



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Assessorias:
 Legislação, Justiça e Redação
 Finanças e Orçamento
 Obras, Serviços Públicos, Assuntos Rurais,
Ecologia e Meio Ambiente
 Educação, Cultura, Turismo e Esportes
 Saúde e Assistência Social
 Defesa dos Direitos Humanos, Cidadania,
Segurança Pública e Direitos da Mulher
 Indústria, Comércio Exterior, Empresas de Ciência,
Tecnologia, Inovação e Empreendedorismo
 Vereadores Procuradoria Jurídica
Data: 14/10/19 Chirria

PROJETO DE LEI Nº /2018

Dispõe sobre a doação de área para a empresa NC PRÉ-MOLDADOS LTDA., e dá outras providências.

Isael Domingues, 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 **NC PRÉ-MOLDADOS LTDA.**, uma gleba de terra da Quadra "D", lote 03, com confrontantes: Avenida 2 (Av. Felix Galvão Cruz Simões), área verde 1 de 18.764,92 m², área remanescente de propriedade de Marina Marcondes Monteiro e Outros, e Lote 2 da mesma quadra, conforme descrição a seguir:

Lote nº 03 - Mede de frente para a Avenida 2, 73,84m (setenta e três metros e oitenta e quatro centímetros); do lado direito de quem da referida Avenida o terreno olha, mede 148,64 (cento e quarenta e oito metros e sessenta e quatro centímetros), com ângulo interno de 90°00'46'', confrontando com lote nº2 da Quadra D; do lado esquerdo, mede 152,92m (cento e cinquenta e dois metros e noventa e dois centímetros), com ângulo interno de 89°59'14'', confrontando com área verde 1 da quadra B; e nos fundos mede 73,99m (setenta e três metros e noventa e nove centímetros), com ângulo interno à direita de 93°18'33'' e à esquerda de 86°40'41'', confrontando com área remanescente de propriedade de Marina Marcondes Monteiro e outros, encerrando a área de 11.135,51m²

Parágrafo único. A área de terreno descrita no caput será doada com o objetivo único da instalação da empresa **NC PRÉ-MOLDADOS 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 1.700 m² (mil e setecentos metros quadrados), conforme cronograma apresentado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

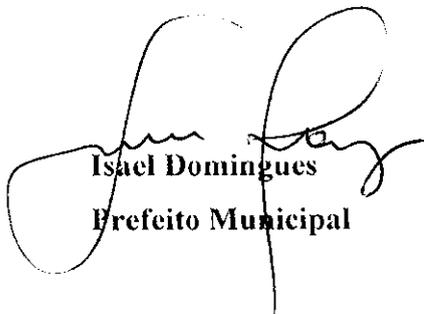
Parágrafo único. A área a ser construída será de 1.700 m² (mil e setecentos metros quadrados), conforme cronograma apresentado.

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 a partir da data de sua publicação.

Pindamonhangaba, 20 de Novembro de 2018.


Israel Domingues
Prefeito Municipal

PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 151/2018

Autor: PREFEITO MUNICIPAL

Ementa: DISPÕE SOBRE A DOAÇÃO DE ÁREA PARA A EMPRESA NC PRÉ-MOLDADOS LTDA., E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

PROTOCOLO GERAL Nº 3233/2018

Data: 12/12/2018 - Horário: 17:02





PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

MENSAGEM Nº135/ 2018

Dispõe sobre a doação de área para a empresa NC PRÉ-MOLDADOS LTDA., e dá outras providências.

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

Senhor Presidente,

Encaminhamos por meio do presente o incluso Projeto de Lei que dispõe sobre doação de área para a empresa **NC PRÉ-MOLDADOS LTDA.**, e dá outras providências.

A área total a ser construída pela **NC PRÉ-MOLDADOS LTDA.** será de 1.700,00 m², conforme proposta apresentada, sendo o faturamento total estimado para os cinco primeiros anos de atividade da empresa de R\$22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais) e o valor de investimento de R\$2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais). O número de empregos previstos é de 35.

O ramo de atividade da sociedade empresarial donatária é fabricação de estruturas pré-moldadas de concreto armado e construção de edifícios.

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 cópia da carta de intenção apresentada pela empresa e do Cronograma físico financeiro.

Portanto, Senhores Vereadores, diante do acima exposto, solicitamos a apreciação e aprovação deste projeto e para isso invocamos que se vote em caráter de urgência.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Na oportunidade, reiteramos a V. Exa. os protestos de elevada estima e consideração, homenagem que peço seja extensiva a todos os Nobres Vereadores que integram essa Casa de Leis.

Pindamonhangaba, 05 de dezembro de 2018.



Isael Domingues
Prefeito Municipal

05
f

REQUERIMENTO

Exmo. Sr. Prefeito Municipal de Pindamonhangaba

Sr. Isael Domingues

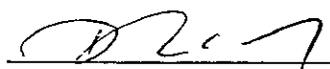
A empresa **NC PRE-MOLDADOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob nº. 31.905.380/0001-37, com sede na Rua Paraibuna (Ipiranga), nº. 180 – Bairro Cidade Nova, Município de Pindamonhangaba, Estado de São Paulo, vem requerer para sua expansão industrial, a doação de área e os incentivos fiscais com base na Lei nº 5.602 de 19/12/2013 e Decreto 5.020 de 05/02/2014.

Abaixo estão as informações pertinentes a este requerimento:

- Atividade Principal: Fabricação de Estruturas Pré-Moldadas de concreto armado, e Construção de Edifícios.
- Ramo de Atividade: Indústria e Serviços
- Área Pretendida: 10.000,00m²
- Área a ser Construída: 1.700,00m²
- Número de mão de obra a ser oferecida: 35 diretas
- Faturamento previsto para os primeiros 05 (cinco) anos: R\$ 22.000.000,00
- Natureza da Matéria Prima: Originária do Estado de São Paulo
- Valor do Investimento: R\$ 2.500.000,00
- Destinação do Produto: Produto de Consumo

Nestes termos, pedimos o deferimento.

Pindamonhangaba, 14 de Novembro de 2018.



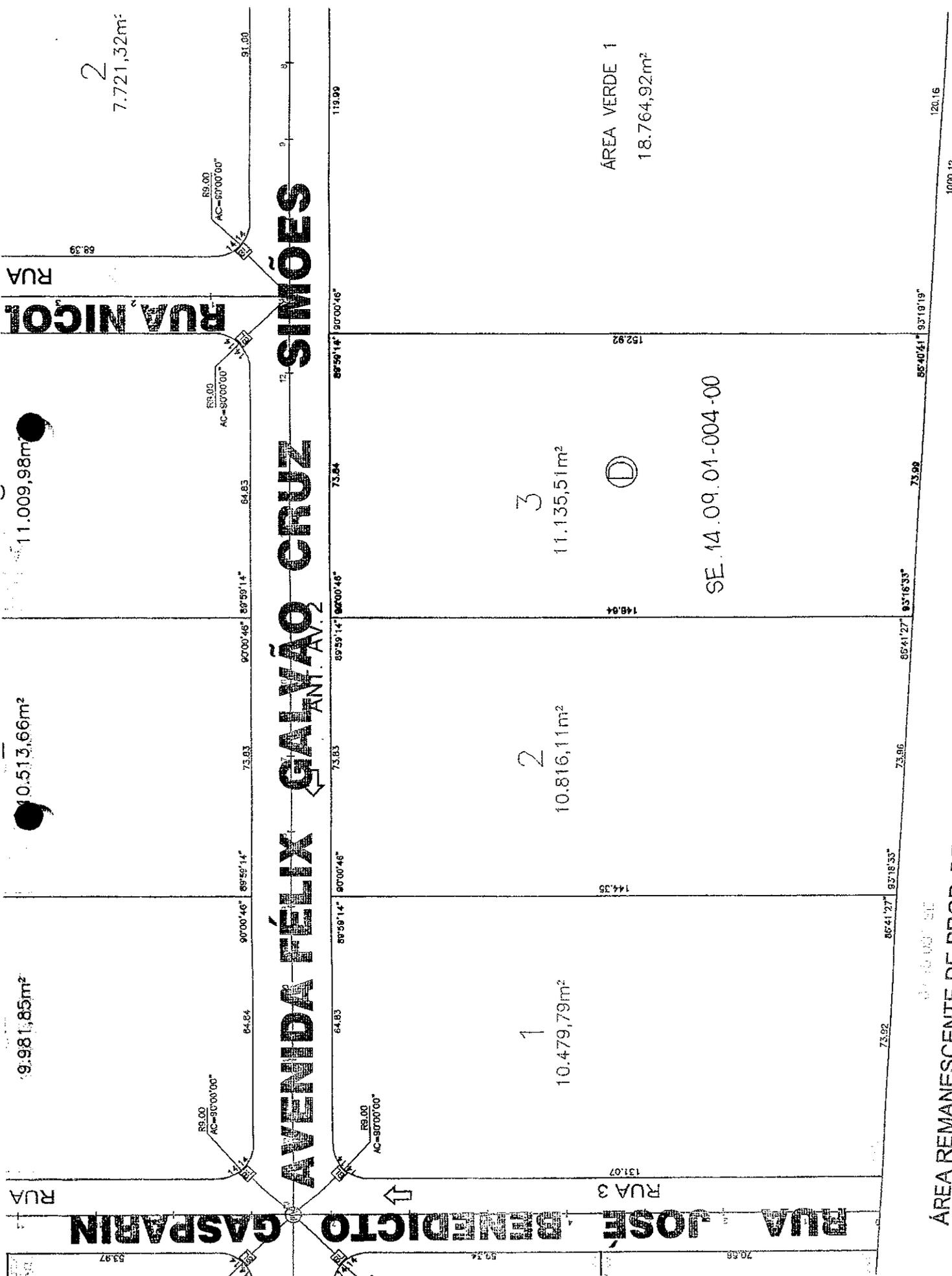
DALCIR HONÓRIO ALVES
CPF: 089.812.468-90
SÓCIO ADMINISTRADOR



Participação Comunitária - Termo de Compromisso - fls. 2'

CRONOGRAMA FÍSICO FINANCEIRO SIMPLIFICADO DA NOVA FÁBRICA "NC PRE-MOLDADOS LTDA" EM PINDAMONHANGABA.

| INVESTIMENTO | VALOR TOTAL | PRAZO DO INVESTIMENTO | INÍCIO |
|--|---------------------|-----------------------|--------------------------------------|
| 1 - Projetos e Layout Fabril | 30.000,00 | 1º mês ao 2º mês | Após aprovação de doação da área |
| 2 - Limpeza da área e terraplanagem | 15.000,00 | 3º mês | Após a aprovação do projeto |
| 3 - Instalações Provisórias | 50.000,00 | 4º mês | Após a terraplanagem |
| 4 - Sondagem | 15.000,00 | 5º mês | Após as instalações provisórias |
| 5 - Fundações Profundas | 40.000,00 | 6º mês | Após a sondagem |
| 6 - Fundações Rasa | 60.000,00 | 7º mês ao 8º mês | Após as fundações profundas |
| 7 - Fundações para Equipamentos | 55.000,00 | 9º mês ao 10º mês | Após as fundações rasa |
| 8 - Equipamentos | 1.160.000,00 | 11º mês ao 14º mês | Após as fundações para equipamentos |
| 9 - Início da Produção | 75.000,00 | 15º mês | Após as instalações dos equipamentos |
| 10 - Construção de um Prédio de 1700m2 | 1.000.000,00 | 12º mês ao 60º mês | Após o início de produção |
| TOTAL | 2.500.000,00 | 60 Meses | |



9.981,85m²

10.513,66m²

11.009,98m²

2

7.721,32m²

1

10.479,79m²

2

10.816,11m²

3

11.135,51m²

ÁREA VERDE 1

18.764,92m²

SE. 14.09.01-004-00

RUA JOSÉ BENEDITO GASPARI

RUA NICOL

AVENIDA FÉLIX GALVÃO CRUZ SIMÕES

RUA 3

RUA 2

RUA 1

ÁREA REMANESCENTE DE PROP. DE MARINA MARCONDES MONTEIRO E OUTROS

1009,12

120,16

FC 25

OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS E ANEXOS
COMARCA DE PINDAMONHANGABA - ESTADO DE SÃO PAULO

Ovidio Pedrosa Junior

OFICIAL REGISTRADOR

38.743

MATRÍCULA Nº

Comarca de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

MATRÍCULA Nº 38.743

12 de setembro de 2003
Oficial Delegado

Fls 01

IMÓVEL

LOTE DE TERRENO Nº 03, da Quadra "D", do Loteamento denominado "Industrial Feital", situado nesta cidade, no bairro do Feital, com frente para a Avenida Dois (02), para onde mede 73,84m (setenta e três metros e oitenta e quatro centímetros); do lado direito de quem da referida avenida o terreno olha mede 148,64m (cento e quarenta e oito metros e sessenta e quatro centímetros), com ângulo interno de 90°00'46", confrontando com o lote nº 02, da Quadra D; do lado esquerdo, mede 152,92m (cento e cinquenta e dois metros e noventa e dois centímetros), com ângulo interno de 89°59'14", confrontando com a Área Verde 01, da Quadra B, e nos fundos mede 73,99m (setenta e três metros e noventa e nove centímetros), com ângulo interno à direita de 93°18'33" e à esquerda de 86°40'41", confrontando com a área remanescente de propriedade de Marina Marcondes Monteiro e outros; encerrando a área de 11.135,51m² (onze mil, cento e trinta e cinco metros e cinquenta e um decímetros quadrados). Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob a sigla SE-14-09-01-004-00.-

TÍTULO ANTERIOR:- Registro nº 03 da Matrícula nº 36.437, datado de 12 de setembro de 2003, desta Serventia.-

PROPRIETÁRIA:- PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 45.226.214/0001-19, com sede nesta cidade, na Rua Deputado Claro César nº 33.-

REGISTRO DE IMÓVEIS

Registro Geral

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE PINDAMONHANGABA - SP

Ovidio Pedrosa Junior
OFICIAL REGISTRADOR

Maria Aparecida das Dôres Israel
ESCREVENTE AUTORIZADA

Pag.: 001/002
Certidão na última página



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA
ESTADO DE SÃO PAULO

TERMO DE COMPROMISSO

Eu, NC Pre-Moldados LTDA inscrita no CNPJ nº 31.905380/0001-37, localizada à Rua Paraibuna (Ipiranga), 180 – Bairro Cidade Nova – Pindamonhangaba / SP, a título de participação comunitária, se COMPROMETE a executar as seguintes obras de melhorias de infraestrutura, conforme estabelecido no Programa de Expansão Industrial, Lei nº 5.602/2013, Decreto nº 5020/2014 e vinculados a doação da área de Matrícula nº 38.743 (11.135,51 m²), localizadas na Av Félix Galvão Cruz Simões – Feital, Loteamento Industrial Feital, Pindamonhangaba / SP.

- 1. Revitalização da Praça do Cruzeiro | valor do investimento: R\$ 50.000,00** – revitalização do piso, iluminação, colocação de bancos e lixeiras, pintura e paisagismo.
Prazo estimado para entrega da obra : até 30/06/2019
- 2. Pavimentação em piso de intertravado de concreto com h- 8 cm e 35 MPA | valor do investimento: R\$ 50.000,00** – colocação do piso em passeios e praças públicas da cidade
Prazo estimado para entrega do material : até 30/06/2020

Cabe ressaltar que o não cumprimento da participação comunitária em sua totalidade, no prazo determinado, acarretará na retrocessão da área.

Pindamonhangaba, 12 de dezembro de 2018.

Dalcir Honório Alves
Diretor
NC Pre-Moldados LTDA

Marcela Franco Moreira Dias
Secretária de Infraestrutura e Planejamento

Marcelo Martuscelli
Secretário de Desenvolvimento Econômico



Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba

| | | | |
|--------------------|--|--|--|
| Razão Social | NC PRÉ-FABRICADOS LTDA. - EXPANSÃO | | |
| Nome Fantasia | NC PRÉ-FABRICADOS LTDA. | | |
| Endereço Atual | RUA PARAIBUNA, 180 LOTEAMENTO CIDADE NOVA PINDAMONHANGABA - SP | | |
| End. de Instalação | AV. FÉLIX GALVÃO CRUZ SIMÕES (ANTIGA AV. 02), S/Nº LOTE 03, QUADRA D - DISTRITO EMPRESARIAL FEITAL | | |
| Atividade | FABRICAÇÃO DE ESTRUTURAS PRÉ-MOLDADAS DE CONCRETO ARMADO E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS | | |

| PONTUAÇÃO | | Valor da UFMP = | |
|----------------------------------|----------------------|---------------------------------|--|
| ITENS | VALORES | PONTOS | CALCULO DA MEDIA ANUAL DO FATURAMENTO |
| GERAÇÃO DE EMPREGOS | 35 | 2 | 1º ANO R\$ 4.400.000,00 2º ANO R\$ 4.400.000,00 3º ANO R\$ 4.400.000,00 4º ANO R\$ 4.400.000,00 5º ANO R\$ 4.400.000,00 MÉDIAMÊS R\$ 366.666,67 |
| FATURAMENTO | 4.066 | 1 | |
| VALOR DO INVESTIMENTO | 27722 | 2 | |
| PARTICIPAÇÃO COMUNITÁRIA | 554 | 15 | UFMP 4066 |
| NATUREZA DA MATÉRIA PRIMA | ORIGINÁRIO DO ESTADO | 3 | |
| DESTINAÇÃO FINAL DO PRODUTO | CONSUMO | 5 | |
| TOTAL DE PONTOS | | 28 | |
| CÁLCULOS DO INVESTIMENTO EM UFMP | | Valor em Reais R\$ 2.500.000,00 | |
| Valor em UFMP | | 27722 | |

| | |
|---|---|
| Número de anos de concessão de benefícios | 5 |
|---|---|

| | |
|---|---------------|
| CÁLCULO DA PARTICIPAÇÃO COMUNITÁRIA ANUAL | |
| Valor em Reais | Valor em UFMP |
| R\$ 50.000,00 | 554 |



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

REFERÊNCIA: **IMPLANTAÇÃO DE EMPRESA. (EXPANSÃO)**

NOME: **NC PRÉ-FABRICADOS LTDA.**

ENDEREÇO: **AV. FÉLIX GALVÃO CRUZ SIMÕES (ANTIGA AV. 02), S/Nº
LOTE 03 QUADRA D
DISTRITO EMPRESARIAL FEITAL
BAIRRO FEITAL PINDAMONHANGABA - SP**

RAMO DE ATIVIDADE:

**FABRICAÇÃO DE ESTRUTURAS PRÉ-MOLDADAS DE CONCRETO
ARMADO E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS**

A empresa em epígrafe, pretendendo expandir sua atividade neste Município, encaminhou à Prefeitura documentos constantes neste Processo, onde solicita concessão de tributos municipais para implantação de seu conjunto industrial.

| | |
|--|--|
| Área de terreno pretendida: | 10.000,00 m² |
| Área a ser construída: | 1.700,00 m² |
| Número de empregos previsto: | 35 |
| Faturamento estimado: | 1º ano – R\$ 4.400.000,00 2º ano – R\$ 4.400.000,00 3º ano – R\$ 4.400.000,00 4º ano – R\$ 4.400.000,00 5º ano – R\$ 4.400.000,00 |
| Valor do investimento: | R\$ 2.500.000,00 |
| Prazo previsto para início da atividade: | 15 meses |
| Participação comunitária: | R\$ 50.000,00 |



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

A empresa se compromete a atender as exigências da CETESB e da Prefeitura Municipal, no que se refere à preservação do meio ambiente, bem como a ter participação comunitária no Município, em atividades sociais, culturais e de lazer.

Com relação à geração de empregos no Município, a empresa se compromete ao que abaixo segue:

- Dar oportunidade a que empresas do Município participem das concorrências para:

- Projeto arquitetônico
- Projeto elétrico
- Projetos de infraestrutura
- Terraplenagem
- Execução da obra (**)

(**) Quando uma empresa local não for a vencedora da concorrência, sugerir à vencedora para utilização do PAT – Posto de Atendimento ao Trabalhador para suprimento de mão-de-obra.

- Comunicar à Secretaria de Desenvolvimento Econômico, 06 (seis) meses antes do início das atividades, quais as funções que irá contratar, bem como o perfil de cada uma, para que possamos colaborar no recrutamento, seleção e treinamento, cujo programa será definido em conjunto com a empresa e as entidades especializadas locais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

CONCLUSÃO:

Conforme o Decreto n.º 5.020, de 05.02.2014, que regulamenta a Lei n.º 5.602, de 19.12.13, concluímos que, no somatório dos itens em escala valorativa, a referida empresa fez **28 (vinte e oito) pontos** e se beneficiará da isenção de tributos municipais pelo prazo de **05 (cinco) anos**.

É nosso parecer que a expansão da sociedade empresarial trará benefícios sociais e econômicos para o Município de Pindamonhangaba.

Isto posto, encaminhamos ao **Senhor Prefeito Municipal** para **avaliação e aprovação** e posteriormente à **Secretaria de Negócios Jurídicos** para elaboração da **Mensagem e Projeto de Lei**.

Pindamonhangaba, 14 de novembro de 2018.

MARCELO MARTUSCELLI
Secretário de Desenvolvimento Econômico

Israel Domingues
Diretor



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E PLANEJAMENTO

LAUDO DE AVALIAÇÃO – 006/2018

A **COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO**, nomeada pela Portaria Geral nº 4.909 de 14 de agosto de 2017, para avaliação do lote nº 03 da Quadra “D” do Loteamento Industrial Feital, nesta cidade, com frente para a Avenida Felix Galvão Cruz Simões, antiga Avenida Dois, tendo a área de 11.135,51m².

1 – Solicitante – Município de Pindamonhangaba através da Secretaria de Desenvolvimento Econômico – Processo Externo nº 31.509/2018.

2 – Informação sobre o imóvel

Matrícula nº 38.743 do Cartório de Registro de Imóveis de Pindamonhangaba.

Cadastrado na Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba sob a sigla:

SE.14.09.01.004.000

Lote 03 – Quadra “D” – Loteamento Industrial Feital

Área = 11.135,51m².

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.

3 – Descrição do imóvel:

Lote de terreno nº 03 da quadra “D” do Loteamento Industrial Feital, situado nesta cidade, no Bairro do Feital, com frente para a Avenida Felix Galvão Cruz Simões, antiga Avenida Dois para onde mede 73,84m (setenta e três metros e oitenta e quatro centímetros); do lado direito de quem da referida avenida o terreno olha mede 148,64m (cento e quarenta e oito metros e sessenta e quatro centímetros) com ângulo interno de 90º 00’ 46” confrontando com o lote nº 02 da quadra “D”; do lado esquerdo mede 152,92m (cento e cinquenta e dois metros e noventa e dois centímetros) com ângulo interno de 89º 59’ 14” confrontando com a Área Verde 01 da Quadra B e nos fundos mede 73,99m (setenta e três metros e noventa e nove centímetros), com ângulo interno à direita de 93º 18’ 33” e à esquerda de 86º 40’ 41” confrontando com a área remanescente de propriedade de Marina Marcondes Monteiro e outros; encerrando a área de 11.135,51m² (onze mil, cento e

Av. Nossa Senhora do Bom Sucesso, 1400 – CEP 12420-010 – Pindamonhangaba – SP

Telefax: (12) 3644-5798 – 3644-5799

e-mail: planejamento@pindamonhangaba.sp.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E PLANEJAMENTO

trinta e cinco metros quadrados e cinquenta e um decímetros quadrados). Cadastrado na Prefeitura Municipal sob a sigla: SE.14.09.01.004.000.

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

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

5 – 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 à 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%

Os fatores adotados estão na fonte bibliográfica – Livro: Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações

Autor – eng.º Sérgio Antonio Abunahman

Av. Nossa Senhora do Bom Sucesso, 1400 – CEP 12420-010 – Pindamonhangaba – SP

Telefax: (12) 3644-5798 – 3644-5799

e-mail: planejamento@pindamonhangaba.sp.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E PLANEJAMENTO

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 = 19.115,40m²

Terreno da Indústria Fabinject no Distrito Industrial na Avenida Célio Tadashi Kobayashi avaliado em R\$ 110,00/m² (05/04/2014) atualizado pelo Índice IGP-M – Índice Geral de Preços de Mercado até 29/10/2018 em R\$ 141,95/m².

Arredonda-se para **R\$ 142,00 / m²**

Amostra 02

- Imobiliária “Vilela Imóveis”

Consulta ao site da imobiliária

Oferta

30/10/2018

Código MO249

Área no Distrito de Moreira César – 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

- Imobiliária “Edson Derrico Imóveis”

Site da Imobiliária

Oferta

Data – 30/10/2018

Av. Nossa Senhora do Bom Sucesso, 1400 – CEP 12420-010 – Pindamonhangaba – SP

Telefax: (12) 3644-5798 – 3644-5799

e-mail: planejamento@pindamonhangaba.sp.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E PLANEJAMENTO

Área no Bairro do Feital

Ref.- AR 0009 - EDTX

Área = 20.000,00m²

Valor = R\$ 1.800.000,00

Valor por m² = R\$ 90,00 / m²

Amostra 04

- **Imobiliária "Edson Derrico Imóveis"**

Consulta ao site da imobiliária

Oferta

Data da avaliação – 30/10/2018

Área no Bairro do Feital

Área = 20.000,00m²

Ref.: AR0002 - EDTX

Valor = R\$ 2.200.000,00

Valor por m² igual a R\$ 110,00/m²

Amostra 05

- **Imobiliária "Jeremias Rodrigues – Imóveis de Alto Padrão"**

Consulta ao site da imobiliária

Data – 30/10/2018

Código – TE 1939

Distrito Industrial

Área = 10.819,00 / m²

Valor = R\$ 1.622.850,00

Valor por m² = R\$ 150,00 / m²

Amostra 06

- **Imobiliária "Jeremias Rodrigues – Imóveis de Alto Padrão"**

Consulta ao site da imobiliária

Av. Nossa Senhora do Bom Sucesso, 1400 – CEP 12420-010 – Pindamonhangaba – SP

Telefax: (12) 3644-5798 – 3644-5799

e-mail: planejamento@pindamonhangaba.sp.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E PLANEJAMENTO

Data – 30/10/2018

Código – TE 1937

Distrito Industrial

Área = 19441,00 / m²

Valor = R\$ 2.916.150,00

Valor por m² = R\$ 150,00 / m²

Amostra 07

- Imobiliária “Jeremias Rodrigues – Imóveis de Alto Padrão”

Consulta ao site da imobiliária

Data – 30/10/2018

Código – TE 1903

Bairro do Feital

Área = 23400,00/ m²

Valor = R\$ 1.872.000,00

Valor por m² = R\$ 80,00 / m²

Amostra 08

- Imobiliária “Jeremias Rodrigues – Imóveis de Alto Padrão”

Consulta ao site da imobiliária

Data – 30/10/2018

Código – TE 1903

Distrito Industrial

Área = 9617,00/ m²

Valor = R\$ 2.116.400,00

Valor por m² = R\$ 220,06/m²

Arredonda-se para R\$ 220,00 / m²



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E PLANEJAMENTO

7 – Cálculo do Valor Médio

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

Serão adotados os seguintes fatores de homogeneização:

Para o lote 03 – Quadra “D” – Loteamento Industrial Feital

Área = 11.135,51m²

| Amostra | Área do terreno | Valor unitário do terreno | Fator de localização | Fator de área | Fator de fonte | Valor homogeneizado |
|---------------------------|-----------------|---------------------------|----------------------|---------------|----------------|---------------------|
| Amostra 01 | 19115,40 | R\$ 142,00 | 0,80 | 1,07 | 1,00 | R\$ 121,55 |
| Amostra 02 | 33000,00 | R\$ 106,00 | 1,00 | 1,14 | 0,90 | R\$ 108,76 |
| Amostra 03 | 20000,00 | R\$ 90,00 | 1,00 | 1,08 | 0,90 | R\$ 87,48 |
| Amostra 04 | 20000,00 | R\$110,00 | 1,00 | 1,08 | 0,90 | R\$ 106,92 |
| Amostra 05 | 10819,00 | R\$ 150,00 | 0,80 | 0,99 | 0,90 | R\$ 106,92 |
| Amostra 06 | 19441,00 | R\$ 150,00 | 0,80 | 1,07 | 0,90 | R\$ 115,56 |
| Amostra 07 | 23400,00 | R\$ 80,00 | 1,00 | 1,09 | 0,90 | R\$ 78,48 |
| Amostra 08 | 9617,00 | R\$ 220,00 | 0,80 | 0,96 | 0,90 | R\$ 152,06 |
| Somatório dos valores | | | | | | R\$ 877,73 |
| Média aritmética | | | | | | R\$ 109,72 |
| Limite Superior (+ 30%) | | | | | | R\$ 142,64 |
| Limite Inferior (- 30%) | | | | | | R\$ 76,80 |



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E PLANEJAMENTO

A amostra 08 está fora dos limites, neste caso ela 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\$ 142,00 | 0,80 | 1,07 | 1,00 | R\$ 121,55 |
| Amostra 02 | 33000,00 | R\$ 106,00 | 1,00 | 1,14 | 0,90 | R\$ 108,76 |
| Amostra 03 | 20000,00 | R\$ 90,00 | 1,00 | 1,08 | 0,90 | R\$ 87,48 |
| Amostra 04 | 20000,00 | R\$110,00 | 1,00 | 1,08 | 0,90 | R\$ 106,92 |
| Amostra 05 | 10819,00 | R\$ 150,00 | 0,80 | 0,99 | 0,90 | R\$ 106,92 |
| Amostra 06 | 19441,00 | R\$ 150,00 | 0,80 | 1,07 | 0,90 | R\$ 115,56 |
| Amostra 07 | 23400,00 | R\$ 80,00 | 1,00 | 1,09 | 0,90 | R\$ 78,48 |
| Somatório dos valores | | | | | | R\$ 725,67 |
| Média aritmética | | | | | | R\$ 103,66 |
| Limite Superior (+ 30%) | | | | | | R\$ 134,76 |
| Limite Inferior (- 30%) | | | | | | R\$ 72,56 |

Neste caso todas as amostras estão dentro dos limites.

Adotaremos o valor de R\$ 103,66 / m²

Arredondaremos para R\$ 105,00 / m²

8- Cálculo do valor do lote

Cálculo do valor do Lote 03

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

Av. Nossa Senhora do Bom Sucesso, 1400 – CEP 12420-010 – Pindamonhangaba – SP
Telefax: (12) 3644-5798 – 3644-5799

e-mail: planejamento@pindamonhangaba.sp.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E PLANEJAMENTO

Área = 11.135,51 m²

Valor por m² = R\$ 105,00 / m²

Valor da área = 11.135,51 m² x R\$ 105,00 / m² = R\$ 1.169.228,55

Arredonda-se para **R\$ 1.170.000,00 (hum milhão, cento e setenta mil reais).**

9 - Resumo:

O valor do lote 03 Quadra "D" do Loteamento Industrial Feital com frente para Avenida dois, cadastrado sob a sigla SE.14.09.01.004.000 e objeto da matrícula nº 38743 com metragem quadrada igual a 11.135,51m² é de **R\$ 1.170.000,00 (hum milhão, cento e setenta mil reais).**

Pindamonhangaba, 12 de dezembro de 2018


Arq. Marcela Franco Moreira Dias
Presidente


Eng. Wandemir Francisco da Silveira
Membro


Eng. Gerardo Miguel de Assis
Membro

Homologa a Avaliação Supra


Isael Domingues
Prefeito Municipal