



# MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

## PROJETO DE LEI Nº /2019

Comissões:

- Legislação, Justiça e Pedação
- 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: 03/12/19

*Churria*

**Autoriza o Chefe do Poder Executivo Municipal a proceder à permuta de área de propriedade do Município, na forma que especifica.**

### PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 211/2019

**Autor:** PREFEITO MUNICIPAL

**Ementa:** AUTORIZA O CHEFE DO PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A PROCEDER À PERMUTA DE ÁREA DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO, NA FORMA QUE ESPECIFICA.

**PROTOCOLO GERAL Nº 4507/2019**

Data: 02/12/2019 - Horário: 17:36



**Art. 1º** Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a permutar imóvel de propriedade do Município de Pindamonhangaba por imóvel de propriedade de Tung Sheng Chun.

**Art. 2º** O imóvel de propriedade do Município de Pindamonhangaba a ser permutado compreende a área denominada “**Acesso 01**”, com 213,46 m<sup>2</sup> (duzentos e treze metros quadrados e quarenta e seis décimos quadrados), situado nas proximidades do nº 152, da Rua Seis, do Loteamento Jardim Regina, neste Município. Inicia-se no marco “M-10 A” definido pelas coordenadas N: 7.462.640,74 m e E: 461.669,40 m, confrontando com a Fazenda Tung, matrícula nº 20.692, deste segue até o marco M-11 com azimute de 53° 13’ 10’ e distância de 1,38 m; deste segue até o marco M11A com azimute de 60° 03’ 25” e distância de 3,85 m; deste segue até o marco M-11B com azimute de 60° 03’ 25’ e distância de 6,45 m; deste segue até o marco M-11C com azimute de 60° 03’ 25” e distância de 2,37 m, deste segue confrontando com a Área de Recreio do Loteamento Jardim Regina de propriedade do Município de Pindamonhangaba até o marco M-11D com azimute de 330° 28’ 04” e distância de 10,85 m; deste segue até o marco M-11E com raio de 9,00 m e distância de 3,40 m; deste segue confrontando com a Avenida Gilberto dos Santos, antiga rua 06 do Loteamento Jardim Regina de propriedade do Município de Pindamonhangaba até o marco M-11F com azimute 251° 09’ 38” e distância de 19,88 m; deste segue confrontando com a Área de Recreio do Loteamento Jardim Regina de propriedade do Município de Pindamonhangaba até o marco M-11G com raio de 9,00 m e distância de 4,56 m; deste segue



# MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

até o marco M-10A com azimute de 151° 14' 18" e distância de 13,63 m. O perímetro encerra uma área de 213,46 m<sup>2</sup> (duzentos e treze metros quadrados e quarenta e seis decímetros quadrados)

**Art. 3º** O imóvel de propriedade de Tung Sheng Chun, a ser havido na permuta está compreendido na área objeto da matrícula nº 20.692 do CRIA. **a)** Inicia-se em uma área maior no marco M-01 definido pelas coordenadas N: 7.462.599,47m e E:461.441,37m confrontando com a Área de Recreio do Loteamento Jardim Regina de Propriedade do Município de Pindamonhangaba, deste segue até o marco M-02 com azimute de 102° 19' 23" e distância de 16,96m; deste segue até o marco M-02A com azimute de 114° 12' 59" e distância de 1,91m; deste segue confrontando com a Fazenda Tung, matrícula nº 20.692 até o ponto P-01 com azimute de 161° 40' 43" e distância de 70,81m; deste segue até o ponto P-04 com azimute de 161° 40' 16" e distância de 60,00 m; deste segue até o ponto P-05 com azimute de 251° 45' 16" e distância de 16,00m; deste segue confrontando com a Granja São Joaquim, transcrição nº 8054, Livro 3-O até o marco M-122 com azimute de 341° 40' 07" e distância de 35, 85 m; deste segue até o marco M-01 com azimute de 341° 40' 42" e distância de 104,88 m. O perímetro acima descrito encerra uma área de 2.174,60 m<sup>2</sup> (dois mil, cento e setenta e quatro metros quadrados e sessenta decímetros quadrados). **b)** Ainda, na matrícula citada (n.º 20.692 do CRIA) insere-se uma área de Compensação de 3.600,00 m<sup>2</sup>. Esta inicia-se no ponto P-01 definido pelas coordenadas N: 7.462.527,85m e E: 461.481,94m, confrontando com a Fazenda Tung, matrícula nº 20.692, deste segue até o ponto P-02 com azimute de 71° 45' 16" e distância de 60,00m; deste segue até o ponto P-03 com azimute de 161° 45' 16" e distância de 60,00 m; deste segue até o ponto P-04 com azimute de 251° 45' 16" e distância de 60,00m; deste segue o ponto P-01 com azimute de 341° 45' 16" e distância de 60,00 m. O perímetro acima descrito encerra uma área de 3.600,00 m<sup>2</sup> (três mil e seiscentos metros quadrados). Somando as áreas mencionadas, chega-se a uma área total de 5.774,60 m<sup>2</sup>: (2.174,60 + 3.600,00 = 5.774,60 m<sup>2</sup>), a qual será objeto de permuta.

**Art. 4º** A permuta de que trata esta Lei, se processará de igual para igual, com base na avaliação dos imóveis, sendo que não caberá ao Município o pagamento de qualquer diferença ou ônus, em virtude do interesse de ambas as partes na referida permuta.



# MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 5º** Compete ao Município conduzir os trâmites inerentes ao processo de escrituração, estando o Sr. Tung Sheng Chun obrigado a fornecer todas as informações e documentos necessários, bem como a arcar com todos os custos decorrentes deste ato.

**Art. 6º** Para fins de atendimento ao contido no art. 100, “b”, da Lei Orgânica do Município, fica desafetada de sua primitiva condição de bem indisponível, passando à categoria de bem disponível a área mencionada no art. 2º, desta Lei.

**Art. 7º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Pindamonhangaba, 02 de dezembro de 2019.

**Dr. Isael Domingues**  
**Prefeito Municipal**



**MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**MENSAGEM Nº 57 / 2019**

**Dispõe sobre permuta de bem imóvel público.**

**Exmo. Sr.  
Ver. Felipe Francisco César Costa  
DD. Presidente da Câmara de Vereadores de  
Pindamonhangaba/SP**

Senhor Presidente,

Encaminhamos pela presente Mensagem o incluso Projeto de Lei que “Autoriza o Chefe do Poder Executivo Municipal a proceder à permuta de área de propriedade do Município, na forma que especifica”.

O presente Projeto de Lei tem por escopo a possibilidade de permuta envolvendo bem público (nos termos do art. 100, “b”, da Lei Orgânica do Municipal), onde o município disponibilizará a área em que está localizado acesso físico consolidado (213,46 m<sup>2</sup>), situado nas proximidades do nº 152, da Rua Seis, do Loteamento Jardim Regina.

Em contrapartida, o Sr. Tung Sheng Chun oferecerá uma área de 5.774,60 m<sup>2</sup>, cuja destinação, dentre outras, poderá ser direcionada à construção de equipamentos públicos, como escola, creche e unidade de saúde na região – conforme sugerem os diagnósticos técnicos e participativos para revisão do Plano Diretor e Pindamonhangaba.

Certo é que a propriedade do Sr. Tung Sheng Chun encontra-se encravada, sem acesso físico para vias públicas. Todavia, existe acesso viário informal no local há mais de 50 anos. De tal modo, visando regularizar a situação fática, foi proposto ao Município a permuta da referida propriedade.

Repise-se a existência de inequívoco interesse público subjacente, tendo em vista a necessidade de construção de creche, escola e unidade de saúde no local, leia-se, inexistentes até o momento. Logo, não se restou identificado pelos Departamentos de Obras e Planejamento e Departamento de Receitas do Município, imóveis públicos aptos para implantação daqueles equipamentos no local.



# MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

---

Igualmente, o laudo de avaliação produzido pelo Departamento de Regularização Fundiária, demonstrou a compatibilidade com os valores de mercado.

Portanto, Senhores Vereadores, é fundamental a aprovação do presente projeto, e, para isso, invocamos o Art. 44 da Lei Orgânica Municipal, para que se vote em caráter de urgência, no menor prazo possível.

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, 02 de dezembro de 2019.

**Dr. Isael Domingues**  
**Prefeito Municipal**

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE PINDAMONHANGABA - ESTADO DE SÃO PAULO**

**Ovidio Pedrosa Junior**

-OFICIAL REGISTRADOR

MATRÍCULA N.º 20.692

Comarca de Pindamonhangaba  
Estado de São Paulo

MATRÍCULA N.º 20.692

06 de julho de 1995  
Oficial *[assinatura]* FLS. 02

continuação

1995, lavrada nas notas do 1º Cartório Local, Lº 238, as fls. 140 os proprietários, Tung Sheng Chun e s/m Lin Liang, e Tung Mi Chin e s/m Yeh Mei Ying Tung, qualificados no R.1 retro, DERAM o imóvel desta matrícula, avaliado em R\$100.000,00 (cem mil reais) em primeira e especial HIPOTECA a favor do BANCO DO BRASIL S/A., sociedade de economia mista, com sede em Brasília-Capital Federal, por sua agência desta cidade, inscrita no C.G.C./M.F. sob nº 00.000.000/0574-60, sendo neste ato devidamente representado pelos Senhores Domingos Sávio Matoso e Orlando Rodrigues Maia, qualificados no título, para a garantia da importância de R\$... 25.789,96 (vinte e cinco mil e setecentos e oitenta e nove reais e noventa e seis centavos), vencendo-se a primeira parcela de em 15.01.96; amortização: 05 (cinco) prestações - 1ª Parcela de amortização: 15.01.96, última parcela de amortização: 15.01.2000; com os seguintes encargos: Juros - Encargos BNDES mais "Del-Credere": 6,5% (seis inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, acima de TJLP, divulgada pelo BACEN, incluindo o Del-Credere de 2% (dois por cento) ao ano; Comissão de reserva de capital 0,1% (um décimo por cento) ao mês; e com as demais cláusulas e condições constantes no título. - Pindamonhangaba, 06 de julho de 1995. - Eu, *[assinatura]* (Carlos Renato de Castro Ramos Mello), Escrevente Autorizado que *[assinatura]* subscrevi e assino. - O Escrevente Autorizado: *[assinatura]*

Av.8.M. 20.692: - Por Instrumento Particular firmado nesta cidade aos 29 de junho de 1995, com a firma devidamente reconhecida, e feita a presente para ficar constando que o imóvel desta matrícula passou a denominar-se "FAZENDA YUNG"; ficando referido documento arquivado em Cartório nesta data. - Pindamonhangaba, 06 de julho de 1995. - Eu, *[assinatura]* (Carlos Renato de Castro Ramos Mello), Escrevente Autorizado que *[assinatura]* subscrevi e assino. - O Escrevente Autorizado: *[assinatura]*

Av.9.M. 20.692 - **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**  
Por Instrumento Particular firmado nesta cidade, aos 27 de março de 2000, com a firma reconhecida, é feita a presente para ficar constando que o credor hipotecário, Banco do Brasil S.A., devidamente representado autorizou o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA** que atende o registro nº 7, conforme documento comprobatório que fica arquivado na Serventia nesta data. - Pindamonhangaba, 11 de abril de 2000. - Eu, *[assinatura]* (Carlos Renato de Castro Ramos Mello), Escrevente Substituto que conferi, subscrevi e assino. - O Escrevente Substituto: *[assinatura]*

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE PINDAMONHANGABA - SP

**CERTIDÃO DE PROPRIEDADE COM NEGATIVA DE ÔNUS E ALIENAÇÃO**  
Certifico, para fins do inciso IV, do Artigo 1º, do Decreto nº 93240 de 09.09.86, que a presente reprodução da matrícula nº 20692, está conforme o original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19 da Lei 6.015/73, nada mais havendo a certificar além dos atos já expressamente lançados na aludida matrícula, inclusive com referência a alienações, ônus reais e registro de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias. Dou fé. Pindamonhangaba, data e hora abaixo indicadas.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE PINDAMONHANGABA - SP

*[assinatura]*  
Ovidio Pedrosa Junior  
OFICIAL REGISTRADOR

Maria Aparecida das Dóres Israel  
ESCREVENTE AUTORIZADA

CONTRADITÓRIO

Ao Oficial : R\$ 24,04  
Ao Estado : R\$ 46,84  
Ao IPESP : R\$ 45,06  
Ao Reg. Civil R\$ 11,27  
Ao Trib. Just R\$ 11,27  
Total : R\$ 38,48  
SELOS E CONTRIBUIÇÕES  
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 15:45:46 horas do dia 24/04/2014.  
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").  
Código de controle de certidão:



02669224042014

Page: 003/003

06  
30

MATRICULA N.º 20.692

30 de agosto de 1985

FLS. 01vº

cont.

da forma constante da cédula, devendo o pagamento ser efetuado na Praça de Suzano-SP, tendo como bem vinculado em hipoteca Cedular de 1ª Grau, sem concorrência de terceiros, o imóvel desta matrícula, com as demais cláusulas e condições constantes da cédula devidamente registrada no LP 3-A sob o nº 2.007, a qual fica arquivada em Cartório desta data. Pindamonhangaba, 30 de agosto de 1985. Eu, Antonio Nóbrega de Oliveira Junior Oficial Maior, conferi, subscrevi e assino. O Oficial Maior: [Assinatura]

Cartório Henrique Ramos Mello  
Escritório

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Registro Geral

Carteria de Pindamonhangaba  
Estado de São Paulo

R.3.V. 20.692: - Pela Cédula Rural Pignoraticia e Hipotecaria nº 86/000056-X, emitida na cidade de Suzano-SP em data de 27 de maio de 1986, o Banco do Brasil S/A, retro qualificado, tornou-se credor dos proprietários acima qualificados, da importância de Cz\$140.000,00 (cento e quarenta mil cruzados), com vencimento em 27 de maio de 1989, com juros de 10% ao ano, exigíveis da forma constante da Cédula, devendo o pagamento ser efetuado na Praça de Suzano-SP, tendo como bem vinculado em hipoteca cedular de 2ª Grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta matrícula: com as demais cláusulas e condições constantes da Cédula a qual foi registrada no LP 3-A sob o nº 2.237, sendo que a cópia fica arquivada em Cartório nesta data. Pindamonhangaba, 10 de junho de 1986. Eu Antonio Nóbrega de Oliveira Junior Oficial Maior, conferi, subscrevi e assino. O Oficial Maior: [Assinatura]

Av.4.M. 20.692: - Por instrumento particular firmado na cidade de Suzano-SP aos 25 de agosto de 1986, com firmas reconhecidas pelo 2º Cartório de Notas Local, o credor autorizou a presente para constar o cancelamento da hipoteca cedular registrada nesta matrícula sob o nº 02 retro, em virtude da quitação da dívida, sendo que referido instrumento fica arquivado em Cartório nesta data. Pindamonhangaba, 25 de setembro de 1987. Eu Antonio Nóbrega de Oliveira Junior Oficial Maior, conferi, subscrevi e assino. O Oficial Maior: [Assinatura]

Av.5.M. 20.692: - Por instrumento particular firmado na Comarca de Suzano, deste Estado, aos 15 de setembro de 1987, com firmas reconhecidas pelo 1º Cartório de Notas de Suzano-SP, foi requerida a presente para constar o cancelamento da cédula registrada nesta matrícula sob nº 03 acima, ficando referido instrumento arquivado em Cartório nesta data. Pindamonhangaba 20 de julho de 1988. Eu Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello Escrevente Autorizado, conferi, subscrevi e assino. O Escrevente Autorizado: [Assinatura]

Av.6.M. 20.692: - Por Instrumento Particular firmado nesta cidade, datado de 29 de junho de 1995, com a firma devidamente reconhecida, a feita a presente para ficar constando que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado no INCRA sob nº 635 120.003.166-0, Mod.Fiscal 16,0, nº mod.fiscais 14,76 - Mod.Rural 13,0, nº mod.rurais 18,22 - Fra.Minima Parcelamento 2,0; tudo conforme documentos comprobatórios que ficam arquivados em Cartório nesta data. - Pindamonhangaba, 06 de julho de 1995. Eu, Carlos Renato de Castro Ramos Mello, Escrevente Autorizado que testifiquei, subscrevi e assino. - O Escrevente Autorizado: [Assinatura]

R.7.M. 20.692: - Pela Escritura Pública datada de 16 de maio de [Assinatura] vide fls. 02

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
E ANEXOS DE PINDAMONHANGABA - SP  
Ovidio Pedrosa Júnior  
OFICIAL REGISTRADOR  
Maria Aparecida das Dóres Israel  
ESCREVENTE AUTORIZADA

Pag.: 002/003  
Certidão na última página



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS**  
**COMARCA DE PINDAMONHANGABA - ESTADO DE SÃO PAULO**

**Ovidio Pedrosa Junior**

OFICIAL REGISTRADOR

MATRÍCULA N.º 20.692

Comarca de Pindamonhangaba  
Estado de São Paulo

MATRÍCULA N.º 20.692

26 de março de 1.985

FLS. 01

IMÓVEL

SITIO ZOE, composto da gleba de terras nº 04, situado nesta cidade, no Bairro do Atanásio, com uma área total de 610.037,00m² (seiscentos e dez mil e trinta e sete metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações:- Começa no marco nº 1, localizado na cerca de divisa das terras de Th Badin de Mincérios S.A., seguindo em reta numa extensão de 1.155 m (hum mil, cento e cinquenta e cinco metros), confrontando com a Gleba nº 3 de propriedade de Maria José Mesquita, até encontrar o marco 5; desse ponto deflete a direita e segue cu rota numa extensão de 600,00m (seiscentos metros), confrontando com a gleba nº 1, de propriedade de Maria Aparecida Mesquita, até encontrar o marco nº 6, localizado na cerca de divisa das terras de Sadoo Kano, junto ao valo, onde deflete a direita seguindo a cerca até o início do bambual onde faz uma deflexão a direita deixando o valo seguindo pelo bambual até o seu término, onde deflete a esquerda seguindo por cerca até o valo, dividindo com terras de Sadoo Kano; desse ponto deflete a direita seguindo por valo atravessa a Estrada Municipal dividindo com terras de Manoel da Silva Carvalho e Renato Rezende, até o ponto onde deflete a direita, ainda por valor até encontrar um bambual, pelo qual segue, atravessando a estrada particular até o marco 52, onde existe uma embauva, dividindo em toda a extensão com Th Badin Mincérios S.A., onde faz uma deflexão a esquerda e segue novamente em direção a estrada municipal atravessando-a e seguindo em reta por cerca de valo até encontrar o marco nº 1, ponto de partida, confrontando com terras de Th Badin Mincérios S.A., encerrando uma área total de 610.037,00m²; devidamente cadastrado junto ao INGRA sob nº 635.120.002.151-6 - módulo fiscal 16,0 fração mínima de parcelamento 2,00 ha.-

Título Anterior - Transcrição nº 13.973 do Livro nº 3-V.-

**PROPRIETÁRIOS:-** MARIA HELENA MESQUITA SOARES e seu marido VICENTE DE PAULA SOARES, brasileiros, ela professora, ele militar, casados pelo regime de comunhão de bens anteriormente a lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, no Distrito de Moreira Cezar-PS, portadores do CPF nº 025.916.268-04 e RG. nº 0217205004-MEX e 025.916.188-87 e 011736420-8-MEX respectivamente.-

**R-1-M- 20.692 :-** Pela escritura pública datada de 25 de março de 1.985 lavrada nas notas do 2º Cartório Local no Livro nº 191-A - Fls. 47, pelo escrevente autorizado Milton Alves da Cunha, os proprietários venderam o imóvel desta matrícula a TUNG SHENG CHUN, brasileiro naturalizado, agricultor, casado pelo regime de comunhão de bens, anteriormente a lei nº 6.515/77 com LIN LIANG, brasileira naturalizada, agricultora, portador do RG. nº 5.600.230/SSP-SP, ele portador do RG. nº 3.947.218/SSP-SP e do CPF comum nº 675.744.248-53, residentes e domiciliados na Estrada Suzano/Ribeirão Pires Km 05 - Suzano-SP; e TUNG MI CHIN, brasileiro naturalizado, agricultor, casado pelo regime de comunhão universal de bens, anteriormente a lei nº 6.515/77 com YEH MEI YING TUNG, brasileira naturalizada, do lar, portadora do RG. nº 5.769.145/SSP-SP e ele portador do RG. nº 3.515.222/SSP SP, e do CPF comum nº 675.744.328-72, residentes e domiciliados na Estrada Suzano/Ribeirão Pires Km 05 - Suzano-SP, pelo preço de Cr\$65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de cruzeiros), sem condições.- Pindamonhangaba, 26 de março de 1.985.- Eu, Antonio Nobrega de Oliveira-Junior, Oficial Maior que destilogr. Tel., subscrevi e assino.- O Oficial Maior: Antonio Nobrega de Oliveira-Junior

**R-02-M-20.692:-** Pela Cédula Rural Hipotecária, emitida na cidade de Suzano, em 19 de agosto de 1985, o Banco do Brasil S.A., sociedade de economia mista, com sede em Brasília-DF, inscrito no CCC sob o nº 00.000.000/0718-89, tornou-se credor dos proprietários acima qualificados, da importância de R\$ 500.400.000 (quinhentos milhões e quatrocentos mil cruzeiros), com vencimento em 19 de agosto de 1986, com juros de 3% exigíveis de

vide verso

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE PINDAMONHANGABA - SP**

Ovidio Pedrosa Junior  
OFICIAL REGISTRADOR

Maria Aparecida das Dóres Israel  
ESCREVENTE AUTORIZADA

Pag.: 001/003

Certidão na última página

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Registro Geral

Carlos Henrique Ramos Mello

Escritório

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Pindamonhangaba - SP

020204

12016-2-AA

12016-2-02001-00000-0314





**LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO**  
**PROPOSTA DE COMPENSAÇÃO DE ÁREA**

Folha: 13

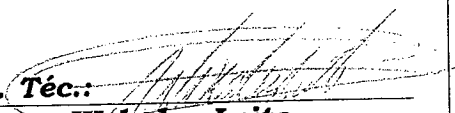
ÚNICA

**PROPRIEDADE:** Fazenda Tung  
**PROPRIETÁRIOS:** Tung Sheng Chun e s/m Lin Liang e  
Tung Mi Chin e s/m Yeh Mei Ying Tung.  
**MUNICÍPIO (S):** Pindamonhangaba  
**ESTADO UF:** São Paulo  
**COMARCA(S):** Pindamonhangaba  
**MATRÍCULA(S):** 20.692  
**DATA:** 08 / 05 / 2018  
**ESCALA:** 1:1.000

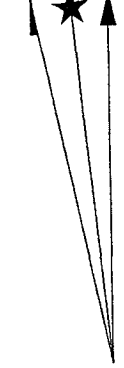
**Quadro de Áreas:**

**Quadro de Assinaturas:**

**Resp. Téc.:**

  
**Weksley Leite**  
**Engenheiro Agrimensor**  
**CREA-SP 5062880317**

NM NG NQ



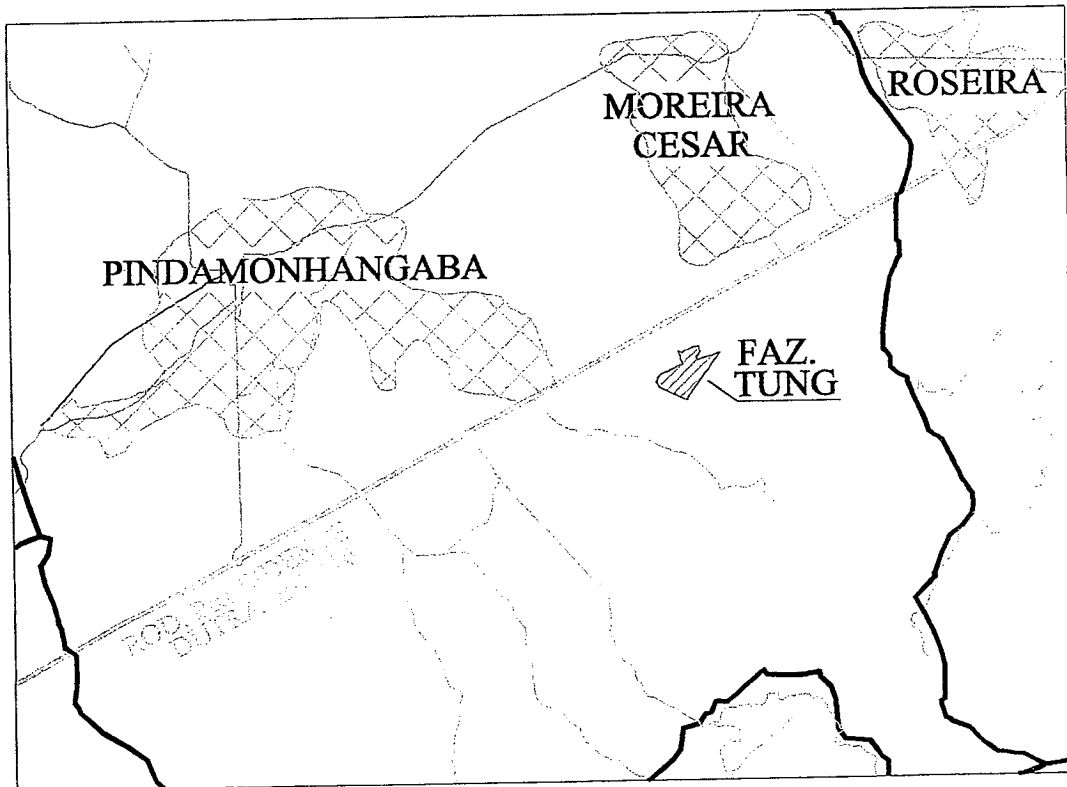
PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA  
DE MERCATOR - UTM  
SGR: SIRGAS 2000  
MC: 45° W

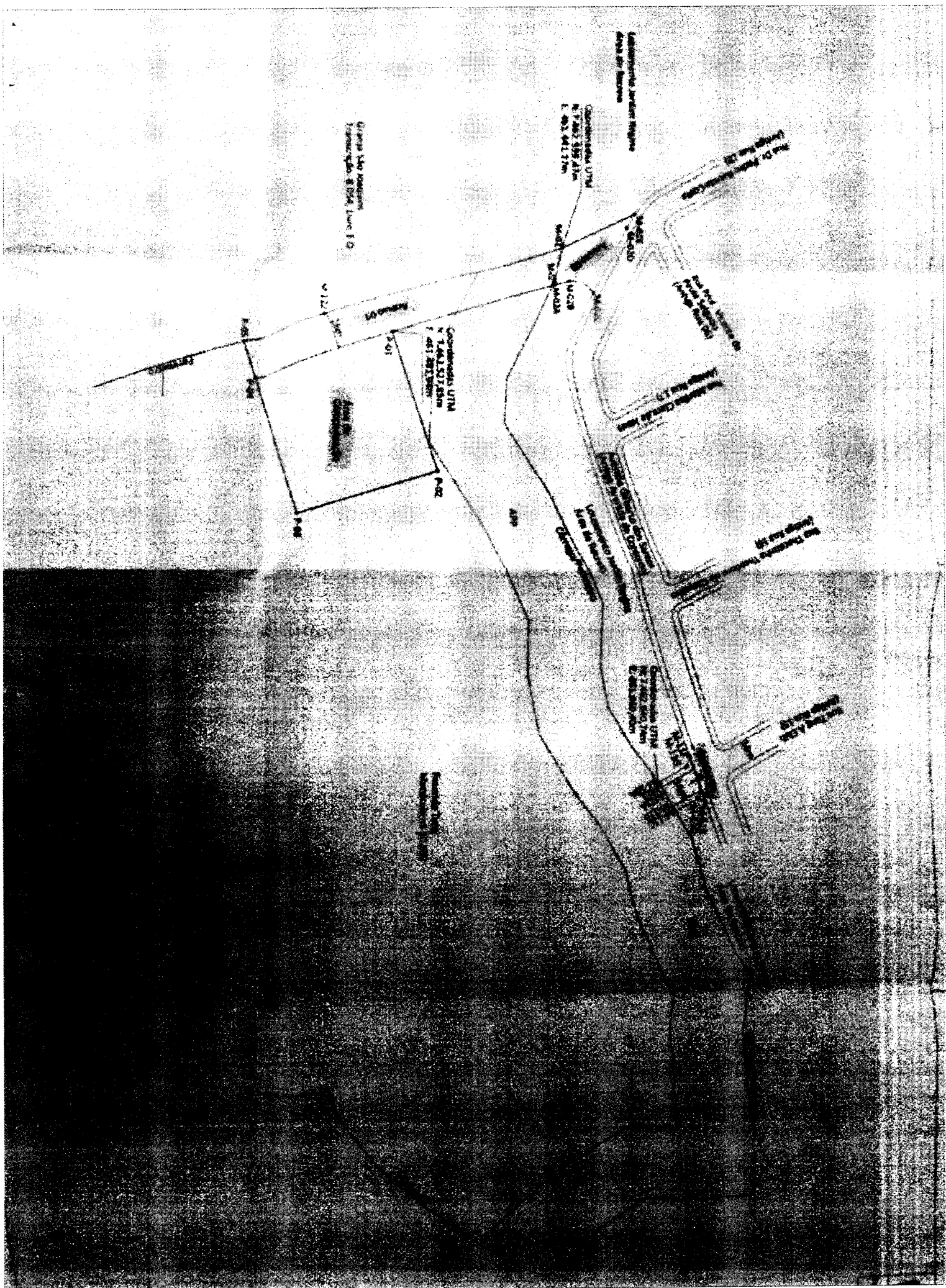
VÉRTICE: M-01  
Lat: 22°56'39,3948" S  
Long: 45°22'33,9365" W  
K: 0.99961837  
CM: 0°08'47,8193"  
Declinação Magnética de: -21°34'10"  
na data: 03/05/18  
com variação anual de: -0°07'11"

CONVENÇÕES TOPOGRÁFICA NBR 13133

<b>PONTE</b> 	<b>CERCA DE DIVISA</b> 	<b>TELEFONE / CORREIO</b> ● TELEFONE □ CORREIO	<b>PEDRA / ROCHA</b> 	<b>TUBO</b> ENTERRADO AFLOR.	<b>BOCA-DE-LEÃO / BOCA-DE-LEGO</b> 	<b>PONTO DOTADO</b> • 725,12	<b>LAGOA / REPRESA</b> 
<b>RODOVIA</b> 	<b>CERCA DE MADEIRA OU TAPUME</b> 	<b>ESTAÇÃO DE LEVANTAMENTO</b> ○ PIVETE ○ PIV. ○ MARCO	<b>MATO / CULTURA</b> 	<b>CANALETA</b> CAN - 0,50 m	<b>POÇO DE VISITA</b> ● PV (NÃO IDENTIFICADO) ● ES (ESGOTO) ● AP (ÁGUAS PLUVIAIS) ● TL (TELEFONE) ● EL (ELETRICIDADE)	<b>PONTO DE DIVISA NÃO MATERIALIZADO</b> 	<b>REDE DE ALTA TENSÃO</b> 
<b>CAMINHO</b> 	<b>CERCA VIVA</b> 	<b>VÉRTEICES GEODÉSICOS</b> ▲ 1º ORDEM ▲ 2º ORDEM ▲ 3º ORDEM	<b>ÁRVORE ISOLADA</b> 	<b>CONSTRUÇÃO DE ALVENARIA</b> 	<b>HORANTE / REGISTRO</b> ● HD (HORANTE) ● RC (REG. D'ÁGUA)	<b>TORRE DE ALTA-TENSÃO</b> 	<b>LIMITE DA APP</b> 
<b>GUIA</b> 	<b>CERCA MISTA</b> 	<b>PONTOS DE APOIO</b> A12	<b>V FIBREÃO CORREIO / FILETE</b> 	<b>CONSTRUÇÃO DE MADEIRA</b> 	<b>CAIXA DE INSPEÇÃO</b> □ CT (TELEFONE) □ CE (ELETRICIDADE) □ CK (NÃO IDENTIFICADO)	<b>VALETA / VALO</b> 	<b>CURVAS DE NÍVEL</b> 100 100
<b>SUA REBAKADA</b> 	<b>ALAMERADO OU GRAZIL</b> 	<b>SN OFICIAL</b> ■ 1º ORD. □ 2º ORD. □ 3º ORD.	<b>ALAGADO</b> 	<b>LAE OU COBERTURA</b> 	<b>POSTE / LUMINÁRIA</b> ○ (POSTE) ○ (LUMINÁRIA)	<b>PONTO DE SONDAGEM</b> 	<b>TALUDE</b> TERRA BASE
<b>ESTRADA DE FERRO</b> 	<b>ESTRADA MUNICIPAL</b> 	<b>SN TOPOGRÁFICO</b> + 8 mm/VK + 20 mm/VK + 12 mm/VK	<b>ALAGADO COM VEGETAÇÃO</b> BREJO 	<b>MURO</b> 	<b>PLACAS DE SINALIZAÇÃO</b> ○ PL (PLACA) ○ SM (SINALFORDO)	<b>ÁREA</b> 	<b>RESERVA LEGAL</b> 
<b>ESTO</b> 	<b>MARCO MATERIALIZADO</b> 	<b>PONTO DO VÉRTICE</b> 	<b>PONTO VIRTUAL DO VÉRTICE</b> 	<b>PREDEIÇÃO DA DIVISA</b> 	<b>PONTO DA BASE</b> ○	<b>MURO DE ARRIMO</b>    (BASE) (TUPO)	<b>A. P. P.</b> 

PLANTA DE SITUAÇÃO





Perímetro

Área 2

Tabela de Azimutes - Distâncias		
Ponto	Azimute/Ângulo	Distância
K-10A - M-11	337°15'18"	1,36
M-11 - M-12	60°05'25"	3,84
M-12 - M-13	60°03'25"	1,43
M-13 - M-14	60°03'25"	2,37
M-14 - M-15	53°05'04"	10,85
M-15 - M-16	8°00'00"	1,42
M-16 - M-17	251°02'25"	10,38
M-17 - M-18	8°00'00"	3,38
M-18 - K-10A	151°14'18"	3,83

Área 2  
21,14

Tabela de Azimutes - Distâncias		
Ponto	Azimute	Distância
K-11		
M-12		
M-13		
M-14		
M-15		
M-16		
M-17		
M-18		

Tabela de Azimutes - Distâncias		
Ponto	Azimute	Distância
M-12		
M-13		
M-14		
M-15		
M-16		
M-17		
M-18		



Prefeitura do  
Pindamonhangaba

Anderson Plinio da Silva Alves <snj@pindamonhangaba.sp.gov.br>

## Equipamentos Públicos - Jd. Regina

Luciana Ayuko Yui - Arquiteta DPO <layui@pindamonhangaba.sp.gov.br> 7 de maio de 2019 09:31  
Para: Anderson Plinio da Silva Alves <snj@pindamonhangaba.sp.gov.br>, Marcela Franco Moreira Dias  
<sep.secretaria@pindamonhangaba.sp.gov.br>

Prezados

Bom dia!

Todas as informações sobre o processo de Revisão do Plano Diretor de Pindamonhangaba estão disponíveis no site da prefeitura: <http://www.pindamonhangaba.sp.gov.br/plano-diretor-pindamonhangaba-2019/>

Lá encontraremos todas as etapas cumpridas até a presente data, inclusive os Resultados do Diagnóstico Técnico e Participativo. No item 8 - Leitura Comunitária temos, entre outras, as informações das oficinas de bairros (setores).

O Jardim Regina está inserido no Setor 3 e o Quadro 8.1.4.1 compila a "Visão do Futuro" dos participantes onde confirma a demanda/necessidade por educação, escola e creche na região.

Att

[Texto das mensagens anteriores oculto]

[Texto das mensagens anteriores oculto]



--  
**Luciana Yui**

Arquiteta e Urbanista

Diretora do Departamento de Planejamento

Secretaria de Infraestrutura e Planejamento

(12) 3644-5794



Setor	Grupo	Visão de Futuro
		2. Melhorar os registros dos processos internos da Prefeitura 3. Zerar a fila de creches 4. Ensino integral nas escolas 5. Unlversidade pública no Município 6. Melhorar a Mobilidade Urbana 7. Ampliar a oferta de atividades culturais 8. Maior utilização de tecnologias com relação aos serviços públicos da Prefeitura

Elaboração: Geo Brasilis, 2019.



**8.1.4. Oficina Participativa de Bairro – Setor 3**

A Oficina do Setor 03 foi realizada em 22 de janeiro de 2019 no Centro Comunitário da Cidade Nova, localizado na Rua Mogi das Cruzes, que incluiu os bairros Feital e Atanázio. As principais contribuições advindas desta oficina foram:

- Melhorar educação, construção de creche;
- Implantar terminal rodoviário;
- Ampliar a segurança; e
- Melhorar a mobilidade urbana – transporte coletivo, fluxo de caminhões.



Esta oficina contou com a participação de 30 pessoas que assinaram a lista de presença, conforme as figuras abaixo (Figuras 8.1.4-1 a 8.1.4-3), assistiram a apresentação da Geo Brasilis e em seguida participaram das duas dinâmicas, sendo subdivididos em quatro grupos.

Figura 8.1.4-1: Lista de presença – folha 01

 <b>Prefeitura de Pindamonhangaba</b>		<b>Lista de presença</b> <b>Revisão do Plano Diretor Participativo</b> <b>Oficinas Participativas de Bairro – Cidade Nova</b>			 <b>GEO BRASÍLIS</b> Planejando o futuro	
Item	Nome legível	Instituição	E-MAIL	Telefone	Visto	
1	ARACILIO MACHO DE OLIVEIRA	Associação de moradores do bairro		0800 11 1111	[assinatura]	
2	Roberto de Souza	Associação de moradores do bairro		0800 11 1111	[assinatura]	
3	Roberto de Souza	Associação de moradores do bairro		0800 11 1111	[assinatura]	
4	Roberto de Souza	Associação de moradores do bairro		0800 11 1111	[assinatura]	
5	Roberto de Souza	Associação de moradores do bairro		0800 11 1111	[assinatura]	
6	Roberto de Souza	Associação de moradores do bairro		0800 11 1111	[assinatura]	
7	Roberto de Souza	Associação de moradores do bairro		0800 11 1111	[assinatura]	
8	Roberto de Souza	Associação de moradores do bairro		0800 11 1111	[assinatura]	
9	Roberto de Souza	Associação de moradores do bairro		0800 11 1111	[assinatura]	
10	Roberto de Souza	Associação de moradores do bairro		0800 11 1111	[assinatura]	

Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2019.



Figura 8.1.4-2: Lista de presença – folha 02

 <b>Prefeitura de Pindamonhangaba</b>		<b>Lista de presença</b> <b>Revisão do Plano Diretor Participativo</b> <b>Oficinas Participativas de Bairro – Cidade Nova</b>			 <b>GEO BRASÍLIS</b> Planejando o futuro	
Item	Nome legível	Instituição	E-MAIL	Telefone	Visto	
11	Roberto de Souza	Associação de moradores do bairro		0800 11 1111	[assinatura]	
12	Roberto de Souza	Associação de moradores do bairro		0800 11 1111	[assinatura]	
13	Roberto de Souza	Associação de moradores do bairro		0800 11 1111	[assinatura]	
14	Roberto de Souza	Associação de moradores do bairro		0800 11 1111	[assinatura]	
15	Roberto de Souza	Associação de moradores do bairro		0800 11 1111	[assinatura]	
16	Roberto de Souza	Associação de moradores do bairro		0800 11 1111	[assinatura]	
17	MIRIAM AUGUSTO	SACD - SINDICATO	MIRIAM AUGUSTO@SACD.COM	0800 11 1111	[assinatura]	
18	Roberto de Souza	Associação de moradores do bairro		0800 11 1111	[assinatura]	
19	Roberto de Souza	Associação de moradores do bairro		0800 11 1111	[assinatura]	
20	Roberto de Souza	Associação de moradores do bairro		0800 11 1111	[assinatura]	

Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2019.



Figura 8.1.4-3: Lista de presença – folha 03

		Lista de presença Revisão do Plano Diretor Participativo Oficinas Participativas de Bairro – Cidade Nova				
Item	Nome legível	Instituição	E-MAIL	Telefone	Visto	
21	Carla de Souza			00000000		
22	Marcos de Souza			00000000		
23	Antonio de Souza			00000000		
24	Paula A. C. Souza			00000000		
25	Bianca L. Souza			00000000		
26	Helena Paula			00000000		
27	Thais de Souza			00000000		
28	Thais de Souza			00000000		
29	Thais de Souza			00000000		
30	Thais de Souza			00000000		

Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2019.

As Figuras 8.1.4-4 a 8.1.4-9 abaixo registram as atividades que foram desenvolvidas durante a Oficina de Bairro, entre apresentação e as dinâmicas.

Figura 8.1.4-4: Abertura do evento



Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2019.

Figura 8.1.4-5: Apresentação



Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2019.

Figura 8.1.4-6: Divisão em grupos– dinâmica 1



Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2019.

Figura 8.1.4-7: Divisão em grupos– dinâmica 1



Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2019.

Figura 8.1.4-8: Fala dos representantes– dinâmica 1



Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2019.

Figura 8.1.4-9: Momento da Dinâmica 2



Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2019.

Os quatro grupos que participaram desta dinâmica anotaram as principais contribuições da visão de futuro nas cartolinas afixadas na sala, conforme se observa nas Figuras 8.1.4-10 e 8.1.4-11. Já as Figuras 8.1.4-12 e 8.1.4-13 apresentam o resultado da segunda dinâmica, com os Pontos Positivos e Negativos, indicados pela comunidade.



O Quadro 8.1.4-1 compila a Visão de Futuro elaborada pelos grupos participantes.

**Quadro 8.1.4-1: Anotações dos grupos participantes da Oficina – Setor 03**

Setor	Grupo	Visão de Futuro
03	01	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Educação e Cidadania</li> <li>2. Arrecadação do caminho invertido</li> <li>3. Terminal Rodoviário</li> <li>4. Transporte Público</li> <li>5. Pedágio (caminhão não pode passar): placa do município</li> <li>6. Necessidade de Infraestrutura em todos os bairros (farmácia, mercado, etc.)</li> <li>7. Drenagem</li> <li>8. Organização comunitária / Saúde / Transporte Público / Descentralização Cultural / Turismo Rural</li> </ol>
03	02	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. UPA e Saúde Pública (outras finalidades no mesmo espaço)</li> <li>2. Construção de creche</li> <li>3. Escolas para suprir a região</li> <li>4. Segurança: Policiamento</li> <li>5. Iluminação</li> <li>6. Drenagem Urbana: Obras nas galerias para contenção das inundações</li> <li>7. Pedágio: Mudança (Fluxo de caminhões passa por dentro da cidade)</li> <li>8. Centro de Habitação na região: necessidade</li> <li>9. Câmeras nas redondezas das escolas</li> </ol>
03	03	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Investimentos no bairro: infraestrutura, asfalto, vazlos urbanos</li> <li>2. Disponibilidade de espaços no bairro / sem investimento</li> <li>3. Obras de asfaltamento: deveriam começar em dezembro, e ainda não chegou</li> <li>4. Outra ETE e ETA – esgotamento e abastecimento</li> </ol>
03	04	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Manutenção das características do bairro: Maricá / Chácaras Unidas</li> <li>2. Manutenção: Tipologia - zoneamento</li> </ol>

Elaboração: Geo Brasilis, 2019.

**8.1.5. Oficina Participativa de Bairro – Setor 4**

A Oficina do Setor 04 foi realizada em 22 de janeiro de 2019 no Centro Comunitário do Goiabal, localizado na Avenida dos Cedros, nº 745, que incluiu os bairros Canta Galo, Mato Dentro, Quilombo, Borba, Monte Tabor, Pinhão do Borba, Pinhão do Una, Orvalinho e Correa do Borba. As principais contribuições advindas desta oficina foram:

- Legalização e Regularização Fundiária;
- Crescimento ordenado e sustentável;

Rua Paullstânia, 154  
Vila Madalena - São Paulo - SP  
CEP 05440-000 - Brasil  
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial  
Planejamento Estratégico  
Gestão Ambiental  
geobrasilis.com.br

**PREFEITURA MUNICIPAL  
DE PINDAMONHANGABA**

Processo Nº 14.403 / 2018 Folha Nº 48

ao Departamento de Recutar  
af: Cadastro Físico.

De acordo com a planta do loteamento Jardim  
Regina nos foram identificados imóveis públicos  
aptos para construção de creches, escolas e unidades  
de saúde.

São confirmar, conforme cadastro.

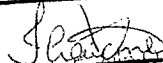
Att

Pindamonhangaba 26/08/19

LUCIANA AYUKO YUI  
ARQUITETA  
CAU A282774  
DIRETORA DE PLANEJAMENTO

ao SECF

para análise

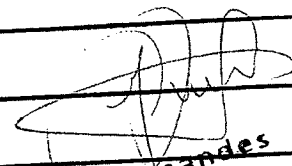
  
Thairine Evelyn  
Depto. de Receita e  
Fiscalização Fazendária  
Município de Pindamonhangaba

27/08/2019

~~(ao SECF)~~

ao DPB

conforme verificado no loteamento  
Jardim Regina, nos possui área de  
nível.

  
Cintro Fernandes  
Chefe de Serviço  
Cadastro Físico  
28  
08  
19


Pindamonhangaba, 29 de agosto de 2019.

À Secretária de Obras e Planejamento  
Arqª Marcela Franco Moreira Dias

Conforme projeto do loteamento Jardim Regina e informações do Setor de Cadastro Físico não foram identificados imóveis públicos disponíveis para construção de creches, escolas ou unidades de saúde.

Para conhecimento e após encaminhamento à SNJ.


Atenciosamente.

  
Arqª Luciana Yui  
Diretora de Planejamento

A SNJ  
A/c Dr Anderson Plínio

Encaminho o pp. para demais  
providências conforme despacho  
supracitado.

AA

  
MARCELA FRANCO MOREIRA DIAS  
Secretária de Obras e Planejamento

MARCELA FRANCO MOREIRA DIAS  
Secretária de Obras e Planejamento

5/5070



**MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E**  
**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**  
**DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**Laudo Preliminar de Avaliação**

Data – outubro de 2019

1 – **Solicitante** – Secretaria de Negócios Jurídicos da Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba.

2 – O presente Laudo Preliminar prevê a avaliação de quatro áreas, assim discriminadas : Área 01 denominada de Acesso 01, Área 02 denominada de Acesso 02, ambas pertencentes a Área de Recreio do Loteamento Jardim Regina, Acesso 03 inserida em área maior objeto da matrícula nº 20.692 de propriedade de Tung. Sheng Chun e s/m Lin Liang e Tung Mi Chin e s/m Yeh Mei Ying Tung e uma Área de Compensação também área inserida em área maior objeto da matrícula nº 20.692 de propriedade de Tung. Sheng Chun e s/m Lin Liang e Tung Mi Chin e s/m Yeh Mei Ying Tung.

Todas essas áreas fazem parte do Processo nº 14.403 / 2018 tendo como interessado Tung Sheng Chun

3 – Documentação do imóvel em questão

Observação :

As descrições abaixo são cópias fiéis dos memoriais descritivos inseridos às fls. 09, 10, 11 e 12 do Processo nº 14403 / 2018 tendo como interessado Tung Sheng Chun

**Área de Acesso 01**

**Proprietário** – Município de Pindamonhangaba

Área do terreno a permutar = 213,46 m<sup>2</sup>

**Descrição da área** :- inicia-se no Marco M-10 A definido pelas coordenadas N:7.462.640,74 m e E: 461.669,40 m, confrontando com a Fazenda Tung, matrícula nº 20.692, deste segue até o Marco M-11 com azimute de 53° 13' 10" e distância de 1,38 m; deste segue até o marco M11A com azimute de 60° 03' 25" e distância de 3,85 m; deste segue até o marco M – 11B com azimute de 60° 03' 25" e distância de 6,45 m; deste segue até o marco M-11C com azimute de 60° 03' 25" e distância de 2,37 m; deste segue confrontando com a Área de Recreio do Loteamento Jardim Regina de propriedade do Município de Pindamonhangaba até o marco M-11D com azimute de 330° 28' 04" e distância de 10,85 m; deste segue até o marco M-11E com raio de 9,00 m e distância de 3,40 m; deste segue confrontando com a Avenida Gilberto dos Santos, antiga rua 06 do Loteamento Jardim Regina de propriedade do Município de Pindamonhangaba até o marco



**MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E**  
**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**  
**DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

M-11F com azimute de  $251^{\circ} 09' 38''$  e distância de 19,88 m; deste segue confrontando com a Área de Recreio do Loteamento Jardim Regina de propriedade do Município de Pindamonhangaba até o marco M-11G com raio de 9,00 m e distância de 4,56 m; deste segue até o marco M-10 A com azimute de  $151^{\circ} 14' 18''$  e distância de 13,63 m. O perímetro encerra uma área de 213,46 m<sup>2</sup> ( duzentos e treze metros quadrados e quarenta e seis decímetros quadrados ).

**Área de Acesso 02**

**Proprietário** – Município de Pindamonhangaba

Área do terreno a permutar = 605,94 m<sup>2</sup>

**Descrição da área** :- inicia-se no marco M-01 definido pelas coordenadas N: 7.462.599,47 m e E: 461.441,37 m, confrontando com a Fazenda Tung, matrícula nº 20.692, deste segue até o marco M-02 com azimute de  $102^{\circ} 19' 23''$  e distância de 16,96 m, deste segue até o marco M-02 A com azimute  $114^{\circ} 12' 59''$  e distância de 1,91 m; deste segue confrontando com a área de Recreio do Loteamento Jardim Regina de propriedade do Município de Pindamonhangaba até o marco M – 02 B com azimute de  $341^{\circ} 40' 43''$  e distância de 7,37 m; deste segue até o marco M – 02 C com raio de 9,00 m e distância de 12,64 m; deste segue confrontando com a Avenida Gilberto dos Santos, antiga rua 06 do Loteamento Jardim Regina de propriedade do Município de Pindamonhangaba até o marco M-02D com azimute de  $296^{\circ} 07' 35''$  e distância de 33,51 m; deste segue até o marco M – 02E com azimute de  $299^{\circ} 11' 00''$  e distância de 6,80 m; deste segue até o marco M-02F com azimute de  $309^{\circ} 00' 16''$  e distância de 7,25 m; deste segue até o marco M-02G com azimute de  $319^{\circ} 56' 49''$  e distância de 5,33 m; deste segue confrontando com a área de Recreio do Loteamento Jardim Regina de propriedade do Município de Pindamonhangaba até o Marco M-01 com azimute de  $149^{\circ} 15' 15''$  e distância de 45,96 m. O perímetro acima descrito encerra uma área de 605,94 m<sup>2</sup> (seiscentos e cinco metros quadrados e noventa e quatro decímetros quadrados ).

**Área de Acesso 03**

**Proprietários** – Tung Sheng Chun e s/m Lian Liang e Tung Mi Chin e s/m Yeh Mei Ying Tung

Inserida em área maior objeto da matrícula nº 20.692 do CRIA

Área do terreno = 2.174,60 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>

**Descrição da área** :- inicia-se no marco M-01 definido pelas coordenadas N: 7.462.599,47 m e E; 461.441,37 m confrontando com a Área de Recreio do Loteamento Jardim Regina de propriedade do Município de Pindamonhangaba, deste segue até o marco M – 02 com azimute de  $102^{\circ} 19' 23''$  e distância de 16,96 m; deste segue até o marco M-02<sup>a</sup> com azimute de  $114^{\circ} 12'$





**MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E**  
**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**  
**DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

59" e distância de 1,91 m; deste segue confrontando com a Fazenda Tung, matrícula nº 20.692 até o ponto P-01 com azimute de 161° 40' 43" e distância de 70,81 m; deste segue até o ponto P-04 com azimute de 161° 45' 16" e distância de 60,00 m; deste segue até o ponto P-05 com azimute de 251° 45' 16" e distância de 16,00 m; deste segue confrontando com a Granja São Joaquim, transcrição nº 8054, Livro 3-O até o marco M-122 com azimute de 341° 40' 07" e distância de 35,85 m; deste segue até o marco M-01 com azimute de 341° 40' 42" e distância de 104,88 m. O perímetro acima descrito encerra uma área de 2.174,60 m<sup>2</sup> ( dois mil, cento e setenta e quatro metros quadrados e sessenta decímetros quadrados).

**Área de Compensação**

**Proprietários** – Tung Sheng Chun e s/m Lian Liang e Tung Mi Chin e s/m Yeh Mei Ying Tung  
Inserida em área maior objeto da matrícula nº 20.692 do CRIA

Área do terreno = 3.600,00 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>

**Descrição da área:**- inicia-se no ponto P-01 definido pelas coordenadas N: 7.462.527,85 m e E: 461.481,94 m , confrontando com a Fazenda Tung, matrícula nº 20.692, deste segue até o ponto P-02 com azimute de 71° 45' 16" e distância de 60,00 m ; deste segue até o ponto P-03 com azimute de 161° 45' 16" e distância de 60,00 m; deste segue até o ponto P-04 com azimute de 251° 45' 16" e distancia 60,00 m; deste segue o ponto P-01 com azimute de 341° 45' 16" e distância de 60,00 m. O perímetro acima descrito encerra uma área de 3.600,00 m<sup>2</sup> ( três mil e seiscentos metros quadrados ).

**4 – Diagnóstico do Mercado**

Mercado em recessão

Liquidez Baixa

**5 – Método Aplicado**

As áreas de Acesso 01 e 02 , fazem parte da Área de Recreio do Loteamento Jardim Regina. Neste caso, o seu valor será calculado tendo como base os valores por metro quadrado de lotes de terreno já urbanizados na região aplicando – se um deflator em face das áreas objeto de avaliação serem Áreas de Recreio, não tendo valor comercial.

Foi feita pesquisa de lotes de terreno situados no Loteamento Jardim Regina, Loteamento Vista Alegre no Bairro do Feital e Loteamento Parque Burity também no Bairro do Feital.

Será aplicado um fator de localização para os terrenos situados no Bairro do Feital que tem um valor comercial maior por estarem mais próximos do centro urbano de Pinda.

Adotou-se o **Método Comparativo de Valores de Mercado e Avaliações Expeditas.**



**MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E**  
**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**  
**DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Fonte bibliográfica – Livro : Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações  
Autor – eng.º Sérgio Antonio Abunahman

Pesquisa de Mercado

Segue abaixo relação dos lotes pesquisados :

a) Amostra 01

Palacete Imobiliária

Terreno no Loteamento Parque Burity – Bairro do Feital

Consulta ao site da Empresa no dia 08/10/2019

Referência – 304844

Área do terreno = 175,00 m<sup>2</sup>

Valor = R\$ 58.300,00

Valor por metro quadrado = R\$ 333,14 / m<sup>2</sup>

b) Amostra 02

Palacete Imobiliária

Terreno no Loteamento Parque Burity – Bairro do Feital

Consulta ao site da Empresa no dia 08/10/2019

Referência – 8470

Área do terreno = 175,00 m<sup>2</sup>

Valor = R\$ 58.300,00

Valor por metro quadrado = R\$ 333,14 / m<sup>2</sup>

c) Amostra 03

Saframa Imóveis

Terreno no Loteamento Jardim Regina

Consulta ao site da Empresa no dia 08/10/2019

Referência – 1635

Área do terreno = 395,00 m<sup>2</sup>

Valor = R\$ 70.000,00

Valor por metro quadrado = R\$ 177,22 / m<sup>2</sup>

d) Amostra 04

Saframa Imóveis



**MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E**  
**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**  
**DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Terreno no Loteamento Jardim Regina  
Consulta ao site da Empresa no dia 08/10/2019  
Referência – 1634  
Área do terreno = 306,00 m<sup>2</sup>  
Valor = R\$ 70.000,00  
Valor por metro quadrado = R\$ 228,76 / m<sup>2</sup>

e) Amostra 05

Imobiliária São Paulo

Terreno no Loteamento Jardim Regina  
Rua Geraldo de Freitas Andrade  
Consulta ao site da Empresa no dia 08/10/2019  
Código - 1557  
Área do terreno = 300,00 m<sup>2</sup>  
Valor = R\$ 100.000,00  
Valor por metro quadrado = R\$ 333,33 / m<sup>2</sup>

f) Amostra 06

Hamilton Negócios Imobiliários

Terreno no Loteamento Jardim Regina  
Consulta ao site da Empresa no dia 08/10/2019  
Código – 1124  
Área do terreno = 980,00 m<sup>2</sup>  
Valor = R\$ 240.000,00  
Valor por metro quadrado = R\$ 244,90 / m<sup>2</sup>

g) Amostra 07

Hamilton Negócios Imobiliários

Terreno no Loteamento Vista Alegre  
Consulta ao site da Empresa no dia 08/10/2019  
Código – 837  
Área do terreno = 250,00 m<sup>2</sup>  
Valor = R\$ 110.000,00  
Valor por metro quadrado = R\$ 440,00 / m<sup>2</sup>



**MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E**  
**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**  
**DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**6 – Cálculo do Valor Médio**

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

Serão adotados os seguintes fatores de homogeneização :

a) Fator de Fonte – Ff

Tomado como igual a 0,90 para imóveis em oferta.

No caso das amostras pesquisadas, todas estavam em oferta.

b) Fator de localização

Tomado como igual a unidade para imóveis situados em áreas com a mesma força comercial e nobreza daquela do imóvel avaliando, inferior a unidade quando a amostra estiver em áreas mais valorizadas e superior quando ocorrer o inverso.

Amostra	Área do terreno	Valor unitário do terreno	Fator de localização	Fator de fonte	Valor homogeneizado
Amostra 01	175,00	R\$ 333,14	0,80	0,90	R\$ 239,86
Amostra 02	175,00	R\$ 333,14	0,80	0,90	R\$ 239,86
Amostra 03	395,00	R\$ 177,22	0,90	0,90	R\$ 143,55
Amostra 04	306,00	R\$ 228,76	0,90	0,90	R\$ 185,29
Amostra 05	300,00	R\$ 333,33	0,90	0,90	R\$ 270,00
Amostra 06	980,00	R\$ 244,90	0,90	0,90	R\$ 198,37
Amostra 07	250,00	R\$ 440,00	0,80	0,90	R\$ 316,80
Somatório dos valores					R\$ 1.593,73
Média aritmética					R\$ 227,68
Limite Superior ( + 30% )					R\$ 295,98
Limite Inferior ( - 30% )					R\$ 159,38

As amostras 03 e 07 encontram-se fora dos limites.

Neste caso, as mesmas serão excluídas e faremos um novo cálculo para estabelecer o valor médio.

6



**MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E**  
**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**  
**DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Amostra	Área do terreno	Valor unitário do terreno	Fator de localização	Fator de fonte	Valor homogeneizado
Amostra 01	175,00	R\$ 333,14	0,80	0,90	R\$ 239,86
Amostra 02	175,00	R\$ 333,14	0,80	0,90	R\$ 239,86
Amostra 04	306,00	R\$ 228,76	0,90	0,90	R\$ 185,29
Amostra 05	300,00	R\$ 333,33	0,90	0,90	R\$ 270,00
Amostra 06	980,00	R\$ 244,90	0,90	0,90	R\$ 198,37
Somatório dos valores					R\$ 1.133,38
Média aritmética					R\$ 226,68
Limite Superior ( + 30% )					R\$ 294,68
Limite Inferior ( - 30% )					R\$ 158,68

Todos os valores encontram-se dentro dos limites.

Neste caso, o valor por metro quadrado a ser adotado será de R\$ 226,68 / m<sup>2</sup>.

**Arredonda-se para R\$ 227,00 / m<sup>2</sup> ( duzentos e vinte e sete reais por m<sup>2</sup> )**

**7 – Cálculo das áreas de acesso 01 e 02**

Em face das mesmas constituírem parte da Área de Recreio do Loteamento Jardim Regina será aplicado um deflatores de 20%.

Sendo assim, teremos ;

Valor por metro quadrado = valor médio de terreno x 0,80 = R\$ 227,00 x 0,80 = R\$ 181,60 / m<sup>2</sup>

Acesso 01

Área = 213,46 m<sup>2</sup>

Valor da área = 213,46 m<sup>2</sup> x R\$ 181,60 / m<sup>2</sup> = R\$ 38.764,34

Arredonda-se para R\$ 39.000,00 ( trinta e nove mil reais ).

Acesso 02

Área = 605,94 m<sup>2</sup>

Valor da área = 605,94 m<sup>2</sup> x R\$ 181,60 / m<sup>2</sup> = R\$ 110.038,70

Arredonda-se para R\$ 110.000,00 ( cento e dez mil reais ).



**MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E**  
**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**  
**DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**8 – Cálculo da Área de Acesso 03 e Área de Compensação**

Ambas estão inseridas na matrícula nº 20.692 de propriedade de Tung. Sheng Chun e s/m Lin Liang e Tung Mi Chin e s/m Yeh Mei Ying Tung.

Neste caso o cálculo do valor por metro quadrado será feita considerando-se como uma gleba de terra urbanizável.

**Aplicação do Método Involutivo Simplificado**

Esse método consiste na análise do investimento e sua viabilidade econômica para fins de implantação de um loteamento no local.

Foram aplicados fatores de homogeneização para a transposição de dados dos lotes pesquisados para o imóvel objeto de avaliação, sendo adotados os fatores de área, fonte e localização.

Para fins de chegar ao valor do metro quadrado estamos considerando como a implantação de um loteamento industrial com área mínima de 500,00 m<sup>2</sup>.

**Fonte bibliográfica – Livro : Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações**

**Autor – eng.º Sérgio Antonio Abunahman**

Adotamos um fórmula simplificadora desse Método, bastando conhecer o valor unitário do lote urbanizado na região.

Esse processo levou o nome de **Método Involutivo Simplificado – Fórmula de OLAVE**, pois o mesmo foi idealizado pelo engenheiro uruguaio, Oscar Olave.

Amostra	Área do terreno	Valor unitário do terreno	Fator de localização	Fator de fonte	Fator de área	Valor homogeneizado
Amostra 01	175,00	R\$ 333,14	0,80	0,90	0,88	R\$ 211,19
Amostra 02	175,00	R\$ 333,14	0,80	0,90	0,88	R\$ 211,19
Amostra 03	395,00	R\$ 177,22	0,90	0,90	0,94	R\$ 134,93
Amostra 04	306,00	R\$ 228,76	0,90	0,90	0,94	R\$ 174,18
Amostra 05	300,00	R\$ 333,33	0,90	0,90	0,94	R\$ 253,79
Amostra 06	980,00	R\$ 244,90	0,90	0,90	1,09	R\$ 216,22
Amostra 07	250,00	R\$ 440,00	0,80	0,90	0,92	R\$ 291,46
	Somatório dos valores					R\$ 1.492,96
	Média aritmética					R\$ 213,28
	Limite Superior ( + 30% )					R\$ 277,26
	Limite Inferior ( - 30% )					R\$ 149,30



**MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E**  
**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**  
**DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

As amostras 03 e 07 estão fora dos limites.

Neste caso as mesmas serão excluídas.

Amostra	Área do terreno	Valor unitário do terreno	Fator de localização	Fator de fonte	Fator de área	Valor homogeneizado
Amostra 01	175,00	R\$ 333,14	0,80	0,90	0,88	R\$ 211,19
Amostra 02	175,00	R\$ 333,14	0,80	0,90	0,88	R\$ 211,19
Amostra 04	306,00	R\$ 228,76	0,90	0,90	0,94	R\$ 174,18
Amostra 05	300,00	R\$ 333,33	0,90	0,90	0,94	R\$ 253,79
Amostra 06	980,00	R\$ 244,90	0,90	0,90	1,09	R\$ 216,22
Somatório dos valores						R\$ 1.066,57
Média aritmética						R\$ 213,32
Limite Superior ( + 30% )						R\$ 277,32
Limite Inferior ( - 30% )						R\$ 149,32

Todas as amostras estão dentro dos limites.

Valor médio considerado = R\$ 213,32 / m<sup>2</sup>

Arredondaremos para R\$ 214,00 / m<sup>2</sup>

Aplicação da Fórmula de Oscar Olave

$$Vg = \frac{S \times (1 - K) \times q}{1 + L} - D$$

Sendo :

- Vg = valor bruto da gleba
- S = área total da gleba
- K = perdas do arruamento e áreas livres ( em % ) = 45%
- q = preço médio de venda do m<sup>2</sup> de lote na região
- D = despesas legais de urbanização = 30% de S x ( 1 - K ) x q



**MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E**  
**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**  
**DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

- L = lucro razoável do incorporador ( em % ) = 25%

Temos os seguintes valores :

- S = 610.037,00 m<sup>2</sup>

- K = 45%

- q = R\$ 214,00 / m<sup>2</sup>

$$D = 0,30 \times S \times (1 - K) \times q = 0,30 \times 610.037,00 \text{ m}^2 \times (1 - 0,45) \times 214,00 = 21.540.406,47$$

$$D = \text{R\$ } 21.540.406,47$$

$$L = 25\%$$

$$\begin{aligned} & \frac{610.037,00 \times (1 - 0,45) \times 214,00}{1 + 0,25} & - & \frac{21.540.406,47}{1,25} \\ \text{Vg} = & \frac{71.801.354,90}{1,25} & - & \frac{26.925.508,09}{1,25} = \end{aligned}$$

$$\text{Vg} = \frac{44.875.846,81}{1,25} = \text{R\$ } 35.900.677,45$$

Valor da gleba bruta = R\$ 35.900.677,45

Valor da gleba bruta por metro quadrado

$$\text{Vgm}^2 = \text{R\$ } 35.900.677,45 / 610.037,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 58,85 / \text{m}^2$$

Cálculo do valor do Acesso 03

$$\text{Área} = 2.174,60 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor da área} = 2174,60 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 58,85 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 127.975,21$$

Arredonda-se para R\$ 128.000,00 ( cento e vinte e oito mil reais ).

9/10





**MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E**  
**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**  
**DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Cálculo do valor da Área de Compensação

Área = 3.600,00 m<sup>2</sup>

Valor da área = 3.600,00m<sup>2</sup> x R\$ 58,85 / m<sup>2</sup> = R\$ 211.860,00

Arredonda-se para R\$ 212.000,00 ( duzentos e doze mil reais ).

**9 – Resumo do valor das áreas**

- Área de Acesso 01 = R\$ 39.000,00 ( trinta e nove mil reais ).

- Área de Acesso 02 = R\$ 110.000,00 ( cento e dez mil reais ).

- Área de Acesso 03 = R\$ 128.000,00 ( cento e vinte e oito mil reais ).

- Área de Compensação = R\$ 212.000,00 ( duzentos e vinte e cinco mil reais ).

Pindamonhangaba, 14 de outubro de 2019.

Germano Miguel de Assis

Engenheiro civil

CREA nº 0600 77500 8

Diretor do Depto de Regularização

Fundiária



**MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E**  
**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**  
**DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

A

Secretaria de Negócios Jurídicos

At.: **Dr. Anderson Plinio da Silva Alves**

Ref.: Processo Externo nº 14.403 / 2018 – Solicita permuta de área

**Assunto** – Nota explicativa relativa ao laudo de avaliação

No dia 14 de outubro p.p. efetuamos Laudo Preliminar de Avaliação referente a quatro áreas, assim discriminadas : **Área 01** denominada de **Acesso 01**, **Área 02** denominada de **Acesso 02**, ambas **pertencentes a Área de Recreio do Loteamento Jardim Regina**, **Acesso 03** inserida em área maior objeto da **matricula nº 20.692** de propriedade de Tung. Sheng Chun e s/m Lin Liang e Tung Mi Chin e s/m Yeh Mei Ying Tung e uma **Área de Compensação** também área inserida em área maior objeto da **matricula nº 20.692** de propriedade de Tung. Sheng Chun e s/m Lin Liang e Tung Mi Chin e s/m Yeh Mei Ying Tung.

Todas essas áreas fazem parte do Processo nº 14.403 / 2018 tendo como interessado Tung Sheng Chun

Fazemos os seguintes esclarecimentos :

- **Acesso 01** – trata-se de uma passagem com portaria de entrada e controle de acesso a a propriedade de Tung. Sheng Chun e s/m Lin Liang e Tung Mi Chin e s/m Yeh Mei Ying Tung, já consolidada há mais de 30 anos.

Em termos documentais a área do Sr. Tung encontra-se encravada.

Fisicamente a mesma é acessada através do Acesso denominado 01 que pertence ao Município de Pindamonhangaba, constituindo parte da Área de Recreio do Loteamento Jardim Regina, encerrando a área de 213,46 m2 e avaliada em R\$ 38.764,34 ( trinta e oito mil, setecentos e sessenta e quatro reais e trinta e quatro centavos ).

- **Acesso 02** – trata-se de uma gleba de terre pertencente ao Município de Pindamonhangaba, constituída por parte da área destinada a Área de Recreio do Loteamento Jardim Regina e que caracteriza-se como necessária para acessar os imóveis objeto da compensação ( Acesso 03 e Área de Compensação ), ambas



**MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E**  
**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**  
**DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

pertencentes a Tung. Sheng Chun e s/m Lin Liang e Tung Mi Chin e s/m Yeh Mei Ying Tung.

Esse Acesso 02 é citado apenas para fins de referenciamento, não sendo, portanto objeto da permuta.

- **Acesso 03** – trata-se de uma passagem com 2.174,60 m<sup>2</sup>, avaliada em R\$ 127.975,21 ( cento e vinte e sete mil, novecentos e setenta e cinco reais e vinte e um centavos ) , pertencente a Tung. Sheng Chun e s/m Lin Liang e Tung Mi Chin e s/m Yeh Mei Ying Tung e que compoe o objeto da permuta.

Esse espaço é relevante, pois é o principal acesso à área de compensação.

- **Área de compensação** – trata-se de uma área com 3600,00 m<sup>2</sup>, avaliada em R\$ 211.860,00 ( duzentos e onze mil, oitocentos e sessenta reais ), pertencente a Tung. Sheng Chun e s/m Lin Liang e Tung Mi Chin e s/m Yeh Mei Ying Tung, a qual será objeto de permuta.

Trata-se do imóvel principal, o qual irá viabilizar a construção de equipamentos públicos nesse local.

Pindamonhangaba, 02 de dezembro de 2019.

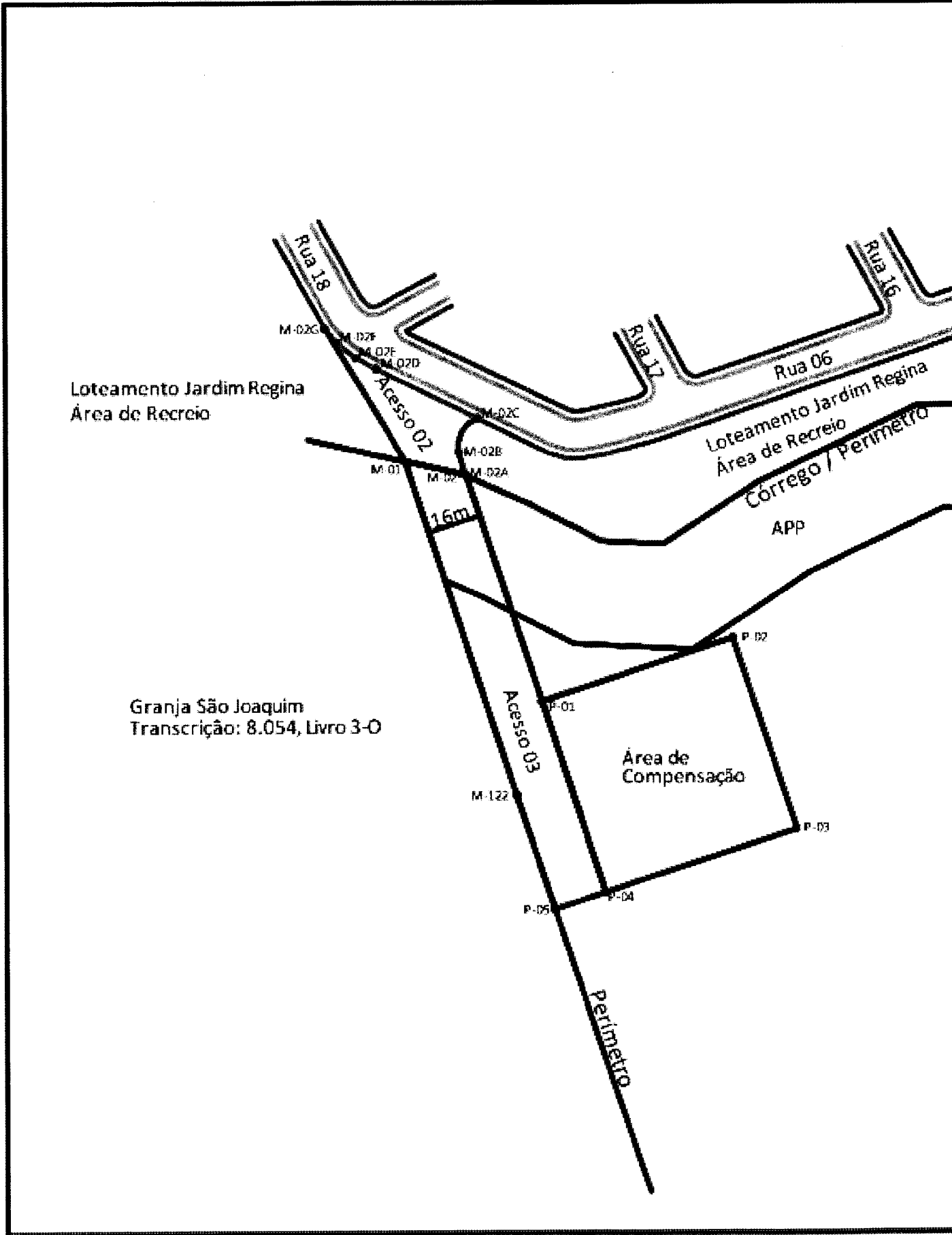
  
Germano Miguel de Assis

Engenheiro civil

CREA nº 0600 77500 8

Diretor do Depto de Regularização

Fundiária

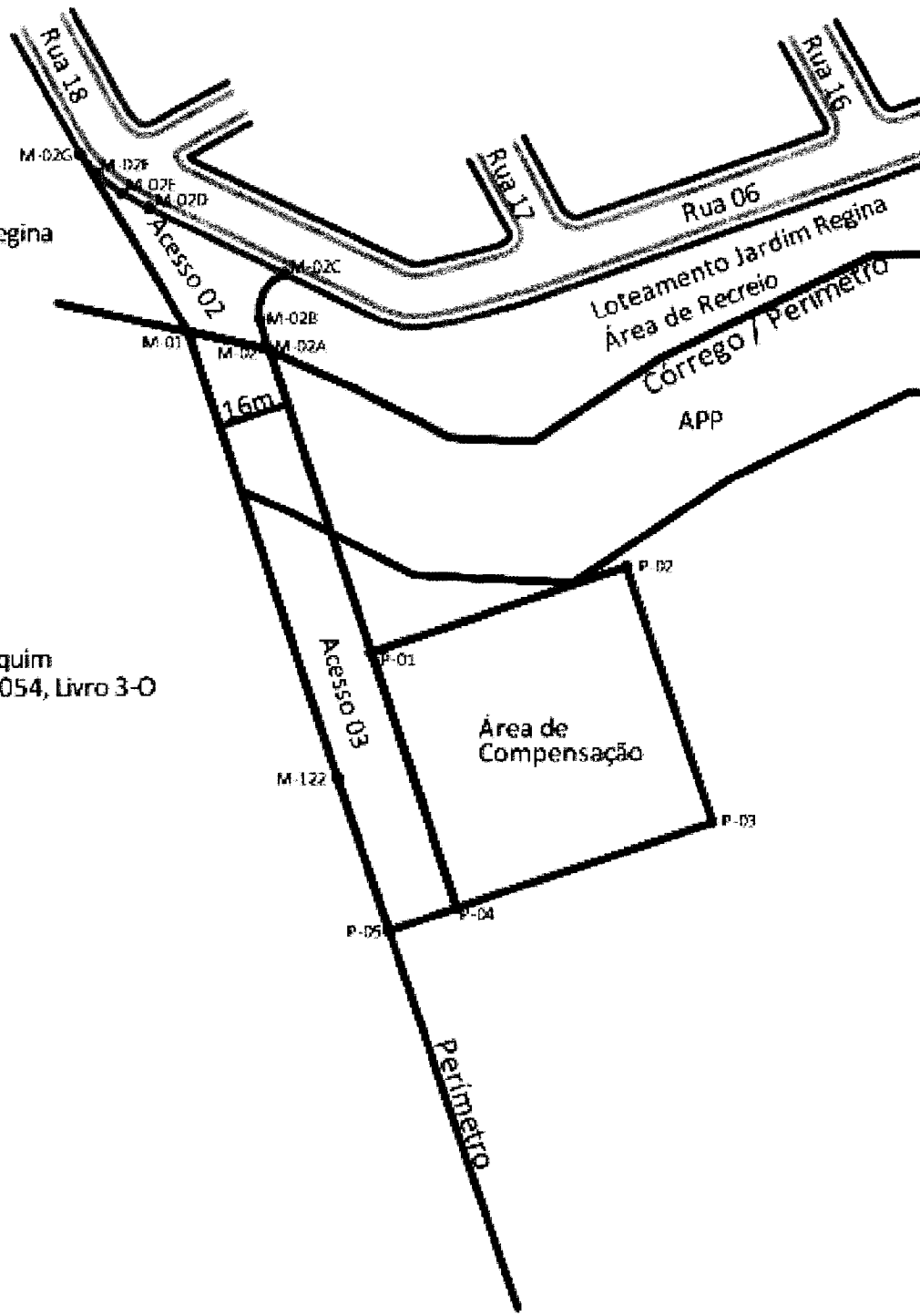


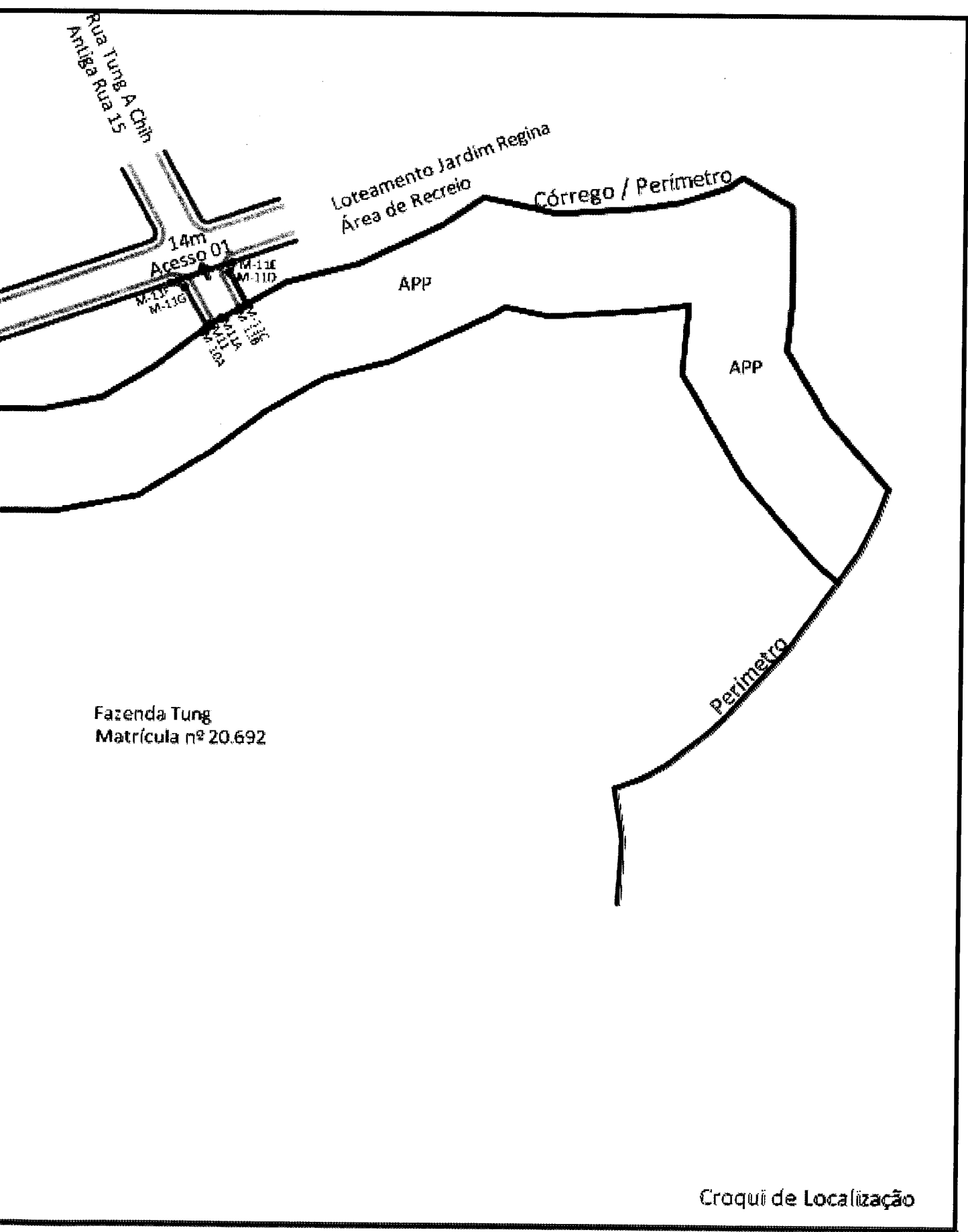
Loteamento Jardim Regina  
Área de Recreio

Granja São Joaquim  
Transcrição: 8.054, Livro 3-0

Rua 06  
Loteamento Jardim Regina  
Área de Recreio  
Córrego / Perímetro  
App

Área de  
Compensação





Croqui de Localização