situado em Piassaguera, contendo plantações e bananeiras e demais benfeitorias. A outorgada indenizará os outorgantes, no momento oportuno única e exclusivamente pelas benfeitorias que avariarem, quer dentro da faixa de 10,00 metros de largura correspondente a servidão legal, como pelas demais que eventualmente forem prejudicadas pelos movimentos de terra e demais serviços necessários a colocação dos dutos. *Da coluna de Condições consta o seguinte:* Fica estabelecido que os outorgantes não poderão edificar ou construir sobre a faixa de 10,00 metros de largura que corresponde a servidão legal, proceder a queimadas, ou fazer uso de explosivos em suas proximidades, podendo, entretanto, plantar ervas e cruzar a faixa como passagem para outros dutos e estradas, devendo neste último caso prevenir a outorgada com antecedência para que esta providencie a devida proteção ao oleoduto.

**SUBSTITUTO:**

P.42.662 – mic.3476

**EDUARDO TAVARES DE LIMA**

ETL

**Certidão de propriedade com negativa de ônus e alienação.**

Certifico que a presente produção da matrícula nº 15570 está conforme original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19 da lei nº 6.015/73 nada mais havendo e certificar além dos atos já expressamente lançado na aludida matrícula inclusive com referência a alienações e ônus reais e pessoais. Dou fé, Cubatão, data e hora abaixo indicadas.

Eduardo Tavares de Lima

Validando este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9EΛIT-5VLDA-KKUCUD-45LSK>

Validando este documento

Assinado digitalmente por EDUARDO TAVARES DE LIMA - SUBSTITUTO - 07/08/2024 às 16:21:59

Ao Oficial.....: R\$ 42,22	Certidão expedida com base nos dados atualizados até as 16:00 horas do dia anterior.
Ao Estado.....: R\$ 12,00	Cubatão 07 de agosto de 2024
Ao IPESP.....: R\$ 8,21	Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 60 "c").
Ao Reg.Civil.: R\$ 2,22	Pedido: 040223
Ao Trib.Just.: R\$ 2,90	Nº Selo: 1198753C3040223001557024M
Ao Município R\$ 0,84	SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA
Ao FEDMP....: R\$ 2,03	
Total.....: R\$ 70,42	



Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Computarizado



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

## AVALIAÇÃO DAS ÁREAS PÚBLICAS LINDEIRAS À ESTRADA PLINIO DE QUEIROZ/ANTIGO POSTO PAULINIA

### CUBATÃO – SP

O presente trabalho tem por finalidade determinar o valor mínimo das áreas públicas, lindeiras a Estrada Plinio de Queiroz, objeto da Transcrição 45.681, obtendo como resultado um valor que represente a melhor aproximação da realidade de mercado.

Consideramos a atual ocupação irregular da área, bem como a condição de contaminação solo e passivos ambientais pendentes.

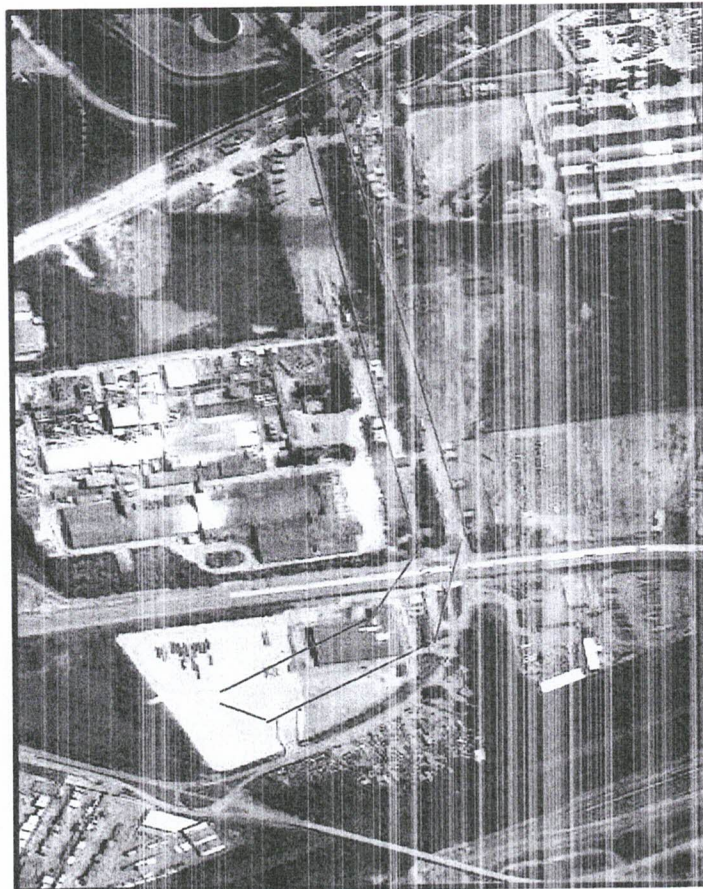
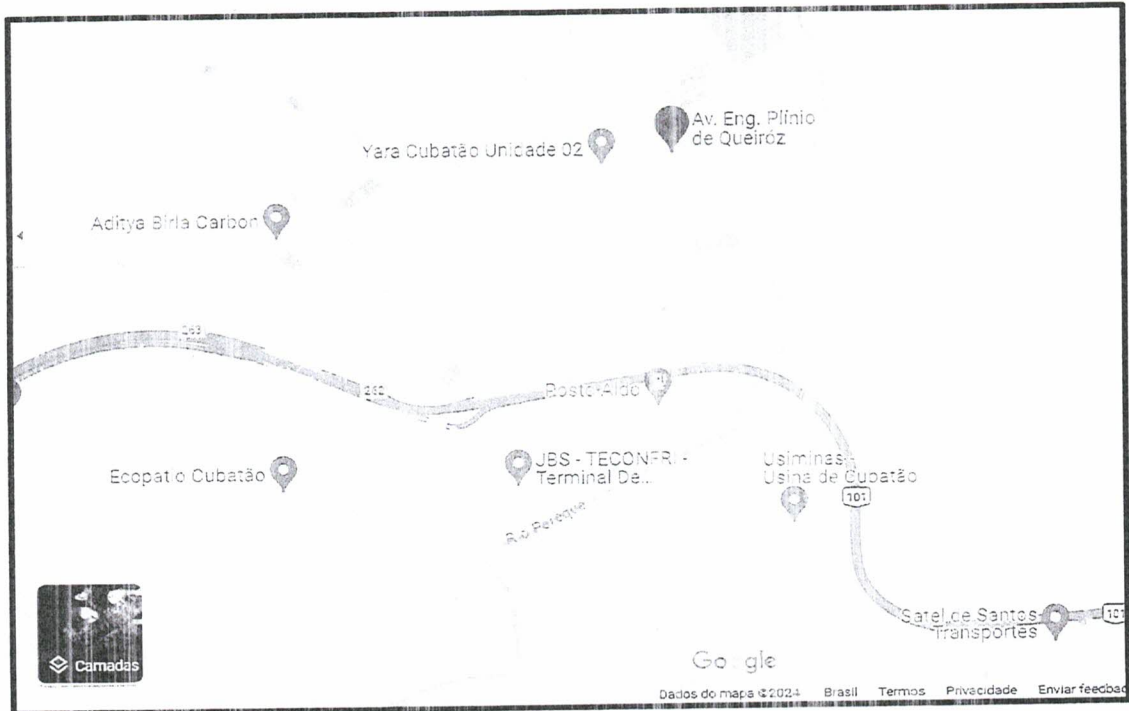


FOTO 1





## Localização do imóvel e Infraestrutura Urbana



**Referência:** Transcrição 45.681

**Proprietário:** Prefeitura Municipal de Cubatão

**Área:** 58.024,42m<sup>2</sup>

**Localização:** O imóvel objeto da avaliação possui acessibilidade pela Rodovia Cônego Domênico Rangoni na confluência com a Estrada Municipal Eng. Plínio Queiroz e se estendendo ao longo desta estrada na Zona Industrial – Cubatão.

**Infraestrutura Urbana:** O local é dotado de melhoramentos públicos básicos

de drenagem, pavimentação, iluminação, luz domiciliar, fornecimento de água, Coleta de lixo e transporte regular.





## CÁLCULO ESTIMATIVO DA ÁREA

Para obtenção do valor estimativo da área do terreno, não estão sendo consideradas benfeitorias existentes, por se tratar de construções precárias construídas no imóvel ilegalmente, que se tornam fatores de depreciação, bem como a contaminação do solo, pelas atividades nocivas ao meio ambiente e os consequentes passivos ambientais.

Na ausência de áreas amostrais, na mesma região geoeconômica, com metragem, testada e demais condições assemelhadas ao imóvel estudado, que pudessem servir de dado amostral, foi utilizada a Avaliação Judicial, **Anexo 01**, executada pelo Perito Judicial, Eng. Marcio Mônaco Fontes, devido à estreita semelhança, com o caso em questão.

O trabalho de Avaliação do referido Perito Judicial, apurou o valor de R\$505,41m<sup>2</sup>/Data base: set/2014, cuja atualização foi praticada por diversas vezes dada a precisão da atualização dos valores, a partir da aplicação do Índice – INPC/TJSP.

Às fls. 341, do processo 12401/2017, em junho de 2019 o Eng. Antônio Roberto Derenzio, avaliou o metro quadrado do imóvel em R\$658,29/m<sup>2</sup> (seiscentos e cinquenta e oito reais e vinte nove centavos) por metro quadrado, utilizando do método de atualização, acima descrito

Abaixo apresentamos tabela com a atualização do valor do metro quadrado da área avalianda, para a presente data.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

Atualização do valor unitário	
Vu:	R\$ 658,29 m <sup>2</sup>
jun/19	71,583466
dez/23	92,658955
Vu =	R\$ 658,29 / 71,583466 * 92,658955
<b>Vu =</b>	<b>R\$ 852,10 m<sup>2</sup></b>
INDICE - INPC/TJSP	

O valor de R\$852,10, apurado para janeiro de 2024, segundo a aplicação dos índices do INPC do Tribunal de Justiça de São Paulo, não contempla as necessárias depreciações, constadas no imóvel.



## **CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

Conforme se constata, a área avalianda está em grande parte invadida a décadas, utilizadas no desenvolvimento de atividades nocivas ao meio ambiente, contrariando totalmente as normas impostas pela Legislação Sanitária e Ambiental.

A atividade de lavagem e permanência de caminhões que pode ter provocado a contaminação do solo da área, por resíduos sólidos e líquidos.

O terreno situa-se em região periodicamente sofre com inundações, pela proximidade do Rio Mogi e diversos córregos, o que restringe o seu acesso nestas ocasiões.

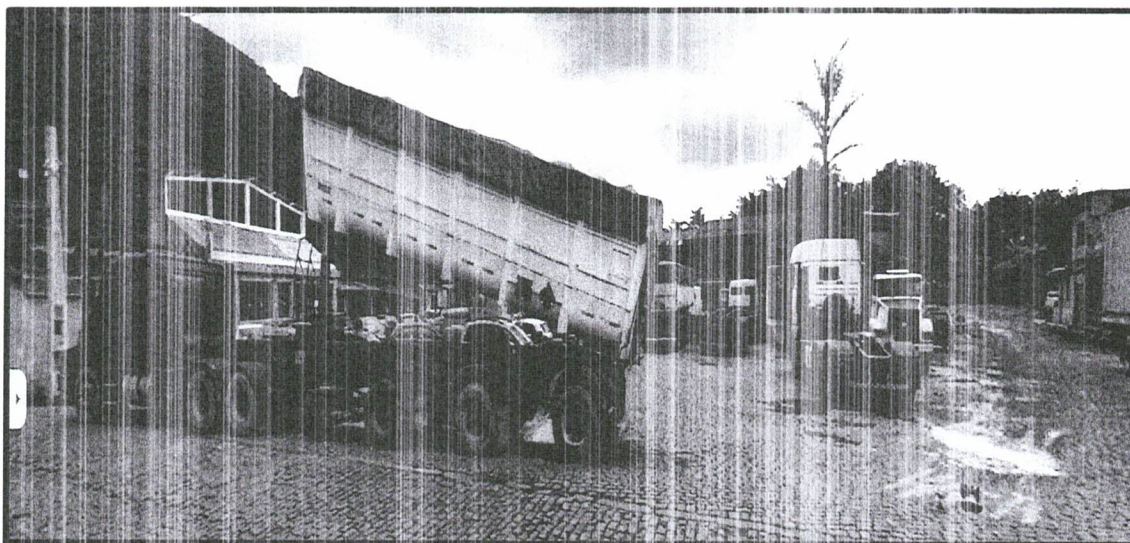
Aproximadamente 50% da área do imóvel está em uma condição topográfica desfavorável a imediata ocupação, demandando a elevação no nível do terreno em até 1,50m, para o seu total aproveitamento, tendo em vista situar-se em uma região inundável

A testada do imóvel apesar de possuir extensão superior a 1059 metros, esta seccionada por passagens e acessos, possuindo profundidade inferior a 70 metros, comprometendo, desta forma, a instalação de plantas industriais de médio e grande porte.

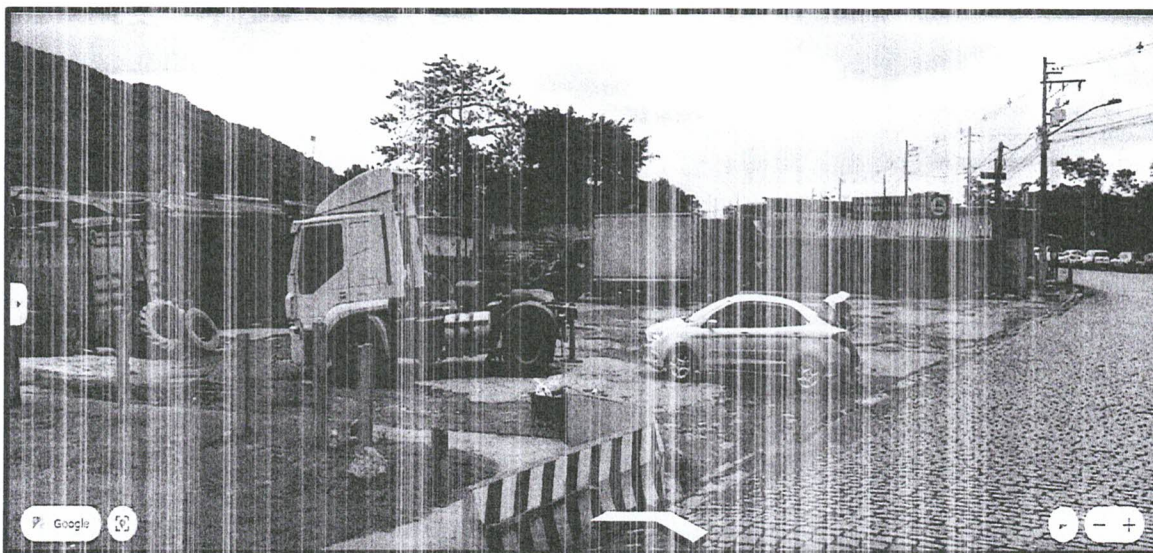




142  
S



**Foto 02** Invasões e atividades de limpeza e lavagem de caminhões que podem ter contaminado o solo



**Foto 03** - Invasões e secção da área.



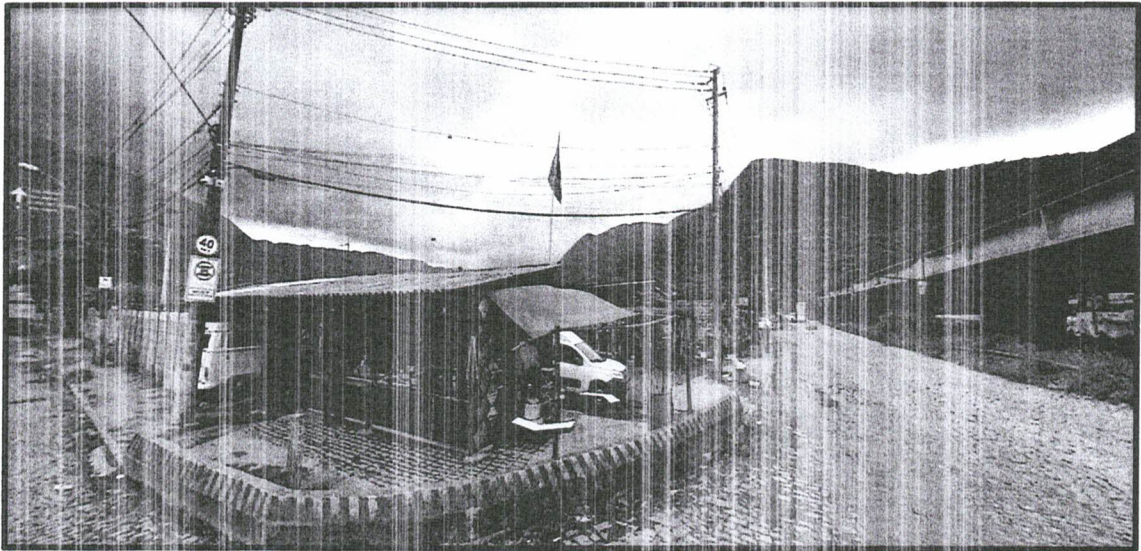


**Foto 04-** Invasões e secção da área.

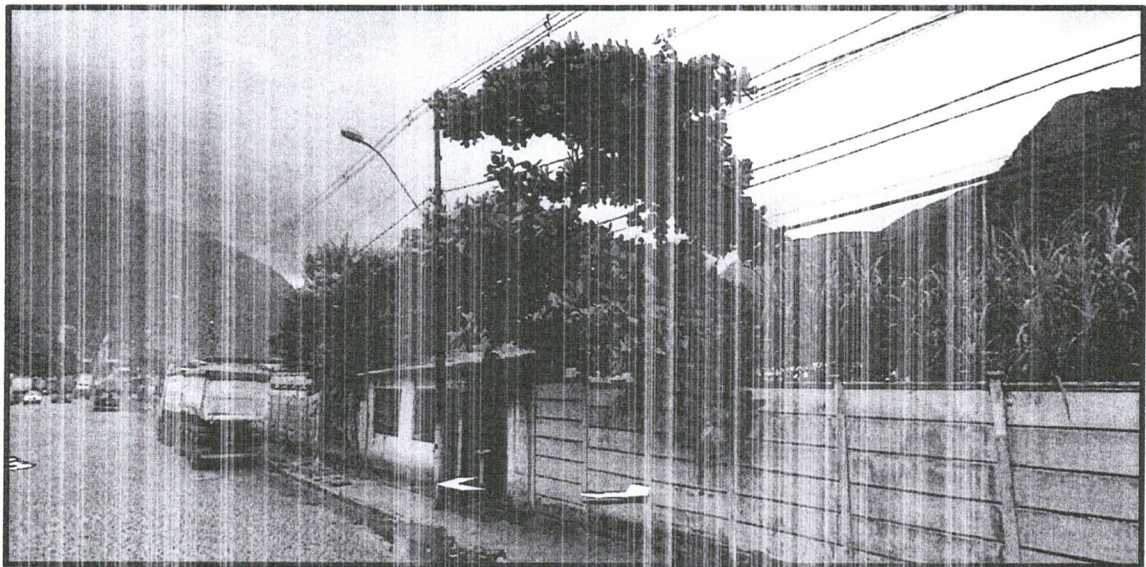


**Foto 05 -** Invasões



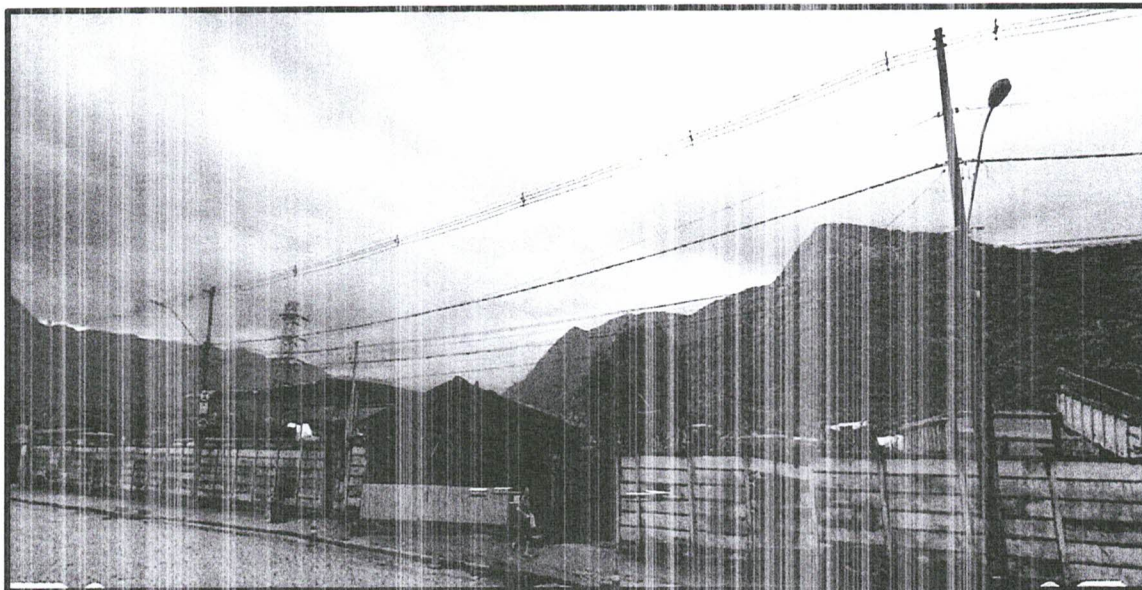


**Foto 06** - Invasões e secção da área.

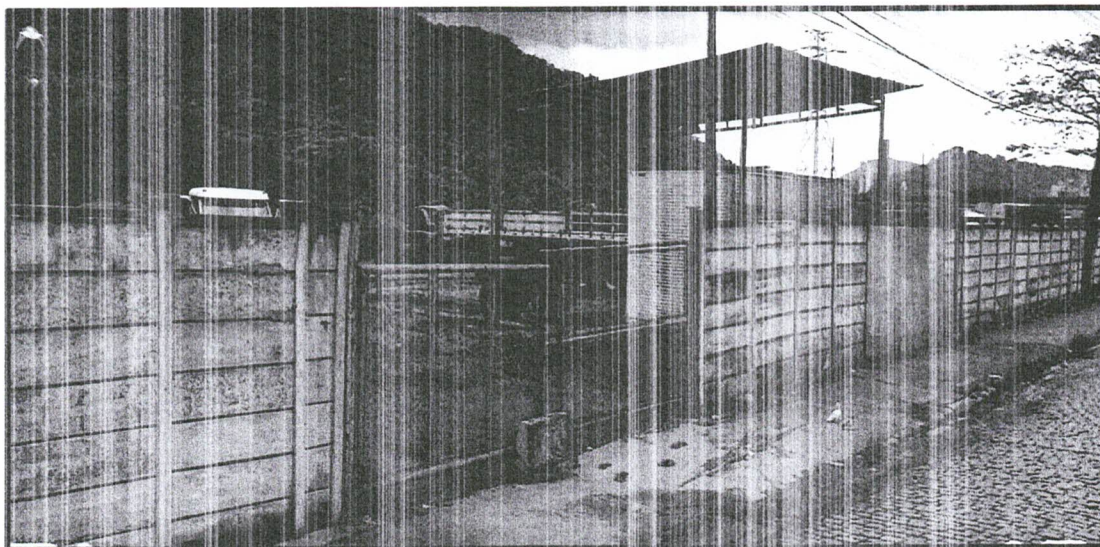


**Foto 07** - Invasões com atividades comerciais



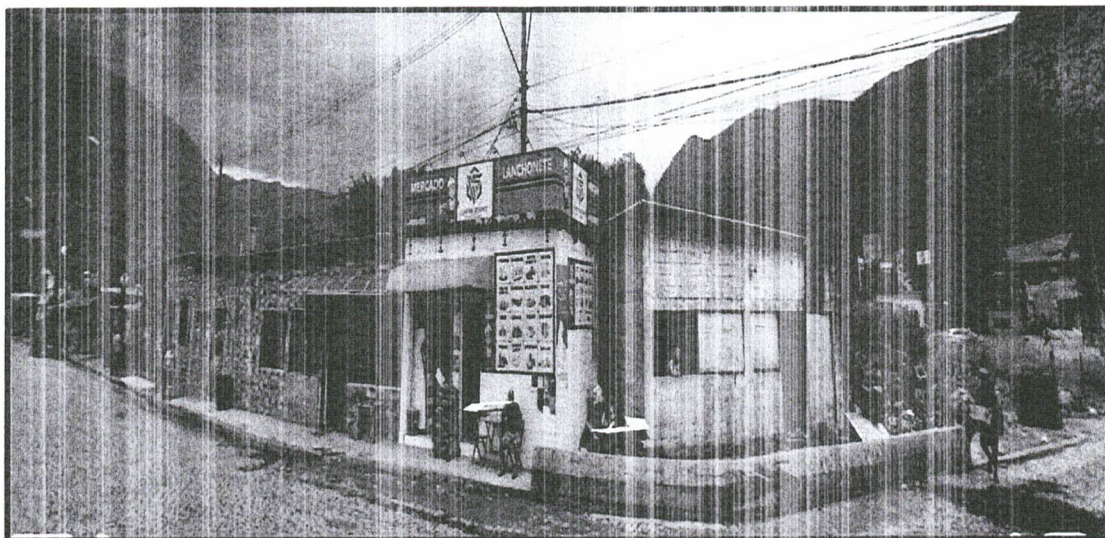


**Foto 08** - Invasões com atividades comerciais

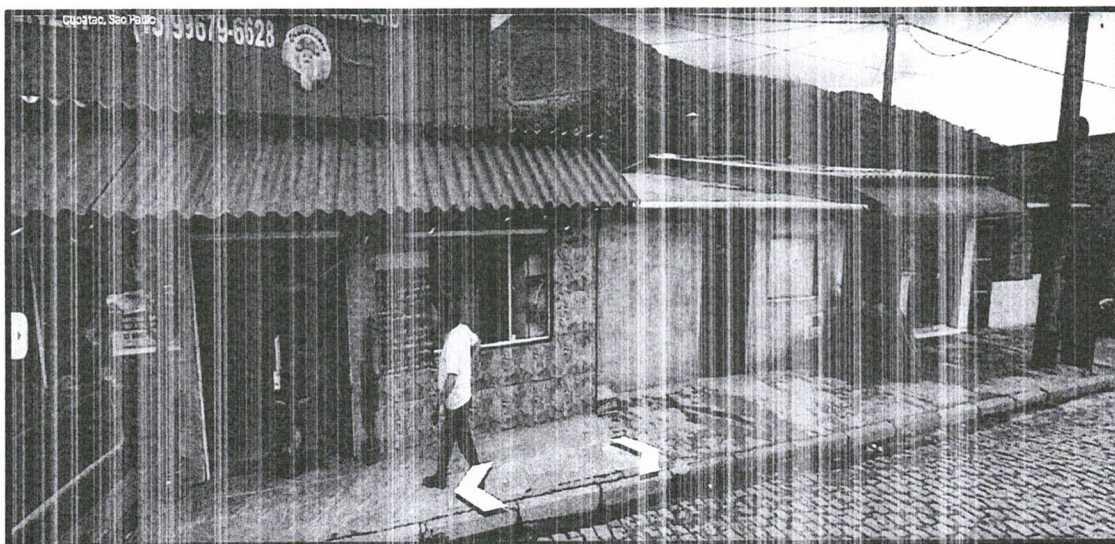


**Foto 09** - Ocupação com estacionamento de caminhões



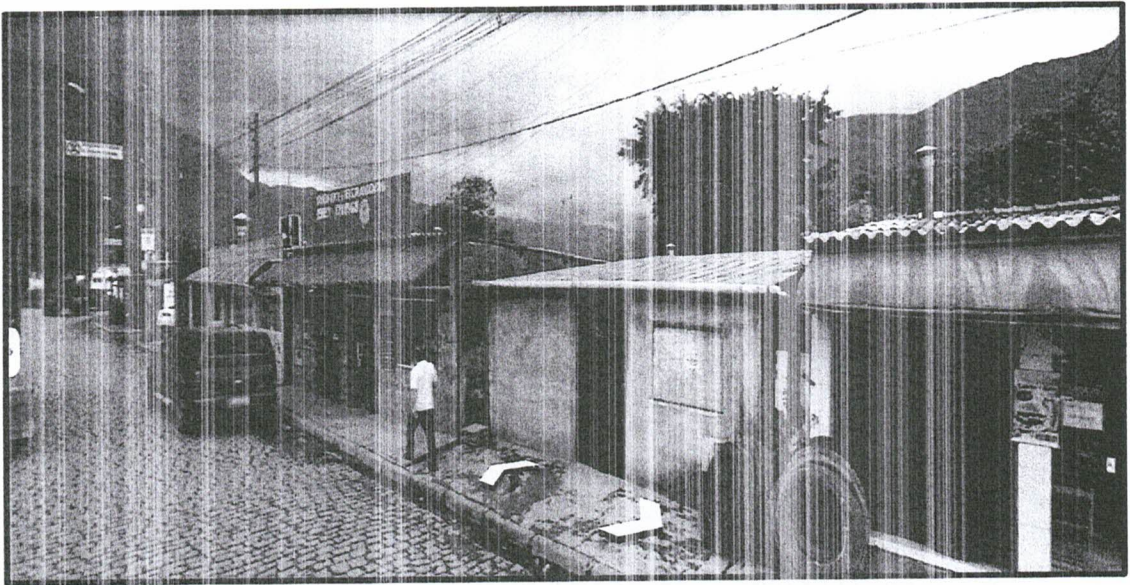


**Foto 10-** Invasões e atividades comerciais e secção do imóvel

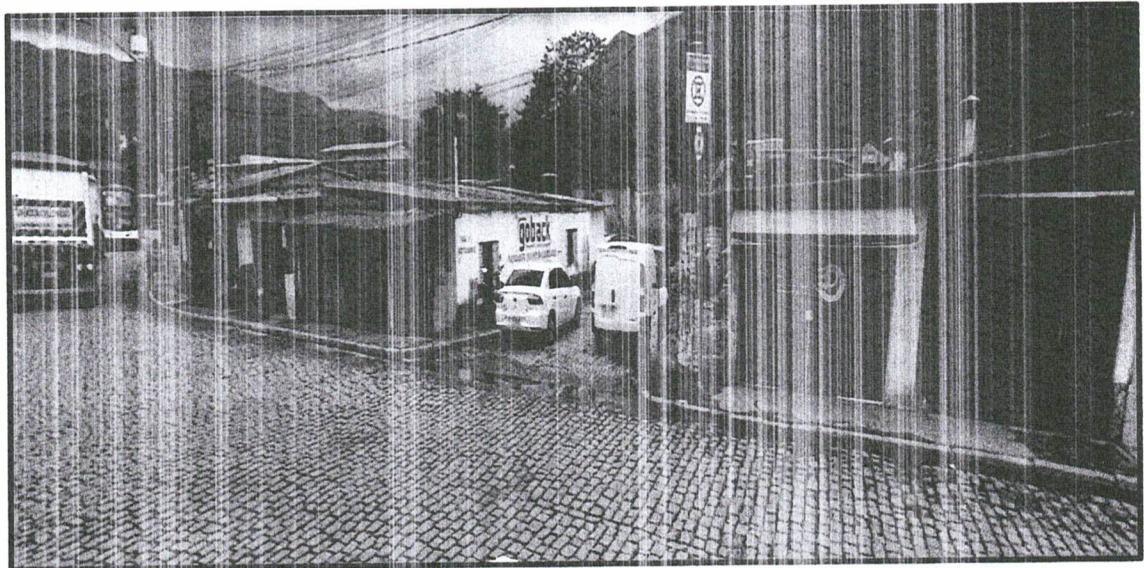


**Foto 11** - Invasões com atividades comerciais



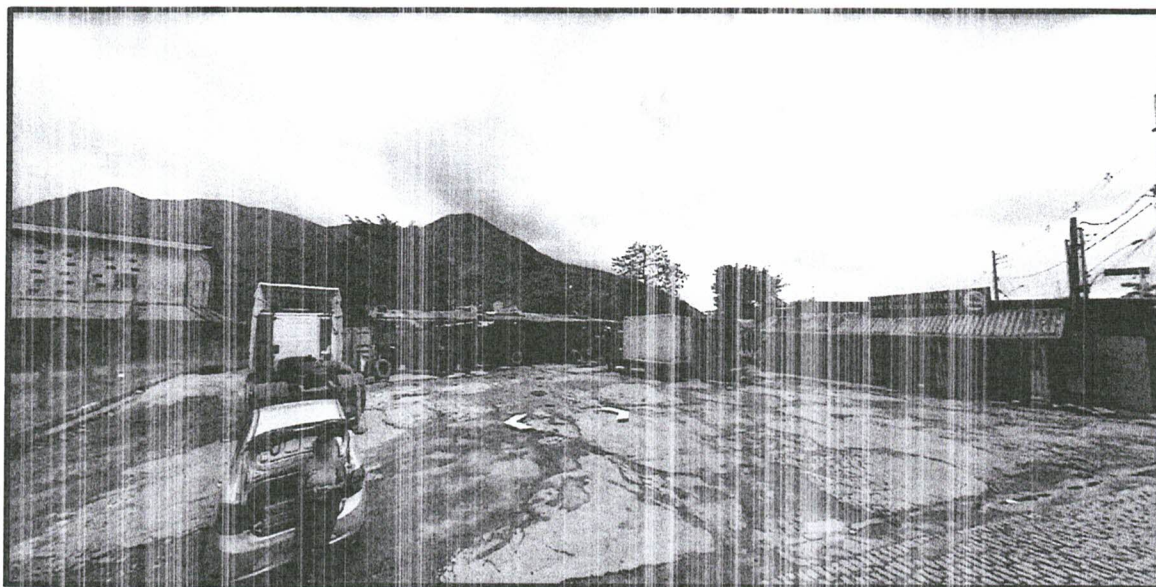


**Foto 12** - Invasões com atividades comerciais

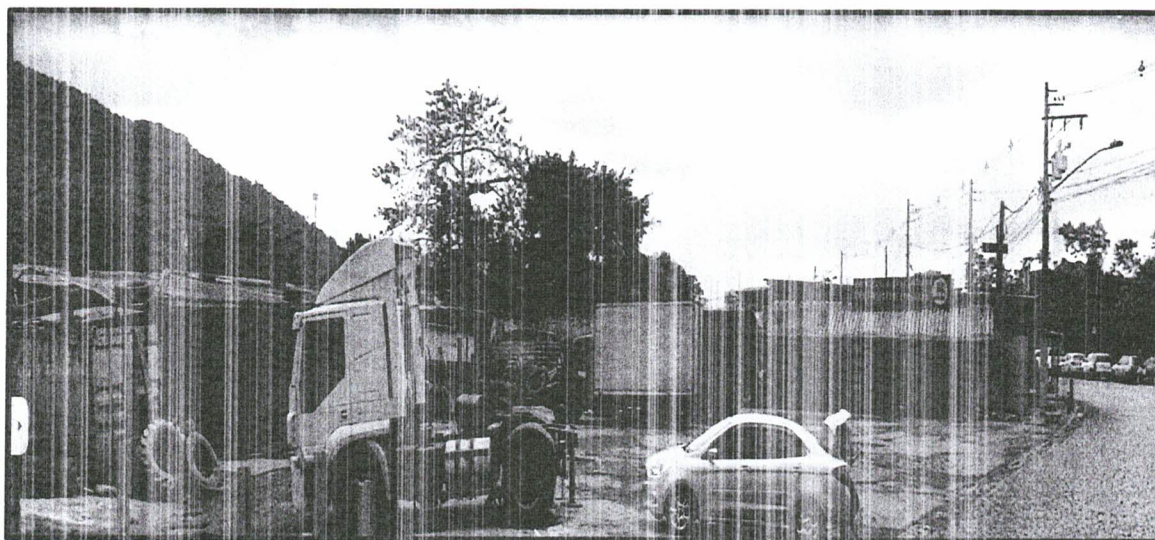


**Foto 13**- Invasões com atividades comerciais





**Foto 14-** Invasões com atividades comerciais



**Foto 16** - Invasões com atividades comerciais



## CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

A Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP -2011, considera que os valores de mercado são mensurados em ambientes onde é possível se fazer uma comparação direta, ou ter suporte de mercado para tal assertiva. É importante destacar que o Valor de Mercado definido acima é uma estimativa objetiva do bem e/ou seus direitos, para uma determinada situação e data. Implícito dentro desta definição está o contexto do Mercado no qual o bem esta inserido. Desta forma o Valor de Mercado está associado a um estimador, seus intervalos, calculado e fundamentado de acordo com as metodologias e critérios da presente Norma.

**O Valor de Mercado de um bem imobiliário é mais uma decorrência de sua utilidade, reconhecida pelo mercado, bem como de sua condição física.**

A propriedade imobiliária se distingue de outros bens devido ao período relativamente dilatado necessário para sua comercialização.

Este tempo de exposição, as diferentes naturezas, e diversidade dos mercados, justificam a necessidade de Engenheiros de Avaliações habilitados e capacitados, e Normas de Avaliação que deem amparo, diretrizes e ferramentas que possam ser utilizadas em função da situação do mercado.

**A Norma IBAPE-2011, nos tópicos 10.4, 10.5, 10.5.2, 10.5.3, discrimina e recomenda a aplicação de fatores de depreciação no valor estimado de acordo com as características do imóvel.**



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

**ibape** SP

Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

[TÍTULO ADRIANO - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL]

Topografia	Depreciação	Fator <sup>1</sup>
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em alicive até 10%	5%	1,05
Em alicive até 20%	10%	1,11
Em alicive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		





### 10.5.3 Fatores quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água

A existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando. Na impossibilidade de efetuar essa pesquisa, sugere-se a adoção dos seguintes fatores:

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Alternativamente, pode ser calculado o custo das intervenções necessárias para a solução do problema.

Em áreas de grande porte, devem ser aplicados somente nas áreas diretamente afetadas.

Nos lotes contíguos a córregos, além da consistência deve ser observada a restrição legal pertinente.

Caso essa condição afete o uso da benfeitoria deve ser verificado o seu obsolescimento.

A depreciação de um imóvel pode ser aplicada em situações específicas, porém nesses casos, devem ser fundamentados e validados.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

## JUSTIFICATIVA

Constata-se que o imóvel avaliando totaliza 58.024,42m<sup>2</sup>, compreendendo a extensão de testada superior a 1059 metros, mas possui em média apenas de 70 metros de profundidade, sendo parte destes ocupados por um duto de amônia enterrado. Além do fato de ser seccionada por ruas e acessos, desfavorecendo a implantação de plantas industriais de médio e grande porte.

Constata-se que o imóvel, seccionado por ruas e acessos, não comporta a instalação de plantas industriais de médio e grande porte sem que haja a interligação das áreas através de instalações subterrâneas ou aéreas, cujas obras demandam de grandes investimentos, em soluções técnicas essenciais para sua execução.

Constata-se que aproximadamente 60% da área demanda de aterro que a eleve a cotas superiores a 1,00 m, para mudar sua condição de parcialmente inundável, para aproveitável, na instalação de indústrias, sendo de conhecimento público que a região sofre com frequentes inundações, a partir do transbordamento dos inúmeros córregos e rios que cortam a zona industrial, afetando o acesso e a área periodicamente.

Constata-se que a área está em sua maior parte invadida havendo a necessidade de demolir todas as construções irregulares e transportar todo o entulho para aterro específico, sendo alto os custos da execução de tais serviços e de eventuais ações indenizatórias.

Os custos da execução dos serviços acima relacionados, não foram considerados na depreciação, pois deverão ser custeados pelo vencedor do certame.

Na presente avaliação aplicou-se apenas fatores depreciativos previstos na Norma/IBAPE, conforme as tabelas apresentadas às fls. 14 e 15.

Foi desconsiderado na depreciação, o fato de o terreno estar estigmatizado no mercado imobiliário da região, por todas as suas características negativas, o que se confirma, através do desinteresse na sua locação ou aquisição, nas diversas tentativas de a municipalidade negociar a área.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

Na avaliação considerou apenas que imóvel se situa em região inundável, sendo atingido ou afetado periodicamente por inundações, bem como que necessita ser aterrado acima da cota das vias públicas, de 1,00 m a 1,50 m, para que esteja na condição de aproveitável.

## Atualização do valor unitário

**Vu = R\$ 852,10 m<sup>2</sup>**

INDICE - INPC/TJSP

Valor Unitário/Paradigma	Depreciação	Área Quadrada
R\$852,10m <sup>2</sup>	40%	58.024,42 m <sup>2</sup>
<b>VT = R\$511026 x 58.024,42m<sup>2</sup> = R\$29.665.565,00</b>		
<b>Valor Total = R\$29.665.565,00</b>		

Cubatão, 28 de agosto de 2024.



Documento assinado digitalmente  
RODRIGO EDUARDO CONINCK BRANDAO FEITO  
Data: 29/08/2024 09:38:38-0300  
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

MARCOS SILVA  
QUARTEROLLI:2  
9886290803

Assinado de forma digital  
por MARCOS SILVA  
QUARTEROLLI:29386290803  
Dados: 2024.08.29 09:21:27  
-03'00'

Eng.º Rodrigo Eduardo C. B. Feitosa  
CREA - SP: 5070559294

Eng.º Marcos Silva Quarterolli  
CREA - SP: 5061976206





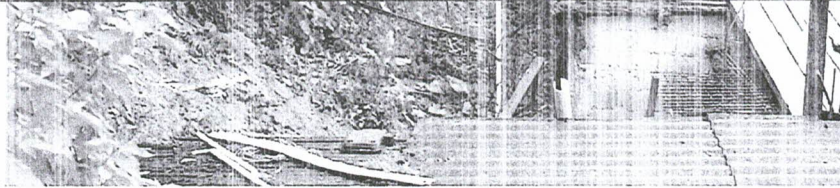
PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

## **ANEXO 01**



### DIÁRIO



Defesa Civil esteve no local do deslizamento para tomar as providências mais imediatas. (Foto: Divulgação)

**LATAM AIRLINES** Viaje pelos 4 cantos do Brasil  
Planeje sua viagem em um só lugar

As fortes chuvas que atingiram a Baixada Santista na madrugada e manhã de ontem causaram alagamentos na região. Além das cheias, Cubatão também sofreu um deslizamento de terra nas encostas da comunidade Mantiqueira, situada na divisa continental com o município de Santos.

Ainda pela manhã, a Defesa Civil esteve no local do deslizamento para tomar as providências mais imediatas de atendimento à população da comunidade da Mantiqueira. "Os técnicos da Defesa Civil observaram um deslizamento de médio porte, sendo que o material se depositou parcialmente nos fundos de uma residência, cujo dono está viajando", informou o órgão. Por precaução, uma família residente nas vizinhanças foi abrigada em casa de parentes.

"A chuva foi forte nesta madrugada. As famílias ficaram acordadas, com medo de deslizamentos", disse Adison de Jesus Oliveira, que reside próximo ao local do deslizamento. "Estava descendo muita chuva. As crianças nem foram para aula de manhã", complementou.



**LATAM AIRLINES** Explore lugares incríveis no Brasil

De acordo com a Prefeitura, o problema em Cubatão não foram as chuvas dentro do município, mas as ocorridas no alto da Serra. "A água da chuva foi para o Rio Mogi, fazendo com que este se elevasse bastante, alagando trechos no Polo Industrial, que é situado no vale do Rio Mogi", comentou a Prefeitura.

Cubatão também registrou alagamentos em diversos pontos do Vale Verde; no Morro do Índio - Caminho São Marcos; e uma inundação no Caminho dos Pilões, nas proximidades do Rio Cubatão.

#### Outros prejuízos

**LATAM AIRLINES** Explore lugares incríveis no Brasil  
Compre sua viagem em LATAM.com

Segundo a Prefeitura, o relatório preliminar da Coordenadoria Municipal de Defesa Civil (Comdec) registrou a queda de uma árvore de médio porte sobre a linha férrea, nas proximidades da passagem de nível da Avenida Joaquim Miguel Couto, confirmada por representante da MRS Logística.

As 10h da manhã de ontem, o nível dos rios na área industrial estava em 5,10m e com tendência de alta. "As chuvas nas cabeceiras do Rio Mogi levaram ao transbordamento deste rio e consequente alagamento das imediações da Avenida Engenheiro Plínio de Queiroz", explica a Administração Municipal.

O alagamento da área prejudicou as atividades de empreendimentos como o Ecopátio e o Terminal Integrador Portuário Luiz Antonio Mesquita (Tiplam), dificultando também a passagem de veículos pela Rodovia Cônego Domênico Rangoni.

Controle sua privacidade | 4/20/11  
Nosso site usa cookies para melhorar a navegação  
[Política de Privacidade](#) - [Termos de uso](#) - [Contato](#)

**LATAM AIRLINES** Viaje pelos 4 cantos do Brasil  
Planeje sua viagem em um só lugar

Customizar

**LATAM AIRLINES** **Ganhe R\$ 1.300 OFF em voos + resort**  
Use o cupom CARIBE1300

Newsletter

156  
S

### DIÁRIO



A Defesa Civil esteve no local do deslizamento para tomar as providências mais imediatas. Foto: Prefeitura de Cubatão.



Viage pelos 4 cantos do Brasil  
Planeje sua viagem em um só lugar



As fortes chuvas que atingiram a Baixada Santista na madrugada e manhã de ontem causaram alagamentos na região. Além das cheias, Cubatão também sofreu um deslizamento de terra nas encostas da comunidade Mantiqueira, situada na divisa continental com o município de Santos.

Ainda pela manhã, a Defesa Civil esteve no local do deslizamento para tomar as providências mais imediatas de atendimento à população da comunidade da Mantiqueira. "Os técnicos da Defesa Civil observaram um deslizamento de médio porte, sendo que o material se depositou parcialmente nos fundos de uma residência, cujo dono está viajando", informou o órgão. Por precaução, uma família residente nas vizinhanças foi abrigada em casa de parentes.

"A chuva foi forte nesta madrugada. As famílias ficaram acordadas, com medo de deslizamentos", disse Adison de Jesus Oliveira, que reside próximo ao local do deslizamento. "Estava descendo muita chuva. As crianças nem foram para aula de manhã", complementou.

CONTINUE DESCOBRINDO



Explore lugares incríveis no Brasil



De acordo com a Prefeitura, o problema em Cubatão não foram as chuvas dentro do município, mas as ocorridas no alto da Serra. "A água da chuva foi para o Rio Mogi, fazendo com que este se elevasse bastante, alagando trechos no Polo Industrial, que é situado no vale do Rio Mogi", comentou a Prefeitura.

Cubatão também registrou alagamentos em diversos pontos do Vale Verde; no Morro do Índio - Caminho São Marcos; e uma inundação no Caminho dos Pilões, nas proximidades do Rio Cubatão.

Outros prejuízos

CONTINUE DESCOBRINDO



Explore lugares incríveis no Brasil  
Compre sua viagem em LATAM.com



Segundo a Prefeitura, o relatório preliminar da Coordenadoria Municipal da Defesa Civil (Comdec) registrou a queda de uma árvore de médio porte sobre a linha férrea, nas proximidades da passagem de nível da Avenida Joaquim Miguel Couto, confirmada por representante da MRS Logística.

Às 10h da manhã de ontem, o nível dos rios na área industrial estava em 5,10m e com tendência de alta. "As chuvas nas cabeceiras do Rio Mogi levaram ao transbordamento deste rio e consequente alagamento das imediações da Avenida Engenheiro Plínio de Queiroz", explica a Administração Municipal.

O alagamento da área prejudicou as atividades de empreendimentos como o Ecopátio e o Terminal Integrador Portuário Luiz Antonio Mesquita (Tiplam), dificultando também a passagem de veículos pela Rodovia Cônego Domênico Rangoni.

Controle sua privacidade [Ajuda](#)  
Nossa site usa cookies para melhorar a navegação  
[Política de Privacidade](#) - [Termos de Uso](#) - [Quem](#)

CONTINUE DESCOBRINDO



Viage pelos 4 cantos do Brasil  
Planeje sua viagem em um só lugar

[Sustentável](#) [Resort](#) [Acessos](#)



Ganhe R\$ 1.300 OFF em voos + resort  
Use o cupom CARIBE1300



Newsletter






15x  
3

preocupados com o que pode acontecer”.

Internautas do G1 também registraram pontos de alagamento nos bairros Vila Nova e Parque São Luís, e também na Rodovia Cônego Domenico Rangoni (km 259, na pista oeste).

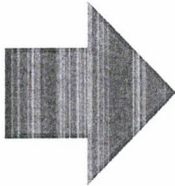


Vila Nova também registrou alagamentos. — Foto: São Jorge Press/G1

A Defesa Civil informa que as chuvas, concentradas no alto da Serra do Mar, atingiram principalmente a área industrial de Cubatão, registrando um deslizamento de terra nas encostas na comunidade Mantiqueira, situada na divisa continental com o município de Santos. As equipes da Defesa Civil estão no local para as providências imediatas de atendimento à população.

Também foram registrados alagamentos no Vale Verde, em diversos pontos, no Morro do Índio (Caminho São Marcos) e inundação no Caminho dos Pilões, proximidades do Rio Cubatão.

A Rede Telemétrica de Cubatão, ligada ao Sistema de Alertas a Inundações de São Paulo (SAISP) informou às 10h00 que o nível fluviométrico (dos rios) na área industrial está em 5,10 m e ainda com tendência de alta. No município, os valores pluviométricos são baixos e estáveis nos registros de todas as estações.



As chuvas nas cabeceiras do Rio Mogi levaram ao transbordamento desse rio e consequente alagamento das imediações da Avenida Engenheiro Plínio de Queiroz. O alagamento da área prejudicou as atividades de empreendimentos como o Ecopábio e o Terminal Integrador Portuário Luiz Antonio Mesquita (Tiplam), dificultando também a passagem de veículos pela Rodovia Cônego Domênico Rangoni.

Agentes da Companhia Municipal de Trânsito (CMT) de Cubatão estão fazendo um desvio do trânsito na pista da Avenida Doutor Tancredo de Almeida Neves, no trecho que sai da Vila São José, em direção à rotatória próxima ao Viaduto Rubens Paiva, devido ao alagamento e a um veículo que enguiçou no local. Outra equipe está auxiliando na fluidez do trânsito na área da Avenida Plínio de Queiroz, perto do Posto Paulínea, onde também ocorreu alagamento.

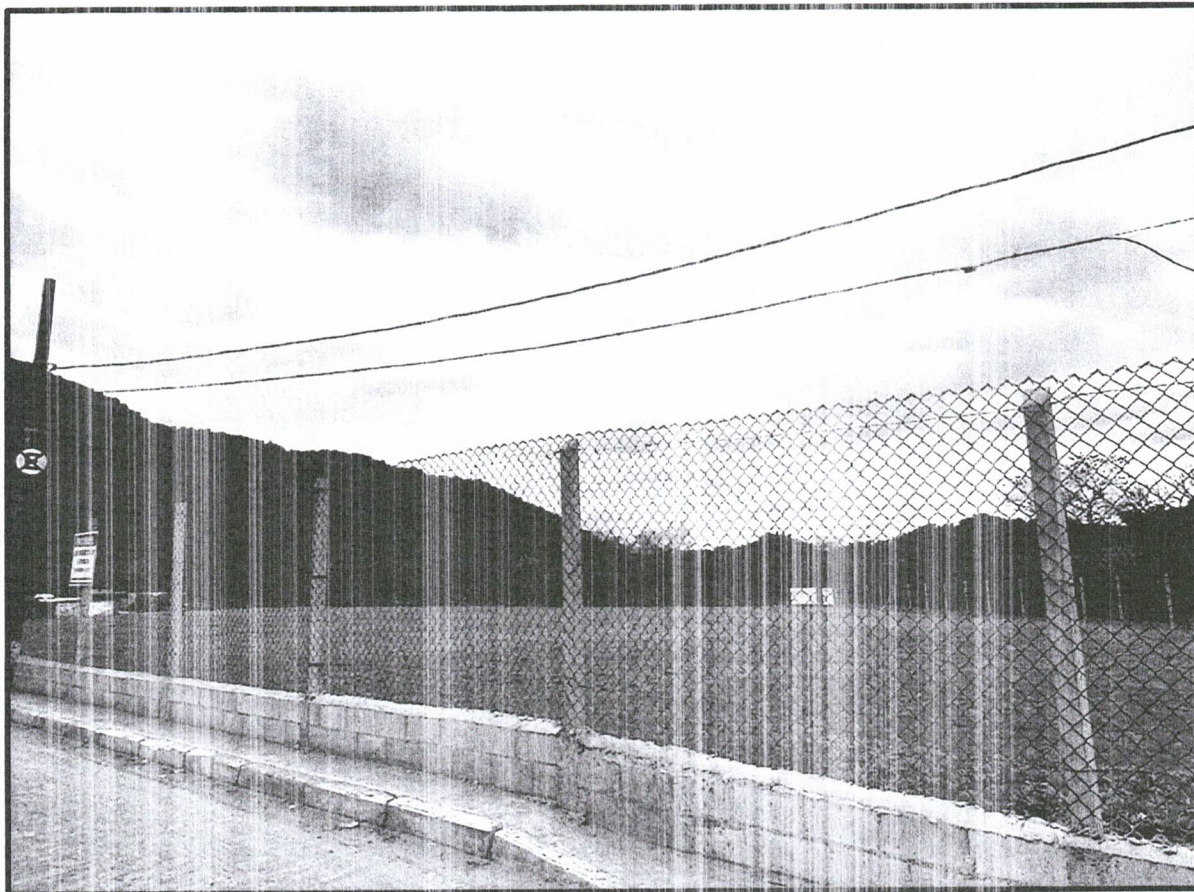


PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

## **ANEXO 02**

**Fotos de parte da área recuperada pelo  
TRIMMC Nº 023/2024**



**FOTO 01**





160  
S

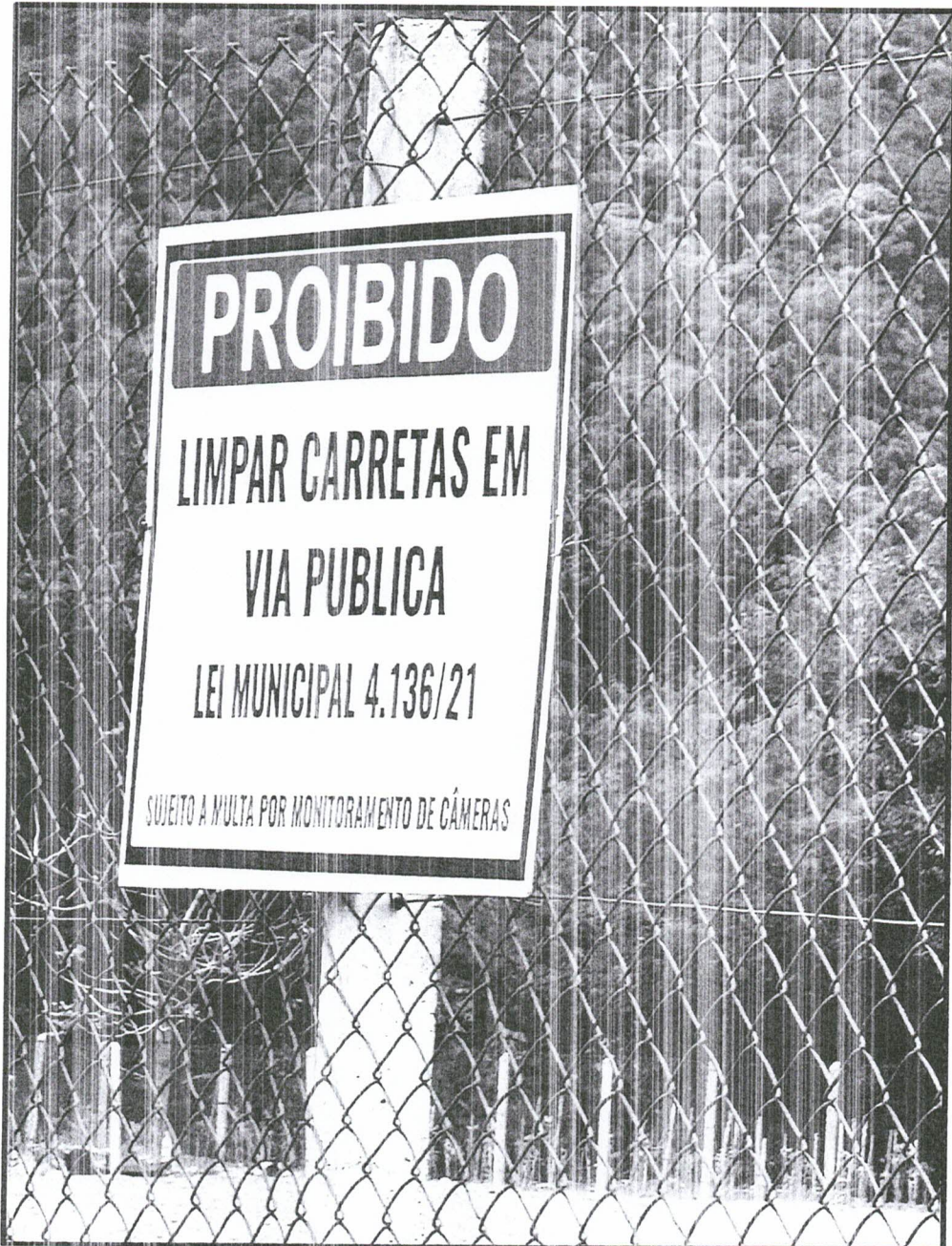


FOTO 02





161  
S

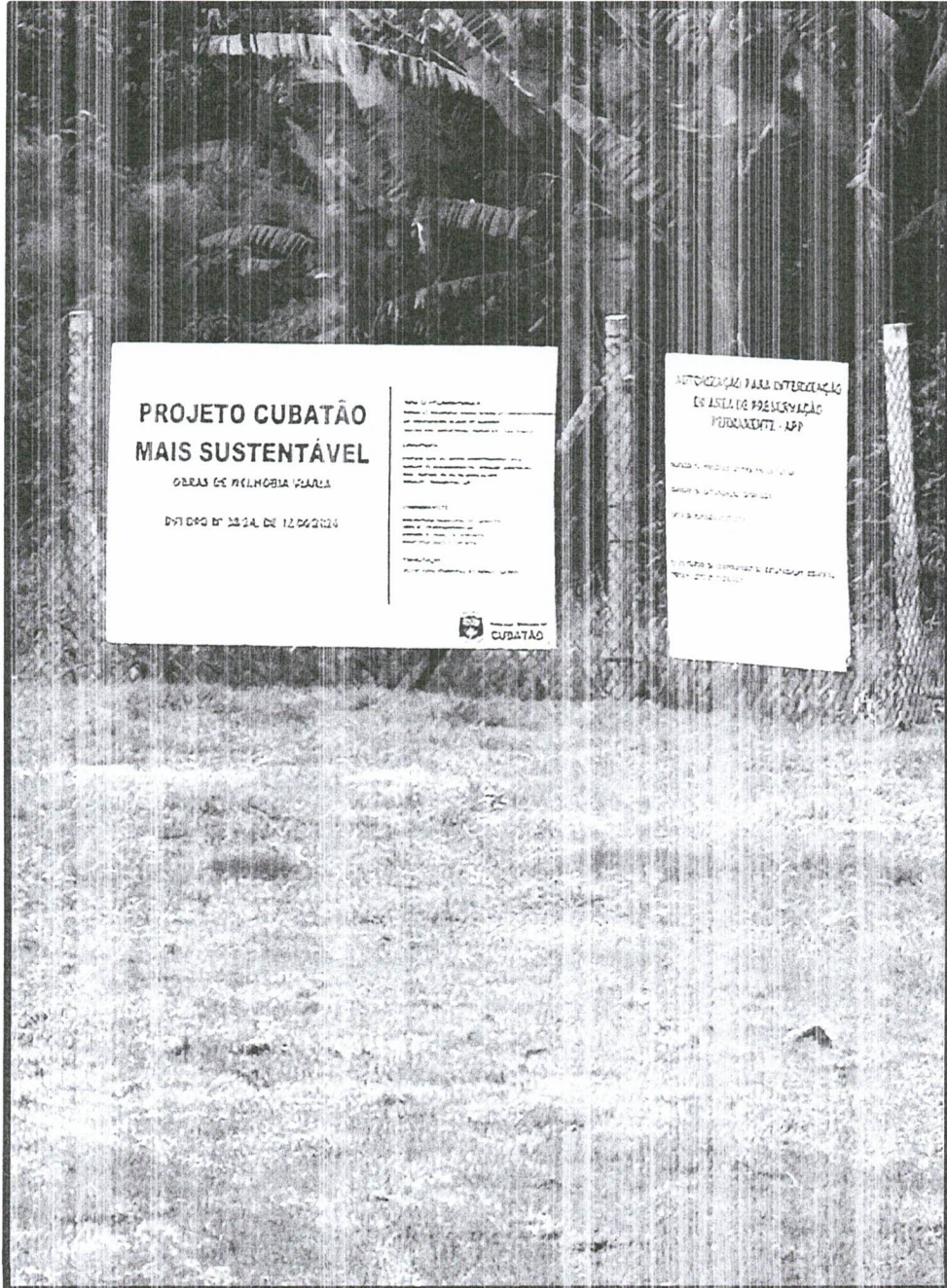
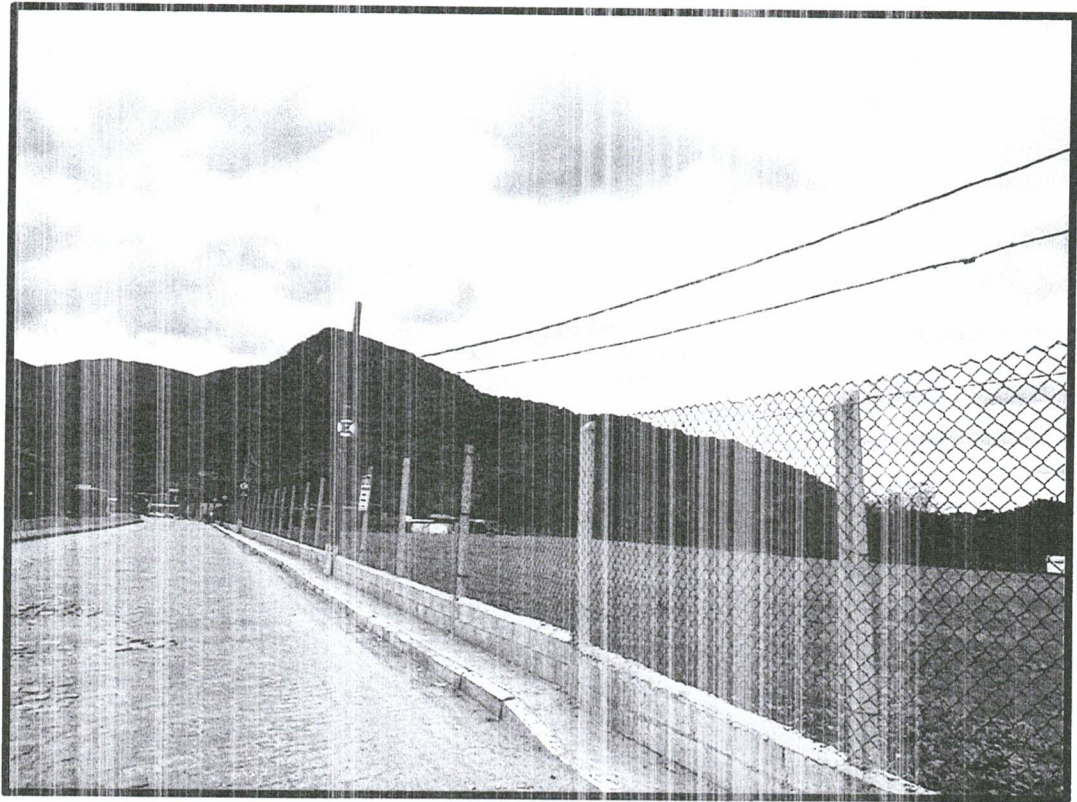


FOTO 03



162  
S



**FOTO 04**





PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

163  
9

## **ANEXO 03**

**ELEMENTO 01**

Endereço: Rodovia Cônego Domênico Rangeloni, próximo ao Esp. R.  
Cidade: Cubaão  
Bairro: Vila Paris  
UF: 26584

Ofertante: Imóveis Marcio  
Informações: Marcio Tipo: oferta  
Telefone: (11) 3027-5361 Data: set/14  
Site: http://sp.bonnegocio.com/boavista-souza-e-litoral

**DADOS DO ELEMENTO**

Área Total (m²): 10.000,00m²  
Estada Principal (m): 40,00m  
Estada Secundária (m):  
Profundidade Equivalente (m): 250,00m  
Topografia: Declive até 5%  
Consistência do terreno: Terreno Seco

**DADOS DA REGIÃO**

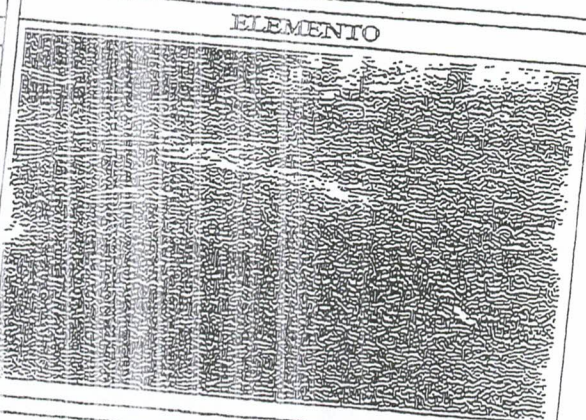
Zona de Ocupação: 5ª Anzóias e Galpões  
Uso predominante na região: Zona Urbana  
Localização na Quadra: Mção  
Observação:

**BENEFICIARIAS**

Construção 1		
Padrões	Área	Idade
Comercial Galpões Médio	150,00m²	15
Classe de Conservação	d	
Tempo	médio	3
E = 80	%vida:	19
K = 0,815	R = 20	
Foc:		0,652
Fator de ponderação do padrão:		1,25
R&N:		RS 1.167,54/m²
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>		
RS 159.059,58		

Construção 2		
Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Tempo		0
E = 6	%vida:	0
K = 0,000	R = 7	
Foc:		0
Fator de ponderação do padrão:		0
R&N:		RS 1.167,54/m²
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>		
RS 0,00		

Construção 3		
Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Tempo		0
E = 6	%vida:	0
K = 0,000	R = 7	
Foc:		0
Fator de ponderação do padrão:		0
R&N:		RS 1.167,54/m²
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>		
RS 0,00		



**VALOR TOTAL**  
RS 10.000.000,00

**VALOR UNITÁRIO DE TERRENO**  
RS 984,09/m²



**ELEMENTO 02**

Endereço: Rodovia Cônego Domênico Rangel, depois do Viaduto  
 Cidade: Cubatão  
 Bairro: Vila Paris  
 I.F.: 265,84

Ofertante: Zampier Imóveis  
 Informante: 0  
 Telefone: (13)3019-1188  
 Site: http://www.vivareal.com.br/immovcl/lois-terreno-cubatao  
 Tipo: oferta  
 Data: set/14

**DADOS DO ELEMENTO**

Área Total (m<sup>2</sup>): 71.050,00m<sup>2</sup>  
 Área Principal (m<sup>2</sup>): 210,00m<sup>2</sup>  
 Área Secundária (m<sup>2</sup>): -  
 Profundidade Equivalente (m): 334,28m  
 Topografia: Declive de 5% até 10%  
 Consistência do terreno: Terreno Seco

**DADOS DA REGIÃO**

Zona de Ocupação: 5º Armazéns e Galpões  
 Uso predominante na região: Zona Urbana  
 Localização na Quadra: Esquina  
 Observação:

**BENEFÍCIOS**

**Construção 1**

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m <sup>2</sup>	0
Classe de Conservação	0	
Terreno		
Ir = 6		0
K = 0,000		0
R = 7		
Foc	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
REN:	RS 1.167,54/m <sup>2</sup>	
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>		
RS 0,00		

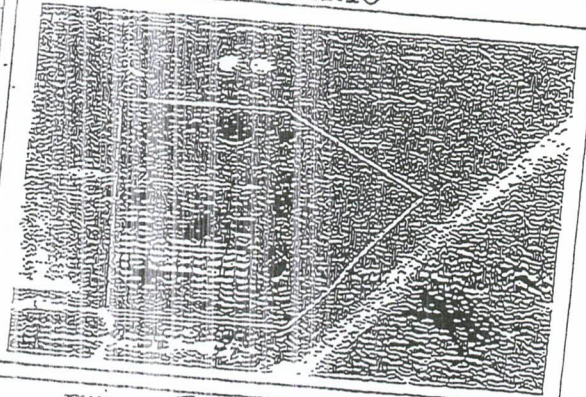
**Construção 2**

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m <sup>2</sup>	0
Classe de Conservação	0	
Terreno		
Ir = 6		0
K = 0,000		0
R = 7		
Foc	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
REN:	RS 1.167,54/m <sup>2</sup>	
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>		
RS 0,00		

**Construção 3**

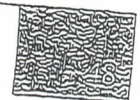
Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Terreno		
Ir = 6		0
K = 0,000		0
R = 7		
Foc	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
REN:	RS 1.167,54/m <sup>2</sup>	
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>		
RS 0,00		

**ELEMENTO**



**VALOR TOTAL**  
 R\$ 63.956.000,00

**VALOR UNITÁRIO DE TERRENO**  
 R\$ 900,01/m<sup>2</sup>



1609

**ELEMENTO 03**

Endereço: Rodovia Cônego Domênico Rangoni, próximo a balneário  
 Cidade: Cubatão  
 Bairro: Vila Parisi  
 UF: 265.84

Ofertante: Bolsa de Imóveis da balneário  
 Intermediária: João Tipo: oferta  
 Telefone: (13)99718-4467 Data: set/14  
 Site: http://sp.bomnegocio.com/balneario-santista-e-litoral-sul

**DADOS DO ELEMENTO**

Área Total (m²): 150.000,00m²  
 Área Principal (m): 300,00m  
 Área Secundária (m): 300,00m  
 Profundidade Equivalente (m): 500,00m  
 Topografia: Declive até 5%  
 Consistência do terreno: Terreno Seco

**DADOS DA REGIÃO**

Zona de Ocupação: 5º Anzóis e Galpões  
 Uso predominante na região: Zona Urbana  
 Localização na Quadra: Mão  
 Observação:

**BENEFÍCIOS**

**Construção 1**

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	0
Tamanho		0
I = 6	%vida:	0
K = 0,000	R = 7	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R\$N:	R\$ 1.167,54/m²	

**VALOR DA CONSTRUÇÃO**

**R\$ 0,00**

**Construção 2**

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	0
Tamanho		0
I = 6	%vida:	0
K = 0,000	R = 7	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R\$N:	R\$ 1.167,54/m²	

**VALOR DA CONSTRUÇÃO**

**R\$ 0,00**

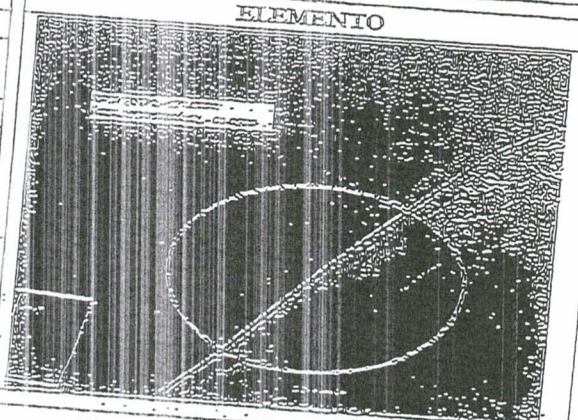
**Construção 3**

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	0
Tamanho		0
I = 6	%vida:	0
K = 0,000	R = 7	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R\$N:	R\$ 1.167,54/m²	

**VALOR DA CONSTRUÇÃO**

**R\$ 0,00**

**ELEMENTO**

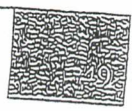


**VALOR UNITÁRIO DE TERRENO**

**R\$ 733,35/m²**

**VALOR TOTAL**

**R\$ 110.000.000,00**





ELEMENTO 04

Endereço: Rodovia Cônego Dométeo Rangoni, próximo ao Eco II  
 Cidade: Cebazão  
 Bairro: Vila Parisi  
 UF: 26584

Ofertante: Inóvex Mercó  
 Intermediária: Marcio  
 Telefone: (13) 3027-3361  
 Site: <http://sp.bomnegocio.com/baixa-da-senista-e-litoral-sul>  
 Tipo: oferta  
 Data: set/14

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²): 50.000,00m²  
 Área Principal (m): 180,00m  
 Área Secundária (m):  
 Profundidade Equivalente (m): 277,76m  
 Topografia: Em zóvão até 10%  
 Consistência do terreno: Terreno Seco

DADOS DA REGIÃO

Zona de Ocupação: 5º Armazéns e Galpões  
 Uso predominante na região: Zona Urbana  
 Localização no Quarte: Meio  
 Observações:

BENEFICÍARIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Tempo		
I = 6		0
K = 0,000	%vida:	0
	R = 7	
	Foco	0
Fator de ponderação do padrão:		0
R\$N:	RS 1.167,54/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO  
R\$ 0,00

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Tempo		
I = 6		0
K = 0,000	%vida:	0
	R = 7	
	Foco	0
Fator de ponderação do padrão:		0
R\$N:	RS 1.167,54/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO  
R\$ 0,00

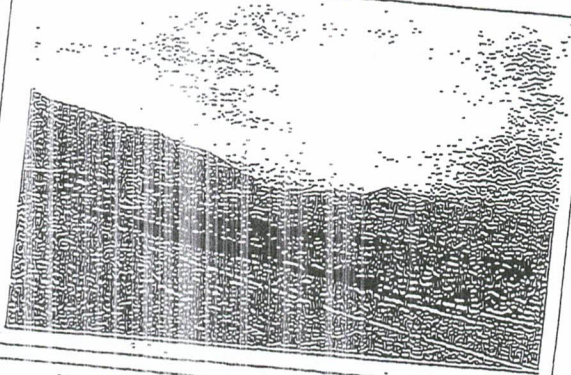
Construção 3

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Tempo		
I = 6		0
K = 0,000	%vida:	0
	R = 7	
	Foco	0
Fator de ponderação do padrão:		0
R\$N:	RS 1.167,54/m²	

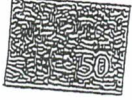
VALOR DA CONSTRUÇÃO  
R\$ 0,00

VALOR TOTAL  
R\$ 50.000.000,00

ELEMENTO



VALOR UNITÁRIO DE TERRENO  
R\$ 1.000,00/m²



**ELEMENTO 05**

Endereço: Rodovia Cônego Domênico Rangel, próximo ao Eco I  
 Cidade: Curitiba  
 Bairro: Vila Parisi  
 UF: 265,84

Oficinas: Imóveis Marcio  
 Telefone: Marcio  
 Telefone: (11) 3027-3361  
 Site: <http://sp.beimacogio.com/baze-da-santisa-e-litoral-sul>  
 Tipo: oferta  
 Data: 05/14

**DADOS DO ELEMENTO**

Área Total (m²): 30.000,00m²  
 Testada Principal (m): 120,00m  
 Testada Secundária (m):  
 Profundidade Equivalente (m): 250,00m  
 Topografia: Declive até 5%  
 Consistência do terreno: Terreno Seco

**DADOS DA REGIÃO**

Zona de Ocupação: 5º Anzóas e Galpões  
 Uso predominante na região: Zona Urbana  
 Localização na Quadra: Mção  
 Observação:

**BENFEITORIAS**

**Construção 1**

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Terço		0
I = 6	%vidua:	0
K = 0,000	R = 7	
Foco:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R\$N:	RS 1.167,54/m²	

**VALOR DA CONSTRUÇÃO**  
 R\$ 0,00

**Construção 2**

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Terço		0
I = 6	%vidua:	0
K = 0,000	R = 7	
Foco:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R\$N:	RS 1.167,54/m²	

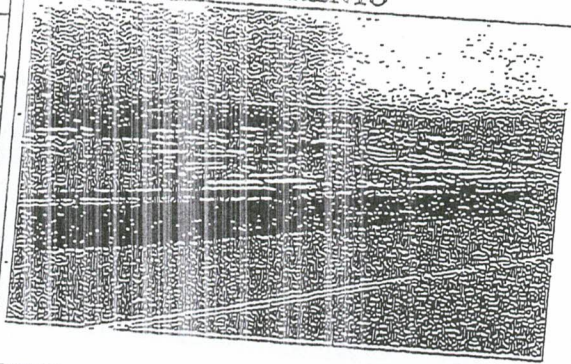
**VALOR DA CONSTRUÇÃO**  
 R\$ 0,00

**Construção 3**

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Terço		0
I = 6	%vidua:	0
K = 0,000	R = 7	
Foco:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R\$N:	RS 1.167,54/m²	

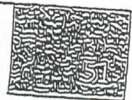
**VALOR DA CONSTRUÇÃO**  
 R\$ 0,00

**ELEMENTO**



**VALOR TOTAL**  
 R\$ 30.000.000,00

**VALOR UNITÁRIO DE TERRENO**  
 R\$ 1.000,00/m²





170  
 3

VIII.2 Fatores Homogeneizantes

Este Perito adotou os seguintes fatores homogeneizantes na pesquisa realizada, os quais vem descritos a seguir:

- Fator Oferta: foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário, bem como em função do número expressivo de ofertas na região;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):

Ref.	Valor Unitário
ELEMENTO .01	R\$ 884,09/m <sup>2</sup>
ELEMENTO .02	R\$ 810,01/m <sup>2</sup>
ELEMENTO .03	R\$ 660,00/m <sup>2</sup>
ELEMENTO .04	R\$ 900,00/m <sup>2</sup>
ELEMENTO .05	R\$ 900,00/m <sup>2</sup>
ELEMENTO .06	R\$ 900,00/m <sup>2</sup>

- Fatores Índice Local: de acordo com o item 10.5 da NORMA IBAPE – 2011, resultou na seguinte tabela:

Ref.	Valor Unitário	Localização			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO .01	R\$ 884,09/m <sup>2</sup>	0,60	-353,64	-0,40	R\$ 530,46/m <sup>2</sup>
ELEMENTO .02	R\$ 810,01/m <sup>2</sup>	0,60	-324,00	-0,40	R\$ 486,01/m <sup>2</sup>
ELEMENTO .03	R\$ 660,00/m <sup>2</sup>	0,60	-264,00	-0,40	R\$ 396,00/m <sup>2</sup>
ELEMENTO .04	R\$ 900,00/m <sup>2</sup>	0,60	-360,00	-0,40	R\$ 540,00/m <sup>2</sup>
ELEMENTO .05	R\$ 900,00/m <sup>2</sup>	0,60	-360,00	-0,40	R\$ 540,00/m <sup>2</sup>
ELEMENTO .06	R\$ 900,00/m <sup>2</sup>	0,60	-360,00	-0,40	R\$ 540,00/m <sup>2</sup>

Atualização: Todos os elementos são válidos para o mês de Setembro de 2.014.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO  
ESTADO DE SÃO PAULO

**MENSAGEM EXPLICATIVA**

Excelentíssimo Sr. Presidente,  
Nobres Vereadores,

Temos a honra de encaminhar à deliberação desta Egrégia Câmara Municipal o Projeto de Lei que **“AUTORIZA A DESAFETAÇÃO E A PERMUTA DE BEM IMÓVEL PERTENCENTE AO MUNICÍPIO DE CUBATÃO POR OUTRO BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE PARTICULAR, NO ATENDIMENTO AO INTERESSE PÚBLICO, CONFORME ESPECIFICA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**.

A cidade de Cubatão concentra, entre seus moradores, centenas de caminhoneiros que trabalham em apoio às operações do Porto de Santos e da Grande São Paulo, que por questões de segurança e indisponibilidade de local adequado para guardar seus veículos, estacionavam os caminhões na Zona Urbana, nas proximidades de suas moradias, o que refletia em inúmeros transtornos ao sistema viário e à pavimentação da cidade.

Ocorre que, conforme manifestação do i. Secretário Municipal de Obras, em anexo, a municipalidade está em busca da melhor solução ao interesse público, de modo a promover o bem-estar social, com a instalação de um estacionamento em área adequada sem interferência com a Zona Urbana, e pelo fato que os custos para prover com as adequações das estruturas para a operação do estacionamento correrão por conta da vencedora do certame.

A área total a ser alienada é constituída por áreas invadidas e com interferência de um amonioduto, enquanto que a área remanescente permanecerá como área pública municipal e abrangerá o sistema viário da Estrada Engenheiro Plínio de Queiroz.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO  
ESTADO DE SÃO PAULO

Sob o ponto de vista do ordenamento jurídico, a permuta de bens imóveis é disciplinada pelo artigo 76, I, 'c', da Lei Federal nº 14.133, de 2021, que segue transcrito:

*Art. 76. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:*

*I- tratando-se de bens imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão, dispensada a realização de licitação nos casos de:*

*(...)*

*c) permuta por outros imóveis que atendam aos requisitos relacionados às finalidades principais da Administração, desde que a diferença apurada não ultrapasse a metade do valor do imóvel que será ofertado pela União, segundo avaliação prévia, e ocorra a toma de valores, sempre que for o caso;*

No âmbito municipal, pelo art. 97, §1º, da Lei Orgânica Municipal, como segue:

*Art. 97. A alienação de bens municipais subordinada à exigência de interesse público, devidamente justificada, será sempre precedida de avaliação, licitação e autorização legislativa.*

*§ 1º É dispensada a licitação em caso de permuta e de doação de bens imóveis, devendo, contudo, neste caso, constar de lei específica e da escritura pública os encargos do donatário, o prazo de seu cumprimento e a cláusula de retrocesso, sob pena de nulidade do ato.*

Por todo exposto, fica configurada e justificada a pretensão do Poder Público Municipal de permuta de bens imóveis, que ora se requer autorização legislativa, por se mostrar materialmente existente e necessária, bem como juridicamente adequada ao resultado pretendido.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

Assim, tratando-se de Projeto de Lei de suma importância, solicitamos seja apreciado em regime de urgência, nos termos do que dispõe o artigo 54 da Lei Orgânica Municipal.

Cubatão, 30 de agosto de 2024.

**ADEMÁRIO DA SILVA OLIVEIRA**  
Prefeito Municipal





PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO  
ESTADO DE SÃO PAULO

Ofício nº 125/2024/SEJUR

Processo Administrativo nº 4.440/2024

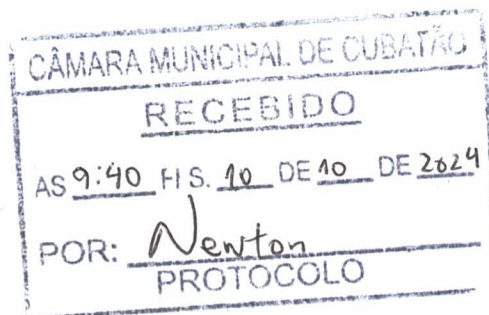
Cubatão, 30 de agosto de 2024.

Excelentíssimo Senhor,

Encaminhamos à apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal o Projeto de Lei que **“AUTORIZA A DESAFETAÇÃO E A PERMUTA DE BEM IMÓVEL PERTENCENTE AO MUNICÍPIO DE CUBATÃO POR OUTRO BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE PARTICULAR, NO ATENDIMENTO AO INTERESSE PÚBLICO, CONFORME ESPECIFICA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**, bem como a sua respectiva Mensagem Explicativa.

Na oportunidade, renovamos nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

  
ADEMÁRIO DA SILVA OLIVEIRA  
Prefeito Municipal



Excelentíssimo Senhor  
**Vereador JOEMERSON ALVES DE SOUZA**  
DD. Presidente da Câmara Municipal.  
Cubatão – SP.



Divisão Legislativa

*Câmara Municipal de Cubatão*

*Estado de São Paulo*

49º Ano da Fundação do Povoado e  
75º Ano de Emancipação Política Administrativa

**COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO**  
**COMISSÃO DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS**

**PROC. Nº:** 691/2024  
**ESPÉCIE:** PROJETO DE LEI Nº 58/2024  
**AUTORIA:** ADEMÁRIO DA SILVA OLIVEIRA - PREFEITO  
**ASSUNTO:** AUTORIZA A DESAFETAÇÃO E A PERMUTA DE BEM IMÓVEL PERTENCENTE AO MUNICÍPIO DE CUBATÃO POR OUTRO BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE PARTICULAR, NO ATENDIMENTO AO INTERESSE PÚBLICO, CONFORME ESPECIFICA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.  
**DATA:** 10 DE OUTUBRO DE 2024.

**PARECER EM CONJUNTO**

Chega a estas Comissões o presente Projeto de Lei, de autoria do Excelentíssimo Sr. Prefeito Municipal, que “**AUTORIZA A DESAFETAÇÃO E A PERMUTA DE BEM IMÓVEL PERTENCENTE AO MUNICÍPIO DE CUBATÃO POR OUTRO BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE PARTICULAR, NO ATENDIMENTO AO INTERESSE PÚBLICO, CONFORME ESPECIFICA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**”.

Estas Comissões, usando da prerrogativa prevista no art. 49 do Regimento Interno, passam a exarar Parecer em Conjunto sobre a matéria.

Conforme já manifestado na Mensagem Explicativa e no Parecer da Comissão Permanente de Justiça e Redação, favorável à tramitação regimental da matéria, o qual acatamos em seu inteiro teor, a municipalidade está em busca da melhor solução ao interesse público, de modo a promover o bem-estar social, com a instalação de um estacionamento em área adequada, sem interferência com a Zona Urbana, com o fato de que os custos para prover com as adequações das estruturas para a operação do estacionamento correrão por conta da vencedora do certame. Além disso, a pretensa permuta se dará mediante Chamamento Público, em respeito aos princípios da legalidade, isonomia, impessoalidade e publicidade, de forma a garantir a ampla divulgação e a concorrência.

Assim, em face do exposto, nos aspectos que cabem a estas Comissões a análise, o técnico, financeiro e orçamentário, **não se vislumbra óbice à normal tramitação da matéria.**





Divisão Legislativa

*Câmara Municipal de Cubatão*

*Estado de São Paulo*

491º Ano da Fundação do Povoado e  
75º Ano de Emancipação Político Administrativa

Quanto ao mérito, cabe ao Douto Plenário decidir a conveniência e oportunidade de sua aprovação.

S.M.J., é este o nosso Parecer.

Câmara Municipal de Cubatão, 06 de novembro de 2024.

**COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO**

**Roniele Martins da Silva**  
Presidente-Relator

**José Afonso**  
Vice-Presidente

**Guilherme dos Santos Malaquias**  
Membro

*Vencido*

**COMISSÃO DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS**

**Maria Jaqueline da Silva**  
Presidente

**Amaro Ximenes de Melo**  
Vice-Presidente

**Sérgio Augusto de Santana**  
Membro

*(Vencido)*



Divisão Legislativa

*Câmara Municipal de Cubatão*  
*Estado de São Paulo*

491º Ano da Fundação do Povoado e  
75º Ano de Emancipação Política Administrativa

**COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO**  
**COMISSÃO DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS**

**PROC. Nº:** 691/2024  
**ESPÉCIE:** PROJETO DE LEI Nº 58/2024  
**AUTORIA:** ADEMÁRIO DA SILVA OLIVEIRA - PREFEITO  
**ASSUNTO:** AUTORIZA A DESAFETAÇÃO E A PERMUTA DE BEM IMÓVEL PERTENCENTE AO MUNICÍPIO DE CUBATÃO POR OUTRO BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE PARTICULAR, NO ATENDIMENTO AO INTERESSE PÚBLICO, CONFORME ESPECIFICA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.  
**DATA:** 10 DE OUTUBRO DE 2024.

**PARECER EM SEPARADO**

Chega a estas Comissões o presente Projeto de Lei, de autoria do Sr. Prefeito Municipal, que “**AUTORIZA A DESAFETAÇÃO E A PERMUTA DE BEM IMÓVEL PERTENCENTE AO MUNICÍPIO DE CUBATÃO POR OUTRO BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE PARTICULAR, NO ATENDIMENTO AO INTERESSE PÚBLICO, CONFORME ESPECIFICA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**”.

Estes Vereadores, não concordando com o parecer em conjunto exarado pelas Comissões Permanentes de Finanças e Orçamento e de Obras e Serviços Públicos, passam a exarar Parecer em Separado sobre a Matéria.

Conforme já manifestado pela Procuradoria Legislativa e pelo Vereador Alessandro Donizete de Oliveira, em pronunciamento pela Comissão de Justiça e Redação, a transparência é um dos requisitos fundamentais para garantir o atendimento ao interesse público, sendo essencial conhecer qual o imóvel particular que está sendo permutado e o valor envolvido na transação pelo Poder Público, uma vez que “no presente caso, ao contrário, não há a indicação, tampouco a descrição do imóvel que será objeto da permuta; a avaliação; a indicação do proprietário e a prova da propriedade, etc”, ademais, “a descrição do imóvel particular com os documentos que comprovem a sua propriedade e a avaliação prévia são condições que garantem transparência e segurança jurídica e possibilitam a análise, pelos parlamentares desta Casa Legislativa, no que se refere ao poder de fiscalização dos atos do Município pelo Poder Legislativo local (art. 31, ‘caput’ da CF/88), do interesse público envolvido”.





Divisão Legislativa

*Câmara Municipal de Cubatão*  
*Estado de São Paulo*

491º Ano da Fundação do Povoado e  
75º Ano de Emancipação Política Administrativa

Ressalta, ainda, a Procuradoria Legislativa, que o presente Projeto de Lei **viola o princípio constitucional da publicidade** (art. 37, caput da CF/88); **da segurança jurídica** (artigos 5º, XXXVI da CF/88; art. 30 da LINDB – Decreto-Lei nº 4.657/1942); **do interesse público** (art. 111, ‘caput’ da CE/SP1) **e da fiscalização dos atos do Município pelo Poder Legislativo local** (art. 31, ‘caput’ da CF/88). Também deveria *“prever a torna dos valores ao erário, caso haja diferença na avaliação, conforme previsão do art. 76, inciso I, alínea ‘c’, da Lei Federal nº 14.133/2021”*.

De igual modo, entendemos que, s.m.j., a manifestação encaminhada pela Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos por meio do Ofício nº 139/2024/SEJUR não respondeu aos questionamentos suscitados pela Procuradoria Legislativa.

Assim, em face do exposto, nos aspectos que cabem a estes Vereadores a análise, o técnico, financeiro e orçamentário, **VISLUMBRAMOS ÓBICE** à normal tramitação da matéria.

Quanto ao mérito, cabe ao Douto Plenário decidir a conveniência e oportunidade de sua aprovação.

S.M.J., é este o nosso Parecer.  
Câmara Municipal de Cubatão, 08 de novembro de 2024.

**COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO**

  
Guilherme dos Santos Malaquias  
Membro

**COMISSÃO DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS**

  
Sérgio Augusto de Santana  
Membro



# *Câmara Municipal de Cubatão*

*Estado de São Paulo*

491º Ano da Fundação do Povoado e  
75º Ano de Emancipação Político Administrativa

## **EMENDA Nº 01**

### **EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 58/2024**

**Altera o art. 2º, do PL nº 58/2024, que passa a vigorar com a seguinte redação:**

**“Art. 2º** A permuta objeto da presente Lei autorizativa deve ser precedida de manifestação favorável do Chefe do Poder Executivo, da justificativa do interesse público e da realização de referendo público, de que tratam o art. 14 da Constituição Federal e o art. 11 da Lei Orgânica do Município de Cubatão, visando ratificar ou rejeitar a proposta pela população, assim como a elaboração de 03 (três) Laudos de Avaliação Prévia do bem a ser permutado, realizado por profissional habilitado e capacitado.”

**Câmara Municipal de Cubatão, 12 de novembro de 2024.**

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** RODRIGO RAMOS SOARES  
Data: 12/11/2024 12:02:17-0300  
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

**Rodrigo Ramos Soares**

**Vereador**





# *Câmara Municipal de Cubatão*

*Estado de São Paulo*

491º Ano da Fundação do Povoado e  
75º Ano de Emancipação Política Administrativa

## EMENDA Nº 02

### EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 58/2024

Altera o “caput” do art. 5º, do PL nº 58/2024, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 5º O imóvel objeto da permuta autorizada pelo art. 3º desta Lei deverá ser reavaliado, previamente à sua alienação, por no mínimo 03 (três) profissionais habilitados e capacitados, levando-se em conta as condições de mercado vigentes na ocasião, assim como o bem imóvel recebido em permuta pelo Município deverá ser avaliado pelo órgão competente da Prefeitura Municipal de Cubatão.

(...)”

**Câmara Municipal de Cubatão, 12 de novembro de 2024.**

Documento assinado digitalmente

gov.br

RODRIGO RAMOS SOARES

Data: 12/11/2024 12:03:28-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**Rodrigo Ramos Soares**

**Vereador**



# *Câmara Municipal de Cubatão*

*Estado de São Paulo*

491º Ano da Fundação do Povoado e  
75º Ano de Emancipação Político Administrativa

## **EMENDA Nº 03**

### **EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 58/2024**

**Altera o art. 9º, do PL nº 58/2024, que passa a vigorar com a seguinte redação:**

**“Art. 9º** Esta Lei entrará em vigor em janeiro de 2029, revogando-se as disposições em contrário.”

**Câmara Municipal de Cubatão, 12 de novembro de 2024.**

Documento assinado digitalmente

**gov.br**

**RODRIGO RAMOS SOARES**  
Data: 12/11/2024 12:04:36-0300  
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

**Rodrigo Ramos Soares**

**Vereador**





# Câmara Municipal de Cubatão

## Estado de São Paulo

490º Ano da Fundação do Povoado e  
74º da Emancipação Político-Administrativa

### EMENDA AO PROJETO DE LEI 58/2024

EMENDA ADITIVA AO  
PROJETO DE LEI 58/24 QUE  
AUTORIZA A DESAFETAÇÃO  
E A PERMUTA DE BEM  
IMÓVEL PERTENCENTE AO  
MUNICÍPIO DE CUBATÃO  
POR OUTRO BEM IMÓVEL  
DE PROPRIEDADE  
PARTICULAR, NO  
ATENDIMENTO AO  
INTERESSE PÚBLICO,  
CONFORME ESPECIFICA, E  
DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

ARTIGO 1º (...)

ARTIGO 2º ...

§ 1º - A execução da presente permuta se dará por meio de licitação pública, na modalidade LEILÃO, nos moldes da Lei 14.133/2021, saindo vencedor aquele que apresentar proposta mais vantajosa aos interesses da administração pública;

§ 2º - A "Avaliação Prévia" de que trata o caput deste artigo deverá ser efetuada por empresa com especialização na área, contrata pela administração através de pregão, visando a atualização monetária do valor de mercado da área mencionada;

§ 3º - Aplica-se ao bem permutado pelo vencedor do leilão a mesma regra contida no parágrafo anterior, devendo ser observada a sua avaliação como pré requisito para a efetivação da permuta;.

.  
. .

ARTIGO 9º - Esta lei entrará em vigor na data da sua publicação.

Sala Dona Helena Meletti da Cunha, 12 de Novembro de 2024

FABÍO ALVES MOREIRA - ROXINHO

VEREADOR - AVANTE



Divisão Legislativa

*Câmara Municipal de Cubatão*

*Estado de São Paulo*

491º Ano da Fundação do Povoado e  
75º Ano de Emancipação Político Administrativa

**COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO**  
**COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO**  
**COMISSÃO DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS**

**PROC. Nº:** 691/2024  
**ESPÉCIE:** PROJETO DE LEI Nº 58/2024  
**AUTORIA:** ADEMÁRIO DA SILVA OLIVEIRA - PREFEITO  
**ASSUNTO:** AUTORIZA A DESAFETAÇÃO E A PERMUTA DE BEM IMÓVEL PERTENCENTE AO MUNICÍPIO DE CUBATÃO POR OUTRO BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE PARTICULAR, NO ATENDIMENTO AO INTERESSE PÚBLICO, CONFORME ESPECIFICA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.  
**DATA:** 10 DE OUTUBRO DE 2024.

**PARECER EM CONJUNTO**

Retorna a estas Comissões o presente Projeto de Lei, de autoria do Excelentíssimo Sr. Prefeito Municipal, que “AUTORIZA A DESAFETAÇÃO E A PERMUTA DE BEM IMÓVEL PERTENCENTE AO MUNICÍPIO DE CUBATÃO POR OUTRO BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE PARTICULAR, NO ATENDIMENTO AO INTERESSE PÚBLICO, CONFORME ESPECIFICA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”, após a apresentação de Emendas pelos Vereadores Rodrigo Ramos Soares e Fábio Alves Moreira.

Estas Comissões, usando da prerrogativa prevista no art. 49 do Regimento Interno, passam a exarar Parecer em Conjunto sobre a matéria.

A Procuradoria Legislativa da Casa exarou Parecer às Emendas, do qual destacamos e transcrevemos os trechos a seguir:

“O Sr. Vereador Rodrigo Ramos Soares, apresentou as seguintes Emendas ao PL:

**Altera o art. 2º, do PL nº 58/2024, que passa a vigorar com a seguinte redação:**

“Art. 2º A permuta objeto da presente Lei autorizativa deve ser precedida de manifestação favorável do Chefe do Poder Executivo, da justificativa do interesse público e da realização de referendo público, de que tratam o art. 14 da Constituição Federal e o art. 11 da Lei Orgânica do Município de Cubatão, visando ratificar ou rejeitar a proposta pela população, assim como a elaboração de 03 (três) Laudos de Avaliação Prévia do bem a ser permutado, realizado por profissional habilitado e capacitado.”





Divisão Legislativa

# *Câmara Municipal de Cubatão*

## *Estado de São Paulo*

491º Ano da Fundação do Povoado e  
75º Ano de Emancipação Política Administrativa

A emenda apresentada acrescenta novos requisitos para a permuta, quais sejam: a realização de referendo público, visando ratificar ou rejeitar a proposta pela população e a elaboração de 03 (três) laudos de avaliação prévia do bem a ser permutado, realizado por profissional habilitado e capacitado.

Pois bem.

Os requisitos para alienação, permuta e desafetação de bens imóveis municipais estão previstos na Lei Orgânica do Município, nos artigos 97, 'caput' e §1º, 98 e 146 e no art. 76, inciso I, letra 'c' da Lei Federal nº 14.133/21, a saber.

Art. 97. A alienação de bens municipais subordinada à exigência de interesse público, devidamente justificada, será sempre precedida de avaliação, licitação e autorização legislativa.

§ 1º É dispensada a licitação em caso de permuta e de doação de bens imóveis, devendo, contudo, neste caso, constar de lei específica e da escritura pública os encargos do donatário, o prazo de seu cumprimento e a cláusula de retrocesso, sob pena de nulidade do ato.

Art. 98. A aquisição de bens imóveis, por compra ou permuta, dependerá de prévia avaliação e autorização legislativa.

Art. 146. A desafetação de bens públicos subordinada à exigência de interesse público, devidamente justificada, será sempre precedida de autorização legislativa. (Redação dada pela Emenda à Lei Orgânica nº 30, de 2019)

(...)

Art. 76. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I - tratando-se de bens imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão, dispensada a realização de licitação nos casos de:

(...)

c) permuta por outros imóveis que atendam aos requisitos relacionados às finalidades precípua da Administração, desde que a diferença apurada não ultrapasse a metade do valor do imóvel que será ofertado pela União, segundo avaliação prévia, e ocorra a torna de valores, sempre que for o caso;



Divisão Legislativa

*Câmara Municipal de Cubatão*

*Estado de São Paulo*

491º Ano da Fundação do Povoado e  
75º Ano de Emancipação Política Administrativa

Da leitura desses dispositivos, podemos elencar os seguintes requisitos legais para a permuta de bens imóveis municipais:

- a) Interesse público devidamente justificado;
- b) Avaliação prévia;
- c) Autorização legislativa; e
- d) Licitação pública na modalidade leilão, que pode ser dispensada se atendidos os requisitos da alínea 'c' do inciso I, do art. 76, da Lei Federal nº 14.133/21.

Assim, para o estabelecimento de novos requisitos para a alienação, desafetação e permuta de bens da Administração Pública deve o legislador promover a alteração na Lei Orgânica do Município ou na Lei de Licitações e Contratos em vigor.

Com isso, ao criar novos requisitos para a permuta de bens da Administração Pública, a emenda apresentada foi além do que dispõe a Lei Orgânica do Município e a nova Lei de Licitações e Contratos.

Nesse caso, a meu ver, a emenda apresentada viola os dispositivos da Lei Orgânica Municipal, acima descritos, e é incompatível juridicamente com a nova Lei de Licitações e Contratos, motivo pelo qual, **opino pela rejeição da Emenda nº 01.**

**Emenda nº 02:**

**Altera o "caput" do art. 5º, do PL nº 58/2024, que passa a vigorar com a seguinte redação:**

**"Art. 5º** O imóvel objeto da permuta autorizada pelo art. 3º desta Lei deverá ser reavaliado, previamente à sua alienação, por no mínimo 03 (três) profissionais habilitados e capacitados, levando-se em conta as condições de mercado vigentes na ocasião, assim como o bem imóvel recebido em permuta pelo Município deverá ser avaliado pelo órgão competente da Prefeitura Municipal de Cubatão.

(...)"

A emenda apresentada acrescenta ao art. 5º do PL a necessidade de reavaliação do imóvel, previamente à sua alienação, 'por no mínimo 03 (três) profissionais habilitados e capacitados'.

A alteração proposta, a meu ver, também vai além do que dispõe a Lei Orgânica do Município que informa que a alienação de bens municipais 'será sempre precedida de avaliação' (art. 97, 'caput') e a aquisição de bens imóveis por permuta





Divisão Legislativa

*Câmara Municipal de Cubatão*

*Estado de São Paulo*

491º Ano da Fundação do Povoado e  
75º Ano de Emancipação Política Administrativa

deparará de 'prévia avaliação' (art. 98), não estabelecendo uma quantidade de laudos a serem apresentados.

Por isso, a meu ver, a emenda apresentada também viola os dispositivos da Lei Orgânica Municipal, acima descritos, motivo pelo qual, **opino pela rejeição da Emenda nº 02.**

**Emenda nº 03:**

**Altera o art. 9º, do PL nº 58/2024, que passa a vigorar com a seguinte redação:**

**“Art. 9º** Esta Lei entrará em vigor em janeiro de 2029, revogando-se as disposições em contrário.”

A Emenda apresentada altera o prazo de vigência da norma para que entre em vigor em janeiro de 2029.

O art.8º, 'caput' da Lei Complementar nº 95, de 28 de fevereiro de 1998, estabelece que a vigência da lei 'será indicada de forma expressa e de modo a contemplar **prazo razoável** para que dela se tenha amplo conhecimento, reservada a cláusula 'entra em vigor na data de sua publicação' para as leis de pequena repercussão.' (destacamos).

Assim, somente se justifica uma *vacatio legis* mais longa para leis de grande repercussão, por exemplo, para os projetos de codificação, o que não é o caso da matéria tratada no presente PL, que visa, em tese, atender ao interesse público.

Por esses motivos, entendo que a emenda apresentada viola o princípio da razoabilidade, previsto no artigo 111 da CE/SP e não é compatível juridicamente com o disposto no art. 8º, 'caput', da Lei Complementar nº 95, de 28 de fevereiro de 1998.

Assim, **opino pela rejeição da Emenda nº 03.**

A seguir, passo a análise da emenda apresentada pelo Sr. Vereador Fábio Alves Moreira, a saber:

**ARTIGO 2º ...**

§ 1º - A execução da presente permuta se dará por meio de licitação pública, na modalidade LEILÃO, nos moldes da Lei 14.133/2021, saindo vencedor aquele que apresentar proposta mais vantajosa aos interesses da administração pública;

§ 2º. - A "Avaliação Prévia" de que trata o caput deste artigo deverá ser efetuada por empresa com especialização na área, contrata pela administração através de pregão, visando a atualização monetária do valor de mercado da área mencionada;

§3º. - Aplica-se ao bem permutado pelo vencedor do leilão a mesma regra contida no parágrafo anterior, devendo ser observada a sua avaliação como pré requisito para a efetivação da permuta;



Divisão Legislativa

# *Câmara Municipal de Cubatão*

## *Estado de São Paulo*

491º Ano da Fundação do Povoado e  
75º Ano de Emancipação Política Administrativa

A emenda apresentada acrescenta os parágrafos 1º, 2º e 3º ao art. 2º do PL (...).

O parágrafo 1º informa que a permuta se dará por meio de licitação pública na modalidade leilão, nos moldes da Lei nº 14.133/2021.

O art. 76, inciso I, da Lei nº 14.133/21, exige para a alienação de bens imóveis da Administração Pública, autorização legislativa e licitação na modalidade leilão, que pode ser dispensada há hipótese da alínea 'c', a saber.

Art. 76. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I - tratando-se de bens imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão, **dispensada a realização de licitação nos casos de:**

(...)

**c) permuta por outros imóveis que atendam aos requisitos relacionados às finalidades precípua da Administração, desde que a diferença apurada não ultrapasse a metade do valor do imóvel que será ofertado pela União, segundo avaliação prévia, e ocorra a torna de valores, sempre que for o caso; (destacamos)**

No caso, entendo que os requisitos previstos na alínea 'c' se aplicam a todos os entes federativos. Portanto, a alteração proposta pelo §1º da emenda, no sentido de que a execução da permuta **somente se dará por meio de leilão**, não contempla a eventual dispensa prevista no art. 76, I, 'c' da Lei nº 14.133/21 e que também tem previsão no §1º do art. 97 da LOM.

Assim, entendo que a previsão do §1º da Emenda não é compatível juridicamente com o disposto no artigo 76, inciso I, alínea 'c' da Lei nº 14.133/21 e no §1º do art. 97 da LOM.

Quanto ao §2º da Emenda, no sentido de a 'avaliação prévia' de que trata o 'caput' do art. 2º, 'deverá ser efetuada por empresa com especialização na área, contratada pela administração através de pregão...', entendo que a Emenda não está criando um novo requisito para a permuta de bens imóveis da Administração, todavia, ao disciplinar que a contratação se dará por meio de 'pregão', a Emenda inviabilizou outras possibilidades de contratação previstas na Lei de Licitações, por exemplo, a contratação direta por meio de dispensa, pelo valor (art. 75 da Lei nº 14.133/21).





Divisão Legislativa

*Câmara Municipal de Cubatão*  
*Estado de São Paulo*

491º Ano da Fundação do Povoado e  
75º Ano de Emancipação Política Administrativa

Assim, entendo que a emenda apresentada viola o princípio da razoabilidade, previsto no artigo 111 da CE/SP.

Por fim, o §3º da Emenda informa, em síntese, que se aplica ao bem permutado pelo vencedor do leilão a mesma regra contida no parágrafo anterior, ou seja, de que a 'avaliação prévia' seja efetuada por empresa com especialização na área, contratada pela Administração por meio de pregão.

Primeiro, a avaliação prévia de que trata do art. 2º do PL, a meu ver, antecede e serve de parâmetro para o leilão ou eventual dispensa.

Pela leitura do §3º da emenda, dá-se a entender que a avaliação prévia seria feita novamente ao bem permutado pelo licitante vencedor, o que contradiz, a meu ver, com a ordem lógica prevista nos artigos 97 e 98 da LOM e o rito previsto no art. 76, inciso I, da Lei nº 14.133/21.

Ainda, essa alteração, ao prever que aplica-se ao bem permutado pelo vencedor do leilão 'a mesma regra contida no parágrafo anterior', está querendo dizer que a avaliação deve ser efetuada por empresa especializada na área e contratada por meio de pregão.

Conforme me manifestei acima, ao disciplinar que a contratação se dará por meio de 'pregão', a Emenda inviabilizou outras possibilidades de contratação previstas na Lei de Licitações, por exemplo, a contratação direta por meio de dispensa pelo valor (art. 75 da Lei nº 14.133/21), violando o princípio da razoabilidade, previsto no artigo 1114 da CE/SP.

Por esses motivos, **opino pela rejeição dos Parágrafos 1º, 2º e 3º contidos na Emenda Aditiva apresentada.**

(...)"

Assim, em face do exposto, nos aspectos que cabem a estas Comissões a análise, o técnico, jurídico, legal, financeiro e orçamentário, **VISLUMBRAMOS ÓBICE à normal tramitação das Emendas.**

Quanto ao mérito, cabe ao Douto Plenário decidir a conveniência e oportunidade de sua aprovação.



Divisão Legislativa

*Câmara Municipal de Cubatão*  
*Estado de São Paulo*

491º Ano da Fundação do Povoado e  
75º Ano de Emancipação Político Administrativa

S.M.J. é este o nosso Parecer.  
Sala das Comissões, 14 de novembro de 2024.

**COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO**

**Alexandre Mendes da Silva**  
Presidente-Relator

**Carlos Guilherme Campos Costa Junior**  
Vice-Presidente

**Alessandro Donizete de Oliveira**  
Membro

*Vencido*

**COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO**

**Roniele Martins da Silva**  
Presidente

**José Afonso**  
Vice-Presidente

**Guilherme dos Santos Malaquias**  
Membro

*Vencido*

**COMISSÃO DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS**

**Maria Jaqueline da Silva**  
Presidente

**Amaro Ximenes de Melo**  
Vice-Presidente

**Sérgio Augusto de Santana**  
Membro

*Vencido!!*





*Câmara Municipal de Cubatão*  
*Estado de São Paulo*

491º Ano da Fundação do Povoado e  
75º Ano de Emancipação Política Administrativa

**PROC. Nº:** 691/2024  
**ESPÉCIE:** PROJETO DE LEI Nº 58/2024  
**AUTORIA:** ADEMÁRIO DA SILVA OLIVEIRA - PREFEITO  
**ASSUNTO:** AUTORIZA A DESAFETAÇÃO E A PERMUTA DE BEM IMÓVEL PERTENCENTE AO MUNICÍPIO DE CUBATÃO POR OUTRO BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE PARTICULAR, NO ATENDIMENTO AO INTERESSE PÚBLICO, CONFORME ESPECIFICA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.  
**DATA:** 10 DE OUTUBRO DE 2024.

**PARECER EM SEPARADO**

Chega a estas Comissões o presente Projeto de Lei, de autoria do Sr. Prefeito Municipal, que “AUTORIZA A DESAFETAÇÃO E A PERMUTA DE BEM IMÓVEL PERTENCENTE AO MUNICÍPIO DE CUBATÃO POR OUTRO BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE PARTICULAR, NO ATENDIMENTO AO INTERESSE PÚBLICO, CONFORME ESPECIFICA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

Nesta oportunidade, está sob análise as emendas apresentadas pelos vereadores Rodrigo Ramos Soares e Fábio Alves Moreira.

**Emenda n. 01:**

Altera o art. 2º, do PL. nº 58/2024, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 2º A permuta objeto da presente Lei autorizativa deve ser precedida de manifestação favorável do Chefe do Poder Executivo, da justificativa do interesse público e da realização de referendo público, de que tratam o art. 14 da Constituição Federal e o art. 11 da Lei Orgânica do Município de Cubatão, visando ratificar ou rejeitar a proposta pela população, assim como a elaboração de 03 (três) Laudos de Avaliação Prévia do bem a ser permutado, realizado por profissional habilitado e capacitado.”



# *Câmara Municipal de Cubatão*

## *Estado de São Paulo*

491º Ano da Fundação do Povoado e  
75º Ano de Emancipação Política Administrativa

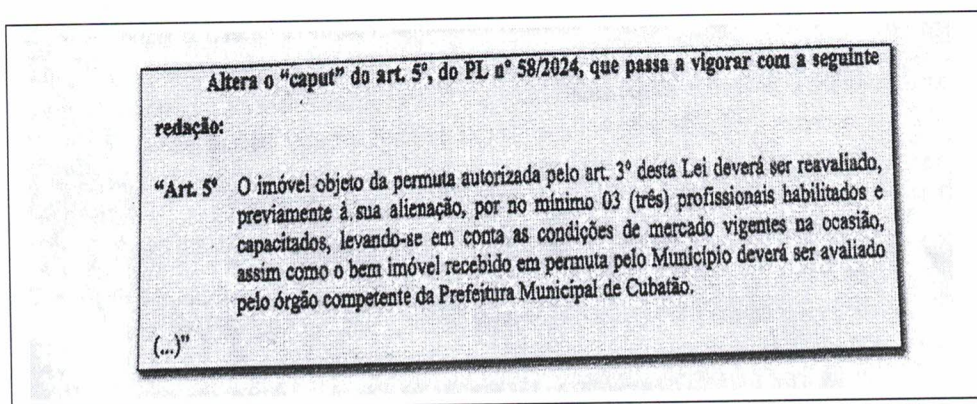
A emenda apresenta novos requisitos para operacionalização da pretensa permuta por parte do Poder Executivo, submetendo ao crivo do povo, mediante referendo, a deliberação final sobre a negociação jurídica.

Apesar de não haver previsão expressa na Lei Orgânica do Município, a proposta atende ao interesse público e está dentro da competência do legislativo local de fiscalização do Poder Executivo.

A emenda não viola a Lei Orgânica, mas complementa os requisitos da operação, visando a segurança jurídica, o controle social e a participação popular, conforme preceitua a Carta da República.

Desta forma, entendemos pela aprovação da Emenda n. 01.

### **Emenda n. 02:**



A emenda se coaduna à prévia avaliação prevista na legislação, além de ampliar a proteção, de forma expressa e concreta, do dinheiro público.





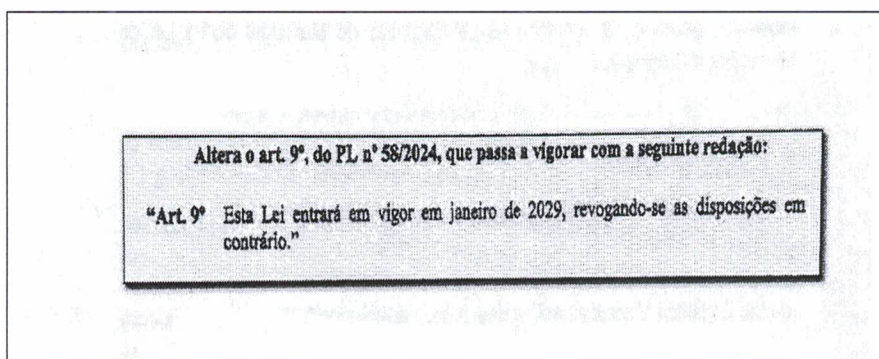
*Câmara Municipal de Cubatão*  
*Estado de São Paulo*

491º Ano da Fundação do Povoado e  
75º Ano de Emancipação Política Administrativa

A criação de normas específicas locais para garantir o cumprimento de princípios constitucionais, apesar de haverem expressas previsões na lei geral de licitações e contratos, não viola a Constituição Federal, mas, pelo contrário, garante-lhe eficácia e está dentro da competência do legislador municipal.

Por estas razões, entendemos pela aprovação da Emenda n. 02.

**Emenda n. 03:**



A presente emenda altera o início da entrada em vigor da lei, alterando sua *vacatio legis*.

A *Vacatio Legis* é o intervalo de tempo entre a publicação da lei e sua entrada em vigor, de modo que neste íterim a população pode se preparar para sua aplicação, assim como o Poder Público tem tempo para planejamento e preparação de sua efetividade.

A deliberação sobre este intervalo de tempo está dentro do rol de competência política da Câmara Municipal, e assim o faz.



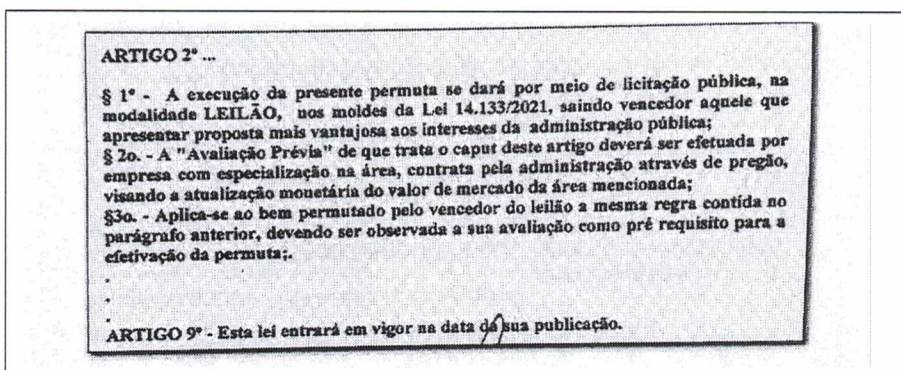
# *Câmara Municipal de Cubatão*

## *Estado de São Paulo*

491º Ano da Fundação do Povoado e  
75º Ano de Emancipação Política Administrativa

Deste modo, amoldando-se às finalidades institucionais do Poder Legislativo, entendemos que a emenda n. 03 merece aprovação.

### **Emenda do Vereador Fábio Alves Moreira:**



A emenda traz novos requisitos para consecução da permuta desejada pelo Poder Executivo, bem como altera a redação do Art. 9º.

Como já exposto anteriormente, a criação de novos critérios à realização da permuta, trazendo mais segurança e proteção ao erário, concretiza princípios constitucionais, como da eficiência, da moralidade, da publicidade, imparcialidade, está dentro das competências do legislador municipal.

Deste modo, entendemos pela aprovação da Emenda proposta pelo edil Fábio Alves Moreira.

### **CONCLUSÃO**

As emendas apresentadas pelos nobres edis, nesta oportunidade, têm por finalidade garantir a proteção do erário, concretizando a aplicabilidade dos princípios constitucionais da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.





*Câmara Municipal de Cubatão*  
*Estado de São Paulo*

491º Ano da Fundação do Povoado e  
75º Ano de Emancipação Político Administrativa

Assim, em face do exposto, nos aspectos que cabem a estes Vereadores a análise, o técnico, financeiro e orçamentário, **NÃO VISLUMBRAMOS ÓBICE** à normal tramitação das emendas apresentadas.

Quanto ao mérito, cabe ao Douto Plenário decidir a conveniência e oportunidade de sua aprovação.

S.M.J., é este o nosso Parecer.  
Câmara Municipal de Cubatão, 18 de novembro de 2024.



Alessandro Oliveira

**COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO**

Membro



Guilherme dos Santos Malaquias

**COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO**

Membro



Sérgio Augusto de Santana

**COMISSÃO DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS**

Membro