



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA
ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº / 2017.

Comissões:

- Legislação, Justiça e Redação
 Finanças e Orçamento
 Obras, Serv. Públicos, Ass. Rurais,
Ecologia, Meio Ambiente
 Educação, Cultura, Turismo e Esportes
 Saúde e Assistência Social
 Fiscalização Financeira e Controle
 Defesa dos Direitos Humanos, Cidadania
e Segurança Pública

Vereadores Assessoria Jurídica

Data: 03 / 10 / 17

**Dispõe sobre a doação de área para a empresa
GOLDEN MOTOS LTDA, e dá outras providências.**

PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 153/2017

Autor: PREFEITO MUNICIPAL

Ementa: DISPÕE SOBRE A DOAÇÃO DE ÁREA PARA A EMPRESA
GOLDEN MOTOS LTDA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

PROTOCOLO GERAL Nº 3500/2017

Data: 27/09/2017 - Horário: 16:18



Isael Domingues, Prefeito Municipal 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 empresa GOLDEN MOTOS LTDA, parte do lote nº 05 e 06, da Quadra "B", do Loteamento denominado "Loteamento Industrial", situado nesta cidade, com frente para a Rua Um (01), medindo 14.686,87m² (quatorze mil, seiscentos e oitenta e seis metros e oitenta e sete décimos quadrados), conforme descrições a seguir:

"Terreno desmembrado de área maior, composto por parte do Lote 05 e 06 da Quadra "B" do Loteamento Industrial, situado na Rua Uelson de Freitas Ramos, antiga rua um, para onde mede 56,40m (cinquenta e seis metros e quarenta centímetros); do lado direito de quem da referida rua o terreno olha mede 182,90m (cento e oitenta e dois metros e noventa centímetros), confrontando com a área remanescente composta de parte dos terrenos nº 05 e 06; do lado esquerdo mede 188,20m (cento e oitenta e oito metros e vinte centímetros), confrontando com o Lote 04 e, nos fundos, mede 104,20m (cento e quatro metros e vinte centímetros), confrontando com a viela sanitária; encerrando a área de 14.686,87m² (quatorze mil, seiscentos e oitenta e seis metros e oitenta e sete décimos quadrados), cadastrada na Prefeitura Municipal sob a sigla SO.31.12.01.011.00."

Parágrafo único – A área descrita no caput será doada com o objetivo único de implantação das instalações da GOLDEN MOTOS 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA
ESTADO DE SÃO PAULO

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.

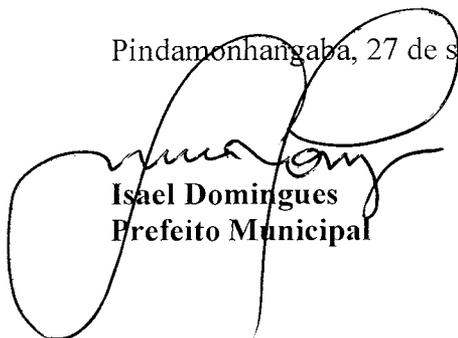
Parágrafo único – A área a ser construída será de 1.200,00 m² (um mil e duzentos metros quadrados), realizada conforme cronograma apresentado.

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 a partir da data de sua publicação.

Pindamonhangaba, 27 de setembro de 2017.



Israel Domingues
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA
ESTADO DE SÃO PAULO

MENSAGEM Nº 042 / 2017

Dispõe sobre a doação de área para a empresa GOLDEN MOTOS LTDA, e dá outras providências.

Exmo. Sr.
Ver. Carlos Eduardo de Moura
DD. Presidente da Câmara de Vereadores de
Pindamonhangaba/SP

Senhor Presidente,

Encaminhamos pelo presente o incluso Projeto de Lei que **dispõe sobre a doação de área para a empresa GOLDEN MOTOS LTDA, e dá outras providências.**

A área total a ser construída pela GOLDEN MOTOS LTDA será de 1.200,00 m² realizada conforme proposta apresentada, sendo o faturamento total estimado para os primeiros 5 (cinco) anos de atividade da empresa de R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) e o valor do investimento total de R\$ 2.980.000,00 (dois milhões e novecentos e oitenta mil reais). O número de empregos previsto é de 35.

O ramo de atividade da sociedade empresarial donatária é a revenda de motocicletas.

A empresa se compromete a atender as exigências da CETESB e da Prefeitura no que se refere à preservação do 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.



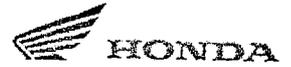
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA
ESTADO DE SÃO PAULO

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, 27 de setembro de 2017.



Isael Domingues
Prefeito Municipal



Golden Motos Ltda.
Av. Dr. Jorge Tibiriçá, 761
Chácara Galega
Pindamonhangaba - SP
CEP 12422-050
Fone: (12) 3644-7110
Fax: (12) 3644-7111
Site: www.goldenmotos.com
Email: golden@goldenmotos.com



mo. Sr. Dr.
iel Domingues
l. Prefeito Municipal, de Pindamonhangaba.

GOLDEN MOTOS LTDA, inscrita no CNPJ n. 03.0241.729/0001-48 estabelecida na Avenida Dr. Jorge Tibiriçá, 761, bairro São Benedito, nesta cidade, neste ato representado por seu bastante sócio **JOÃO ALVES DOS SANTOS**, brasileiro, separado judicialmente, empresário, portador respectivamente do RG 000796620-SSPRO, CPF 101.652.669-9, ("ut" instrumento de contrato social em anexo – doc 01), vem, mui respeitosamente perante V. Exa., expor e requerer o quanto segue:

Digníssimo Prefeito somos um grupo de revenda de motocicletas marca **GOLDEN MOTOS LTDA**, contando atualmente com **06 (seis) concessionárias**, nas cidades de **Pindamonhangaba-SP, Campos do Jordão, Guaratinguetá-SP, Lorena-SP, Aparecida do Rio Preto-SP e Resende-RJ**, já estabelecido nesta cidade desde 1999. Nossa história recente, trás o exemplo desse que coincide com essa administração pujante, visando, crescer, para melhor atender os interesses desses de nossa população.

Entrementes, urge deixar consignado, que nesse momento, em que nosso país enfrenta essa sua mais grave crise econômica, é momento, também, de criarem-se novas oportunidades.

Sempre acreditamos no trabalho, e no progresso de nossa cidade. Assim é que no presente, **novamente**, vimos a presença dessa municipalidade, requerer a doação de uma área para a expansão de nossa agência em Pindamonhangaba.

Com a implementação de nosso negócio, pretendemos aumentar a capacidade de empregos diretos, chegando até 35 (trinta e cinco) vagas diretas e mais 45 (quarenta) indiretos, no prazo de até 24 meses, após o início de nossas atividades em nova instalação.

Para tal mister, necessitamos de uma área de aproximadamente 15 mil metros quadrados. Isso porque, além da nova agência, também estaremos construindo e disponibilizando a nossa cidade um centro de treinamento educação para o trânsito, que, como já ver V. Exa., irá beneficiar diretamente a população e os profissionais dessa área, tanto do lado, diretamente, como escolas, autoescolas, enfim, promovendo a educação no trânsito dessa cidade.

Golden Motos
***** Acelerando seus sonhos de Liberdade *****



Golden Motos Ltda.
Av. Dr. Jorge Tibiriçá, 761
Chácara Galega
Pindamonhangaba - SP
CEP 12422-050
Fone: (12) 3644-7110
Fax: (12) 3644-7111
Site: www.goldenmotos.com
Email: golden@goldenmotos.com



ade, visando, atender ao máximo, além da geração de empregos, recolhimento de impostos, o
ressa público, local, já que o município terá um local apropriado e para o treinamento e exames
habilitação de veículos. É um projeto pioneiro no Vale do Paraíba, e, por certo, irá despertar o
ressa de outros municípios para serem adotados em suas cidades.

O investimento estimado para a construção do projeto acima mencionado,
e R\$ 2.980,000,00 (dois milhões novecentos e oitenta mil reais), sendo a área construída de
00,00 m2 (um mil e duzentos metros quadrados) de área coberta, e de 8.522,00m2 (oito mil
nhentos e vinte e dois metros quadrados) de área beneficiada destinada ao centro de
namento e educação para o trânsito, com previsão de início das obras em até 60 (sessenta)
s, após aprovação do projeto por essa municipalidade. Em anexo, o memorial físico financeiro da
a e s certidões fiscais, do Caged, bem como a licença de funcionamento da empresa, que se
ontra em plena atividade. Anexamos também, o balanço do último exercício, comprovando a
tez de nossa empresa.

A nossa matéria prima, a venda de veículos (motocicletas), são produzidas
do estado de São Paulo, mas, também, compramos peças produzidas no estados de São
o, assim, como se pode ver nossos produtos se destinam ao de consumo duráveis.

Faz-se necessário consignar, que pretendemos com o investimento aqui demonstrado
armos ao faturamento de 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), anualmente, sendo que
próximos 05 (cinco anos), chegaríamos a casa de R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco
ões de reais).

Assim sendo, no intuito de contribuir com a pujança de nosso município, vimos
er, pelo presente, a doação de área para instalação de nossa nova agência nessa cidade,
vada a conveniência e oportunidade por V.Exa.

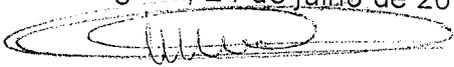
Colocamos-nos a inteira disposição para os esclarecimentos que se fizerem
ssários para o fim colimado.

Desde já apresentamos nossos protestos de elevada estima e consideração.

N. Termos,

P. Deferimento.

Pindamonhangaba, 24 de julho de 2017.


GOLDEN MOTOS LTDA.

Golden Motos

***** Acelerando seus sonhos de Liberdade *****



MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, MEIO AMBIENTE
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

69
O.M.

LAUDO PRELIMINAR DE AVALIAÇÃO

Data: 11/09/2017

Referente ao Terreno desmembrado de área maior composto de parte do terreno constituído pelos lotes nº 05 e nº 06 da Quadra "B" do Loteamento e de propriedade do Município de Pindamonhangaba.

1 – Informação sobre o imóvel

Cadastrado na Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba sob a sigla: SO.31.12.01.011.000
Matriculado sob nº 42.611 junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Pindamonhangaba.

Loteamento Industrial

Terreno desmembrado – parte do terreno dos Lotes nº 05 e nº 06 da Quadra "B"
Área = 14.686,87m²

A área encontra-se situada em ZI – Zona Industrial conforme a Lei Complementar nº 03 de 10 de outubro de 2.006 – Plano Diretor Participativo

2 – Descrição do imóvel: Terreno desmembrado de área maior, composto de parte do terreno constituído pelos lotes nº 05 e nº 06 da Quadra "B" do Loteamento Industrial, situado nesta cidade, com frente para a Rua Uelson de Freitas Ramos, antiga rua um, para onde mede 56,40 m (cinquenta e seis metros e quarenta centímetros); do lado direito de quem da referida rua o terreno olha mede 182,90 m (cento e oitenta e dois metros e noventa centímetros) confrontando com a área remanescente composta de parte dos terrenos nº 05 e nº 06; do lado esquerdo mede 188,20m (cento e oitenta e oito metros e vinte centímetros) confrontando com o lote nº 04 e nos fundos mede 104,20m (cento e quatro metros e vinte centímetros) confrontando com a viela sanitária, encerrando a área de 14.686,87m² (quatorze mil, seiscentos e oitenta e seis metros quadrados e oitenta e sete decímetros quadrados).

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

- rede de água potável	-	Sim
- rede de esgotos sanitários	-	Não
- rede de energia elétrica	-	Sim
- iluminação pública	-	Sim
- pavimentação asfáltica	-	Sim



MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, MEIO AMBIENTE
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

10
0

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.

Aplicaremos os seguintes fatores de homogeneização;

– Fator de fonte - Ff

Tomado como igual a 0,90 para imóveis em oferta

- Fator de localização

Tomado como igual a unidade para imóveis situados em áreas com a mesma força comercial / industrial, inferior a unidade quando a amostra estiver em áreas mais valorizadas e superior quando ocorrer o inverso.

- Fator de área - Fa / n

Fa = (área do elemento pesquisado / área do imóvel avaliando)

Na qual:

n = 0,25 quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%

n = 0,125 quando a diferença for superior a 30%

Abaixo segue relação das imobiliárias consultadas e os valores por m2 obtidos :

Amostra 01

- Imobiliária Castor

Corretor – Paulo

Data da avaliação – 05/04/2014

Área = 19.115,40 m²

Terreno da Indústria Fabinject no Distrito Industrial na Avenida Célio Tadashi Kobayashi avaliado em R\$ 110,00/m² (05/04/2014) atualizado pelo Índice INCC-DI até 31/08/2017 em R\$ 136,30 / m²

Arredonda-se para R\$ 136,00/m²

Paulo



MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, MEIO AMBIENTE
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Handwritten initials and signature in the top right corner.

Amostra 02

- **Vilela Imóveis**

Consulta ao site da imobiliária

Oferta

11/09/2017

Código MO249

Área no Distrito de Moreira Cesar – com frente para a Rodovia Luiz Dumont Villares

Área = 33.000,00m²

Valor = R\$ 3.500.000,00

Valor por m² = 106,06m²

Arredonda-se para R\$ 106,00/m²

Amostra 03

- **Imovest Assessoria Imobiliária**

Site da Imobiliária

Oferta

Data – 08/09/2017

Área em Moreira Cesar – próximo a Siderúrgica Gerdau

Ref.- T0075

Área = 42.000,00m²

Valor = R\$ 4.200.000,00

Valor por m² = R\$ 100,00 / m²

Amostra 04

- **Imobiliária Palacete**

Consulta ao site da imobiliária

Oferta

Data da avaliação – 08/09/2017

Área = 24.000,00m²

Ref.: 62255

Valor = R\$ 1.320.000,00

Valor por m² igual a R\$ 55,00/m²

Handwritten signature in the bottom right corner.



MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, MEIO AMBIENTE
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

12
05

Amostra 05

- Imobiliária Espaço

Consulta ao site da imobiliária
Oferta
Data – 11/09/2017
Código – AR005
Distrito de Moreira Cesar
Área = 7600,00m²
Valor = R\$ 1.000.000,00
Valor por m² = R\$ 131,57
Arredonda-se para R\$ 132,00/m²

Amostra 06

- Imobiliária Espaço

Consulta ao site da imobiliária
Data – 11/09/2017
Código – AR002
Bairro do Feital
Área = 12.000,00 / m²
Valor = R\$ 1.080.000,00
Valor por m² = R\$ 90,00 / m²

6 – Cálculo do Valor Médio

Nas planilhas abaixo será feito o demonstrativo do cálculo do valor médio.

Serão adotados os seguintes fatores de homogeneização:

Amostra	Área do terreno	Valor unitário do terreno	Fator de localização	Fator de área	Fator de fonte	Valor homogeneizado
Amostra 01	19115,40	R\$ 136,00	1,10	1,07	0,90	R\$ 160,07
Amostra 02	33000,00	R\$ 106,00	1,40	1,11	0,90	R\$ 148,25
Amostra 03	42000,00	R\$ 100,00	1,40	1,14	0,90	R\$ 143,64

9/12



MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, MEIO AMBIENTE
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

43
04

Amostra 04	24000,00	R\$ 55,00	1,60	1,06	0,90	R\$ 83,95
Amostra 05	7600,00	R\$ 132,00	1,40	0,92	0,90	R\$ 153,01
Amostra 06	12000,00	R\$ 90,00	1,60	0,95	0,90	R\$ 123,12
Somatório dos valores						R\$ 812,04
Média aritmética						R\$ 135,34
Limite Superior (+ 30%)						R\$ 175,94
Limite Inferior (- 30%)						R\$ 94,74

A Amostra 04 está fora dos limites.

Neste caso, será excluída

Amostra	Área do terreno	Valor unitário do terreno	Fator de localização	Fator de área	Fator de fonte	Valor homogeneizado
Amostra 01	19115,40	R\$ 136,00	1,10	1,07	0,90	R\$ 160,07
Amostra 02	33000,00	R\$ 106,00	1,40	1,11	0,90	R\$ 148,25
Amostra 03	42000,00	R\$ 100,00	1,40	1,14	0,90	R\$ 143,64
Amostra 05	7600,00	R\$ 132,00	1,40	0,92	0,90	R\$ 153,01
Amostra 06	12000,00	R\$ 90,00	1,60	0,95	0,90	R\$ 123,12
Somatório dos valores						R\$ 728,09
Média aritmética						R\$ 145,62
Limite Superior (+ 30%)						R\$ 189,31
Limite Inferior (- 30%)						R\$ 101,93

04

Todas as amostras estão dentro dos limites.



MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, MEIO AMBIENTE
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Neste caso o valor adotado por m2 será de R\$ 145,62 / m2
Arredonda-se para R\$ 145,00 / m2

7) Cálculo do valor da área

Valor da área = área do imóvel x valor por m2, sendo:

Área = 14.686,87 m²

Valor por m2 = R\$ 145,00 / m²

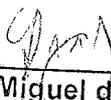
Valor da área = 14.686,87 m2 x R\$ 145,00 / m² = R\$ 2.129.596,15

Arredonda-se para R\$ 2.130.000,00 (dois milhões, cento e trinta mil reais)

Resumo:

O valor da área objeto da com 14.686,87m², constituída por parte do terreno desmembrado de área maior, composto por parte do terreno constituído pelos lotes nº 05 e nº 06 da Quadra "B" do Loteamento Industrial, com frente para a Rua Uelson de Freitas Ramos, cadastrada sob a sigla: SO.31.12.01.011.000 é de **R\$ 2.130.000,00 (dois milhões, cento e trinta mil reais).**

Pindamonhangaba, 11 de setembro de 2017.



Germano Miguel de Assis
Engenheiro civil
CREA nº 0600 77500 8
Diretor do Depto de Regularização Fundiária