



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI 46/2020.

GERAL	PART.	CLASSE	FUNC.
440 2020	46 2020	1	Escritor

DESAFETAÇÃO E AUTORIZAÇÃO
A ALIENAÇÃO DO IMÓVEL
QUE ESPECIFICA E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

- Art. 1º** Fica o Poder Executivo autorizado a alienar, mediante prévia avaliação e licitação, o bem imóvel de sua propriedade descrito no Anexo Único desta Lei.
- Art. 2º** O Poder Executivo poderá incluir na proposta orçamentária anual dotação específica, vinculada ao órgão responsável pela administração do imóvel alienado, em valor equivalente a até o produto da alienação.
- Art. 3º** A alienação autorizada por esta Lei somente poderá ocorrer através de licitação sob a modalidade de concorrência, nos termos do artigo 17, inciso I, da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993.
- Art. 4º** O pagamento correspondente à aquisição do imóvel poderá ser efetuado à vista ou em parcelas mensais, conforme previsto no respectivo Edital da Licitação.
- Parágrafo único.** Ao total do valor da alienação objeto do parcelamento, incidirá acréscimo a ser calculado à razão de 1% (um por cento) ao mês, multiplicado pelo número de parcelas, as quais serão acrescidas de correção monetária, multa e juros moratórios no caso de inadimplemento, nos mesmos índices aplicáveis aos tributos municipais.
- Art. 5º** As despesas decorrentes da lavratura e registro da escritura, bem com os encargos do leiloeiro correrão por conta do adquirente.
- Art. 6º** O bem imóvel referido no artigo 1º desta Lei fica desafetado como trecho de via pública, transferindo-o da classe de bem de uso comum do povo, para expressamente integrar a classe dos bens dominicais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 7º A receita de capital proveniente da alienação do patrimônio público descrito nesta Lei Municipal deverá ser empregada exclusivamente para o custeio de capital.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 9º Revogam-se as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
EM 02 DE JUNHO DE 2020.
"487º DA FUNDAÇÃO DO POVOADO
71º DA EMANCIPAÇÃO".


ADEMÁRIO DA SILVA OLIVEIRA
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO ÚNICO

Descrição do imóvel

“Uma área de terras constituída de parte da faixa “B” desmembrada do imóvel matriculado sob nº 825, no loteamento Sítio São Luiz, Jardim Casqueiro, no perímetro urbano deste Município e Comarca de Cubatão-SP, assim descrita e caracterizada: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice S1, de coordenadas N 7.353.552,00m e E 356.218,49m; deste confrontando com a Rua Julho Cunha, com sua matrícula nº 828, com o seguinte azimute e distância: 217°02'31” e 26,00m até o vértice S2, de coordenadas N 7.353.531,25m e E 356.202,83m; deste, segue confrontando a área 6 com os seguintes azimute e distância: 307°01'50” e 255,51m até o vértice S3, de coordenadas N 7.353.685,13m e E 355.998,85m; deste, segue confrontando com a Rua Otília da Cruz Ruivo, com sua matrícula nº 824, com os seguintes azimute e distância: 317°56'13” e 137,46m até o vértice S4, de coordenadas N 7.353.787,18M E e 355.906,76m; deste, segue confrontando com a área 5, com os seguintes azimute e distância: 127°01'56” e 390,49m até o vértice S1, ponto inicial da descrição, fechando o seu perímetro de 809,46 metros, perfazendo uma área de 8.398,33 metros quadrados. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir de coordenadas N m e E m, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 45°00', fuso – 23, tendo como Datum SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM”. (Matrícula nº 15.872).




PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

12067

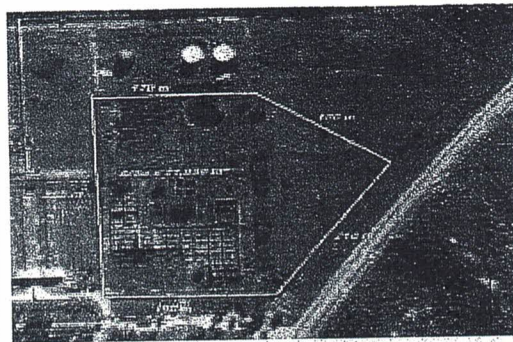
Cálculo Estimado para o Valor da Área A5A de 8.398,33 m²

Para a presente avaliação, face a falta de ofertas atuais para a zona em que se localiza a área, vamos utilizar os elementos constantes no Processo Judicial, firmado pelo Perito Judicial MÁRCIO MONACO FONTES, nos Autos da Ação de Embargos à Execução Fiscal, movida por LUIZ CHERTO CARVALHAES, contra a PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO, sobre o imóvel identificado como Gleba nº 30, situado na fazenda Piaçaguera, na Zona Industrial de Cubatão, item A, e elementos pesquisados abaixo, item B.

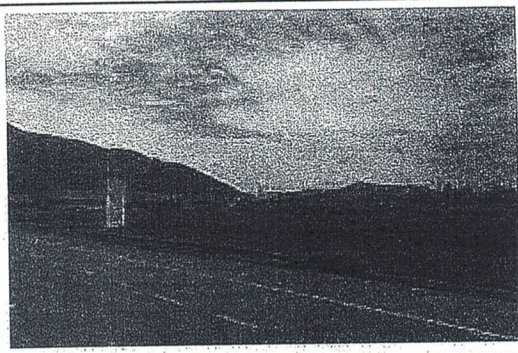

Antonio Roberto Derenzio
Engenheiro Civil
CREA/SP 060041725-0

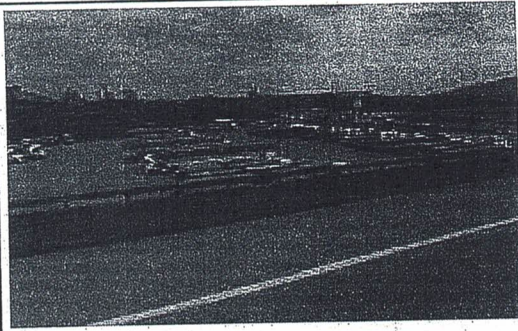
ELEMENTO 01					
Endereço: Rodovia Cônego Domênico Rangoni, próximo ao Eco P		Ofertante: Imóveis Marcio			
Cidade: Cubatão		Informante: Marcio	Tipo: oferta		
Bairro: Vila Paris		Telefone: (13)3027-3361	Data: set/14		
IF: 265,84		Site: http://sp.bomnegocio.com/baixada-santista-e-litoral-sul			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO			
Área Total (m²):	10.000,00m²	Zona de Ocupação:	5º Armazéns e Galpões		
Testada Principal (m):	40,00m	Uso predominante na região:	Zona Urbana		
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio		
Profundidade Equivalente (m):	250,00m	Observação:			
Topografia:	Declive até 5%				
Consistência do terreno:	Terreno Seco				
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Comercial Galpões Médio	130,00m²	15	Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	d		Classe de Conservação	0	
Termo	médio 2		Termo	0	
Ir = 80	%vida: 19		Ir = 6	%vida: 0	
K = 0,815	R = 20		K = 0,000	R = 7	
Foc:		0,852	Foc:		0
Fator de ponderação do padrão:		1,23	Fator de ponderação do padrão:		0
R&N:		R\$ 1.167,54/m²	R&N:		R\$ 1.167,54/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 159.059,58			R\$ 0,00		
Construção 3			ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação	0				
Termo	0				
Ir = 6	%vida: 0				
K = 0,000	R = 7				
Foc:		0			
Fator de ponderação do padrão:		0			
R&N:		R\$ 1.167,54/m²	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			R\$ 984,09/m²		
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL					
R\$ 10.000.000,00					

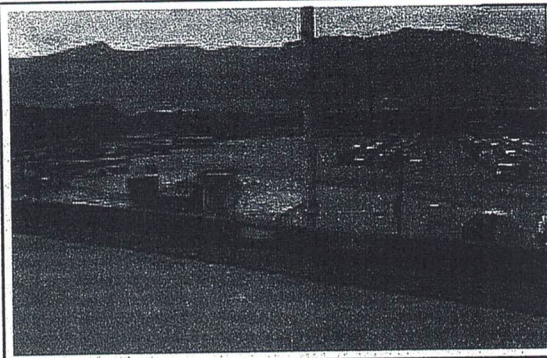
ELEMENTO 02					
Endereço: Rodovia Cônego Domênico Rangoni, depois do Viaduto			Ofertante: Zampier Imóveis		
Cidade: Cubatão			Informante: 0	Tipo: oferta	
Bairro: Vila Parisi			Telefone: (13)3019-1188	Data: set/14	
IF: 265,84			Site: http://www.vivareal.com.br/imovel/ lote-terreno-cubata		
DADOS DO ELEMENTO			DADOS DA REGIÃO		
Área Total (m²): 71.039,00m²			Zona de Ocupação: 5º Armazéns e Galpões		
Testada Principal (m): 210,00m			Uso predominante na região: Zona Urbana		
Testada Secundária (m): -			Localização na Quadra: Esquina		
Profundidade Equivalente (m): 338,28m			Observação:		
Topografia: Declive de 5% até 10%					
Consistência do terreno: Terreno Seco					
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	
Sem Edificação	0,00m²	0	Sem Edificação	0,00m²	
Classe de Conservação	0		Classe de Conservação	0	
Termo	0		Termo	0	
Ir = 6	%vida:	0	Ir = 6	%vida:	0
K = 0,000	R = 7		K = 0,000	R = 7	
Foc: 0			Foc: 0		
Fator de ponderação do padrão: 0			Fator de ponderação do padrão: 0		
R8N: R\$ 1.167,54/m²			R8N: R\$ 1.167,54/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 0,00			R\$ 0,00		
Construção 3			ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação	0				
Termo	0				
Ir = 6	%vida:	0			
K = 0,000	R = 7				
Foc: 0					
Fator de ponderação do padrão: 0					
R8N: R\$ 1.167,54/m²					
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 63.936.000,00			R\$ 900,01/m²		



ELEMENTO 03					
Endereço: Rodovia Cônego Domênico Rangoni, próximo a balança		Ofertante: Bolsa de Imóveis da baixada			
Cidade: Cubatão		Informante: João	Tipo: oferta		
Bairro: Vila Parisi		Telefone: (13)99718-4467	Data: set/14		
IF: 265.84		Site: http://sp.bomnegocio.com/baixada-santista-e-litoral-sul			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO			
Área Total (m²):	150.000,00m²	Zona de Ocupação:	5º Armazéns e Galpões		
Testada Principal (m):	300,00m	Uso predominante na região:	Zona Urbana		
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio		
Profundidade Equivalente (m):	500,00m	Observação:			
Topografia:	Declive até 5%				
Consistência do terreno:	Terreno Seco				
BENFEITÓRIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0	Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0		Classe de Conservação	0	
Termo	0		Termo	0	
Ir = 6	%vida:	0	Ir = 6	%vida:	0
K = 0,000	R = 7		K = 0,000	R = 7	
Foc:	0		Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0		Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R\$ 1.167,54/m²		R8N:	R\$ 1.167,54/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 0,00			R\$ 0,00		
Construção 3			ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação	0				
Termo	0				
Ir = 6	%vida:	0			
K = 0,000	R = 7				
Foc:	0				
Fator de ponderação do padrão:	0				
R8N:	R\$ 1.167,54/m²				
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 110.000.000,00			R\$ 733,33/m²		

ELEMENTO 04					
Endereço: Rodovia Cônego Domênico Rangoni, próximo ao Eco B Cidade: Cubatão Bairro: Vila Parisi IF: 265.84		Ofertante: Imóveis Marcio Informante: Marcio Tipo: oferta Telefone: (13)3027-3361 Data: set/14 Site: http://sp.bomnegocio.com/ baixada-santista-e-litoral-sul			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO			
Área Total (m²):	50.000,00m²	Zona de Ocupação:	5º Armazéns e Galpões		
Testada Principal (m):	180,00m	Uso predominante na região:	Zona Urbana		
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio		
Profundidade Equivalente (m):	277,78m	Observação:			
Topografia:	Em aclave até 10%				
Consistência do terreno:	Terreno Seco				
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0	Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0		Classe de Conservação	0	
Termo		0	Termo		0
Ir = 6	%vida:	0	Ir = 6	%vida:	0
K = 0,000	R = 7		K = 0,000	R = 7	
Foc:	0		Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0		Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R\$ 1.167,54/m²		R8N:	R\$ 1.167,54/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 0,00			R\$ 0,00		
Construção 3			ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação	0				
Termo		0			
Ir = 6	%vida:	0			
K = 0,000	R = 7				
Foc:	0				
Fator de ponderação do padrão:	0				
R8N:	R\$ 1.167,54/m²				
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 50.000.000,00			R\$ 1.000,00/m²		

ELEMENTO 05					
Endereço: <u>Rodovia Cônego Domênico Rangoni, próximo ao Eco H</u> Cidade: <u>Cubatão</u> Bairro: <u>Vila Parisi</u> IF: <u>265.84</u>		Ofertante: <u>Imóveis Marcio</u> Informante: <u>Marcio</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13)3027-3361</u> Data: <u>set/14</u> Site: <u>http://sp.bomnegocio.com/baixada-santista-e-litoral-sul</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO			
Área Total (m ²):	30.000,00m ²	Zona de Ocupação:	5º Armazéns e Galpões		
Testada Principal (m):	120,00m	Uso predominante na região:	Zona Urbana		
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio		
Profundidade Equivalente (m):	250,00m	Observação:			
Topografia:	Declive até 5%				
Consistência do terreno:	Terreno Seco				
BENFEITÓRIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m ²	0	Sem Edificação	0,00m ²	0
Classe de Conservação			0		
Termo			0		
Ir = 6	%vida:	0	Ir = 6	%vida:	0
K = 0,000	R = 7		K = 0,000	R = 7	
Foc: 0			Foc: 0		
Fator de ponderação do padrão:			0		
R8N: R\$ 1.167,54/m ²			R8N: R\$ 1.167,54/m ²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 0,00			R\$ 0,00		
Construção 3			ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação					
Termo					
Ir = 6	%vida:	0			
K = 0,000	R = 7				
Foc: 0					
Fator de ponderação do padrão:					
R8N: R\$ 1.167,54/m ²					
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 30.000.000,00			R\$ 1.000,00/m ²		

ELEMENTO 06					
Endereço: Rodovia Cônego Domênico Rangoni, próximo ao Eco P Cidade: <u>Cubatão</u> Bairro: Vila Parisi IF: <u>265,84</u>		Ofertante: <u>Imóveis Marcio</u> Informante: <u>Marcio</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13)3027-3361</u> Data: <u>set/14</u> Site: <u>http://sp.bomnegocio.com/baixada-santista-e-litoral-sul</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO			
Área Total (m ²):	20.000,00m ²	Zona de Ocupação:	5º Armazéns e Galpões		
Testada Principal (m):	100,00m	Uso predominante na região:	Zona Urbana		
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio		
Profundidade Equivalente (m):	200,00m	Observação:			
Topografia:	Declive até 5%				
Consistência do terreno:	Terreno Seco				
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m ²	0	Sem Edificação	0,00m ²	0
Classe de Conservação		0	Classe de Conservação		0
Termo		0	Termo		0
Ir = 6	%vida:	0	Ir = 6	%vida:	0
K = 0,000	R = 7		K = 0,000	R = 7	
Foc:		0	Foc:		0
Fator de ponderação do padrão:		0	Fator de ponderação do padrão:		0
R8N:		R\$ 1.167,54/m ²	R8N:		R\$ 1.167,54/m ²
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 0,00			R\$ 0,00		
Construção 3			ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação		0			
Termo		0			
Ir = 6	%vida:	0			
K = 0,000	R = 7				
Foc:		0			
Fator de ponderação do padrão:		0			
R8N:		R\$ 1.167,54/m ²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 20.000.000,00			R\$ 1.000,00/m ²		



fu37

PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

ITEM A

1. Ofertas - Setembro/2014

Elemento	Valor/m ²
01	R\$ 984,09
02	R\$ 900,01
03	R\$ 733,33
04	R\$ 1.000,00
05	R\$ 1.000,00
06	R\$ 1.000,00

Fator de Oferta = 10%

Elemento	Valor/m ²
01	885,68
02	810,00
03	656,59
04	900,00
05	900,00
06	900,00

Atualizando-se os valores desses elementos para a data atual, temos:

Elemento	Valor/m ²
01	$885,68 \times \frac{72,128418}{54,696210} = R\$ 1.167,95$
02	$810,00 \times \frac{72,128418}{54,696210} = R\$ 866,37$
03	$656,59 \times \frac{72,128418}{54,696210} = R\$ 866,37$
04	$900,00 \times \frac{72,128418}{54,696210} = R\$ 1.186,83$
05	$900,00 \times \frac{72,128418}{54,696210} = R\$ 1.186,83$
06	$900,00 \times \frac{72,128418}{54,696210} = R\$ 1.186,83$



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

file 147 16

ITEM B

Elemento	Dados do Local
07	Av. Henry Borden, 600 (foto Anexa) Área Terreno = 393,70 m ² Valor Imóvel = R\$ 340.000,00 Valor Imóvel = R\$ 340.000,00 Valor por m ² = R\$ 863,60 / m ² I.F = 108 (índice fiscal PGV) Fonte: placa no local
08	Av. Nações Unidas x R. 7 de Setembro Área terreno = 850,00 m ² Valor Imóvel = R\$ 800.000,00 Valor por m ² = R\$ 941,17 / m ² I.F = 95 (índice fiscal PGV) Fonte: Cléber cel. 9733-2939
09	Rua 13 de Maio, 591 (possui galpão) Área terreno = 480,00 m ² (16 x 30) Valor Imóvel = R\$ 360.000,00 Valor por m ² = R\$ 750/m ² Fonte: Sandra tel. 3361-8686
10	Rua Miguel Couto, 933 Área terreno = 500,00 m ² (10 x 50) Valor do Imóvel = R\$ 290.000,00 Valor por m ² R\$ 386,66/m ² Fonte: Placa local cel. 988017071
11	Rua Miguel Couto, 817 Área do terreno = 1.125,00 m ² (20 x 56,25) Valor do Imóvel = R\$ 700.000,00 Valor por m ² = R\$ 622,22 / m ² Fonte: Sandra Tel. 3361-8686
12	Rua Leão XIII, 170 Área terreno = 345,00 m ² Valor do Imóvel = R\$ 200.000,00 Valor por m ² R\$ 579,71/m ² Fonte: Conhecer Imóveis (Marcelo) Tel. 3361-2282 (Cel. 981149342)

passp
16



DSC05316.JPG
01/09/2010 11:14:26

ELEMENTO 6

RUA LEÃO XIII, 170

R\$ 200.000,00



DSC05326.JPG
01/09/2010 11:45:46

ELEMENTO 5
AV. JOAQUIM MIGUEL COUTO, 817
R\$ 700.000,00

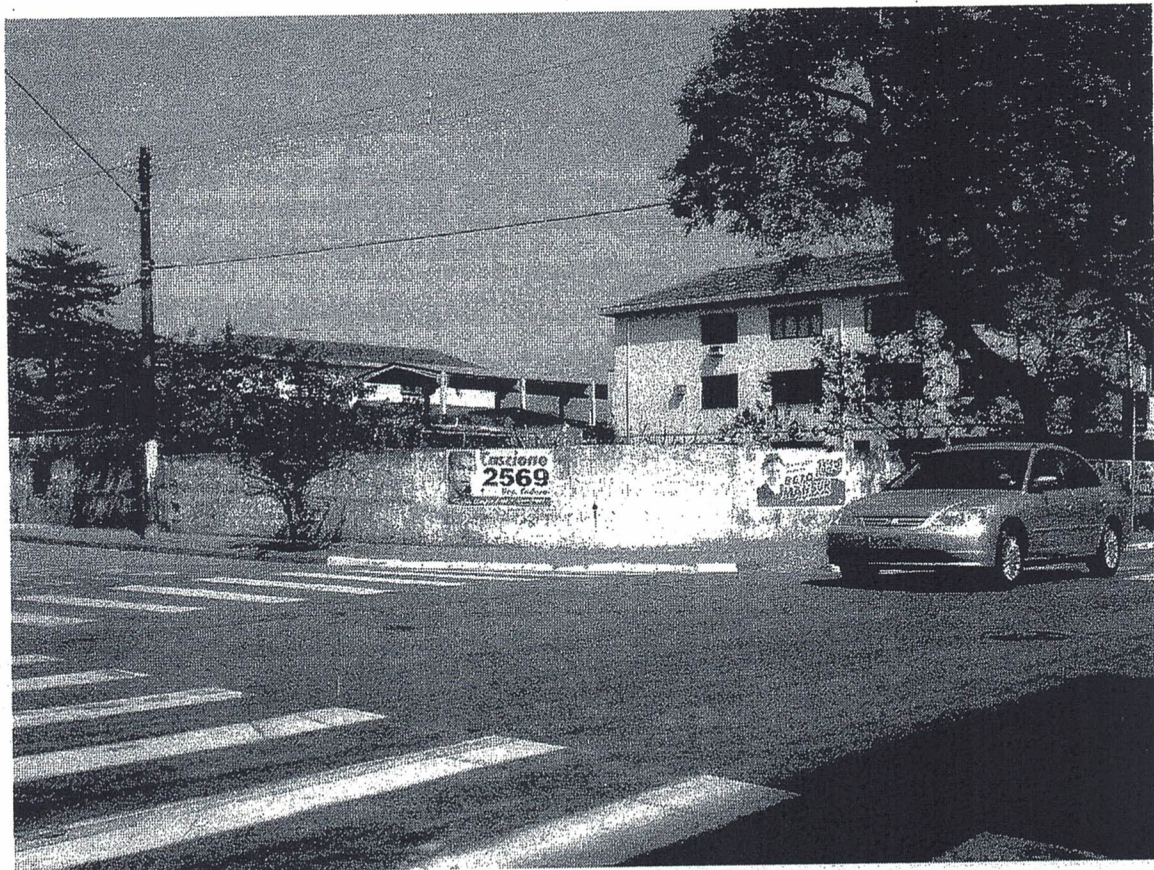
fuizk 16



DSC05323.JPG
01/09/2010 11:42:18

ELEMENTO 4
R. JOAQUIM MIGUEL COUTO, 933
R\$ 290.000,00

fls 157 116



DSC05319.JPG
01/09/2010 11:30:40

ELEMENTO 2

AV. NAÇÕES UNIDAS x R. 7 SETEMBRO

R\$ 800.000,00

12/19/20



DSC05303.JPG
01/09/2010 10:34:02

ELEMENTO 1
AV. HENRY BORDEN Nº 600
VALOR VENDA : R\$ 340.000,00

plano



DSC05304.JPG
01/09/2010 10:40:36

AV. HENRY BORDEN , 570

PROPOSTA LOCADOR : R\$ 5.000,00/mês

17



DSC05305.JPG
01/09/2010 10:42:46

ÍDEM FOTO ANTERIOR
(IMÓVEL DE MAIORES DIMENSÕES
DO QUE O AVALIANDO)

fussap 17.



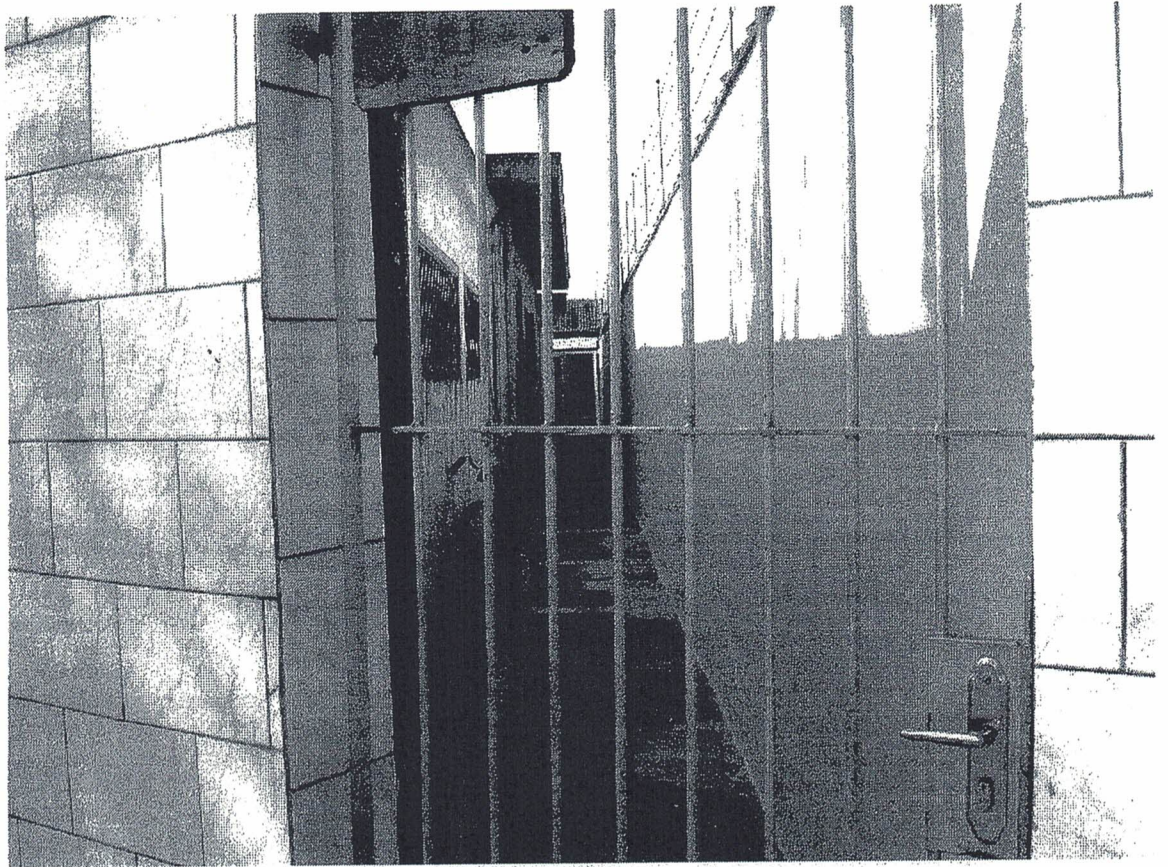
DSC05306.JPG
01/09/2010 10:44:20

IDEM FOTO ANTERIOR
(VISTA LATERAL)



DSC05308.JPG
01/09/2010 11:00:58

IMÓVEL AVALIANDO
AV. MIGUEL COUTO Nº 81



DSC05309.JPG
01/09/2010 11:01:20

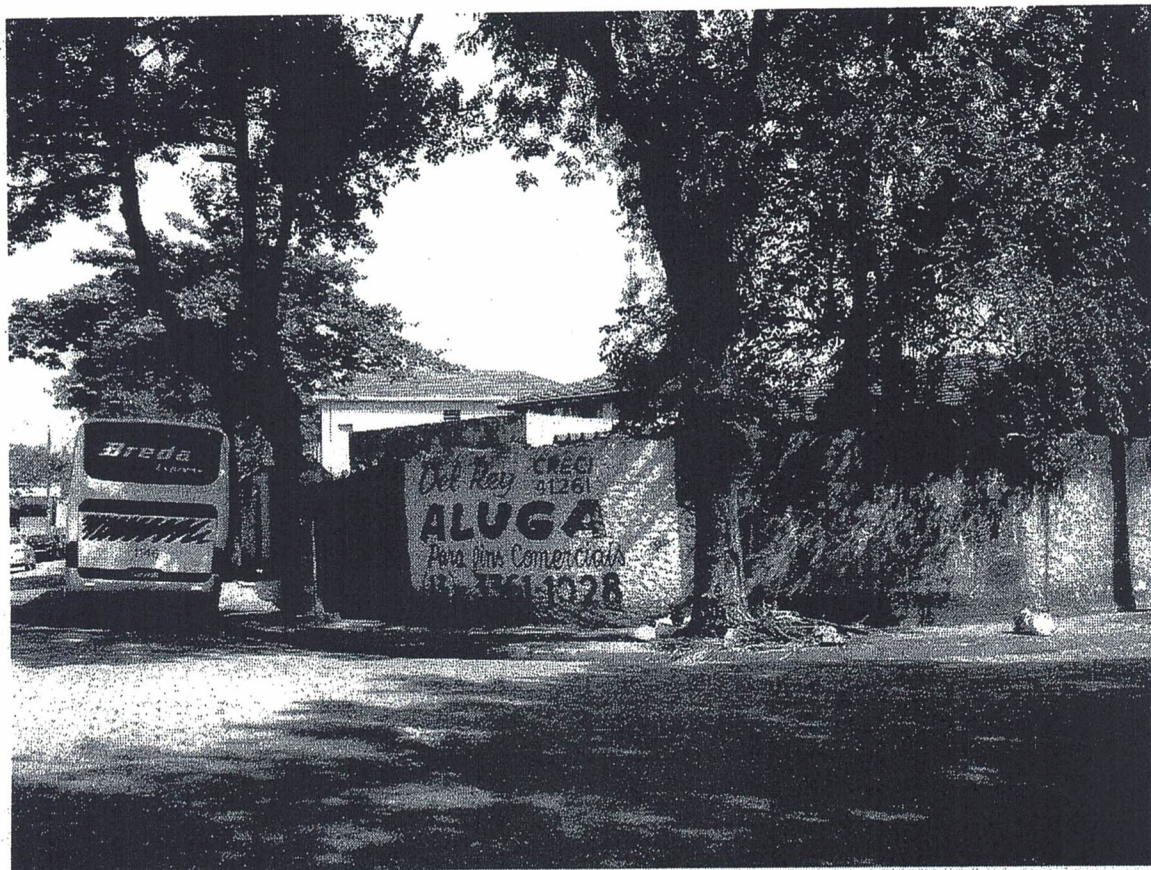
PASSAGEM LATERAL QUE DÁ
ACESSO À EDÍCULA, NO FUNDO
DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO
⇒ NÃO INCLUÍDA NA ÁREA A SER
LOCADA !!



DSC05315.JPG
01/09/2010 11:12:12

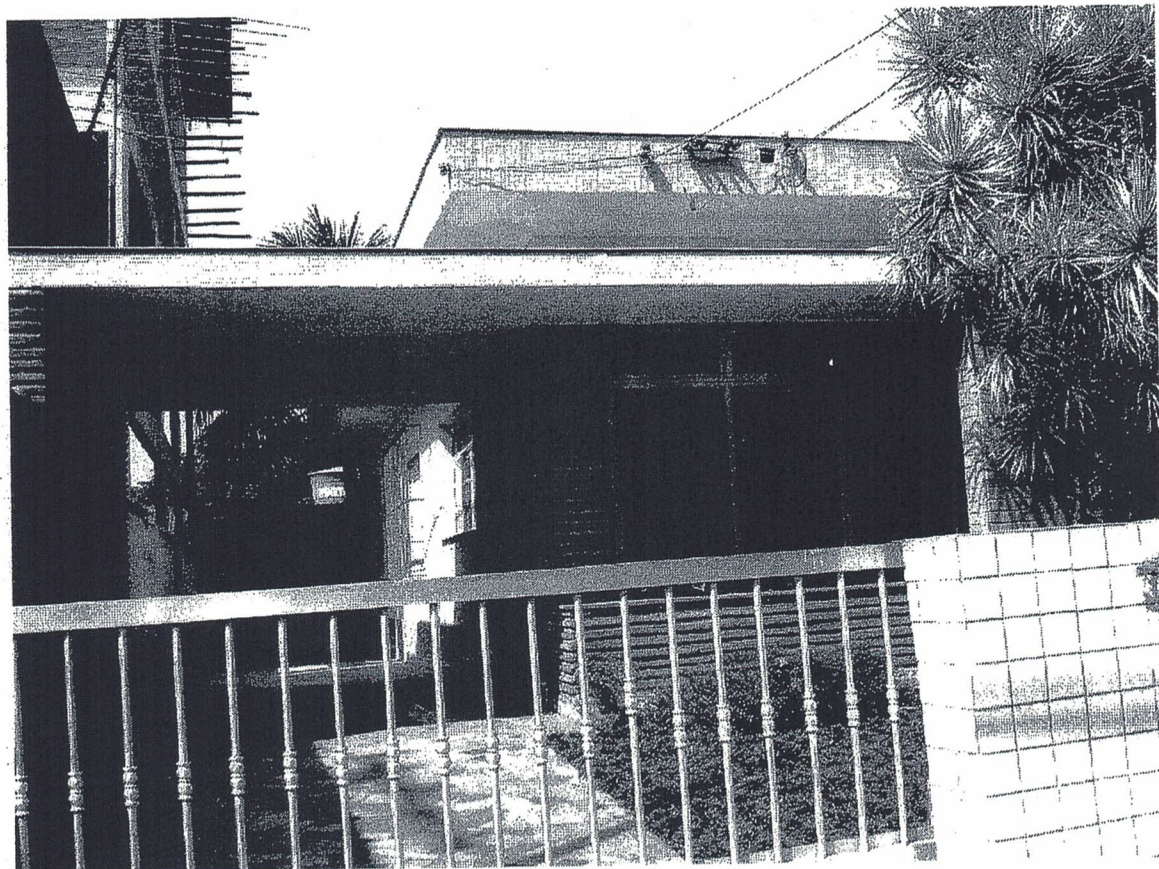
VISTA DE IMÓVEL NA R. ARMANDO
SALES DE OLIVEIRA, QUE ESTÁ VAZIO,
E SUPOSTAMENTE SERIA O Nº 611
CITADO NO PARECER DE FL. 22;
PORÉM, NÃO HÁ EMPLACAMENTO E
NO SERV. DE CADASTRO DA P.M.C. NÃO
CONSTA ESSE ENDEREÇO

17
2007



DSC05314.JPG
01/09/2010 11:11:34

VISTA EXTERNA DO IMÓVEL MOSTRADO
NA FOTO ANTERIOR



DSC05318.JPG
01/09/2010 11:20:10

AV. JOAQUIM MIGUEL COUTO Nº 325
(CITADO NO PARECER DE FL. 22)

7/ LOCAÇÃO : R\$ 6.500,00/mês

A ÁREA CONSTRUÍDA É QUASE O DOBRO
DA ÁREA DO IMÓVEL AVALIANDO.



DSC05317.JPG
01/09/2010 11:19:52

IDEM FOTO ANTERIOR
(EM DETALHES)



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

15/02/2018

Elemento	Valor/m ²	Com Fator Oferta (10%)
07	R\$ 863,60	R\$ 777,24
08	R\$ 941,17	R\$ 847,05
09	R\$ 750,00	R\$ 675,00
10	R\$ 386,66	R\$ 347,99
11	R\$ 622,22	R\$ 559,99
12	R\$ 579,71	R\$ 521,73

Recompondo para a data atual, temos:

Elemento	Valor/m ²
07	$777,24 \times \frac{72,128418}{42,839465} = \text{R\$ } 1.308,63$
08	$847,05 \times \frac{72,128418}{42,839465} = \text{R\$ } 921,06$
09	$675,00 \times \frac{72,128418}{42,839465} = \text{R\$ } 1.136,43$
10	$347,99 \times \frac{72,128418}{42,839465} = \text{R\$ } 585,87$
11	$559,99 \times \frac{72,128418}{42,839465} = \text{R\$ } 942,79$
12	$521,73 \times \frac{72,128418}{42,839465} = \text{R\$ } 878,38$

RESUMO GERAL

Elemento	Valor/m ²
01	= R\$ 1.167,95
02	= R\$ 1.068,15
03	= R\$ 866,37
04	= R\$ 1.186,83
05	= R\$ 1.186,83
06	= R\$ 1.186,83
07	= R\$ 1.308,63
08	= R\$ 921,06
09	= 1.138,43
10	= 585,87
11	= 942,79
12	= 878,38
Valor Médio	$\text{R\$ } \frac{12.438,12/\text{m}^2}{12} = \text{R\$ } 1.036,52/\text{m}^2$




PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

Devido o local ser desprovido de benfeitorias públicas, vamos depreciar o valor do metro quadrado em 25%, passando o m² para (R\$ 1.036,52 x 0,75) = R\$ 777,39/m².

Logo, o valor da área é de R\$ 777,39/m² x 8.398,33 m² = R\$ 6.528.777,70 (seis milhões quinhentos e vinte e oito mil setessentos e setenta e sete reais e setenta centavos).

Cubatão, 29 de janeiro de 2020.


Engº Antonio Roberto Derenzio
CREA N° 0600417250



LAUDO TECNICO DE AVALIAÇÃO

1. **CLIENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO.**

2. **OBJETIVO:** *Este Laudo tem por objetivo avaliar o valor de mercado para venda do terreno, imóvel, citado nesta avaliação para subsidiar o processo de aquisição de área em referencia;*

3. **RESULTADO:** *Conforme Identificação, os trabalhos técnicos envolvendo, vistorias ao local, e levantamento de dados e cálculos foram realizados no mês de janeiro de 2020, sendo esta a data referencial deste trabalho. Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos, por profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de boa fé.*

O imóvel avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar seu valor, pressupondo que as medidas do terreno, bem como seus respectivos títulos, estejam corretos e registrados em cartório, e a documentação enviada para consulta seja a vigente, e nesses termos os signatários não assumem responsabilidade sobre matéria legal fornecida pelo interessado, excluindo as necessárias para o exercício de suas funções.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do terreno, ou seja de investigações específicas se integrarem ao escopo desta avaliação. não foram consultados os órgão públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quando a situação legal e fiscal do imóvel.

Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para nossos cálculos e apropriação final de valor.

Todo o terreno foi devidamente vistoriado e as inspeções caracterizam-se por levantamentos visuais não tendo sido efetuadas medições em campo.

Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram e participaram de elaboração deste laudo.

4.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO: Uma Área, de Terras, Nua, Sem Benfeitorias Pavimentação, Rede de Esgoto, Água Fluvial, Com Iluminação Pública Precária, Constituída de Parte da Faixa B, Desmembrada da Matrícula sob o Numero 825 no Loteamento denominado sitio São Luiz Cubatão, Perímetro Urbano do Município de Cubatão, Estado de São Paulo.

O Terreno Encontra-se Registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Cubatão, Sob a Matrícula n.º 15.. Fls. 1 na Data de 29 de Novembro de 2020, Onde Consta Uma Área Aproximada do Terreno de 8.398,33 metros quadrados;

INFRAESTRUTURA URBANA.

O Local apresenta infraestrutura urbana básica, com redes de água, rede de esgoto, energia elétrica, rede de telefonia, ruas asfaltadas, calçadas, guias e sarjetas, fácil acessibilidade.

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.

A região onde esta situado o terreno avaliado possui relevo plano, sendo uma área heterogênea, sem instalações mistas, de zoneamento e comercial em fase de expansão;

REFERENCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653-Norma Brasileira para avaliação de Bens da Associação de Normas Técnicas (ABNT), em suas Partes 1-Procedimentos Gerais e Parte 2-Imóveis Urbanos (versão valida a partir de Março de 2011).



Foi utilizada também a Norma para Avaliação de imóveis urbanos-versão 2011, publicada pelo IBAPE- Instituto de Avaliação e Perícias de Engenharia, departamento de São Paulo.

5. METODOLOGIA UTILIZADA.

Para a avaliação dos terrenos, e áreas, procedemos a pesquisas junto ao mercado imobiliário local com corretores atuantes que transacionam imóveis semelhantes aos do objeto da presente avaliação.

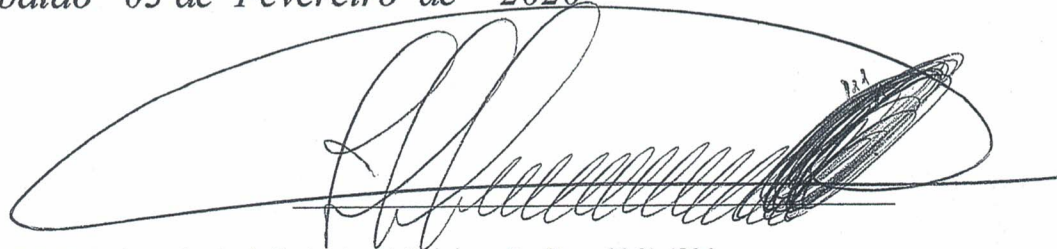
Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliado, para apuração de valor venal de mercado de terrenos, verificamos ser possível a utilização neste trabalho de Método Comparativo Direito de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR-14.651-1 em seu item 7.5 para identificação do valor de mercado do bem sempre que preferir o Método Comparativo Direito de Mercado, Para avaliação de benfeitoria, pelo método de reedição, no presente trabalho será utilizado o CUB (Custo Unitário Básico) da tabela do SINDUSCOM-MG (Sindicato da Industrias de Construção Civil de Minas Gerais.

LOCALIZAÇÃO: Continuação da Rua Olivia de Jesus Peralta s\ n.º Sítio São Luiz Cubatão São Paulo.

6. UTILIZAÇÃO: Ocupado Estacionamento de Caminhões.

AValiação E Conclusão. De acordo com análise técnica realizada, informamos que o valor de Mercado para o Imóvel em questão e de R\$. 700.00, (seticentos reais) por metros quadrados, Para venda conforme mercado imobiliário de oferta e procura;

Cubatão 03 de Fevereiro de 2020



ALMEIDA Consultoria de Imóveis e Administração Fone 3361 4894
End. Rua Armando Sales de Oliveira 371 Centro Cubatão Telefax. 3372 7409
www.almeidasimoveis.com.br

187

3

CARLOS GILBERTO DE FREITAS

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI-42844 F

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL MERCADOLÓGICA

CLIENTE. PREFEITURA DE CUBATÃO,

Este laudo tem como objetivo de avaliação, para processo de aquisição de imóvel, área e terreno.

DO IMÓVEL AVALIADO.

Uma Área de Terra Sem Benfeitorias, Sem Rede de Esgoto, Sem Água Fluvial, Com iluminação Precária, Constituída de parte do Lote B no Loteamento denominado Sítio São Luiz Perímetro Urbano de Cubatão, à Área Encontra Registrado no Cartório de Registro de Imóveis, Conforme Matrícula do Cartório de Registro de Imóveis Matrícula numero 15 folhas 01 onde Consta uma Área de 8.398,33 Metros.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Localizado a Rua Olivia de Jesus Peralta, n.º s/n Sítio São Luiz na Cidade de Cubatão São Paulo.

ÁREA URBANA

Local com rua asfaltada, redes de esgotos, água encanada, energia elétrica, rede de telefonia, guias e sarjetas.

LOCALIZAÇÃO

O Local apresenta uma área urbana, residencial, e comercial, com ruas calçadas, rede de esgotos, rede de energia elétricas, e telefonia..

RESULTADOS.

Os trabalhos, foram envolvidos vistorias ao local do imóvel, levantamento de dados e cálculos, no mercado imobiliário, de oferta de compra e vendas, validas corretas de boa fé.

Esta avaliação esta baseada em valor de mercado livre de quaisquer interesse, que possa afetar o valor do imóvel hora avaliado, não foram apresentado documentos para elaborar este laudo de avaliação, não foram feitas medições no local do imóvel, o principio que norteou o trabalho avaliatório foi o aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-1.

Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referencia, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre as diversos usos permitidos pela legislação pertinentes.

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

Informamos que o valor de mercado para venda do imóvel em questão, conforme pesquisa de mercados de venda e compra e de R\$. 750.00 (setecentos e cinquenta reais), o metro quadrados.

Quaisquer informações que julgar necessárias, pertinentes a esta avaliação, contatos com o Sr. CARLOS GILBERTO DE FREITAS Corretor de Imóveis credenciado, ou pelo telefone (13) 3361.5721.

Sem Mais;

Atenciosamente

Cubatão 10 de Fevereiro de 2020



Carlos Gilberto de Freitas



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

MENSAGEM EXPLICATIVA

Excelentíssimo Sr. Presidente,

Senhores Vereadores,

Temos a honra de encaminhar à deliberação dessa Egrégia Câmara Municipal o Projeto de Lei que **“DESAFETAÇÃO E AUTORIZA A ALIENAÇÃO DO IMÓVEL QUE ESPECIFICA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**.

O imóvel que se pretende alienar possui uma área total de 8.398,33m², conforme Matrícula 15.872.

Destarte, consoante estudo realizado pela Secretaria Municipal de Obras – SEMOB, a área, objeto de desafetação e alienação, trata-se de uma via pública sem saída, que não serve de passagem para pedestre e veículos, caracterizado por um local ermo e sem a devida utilidade pública.

Assevera, a referida SEMOB, ter constatado ao haver previsão de utilização da área por parte do Poder Público, por se tratar de rua sem saída, não permitindo ao Município construir um equipamento público ou qualquer benfeitoria para uso de seus moradores, o que torna a mencionada área disponível para alienação.

O imóvel, supramencionado, foi avaliado no valor de R\$ 6.235.452,07 (seis milhões duzentos e trinta e cinco mil quatrocentos e cinquenta e dois reais e sete centavos), considerando este o valor médio das avaliações, conforme Laudos de Avaliação internos e externos, e que seguem junto a este projeto de lei, para fins de instrução.

Com a desafetação, pretende-se negociar com o interessado a investidura da área pública, o que trará benefícios para o Município, na medida em que será possível transformar uma área que não atende ao interesse público em recursos financeiros.

Além disso, o fato do imóvel passar para o domínio particular poderá cumprir com sua função social ou desenvolvimento econômico, contribuindo com o crescimento da cidade e região, bem como poderá gerar tributos ao Município, quer seja o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, quer seja o Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, os quais poderão se reverter em benefícios para toda a comunidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

Ademais, os recursos oriundos da alienação da área poderão ser aportados para melhorias no próprio bairro.

Por outro lado, o estado de calamidade pública proporcionado pelo COVID19 (coronavírus), no mundo e no Brasil, em especial a cidade de Cubatão, sacrificou-se ao extremo o cofre público municipal, para garantir a vida da sociedade, com elevados custos direcionados para a área da saúde, mesmo aquelas verbas que pertenciam para outros orçamentos, tudo nos termos do Decreto Municipal nº 11.199, de 22 de março de 2020, acompanhado ao Decreto Presidencial nº 13.979, de 06 de fevereiro de 2020, em consonância com o Decreto Estadual nº 64.879, de 20 de março de 2020, restando, portanto, evidenciada a deficiência do erário municipal.

Quando sanada a pandemia e, objetivando a continuidade da vida, é fato que o erário municipal estará com alta deficiência para dar continuidade a suas obras e serviços, de modo ser salutar a alienação de uma área que se encontra sem qualquer utilidade pelo poder público.

Outrossim, em que pese a área atualmente estar sendo utilizada para estacionamento de caminhões, denominados bolsões 12 e 13, consoante informações da Companhia Municipal de Trânsito – CMT, esta pretende desativar tais bolsões e implantá-los na área localizada na Av. Engº Plínio Queiroz s/nº, no Bairro Jardim das Indústrias, com capacidade para cerca de trezentos caminhões, o que também permitirá a desativação de diversos bolsões espalhados pela cidade e possibilitando o reordenamento da ocupação do sistema viário da cidade.

Como se pode observar a aprovação da proposta é de relevante interesse público e contribuirá para o desenvolvimento contínuo do Município, sempre pautado nas regras, na legalidade e eficiência, em respeito ao cidadão, ao erário público, e na busca de melhor qualidade de vida para todos.

Diante do exposto, certos de que Vossas Excelências estarão perceptíveis à relevância do Projeto proposto e, pelas razões apresentadas, solicitamos seja o presente Projeto de Lei apreciado em regime de urgência, na forma do artigo 54 da Lei Orgânica Municipal.

Cubatão, 02 de junho de 2020.


ADEMÁRIO DA SILVA OLIVEIRA
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

Ofício nº 066/2020/SEJUR
Processo Administrativo nº 6.478/2018

Cubatão, 02 de junho de 2020.

A Vossa Excelência o Senhor
Vereador **RODRIGO RAMOS SOARES**
Presidente da Câmara Municipal
Cubatão – SP.

Senhor Presidente,

Encaminhamos à apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal o Projeto de Lei que **“DESAFETAÇÃO E AUTORIZA A ALIENAÇÃO DO IMÓVEL QUE 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

