



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 m² da área que totaliza 99.280,00 m².

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 58.024,42m², 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-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



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 m², corresponderá a 58,44 % da área total, totalizando 58.024,42 m², 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 m² 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

15.570

Fls.

1

VERSO

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 n.º 15570 está conforme original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19 da lei n.º 6.015/73 nada mais havendo e certificar além dos atos já expressamente lançados 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>

Valide 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 Compartilhado



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.

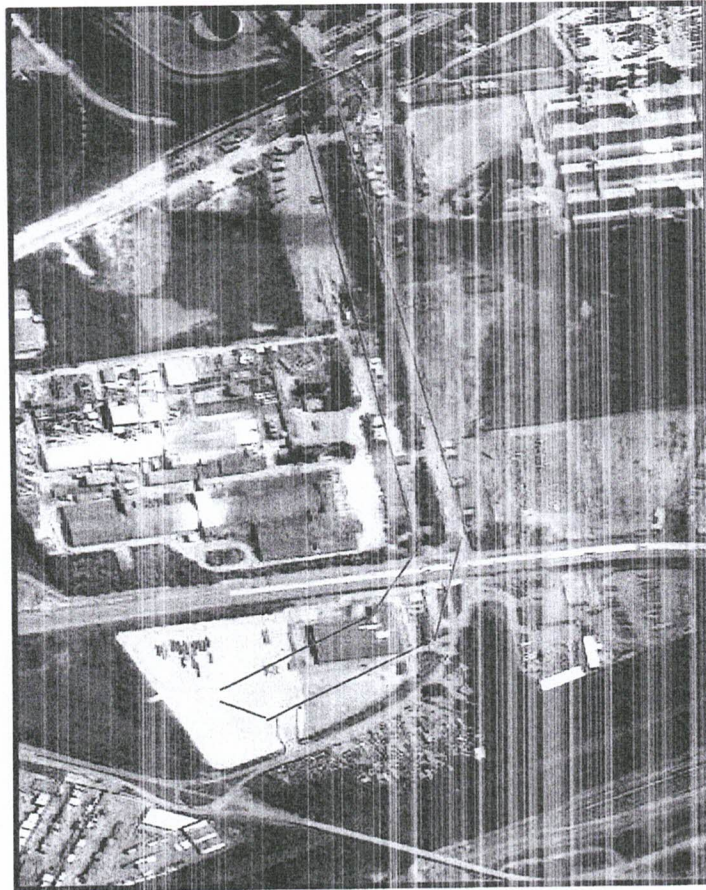
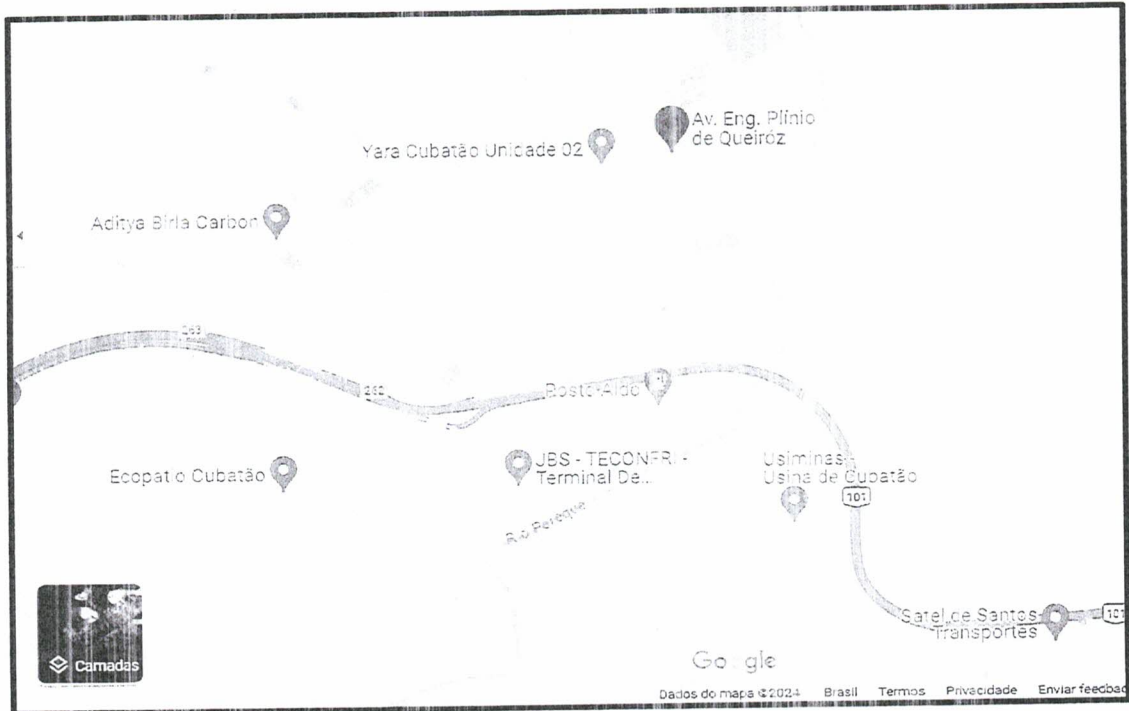


FOTO 1



Localização do imóvel e Infraestrutura Urbana



Referência: Transcrição 45.681

Proprietário: Prefeitura Municipal de Cubatão

Área: 58.024,42m²

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\$505,41m²/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/m² (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 ²
jun/19	71,583466
dez/23	92,658955
Vu =	R\$ 658,29 / 71,583466 * 92,658955
Vu =	R\$ 852,10 m²
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 avaliada 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



144
5

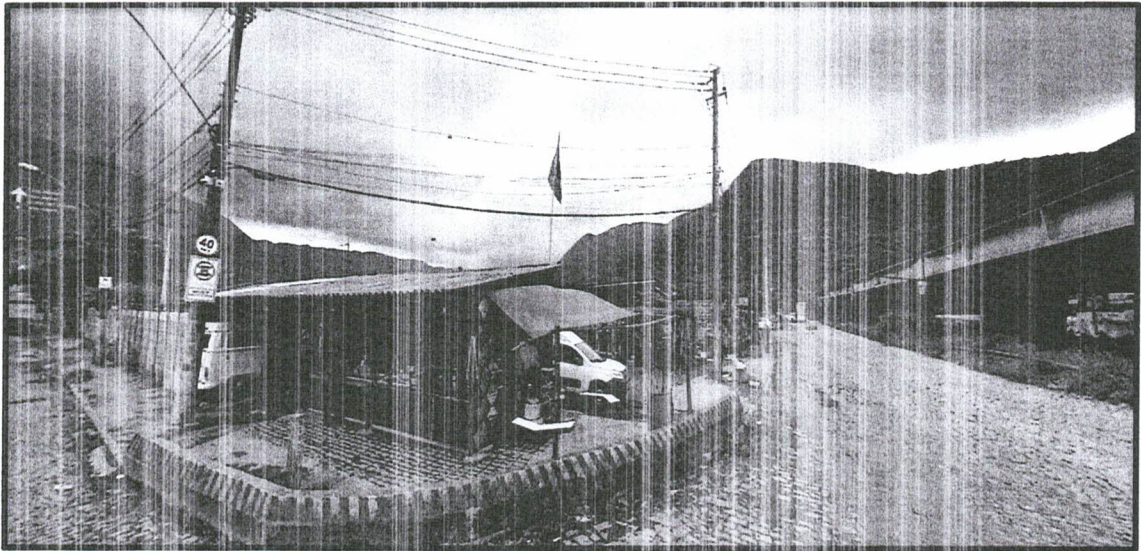


Foto 06 - Invasões e secção da área.

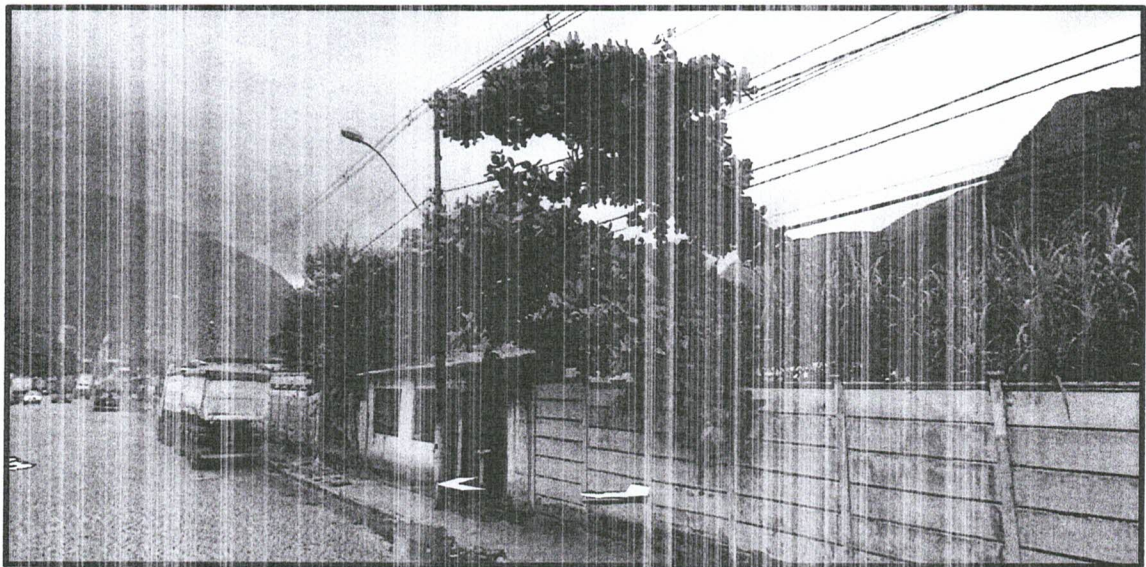


Foto 07 - Invasões com atividades comerciais

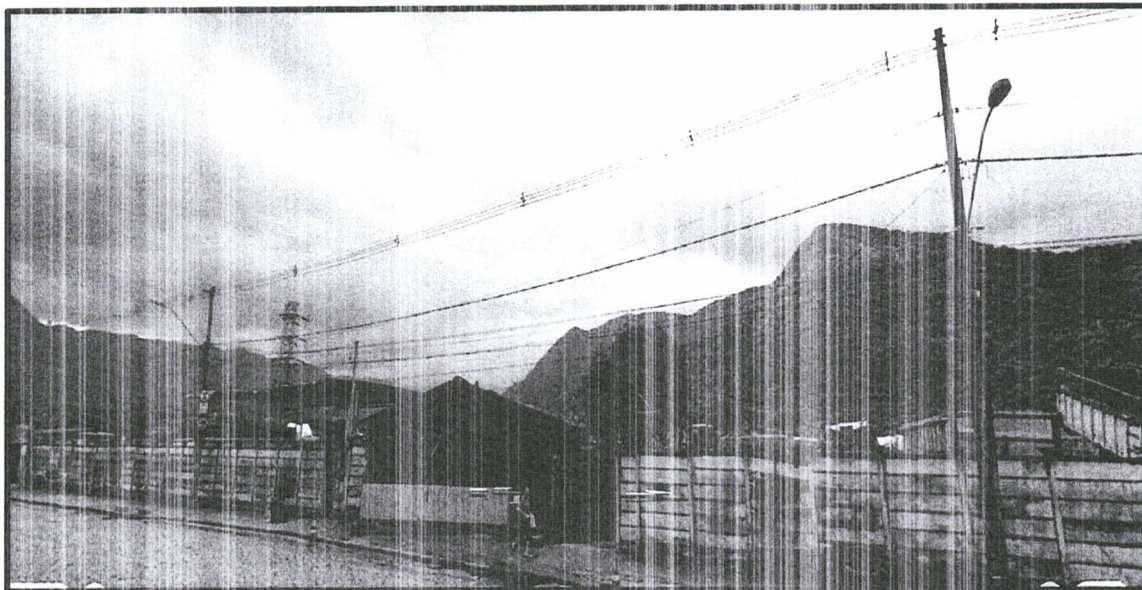


Foto 08 - Invasões com atividades comerciais

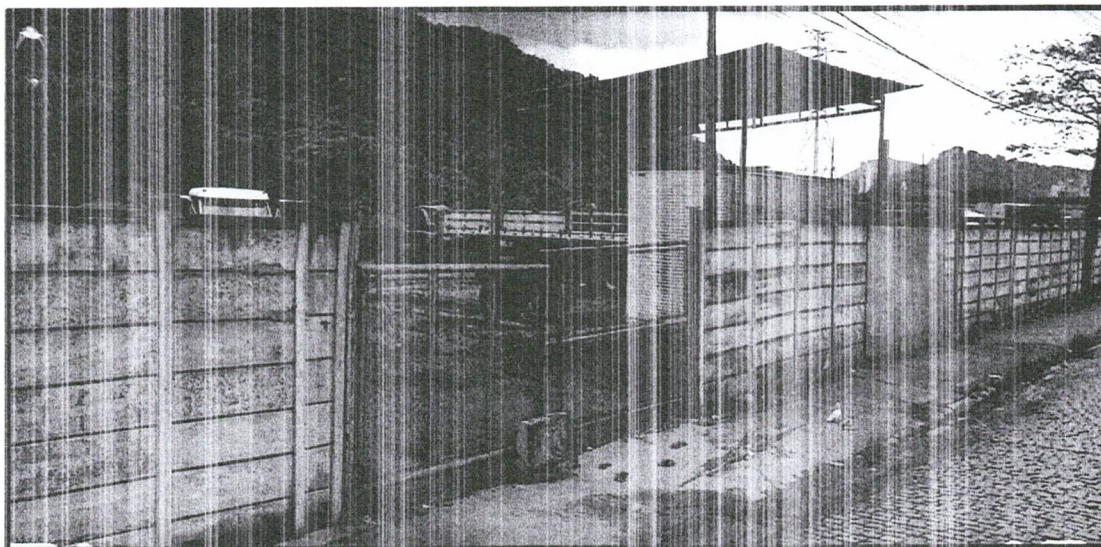


Foto 09 - Ocupação com estacionamento de caminhões

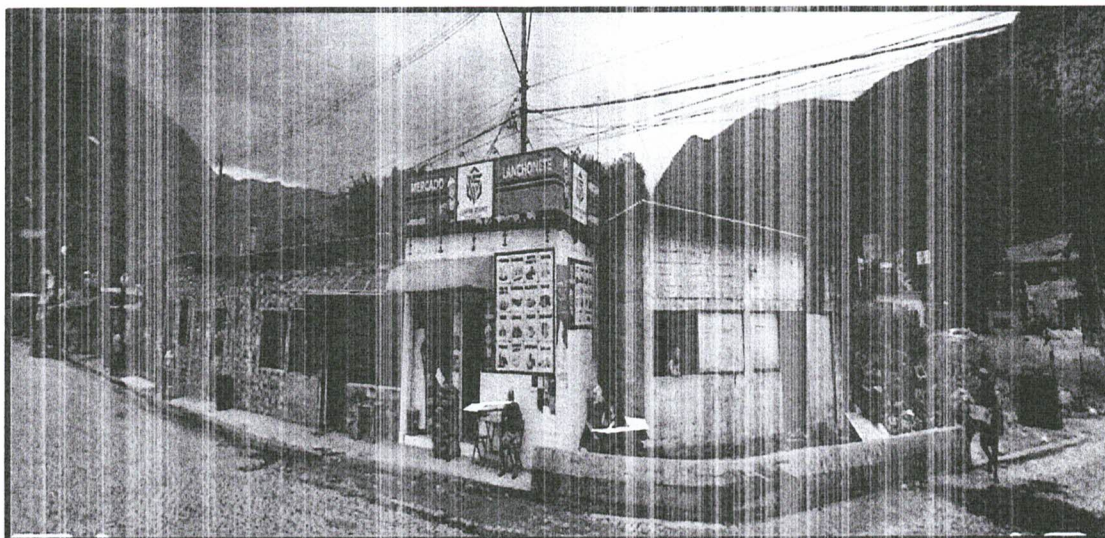


Foto 10- Invasões e atividades comerciais e secção do imóvel

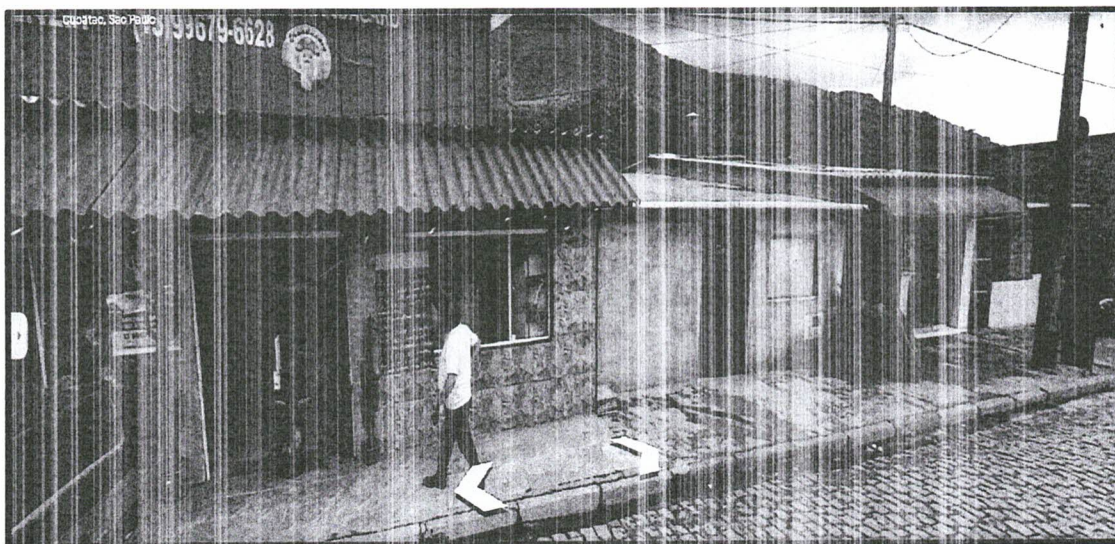


Foto 11 - Invasões com atividades comerciais

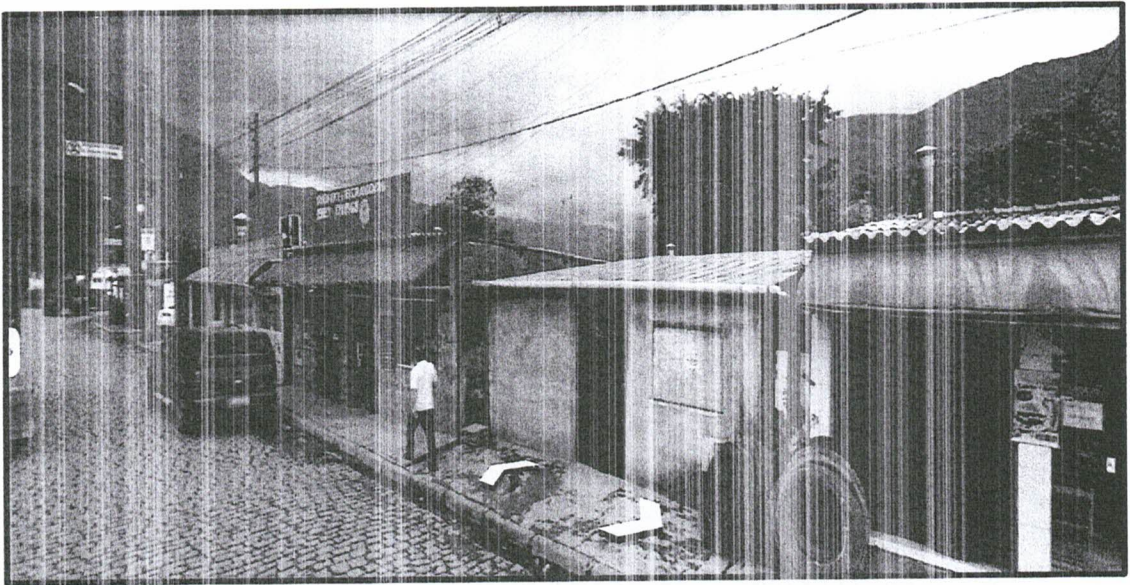


Foto 12 - Invasões com atividades comerciais

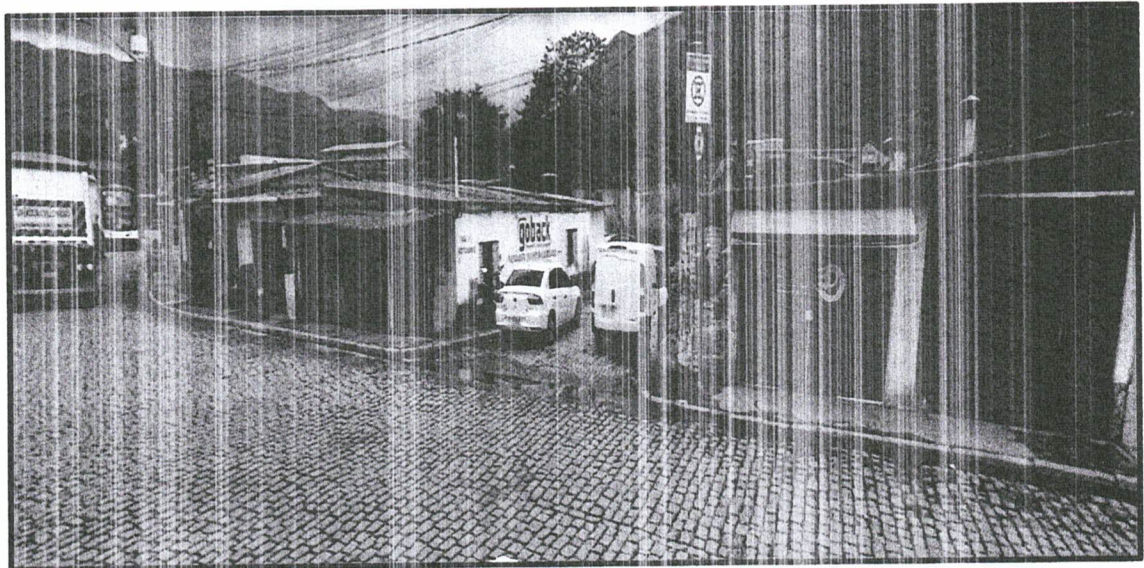


Foto 13- Invasões com atividades comerciais

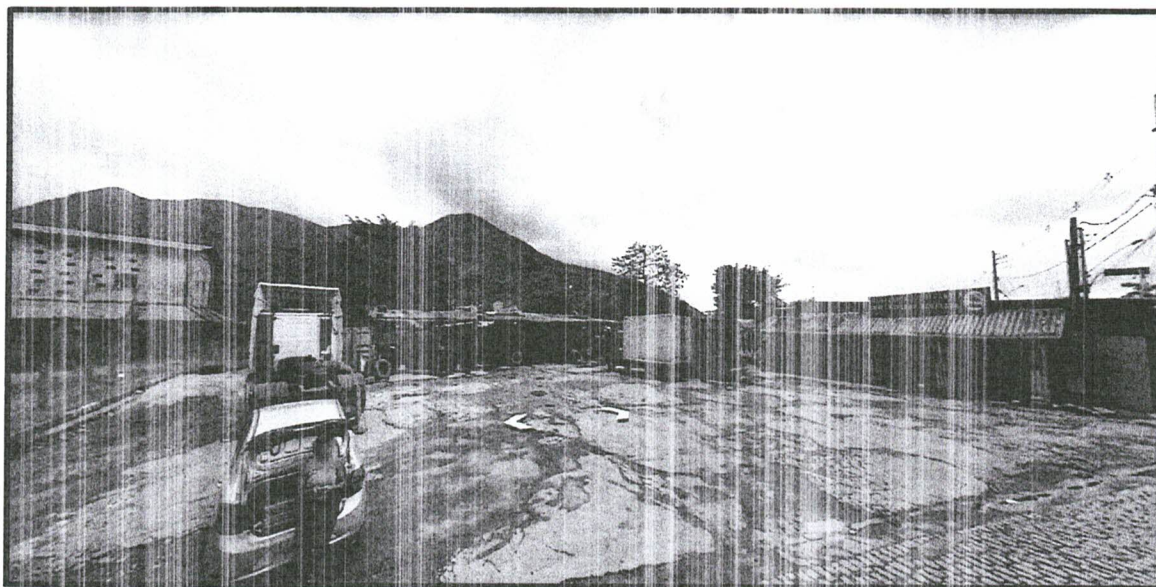


Foto 14- Invasões com atividades comerciais

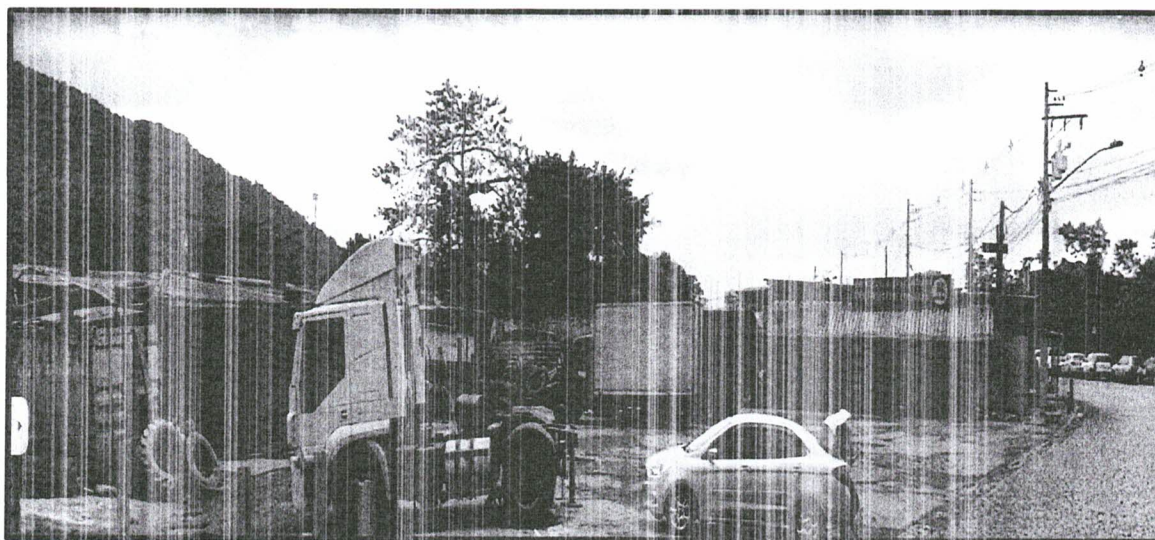


Foto 16 - Invasões com atividades comerciais



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 ¹
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 58.024,42m², 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 m²

INDICE - INPC/TJSP

Valor Unitário/Paradigma	Depreciação	Área Quadrada
R\$852,10m ²	40%	58.024,42 m ²
VT = R\$511026 x 58.024,42m² = R\$29.665.565,00		
Valor Total = R\$29.665.565,00		

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



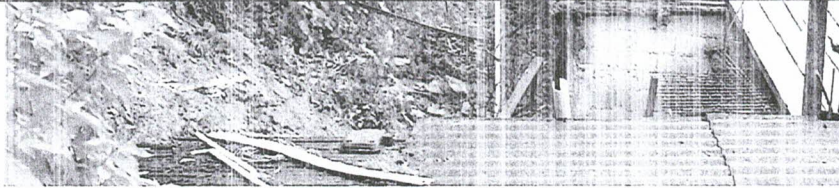
PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO 01



DIÁRIO



Defesa Civil esteve no local do deslizamento para tomar as providências mais imediatas.

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

Cancelar | Recusar | Aceitar

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






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).

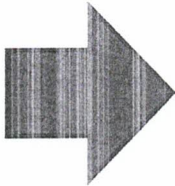


Vila Nova também registrou alagamentos. — Foto: São Jorge Press/G1

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**

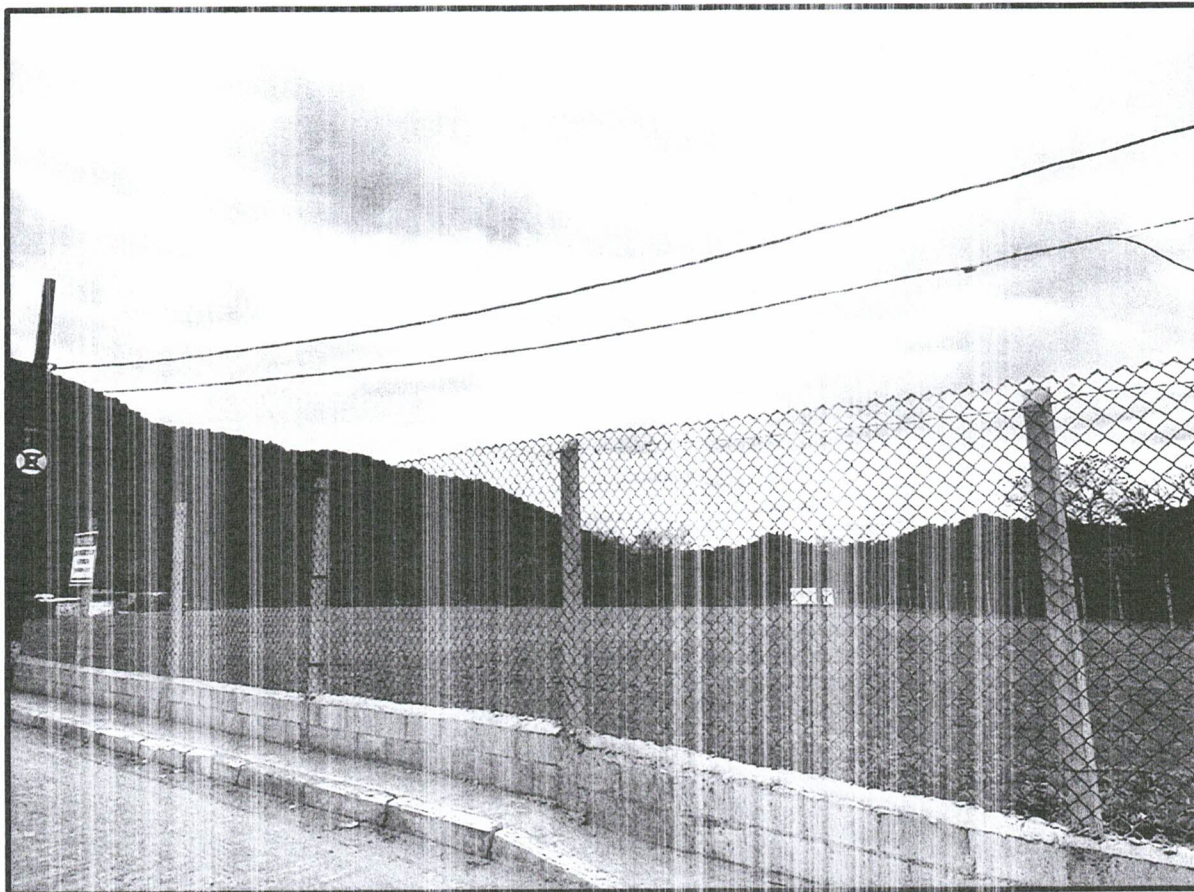


FOTO 01



160
S

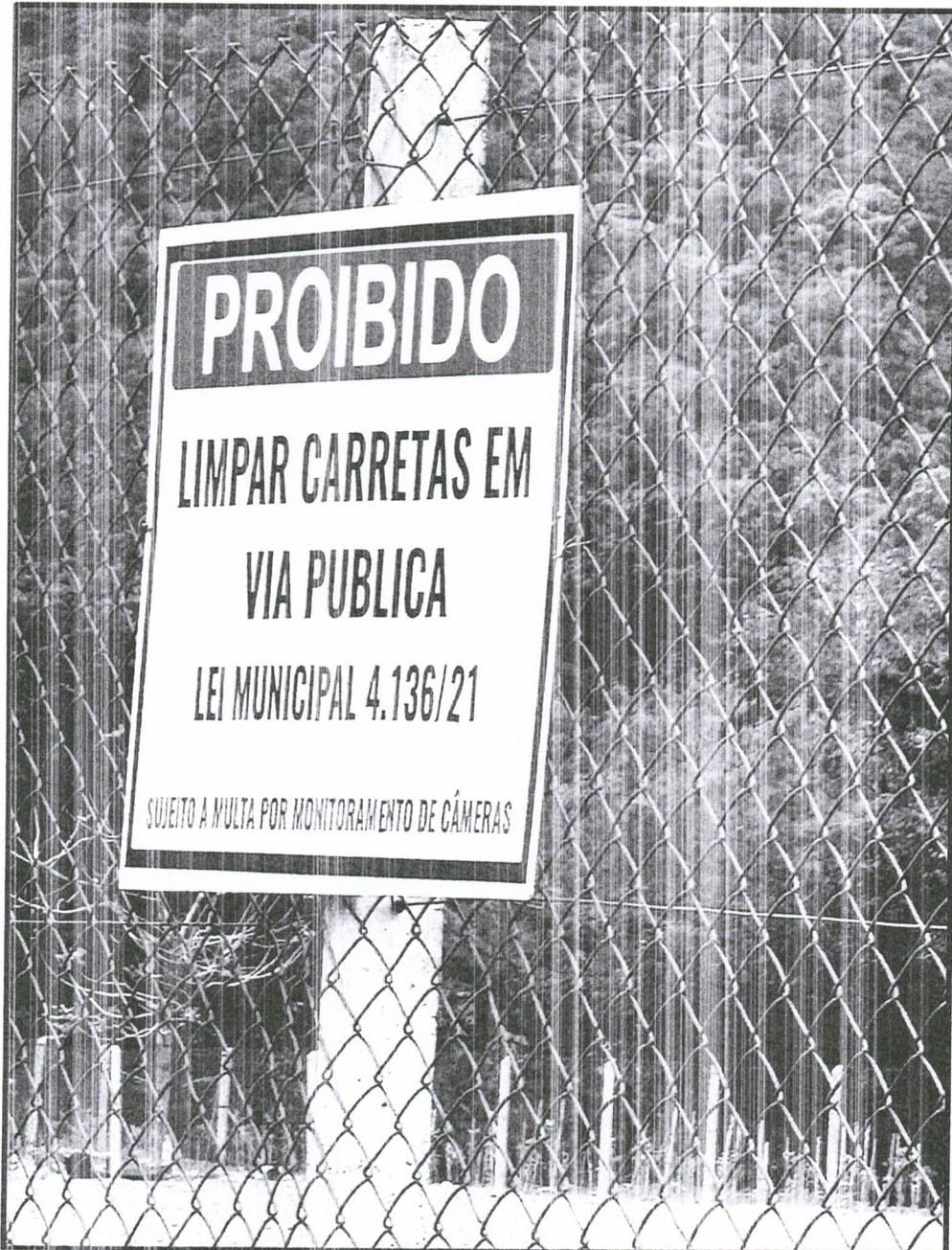


FOTO 02



161
S

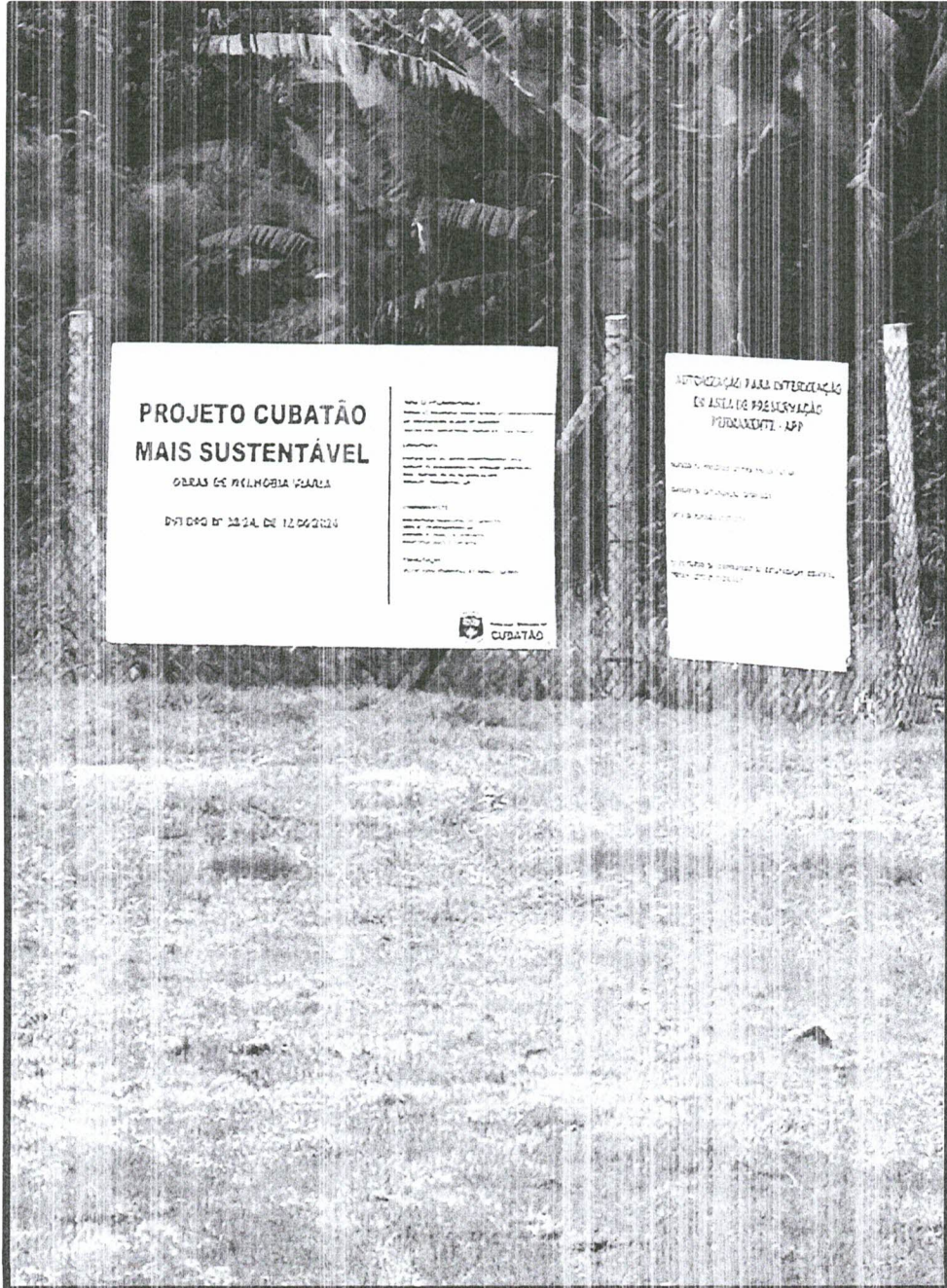


FOTO 03



162
S

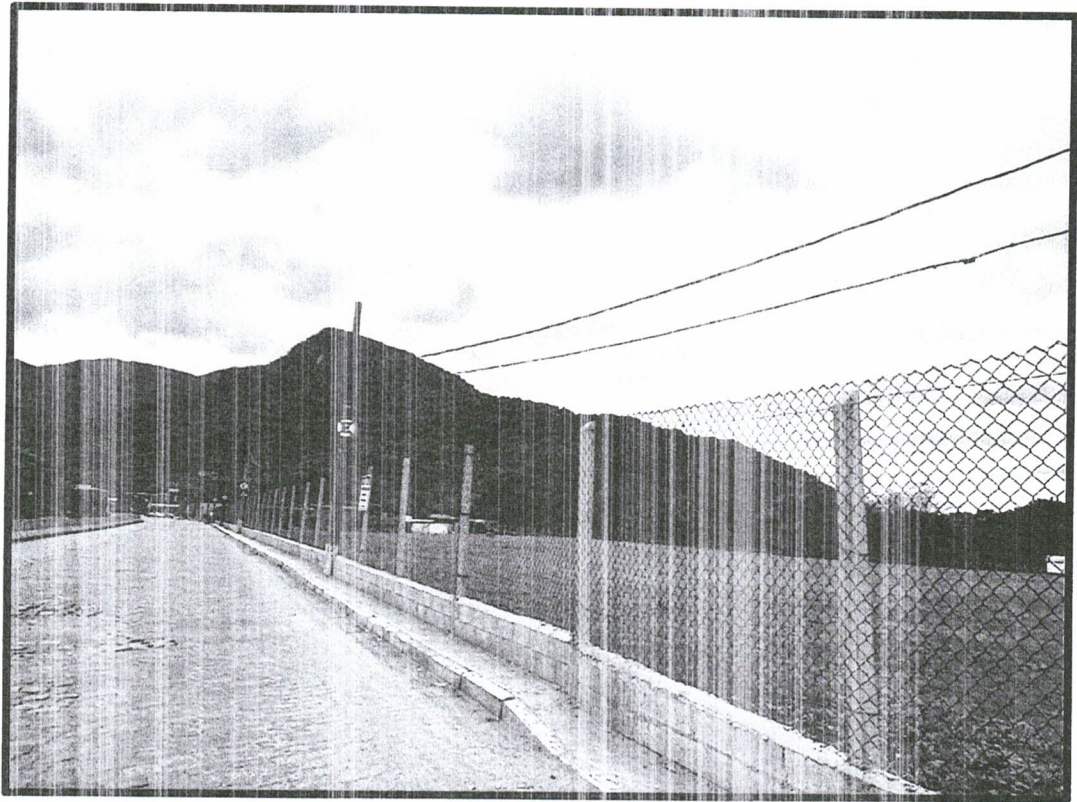


FOTO 04



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

163
9

ANEXO 03

ELEMENTO 01

Endereço: Rodovia Canga Doménico Rangel, 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.bomnegocio.com/boavista-sonista-c-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 Amazônia e Galpões
Uso predominante na região: Zona Urbana
Localização na Quadra: Mção
Observação:

BENEFICÍARIAS

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

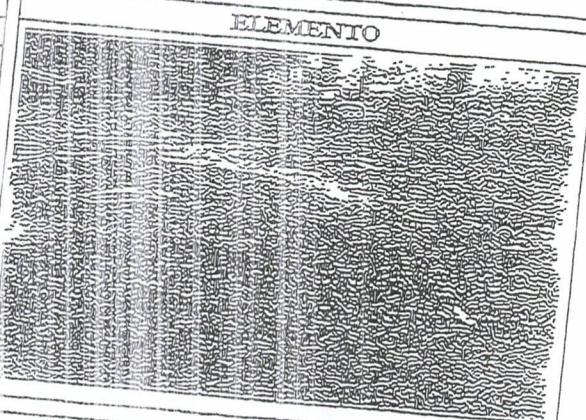
Construção 2		
Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Tempo	0	
E = 6	%vida:	0
K = 0,000	R = 7	
Foc:		0
Fator de ponderação do padrão:		0
R&N:		RS 1.167,54/m²

VALOR DA CONSTRUÇÃO
RS 159.059,58

VALOR DA CONSTRUÇÃO
RS 0,00

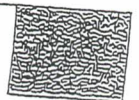
Construção 3		
Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Tempo	0	
E = 6	%vida:	0
K = 0,000	R = 7	
Foc:		0
Fator de ponderação do padrão:		0
R&N:		RS 1.167,54/m²

VALOR DA CONSTRUÇÃO
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-cubara
 Tipo: oferta
 Data: set/14

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²): 71.050,00m²
 Área Principal (m²): 210,00m²
 Área Secundária (m²): -
 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 ²	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 ²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
 RS 0,00

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m ²	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 ²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
 RS 0,00

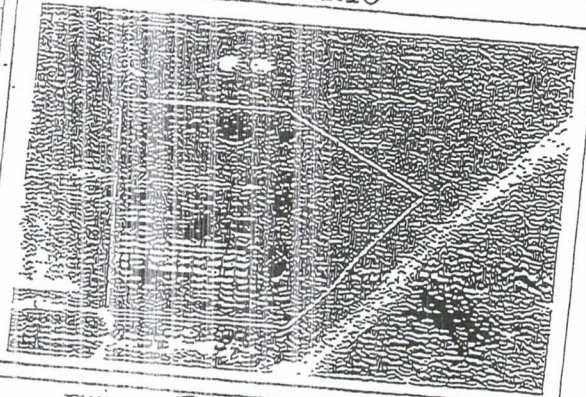
Construção 3

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 ²	

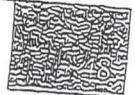
VALOR DA CONSTRUÇÃO
 RS 0,00

VALOR TOTAL
 R\$ 63.956.000,00

ELEMENTO



VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
 R\$ 900,01/m²



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	0,00m ²	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/m ²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 0,00

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m ²	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/m ²	

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/m ²	

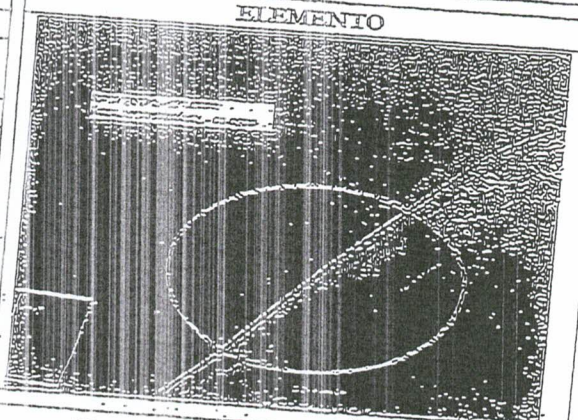
VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 0,00

VALOR TOTAL

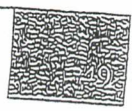
R\$ 110.000.000,00

ELEMENTO



VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

R\$ 733,33/m²



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 zólide 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
Observação:	

BENEFICÍARIAS

Construção 1

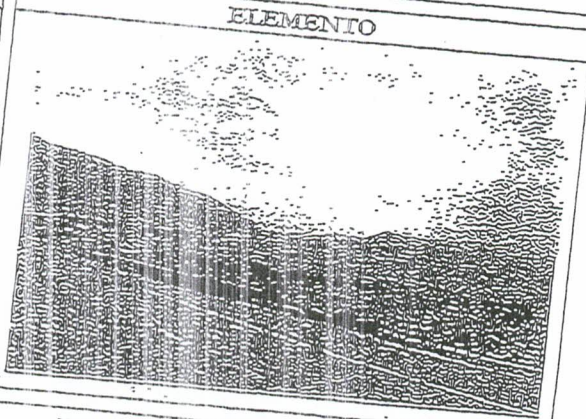
Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Tempo		
I = 6		0
K = 0,000	%vida:	0
R = 7	Foco	0
Fator de ponderação do padrão:	0	
R&N:	RS 1.167,54/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 0,00		

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		

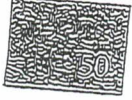
Construção 3

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

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.beimercio.com/bazeada-santista-e-litoral-sul>

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 Anzóis 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	

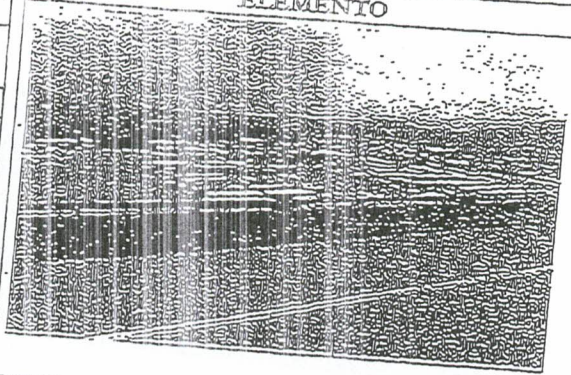
VALOR DA CONSTRUÇÃO
 R\$ 0,00

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	

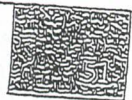
VALOR DA CONSTRUÇÃO
 R\$ 0,00

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;

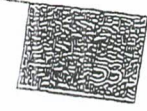
A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):

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

- 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 ²	0,60	-353,64	-0,40	R\$ 530,46/m ²
ELEMENTO .02	R\$ 810,01/m ²	0,60	-324,00	-0,40	R\$ 486,01/m ²
ELEMENTO .03	R\$ 660,00/m ²	0,60	-264,00	-0,40	R\$ 396,00/m ²
ELEMENTO .04	R\$ 900,00/m ²	0,60	-360,00	-0,40	R\$ 540,00/m ²
ELEMENTO .05	R\$ 900,00/m ²	0,60	-360,00	-0,40	R\$ 540,00/m ²
ELEMENTO .06	R\$ 900,00/m ²	0,60	-360,00	-0,40	R\$ 540,00/m ²

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

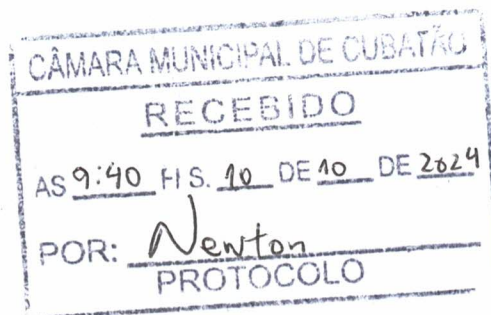
Cubatão, 30 de agosto de 2024.

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.