



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº / 2014.**

Dispõe sobre a doação de área para a sociedade empresarial  
**CRAF COMÉRCIO, REGENERAÇÃO E TRANSPORTE**  
**DE AREIA DE FUNDIÇÃO LTDA**, e dá outras providências.



Protocolo: 0002538/2014  
15/09/2014 - 16:53:54

**PLC Projeto de Lei Complementar 7/2014**

**Autor: PREFEITO MUNICIPAL**

**Ementa:** DISPÕE SOBRE A DOAÇÃO DE ÁREA PARA A SOCIEDADE EMPRESARIAL CRAF COMÉRCIO, REGENERAÇÃO E TRANSPORTE DE AREIA DE FUNDIÇÃO LTDA. E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

**Vitō Ardito Lerário**, Prefeito do Município de Pindamonhangaba, faz saber que a Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba aprova e ele promulga a seguinte Lei:

**Art. 1º.** Fica o Chefe do Executivo Municipal autorizado a doar, à sociedade empresarial **CRAF COMÉRCIO, REGENERAÇÃO E TRANSPORTE DE AREIA DE FUNDIÇÃO LTDA**, o lote nº 01 Quadra B do Loteamento Industrial Água Preta, perfazendo uma área total de **12.331,61m<sup>2</sup>** (doze mil e trezentos e trinta e um metros quadrados e sessenta e um decímetros quadrados), conforme descrições a seguir:

*“Mede de frente para a Avenida 02 (dois), 90,66m (noventa metros e sessenta e seis centímetros), do lado direito de quem da referida avenida o terreno olha mede 138,71m (cento e trinta e oito metros e setenta e um centímetros) confrontando com o lote 2, com ângulo interno de 90°00'00”, do lado esquerdo formando ângulo interno de 87°51'04” segue-se por uma extensão de 2,27m (dois metros e vinte e sete centímetros); deste ponto com ângulo interno de 177°52'23” segue-se por 36,78m (trinta e seis metros e setenta e oito centímetros) em linha reta, deste ponto com ângulo interno de 187°00'52” segue-se por uma extensão de 20,56m (vinte metros e cinquenta e seis centímetros), deste ponto com ângulo interno de 180°25'22” segue-se por mais 20,21m (vinte metros e vinte e um centímetros), deste ponto com ângulo interno de 175°19'57” segue-se por uma extensão de 16,93m (dezesseis metros e noventa e três centímetros), deste ponto com ângulo interno de 167°56'07” segue-se por uma extensão de 35,29m (trinta e cinco metros e vinte e nove centímetros), deste ponto com ângulo interno de 178°04'54” segue-se por uma extensão de 12,65m (doze metros e sessenta e cinco centímetros) confrontando em toda essa extensão com a Área de Preservação Permanente, fundos com 77,95m (setenta e sete metros e noventa e cinco centímetros) confrontando com o lote 03 da mesma quadra, encerrando a área de 12.331,61m<sup>2</sup> (doze mil, trezentos e trinta e um metros quadrados e sessenta e um decímetros quadrados).”*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

**Parágrafo único.** As áreas de terreno descritas no *caput* serão doadas com o objetivo único de implantação das instalações da **CRAF COMÉRCIO, REGENERAÇÃO E TRANSPORTE DE AREIA DE FUNDIÇÃO LTDA.**

**Art. 2º** A Empresa donatária obriga-se a dar início às obras de implantação em 06 (seis) meses, contados a partir da liberação pela Prefeitura, e a concluir a instalação no prazo estabelecido no cronograma físico-financeiro de obras, sob pena de assim não procedendo, reverter a área doada ao patrimônio municipal, independentemente de indenização a qualquer título ou de qualquer providência judicial ou extrajudicial.

**Parágrafo único:** A área a ser construída será de 6.000 m<sup>2</sup> (seis mil metros quadrados), conforme cronograma apresentado.

**Art.3º.** Interrompidas as atividades da empresa por 12 (doze) meses, consecutivos ou não, reverterá a área doada ao patrimônio municipal, independentemente de indenização a qualquer título ou de qualquer providência judicial ou extrajudicial.

**Art.4º.** Da escritura de doação deverá constar cópia integral desta Lei, sendo que a doação far-se-á de acordo com o que preceitua a Lei nº 5.602, de 19 de dezembro de 2013. e seus respectivos regulamentos.

**Art.5º.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Pindamonhangaba, 10 de setembro de 2014.

  
**Vito Ardito Lerário**  
**Prefeito Municipal**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

**MENSAGEM N.º 094 /2014**

Dispõe sobre a doação de área para a sociedade empresarial **CRAF COMÉRCIO, REGENERAÇÃO E TRANSPORTE DE AREIA DE FUNDIÇÃO LTDA**, e dá outras providências.

**Exmo. Sr.**  
**Vereador Ricardo Piorino**  
**DD. Presidente da Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba/SP**

Prezado Senhor,

Encaminhamos pela presente Mensagem o incluso Projeto de Lei que *dispõe sobre a doação de área para a sociedade empresarial **CRAF COMÉRCIO, REGENERAÇÃO E TRANSPORTE DE AREIA DE FUNDIÇÃO LTDA**, e dá outras providências.*

A área total a ser construída pela **CRAF COMÉRCIO** será de 6.000m<sup>2</sup> realizada fases, conforme proposta apresentada, sendo o faturamento estimado para os primeiros 5 (cinco) anos de atividade da empresa de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) e o valor do investimento de R\$ 9.819.600,00 (nove milhões, oitocentos e dezenove mil e seiscentos reais), sendo R\$1.500.000,00 na 1ª fase, R\$3.000.000,00 na 2ª fase e R\$ 5.319.600,00 na 3ª fase.

O ramo de atividade da sociedade empresarial donatária é transporte, reciclagem, beneficiamento e tratamento de resíduos industriais, sendo a natureza da matéria prima resíduos das empresas locais que demandem reciclagem, tratamento e/ou beneficiamento.

A geração de emprego prevista com a mão de obra direta é de 20 a 30 funcionários locais.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

A empresa se compromete a atender as exigências da participação comunitária com a instalação de um viveiro dentro de sua unidade para criação e doação de mudas de árvores nativas (espécies a serem desenvolvidas com biólogos e diante dos interesses do Município, de acordo com o plano de desenvolvimento e meio ambiente)

Assim é que, recebendo a devida autorização legislativa, estaremos permitindo que a empresa possa concretizar a indústria em nosso Município, objetivando o desenvolvimento econômico.

Seguem acostadas cópias da carta de intenção apresentada pela empresa e do laudo preliminar de avaliação.

Portanto, Senhores Vereadores, é importante a aprovação do presente projeto e para isso invocamos que se vote em caráter de urgência.

No ensejo, reiteramos a V.Exa. protestos de elevada estima e consideração, homenagem que peço seja extensiva a todos os nobres Vereadores, que integram essa Casa de Leis.

Pindamonhangaba, 10 de setembro de 2014.

  
**Vito Ardito Lérario**  
**Prefeito Municipal**

SAJ/app/Processo Interno nº 10420/14

27  


**CARTA DE INTENÇÃO**

Ao

**Exmo. Sr. Prefeito Municipal de Pindamonhangaba**  
**Sr. Vito Ardito Lerário**

**CRAF – Comércio, Regeneração e Transporte de Areia de Fundação Ltda**, sediada na Al. Calçada dos Cravos, 252, Alphaville Comercial, Barueri/ SP, inscrita no CNPJ/MF 66.951.716/0001-82, vem, por esta carta, **APRESENTAR SEU PLANO DE INVESTIMENTO NO MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA**, solicitando a doação de uma área industrial de aproximadamente 13.000 M<sup>2</sup> e os incentivos tributários e fiscais concedidos pela lei N<sup>o</sup> 5.602/2013 e decreto N<sup>o</sup> 5.020/2014.

- Ramo de atividade: Transporte, Reciclagem, Beneficiamento e Tratamento de resíduos industriais.

- Área pretendida: 13.000 m<sup>2</sup>.

- Área a ser construída: 6.000 m<sup>2</sup>.

- Mão de obra direta: 20 a 30 funcionários locais.

- Faturamento previsto para os primeiros cinco anos: R\$15.000.000,00 (Quinze milhões).

- Natureza da matéria prima: Resíduos das empresas locais, que demandem Reciclagem, Tratamento e/ou Beneficiamento.


- Valor do investimento:

1ª Fase - R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais)

2ª Fase - R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais)

3ª Fase - R\$ 5.319.600,00 (cinco milhões trezentos e dezenove mil e seiscentos de reais)

**Valor total do investimento: R\$ 9.819.600,00** (nove milhões e oitocentos e dezenove mil e seiscentos reais)



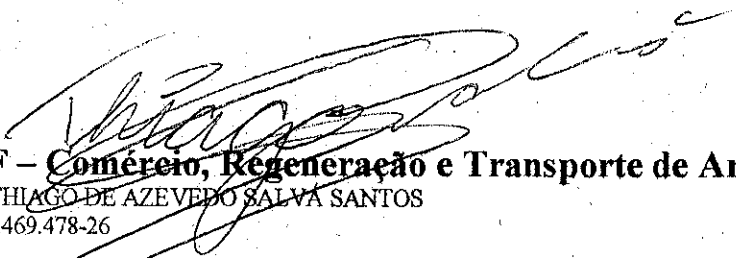
28  
O/m

- Destinação final do produto: Indústrias locais, que terão seus resíduos valorados por técnicas modernas de Reciclagem, Tratamento e/ou beneficiamento, podendo utilizar como matéria prima o nosso produto final.
- Participação comunitária prevista: Criação de um viveiro (dentro de nossa unidade fabril) para criação e doação de mudas de árvores nativas (espécies a serem desenvolvidas com biólogos e diante dos interesses da prefeitura de acordo com seu plano de desenvolvimento e meio-ambiente).

Firmamos o interesse em investir em PINDAMONHANGABA, não apenas buscando o lucro, mas também por uma sociedade mais VERDE e a GERAÇÃO de RIQUEZAS (preservação ambiental) para as sociedades futuras.

Agradecemos a prestimosidade.

Att,



**CRAF - Comércio, Regeneração e Transporte de Areia de Fundação Ltda**  
NOME: THIAGO DE AZEVEDO SALVA SANTOS  
CPF: 306.469.478-26

**CRAF - Comércio, Regeneração e Transporte de Areia de Fundação Ltda - 1ª - 2ª - 3ª Etapas**

CNPJ: 06.951.71/0001-82 (MATRIZ)

Construção da filial 3

**Cronograma Físico/financeiro de implantação**  
**Tempo de projeto antes do início das obras: 4 meses (Alvarás, licenças e documentações pertinentes).**  
**LOCAL: Pindamonhangaba/SP**

ITEM	DISCRIMINAÇÃO	TOTAL		1º ANO		2º ANO		3º ANO		4º ANO		5º ANO		6º ANO		
		R\$	% executad	R\$	% executad	R\$	% executad	R\$	% executad	R\$	% executad	R\$	% executad	R\$	% executad	
1.0	CONSTRUÇÃO	1.500.000,00	75,00%	1.125.450,00	25,00%	375.150,00	50,00%	400.000,00	50,00%	400.000,00	50,00%	400.000,00	50,00%	400.000,00	50,00%	400.000,00
1.1	1ª FASE	800.000,00														
1.2	2ª FASE	800.000,00														
1.3	3ª FASE	800.000,00														
2.0	INFRAESTRUTURA	65.000,00	25,00%	16.250,00	50,00%	32.500,00	25,00%	32.500,00	0,00%	37.500,00	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-
2.1	OBRA DE DRENAGEM DE AGUAS PLUVIAIS	82.000,00	50,00%	42.000,00	25,00%	21.000,00	25,00%	21.000,00	0,00%	21.000,00	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-
2.2	ASFALTAMENTO	75.000,00	0,00%	-	25,00%	18.750,00	50,00%	37.500,00	25,00%	37.500,00	25,00%	18.750,00	0,00%	-	0,00%	-
2.3	IMPLANTACAO DE REDE DE ESGOTO E ESTACAO DE TRATAMENTO	75.000,00	0,00%	-	20,00%	12.000,00	20,00%	12.000,00	20,00%	12.000,00	20,00%	12.000,00	20,00%	12.000,00	20,00%	12.000,00
3.0	SEGUROS	360.000,00	5,00%	18.000,00	12,50%	45.000,00	20,00%	72.000,00	25,00%	90.000,00	25,00%	90.000,00	25,00%	90.000,00	25,00%	90.000,00
3.1	SEGURO DE RESPONSABILIDADE CIVIL	60.000,00	0,00%	-	20,00%	12.000,00	20,00%	12.000,00	20,00%	12.000,00	20,00%	12.000,00	20,00%	12.000,00	20,00%	12.000,00
3.2	SEGURO DOS CAMINHÕES	300.000,00	0,00%	-	12,50%	45.000,00	20,00%	72.000,00	25,00%	90.000,00	25,00%	90.000,00	25,00%	90.000,00	25,00%	90.000,00
3.3	SEGURO PREDIAL	60.000,00	0,00%	-	20,00%	12.000,00	20,00%	12.000,00	20,00%	12.000,00	20,00%	12.000,00	20,00%	12.000,00	20,00%	12.000,00
4.0	FROTA-VEICULOS	720.000,00	25,00%	180.000,00	50,00%	360.000,00	25,00%	360.000,00	0,00%	180.000,00	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-
4.1	4 CAMINHÕES TOCO	800.000,00	25,00%	200.000,00	25,00%	200.000,00	25,00%	200.000,00	0,00%	400.000,00	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-
4.2	4 CAMINHÕES TRUCKADOS	700.000,00	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	50,00%	350.000,00	50,00%	350.000,00	50,00%	350.000,00	50,00%	350.000,00
4.3	2 CAVALOS MECANICOS	180.000,00	25,00%	45.000,00	50,00%	90.000,00	25,00%	90.000,00	0,00%	45.000,00	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-
5.0	IMPLENITOS	140.000,00	25,00%	35.000,00	50,00%	70.000,00	50,00%	70.000,00	0,00%	70.000,00	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-
5.1	4 POLIGUIDASTES DUPLIO	240.000,00	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	50,00%	120.000,00	50,00%	120.000,00	50,00%	120.000,00	50,00%	120.000,00
5.2	4 CACAMBAS BASCULANTES	140.000,00	25,00%	35.000,00	50,00%	70.000,00	50,00%	70.000,00	0,00%	70.000,00	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-
5.3	CARRETAS BASCULANTE E CARGA SECA (UMA DE CADA)	240.000,00	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	50,00%	120.000,00	50,00%	120.000,00	50,00%	120.000,00	50,00%	120.000,00
6.0	CAPITAL DE GIRO	150.000,00	50,00%	125.000,00	50,00%	125.000,00	0,00%	100.000,00	0,00%	100.000,00	0,00%	150.000,00	50,00%	150.000,00	50,00%	150.000,00
6.1	1ª FASE	200.000,00	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0
6.2	2ª FASE	200.000,00	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0
6.3	3ª FASE	300.000,00	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0
7.0	TREINAMENTO	25.000,00	50,00%	12.500,00	50,00%	12.500,00	0,00%	10.500,00	75,00%	31.500,00	50,00%	22.500,00	50,00%	22.500,00	50,00%	22.500,00
7.1	1ª FASE	42.000,00	0,00%	-	25,00%	10.500,00	10,00%	10.500,00	0,00%	31.500,00	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-
7.2	2ª FASE	45.000,00	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-
7.3	3ª FASE	45.000,00	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-
8.0	EQUIPAMENTOS	250.000,00	75,00%	187.500,00	25,00%	62.500,00	0,00%	62.500,00	0,00%	200.000,00	25,00%	100.000,00	0,00%	100.000,00	0,00%	187.500,00
8.1	1ª FASE	400.000,00	0,00%	-	25,00%	100.000,00	50,00%	100.000,00	0,00%	25.000,00	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-
8.2	2ª FASE	750.000,00	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-
8.3	3ª FASE	100.000,00	0,00%	-	25,00%	25.000,00	0,00%	25.000,00	0,00%	50.000,00	50,00%	375.000,00	25,00%	375.000,00	25,00%	375.000,00
8.4	DESENVOLVIMENTO DE NOVAS TECNOLOGIAS	810.000,00	50,00%	405.000,00	0,00%	405.000,00	0,00%	405.000,00	0,00%	405.000,00	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-
9.0	MAQUINAS	250.000,00	0,00%	-	100,00%	250.000,00	0,00%	250.000,00	0,00%	250.000,00	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-
9.1	2 CARREGADEIRAS	125.000,00	0,00%	-	100,00%	125.000,00	0,00%	125.000,00	0,00%	125.000,00	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-
9.2	EMPLHADERA	250.000,00	0,00%	-	100,00%	250.000,00	0,00%	250.000,00	0,00%	250.000,00	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-
9.3	PONTE ROLANTE	75.000,00	0,00%	-	100,00%	75.000,00	0,00%	75.000,00	0,00%	75.000,00	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-
10.0	TAXAS E LICENÇAS	15.000,00	100,00%	15.000,00	100,00%	15.000,00	100,00%	15.000,00	100,00%	15.000,00	100,00%	15.000,00	100,00%	15.000,00	100,00%	15.000,00
10.1	1ª FASE	20.000,00	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-
10.2	2ª FASE	35.000,00	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-
10.3	3ª FASE	100.000,00	10,00%	10.000,00	10,00%	10.000,00	20,00%	20.000,00	20,00%	20.000,00	20,00%	20.000,00	20,00%	20.000,00	20,00%	20.000,00
11.0	DESPESAS - DIVERSAS	20.000,00	0,00%	-	50,00%	10.000,00	50,00%	10.000,00	50,00%	10.000,00	50,00%	10.000,00	50,00%	10.000,00	50,00%	10.000,00
11.1	DESPESAS DIVERSAS E EXTRAS	100.000,00	10,00%	10.000,00	10,00%	10.000,00	20,00%	20.000,00	20,00%	20.000,00	20,00%	20.000,00	20,00%	20.000,00	20,00%	20.000,00
12.0	IMPLANTACAO DE PROJETO - VIVEIRO DE MUDAS	20.000,00	0,00%	-	50,00%	10.000,00	50,00%	10.000,00	50,00%	10.000,00	50,00%	10.000,00	50,00%	10.000,00	50,00%	10.000,00
12.1	VIVEIRO DE MUDAS	9.819.600,00	9,63%	2.416.700,00	9,96%	1.781.900,00	13,07%	2.303.500,00	5,03%	1.685.250,00	40,75%	1.449.000,00	21,58%	712.000,00	0,00%	712.000,00
	VALOR TOTAL	9.819.600,00	9,63%	2.416.700,00	9,96%	1.781.900,00	13,07%	2.303.500,00	5,03%	1.685.250,00	40,75%	1.449.000,00	21,58%	712.000,00	0,00%	712.000,00

DURAÇÃO DO PROJETO DE IMPLANTACAO DE PARQUE INDUSTRIAL: 6 ANOS (TOTAL)

30  
Oly



CAIXA

### Certificado de Regularidade do FGTS - CRF

**Inscrição:** 66951716/0001-82  
**Razão Social:** CRAF COM REGEN E TRANSP AREIA FUND LTDA  
**Endereço:** CALÇADAS DOS CRAVOS 252 CJ 72 / ALPHAVILLE / BARUERI / SP / 6453-053

A Caixa Econômica Federal, no uso da atribuição que lhe confere o Art. 7, da Lei 8.036, de 11 de maio de 1990, certifica que, nesta data, a empresa acima identificada encontra-se em situação regular perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

O presente Certificado não servirá de prova contra cobrança de quaisquer débitos referentes a contribuições e/ou encargos devidos, decorrentes das obrigações com o FGTS.

**Validade:** 28/04/2014 a 27/05/2014

**Certificação Número:** 2014042809284376280629

Informação obtida em 16/05/2014, às 14:40:44.

A utilização deste Certificado para os fins previstos em Lei está condicionada à verificação de autenticidade no site da Caixa: [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br)





# PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

## LAUDO PRELIMINAR DE AVALIAÇÃO

DATA : 18/08/2014

Referente ao Lote nº 01 da Quadra "B" do Loteamento Industrial Água Preta, com frente para a Avenida Projetada e de propriedade da Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba.

### 1 – Informação sobre o imóvel

Cadastrado na Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba sob a sigla : NE.12.12.02.014.00

Matriculado em area maior sob nº 16874 junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Pindamonhangaba.

Loteamento Industrial Água Preta

Lote 01

Quadra "B"

Area = 12.331,61 m<sup>2</sup>

Encontra-se situada em ZI – Zona Industrial conforme a Lei Complementar nº 03 de 10 de outubro de 2006 – Plano Diretor Participativo

**2 – Descrição do imóvel :** mede de frente para a Avenida 02 ( dois), 90,66 m ( noventa metros e sessenta e seis centímetros ) ; do lado direito de quem da referida avenida o terreno olha mede 138,71 m ( cento e trinta e oito metros e setenta e um centímetros ) confrontando com o lote 2, com ângulo interno de 90° 00' 00"; do lado esquerdo formando ângulo interno de 87° 51' 04" segue-se por uma extensão de 2,27 m ( dois metros e vinte e sete centímetros ); deste ponto com ângulo interno de 177° 52' 23" segue-se por 36,78 m ( trinta e seis metros e setenta e oito centímetros ) em linha reta, deste ponto com ângulo interno de 187° 00' 52" segue-se por uma extensão de 20,56 m ( vinte metros e cinquenta e seis centímetros ), deste ponto com ângulo interno de 180° 25' 22" segue-se por mais 20,21 m ( vinte metros e vinte e um centímetros ) , deste ponto com ângulo interno de 175° 19' 57" segue-se por uma extensão de 16,93 m ( dezesseis metros e noventa e três centímetros ) , deste ponto com ângulo interno de 167° 56' 07" segue-se por uma extensão de 35,29 m ( trinta e cinco metros e vinte e nove centímetros ) , deste ponto com ângulo interno de 178° 04' 54" segue-se por uma extensão de 12,65 m ( doze metros e sessenta e cinco centímetros ) confrontando em toda essa extensão com a Area de Preservação Permanente , fundos com 77,95 m ( setenta e sete metros e noventa e cinco

Avenida Nossa Senhora do Bom Sucesso, 1400 - CEP 12420-010 - Pindamonhangaba - SP

Telefone: (0XX12) 3644-5600

email: [fundiarias@pindamonhangaba.sp.gov.br](mailto:fundiarias@pindamonhangaba.sp.gov.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

centímetros ) confrontando com o lote 03 da mesma quadra , encerrando a área de 12.331,61 m<sup>2</sup> ( doze mil, trezentos e trinta e um metros quadrados e sessenta e um decímetros quadrados ).

### 3 – Serviços Públicos dos quais o imóvel em tela é atendido :

Constatamos após vistoria que o imóvel em questão **não é atendido** por rede de água, esgoto e rede de energia elétrica.

### 4 – Método de Comparação de Vendas ou Ofertas

Denominado também de Método de Comparação consiste na estimativa do valor de mercado obtida sobre preços pagos em transações imobiliárias. É um processo de correlação de valores.

Com relação a esta avaliação tomaremos como base os preços já determinados pelas imobiliárias consultadas.

Na tabela abaixo são demonstradas as imobiliárias consultadas :

#### - Imobiliária Castor

Corretor – Paulo

Data da avaliação – 18/07/2014

Tem oferta de lote industrial em frente a Industria Novelis

Valor estimado por m<sup>2</sup> = R\$ 80,00 / m<sup>2</sup>

#### - Edson Derrico Imóveis

Corretor – Edson Derrico

Data da avaliação – 18/07/2014

Já teve negociação de áreas industriais na base de R\$ 50,00 a R\$ 60,00/m<sup>2</sup>

Pela localização da área e infraestrutura apresentada vale R\$ 80,00 /m<sup>2</sup>

#### - Imobiliária Espaço Imóveis

Corretor - Hailton

Data da avaliação – 21/07/2014

Tem área bruta contígua a R\$ 70,00/m<sup>2</sup>

Considerando-se tratar de lote industrial com infraestrutura, ruas abertas vale R\$ 100,00/m<sup>2</sup>

#### - Imobiliária Solar Imóveis

Corretor – Rafael

Avenida Nossa Senhora do Bom Sucesso, 1400 - CEP 12420-010 - Pindamonhangaba - SP

Telefone: (0XX12) 3644-5600

email: [fundiarias@pindamonhangaba.sp.gov.br](mailto:fundiarias@pindamonhangaba.sp.gov.br)



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

Data da avaliação = 21/07/2014

Estimou em R\$ 100,00/m<sup>2</sup>

**- Thino Imóveis**

Corretor – Mario

Data da avaliação – 21 /07/2014

Estimou em R\$ 90,00/m<sup>2</sup>

**- Imobiliária Vilela Imóveis**

Corretor – Cláudio

Data da avaliação – 22 /07/2014

Estimou em R\$ 100,00 /m<sup>2</sup>

Fazendo-se uma média aritmética dos valores acima temos :

$$V m = \frac{R\$ 80,00 + R\$ 80,00 + R\$ 100,00 + R\$ 100,00 + R\$ 90,00 + R\$ 100,00}{06} =$$

$V m = R\$ 91,66 / m^2$

Podemos adotar o valor de R\$ 95,00/m<sup>2</sup>

Sendo assim, temos :

Valor da area em reais = area do lote x R\$ 95,00 / m<sup>2</sup> =

Valor da área = 12.331,61 m<sup>2</sup> x R\$ 95,00 / m<sup>2</sup> = R\$ 1.171.502,90

**Observação :**

Valor obtido levando-se em consideração um imóvel **atendido** por rede de água, rede esgoto e rede de energia elétrica.

**5 – Valores para implantação das benfeitorias :**

Como o imóvel em tela não é atendido por rede de água, rede de esgoto e rede de energia elétrica, calcularemos abaixo os custos para implantá-los.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

## - Rede de água

Extensão aproximada = 200,00 m ( duzentos metros )

Custo de implantação = R\$ 7.000,00 ( sete mil reais ) -- **valor SABESP**

## - Rede de Esgoto

Extensão aproximada = 200,00 m ( duzentos metros )

Custo de implantação = R\$ 30.000,00 ( trinta mil reais ) – **valor SABESP**

- Custo de implantação da rede de água e esgoto = R\$ 37.000,00

Aproximaremos para R\$ 40.000,00 ( quarenta mil reais )

## - Rede de Energia Elétrica

Extensão = 200,00 m ( duzentos metros )

A implantação envolverá a fixação de 06 postes, transformador e fiação

Custo de implantação da citada rede = R\$ 150.000,00 ( cento e cinquenta mil reais ).

- Custo total de implantação da rede de água, rede de esgoto e energia elétrica

**Custo total = R\$ 40.000,00 + R\$ 150.000,00 = R\$ 190.000,00 ( cento e noventa mil reais ).**

## 6- Valor final da area

Valor final = Valor avaliado ( item 4 ) – Valor de implantação das benfeitorias ( item 5 )

Vf = R\$ 1.171.502,90 – R\$ 190.000,00 = R\$ 981.502,90

**Valor final = R\$ 981.502,90 ( novecentos e oitenta e um mil, quinhentos e dois reais e noventa centavos )**

Pindamonhangaba, 18 de agosto de 2014.

  
\_\_\_\_\_  
**Germano Miguel de Assis**

**Engenheiro civil**

**Depto de Ações Fundiárias**

