



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA
ESTADO DE SÃO PAULO

Pindamonhangaba, 25 de novembro de 2019.

OFÍCIO Nº 756 / 2019-SNJ

Senhor Presidente,

Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

0000003897 - 2019 25/11/2019 16:26:35

Interessado (a): PRESID. VER. FELIPE CÉSAR

Assunto: Diversos



Visando instruir a mensagem nº 46/2019, *que autoriza o Poder Executivo Municipal a proceder à permuta de área de propriedade do Município, na forma que especifica* (Projeto de Lei nº 199/2019), encaminhamos a Vossa Excelência as cópias da matrícula nº 20.692 do CRIA, do levantamento topográfico, do email e manifestação do Departamento de Planejamento e do Laudo Preliminar de Avaliação.

Na oportunidade aproveito o ensejo para reiterar protesto de estima e consideração.

Atenciosamente,

Dr. Isael Domingues
Prefeito Municipal

EXMO. SR.
VER. FELIPE FRANCISCO CESAR COSTA
PRESIDENTE DA CÂMARA DE VEREADORES
DE PINDAMONHANGABA

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

Ovidio Pedrosa Junior
 -OFICIAL REGISTRADOR

MATRICULA N.º 20.692	MATRICULA N.º	20.692	06 de julho de 1995	FLS.
			Oficial <i>apelle</i>	02

MATRICULA N.º 20.692
 Comarca de Pindamonhangaba
 Estado de São Paulo
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 Registro Geral
 Carlos Henrique Ramos Mello
 Escrevente

— 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 encargos 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, *apelle* (Carlos Renato de Castro Ramos Mello), Escrevente Autorizado que conferei, subscrevi e assino. - O Escrevente Autorizado: - *apelle*

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 TUNG"; ficando referido documento arquivado em Cartório nesta data. - Pindamonhangaba, 06 de julho de 1995. - Eu, *apelle* (Carlos Renato de Castro Ramos Mello), Escrevente Autorizado que conferei, subscrevi e assino. - O Escrevente Autorizado: - *apelle*

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 alude o registro nº 7, conforme documento comprobatório que fica arquivado na Serventia nesta data. - Pindamonhangaba. 11 de abril de 2000. - Eu, *apelle* (Carlos Renato de Castro Ramos Mello), Escrevente Substituto que conferei, subscrevi e assino. - O Escrevente Substituto: - *apelle*

OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS E ANEXOS DE PINDAMONHANGABA - SP
CONTRADITÓRIO
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.

apelle

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

Ao Oficial... R\$ 24,04
 Ao Estado... R\$ *6,84
 Ao IPESP... R\$ *5,06
 Ao Reg.Civil R\$ *1,27
 Ao Trib.Just R\$ *1,27
 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 :



Page: 003/003

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
 Comarca de Pindamonhangaba - SP
 12016-2-AA 020205
 12016-2-02001-04000-0314

MATRÍCULA N.º

20.692

30 de agosto de 1985

FLS.

0192

cont.

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

R.3.M-20.692:-Pela Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 86/000058-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 cédular de 2º Grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta matrícula; com as demais cláusulas e condições constantes da Cédula a qual foi registrada no Lº 3-A sob o nº 2.237, sendo que a cópia fica arquivada em Cartório desta data. Pindamonhangaba, 10 de junho de 1986. Eu Antonio Nóbrega de Oliveira Junior Oficial Maior, confere, subscrevi e assino. O Oficial Maior, confere, Antonio Nóbrega de Oliveira Junior

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 cédular 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, confere, subscrevi e assino. O Oficial Maior, Antonio Nóbrega de Oliveira Junior

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, confere, subscrevi e assino. O Escrevente Autorizado, Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello

Av.6.M. 20.692:- Por Instrumento Particular firmado nesta cidade, datado de 29 de junho de 1995, com a firma devidamente reconhecida, e 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, na mod.fiscais 14,76 - Mod.Rural 13,0, na mod.rurais 18,22 - Fra.Minima Parcelamento 2,0; em Cartório desta data. Pindamonhangaba, 05 de julho de 1995. Eu, Carlos Renato de Castro Ramos Mello, Escrevente Autorizado que Antonio Nóbrega de Oliveira Junior confere, subscrevi e assino. O Escrevente Autorizado: Carlos Renato de Castro Ramos Mello

R.7.M. 20.692:- Pela Escritura Pública datada de 16 de maio de

vide fls. 02

Carlos Henrique Ramos Mello
Escritor

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Registro Geral

Comarca de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE PINDAMONHANGABA - SP

Ovidio Pedrosa Júnior

OFICIAL REGISTRADOR

Maria Aparecida das Dúres 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

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Registro Geral

Carlos Henrique Ramos Mello

Escrivão

MATRÍCULA N.º 20.692

26 de março de 1.985 FLS. 01
Oficial

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 confron-
tações:- Começa no marco nº 1, localizado na cerca de divisa das terras
de Th Badin de Minérios S.A., seguindo em reta numa extensão de 1.155 m -
(hum mil, cento e cinquenta e cinco metros), confrontando com a Gleba nº3
de propriedade de Maria José Mesquita, até encontrar o marco 5; desse pon-
to deflete a direita e segue em reta 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 Kuno, 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 se-
guindo por cerca até o valo, dividindo com terras de Sadoo Kuno; 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 Minérios
S.A., onde faz uma deflexão a esquerda e segue novamente em direção a es-
trada 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 Minérios S.A., encerrando uma área total de 610.037,00m²; devidamen-
te cadastrado junto ao INCRA sob nº635.120.002.151-6 - 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 PAU-
LA SOARES, brasileiros, ela professora, ele militar, casados pelo regime-
da comunhão de bens anteriormente a lei nº 6.515/77, residentes e domici-
liados nesta cidade, no Distrito de Moreira Gessa-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 SHONG CHUN, brasileiro naturalizado, agri-
cultor, casado pelo regime da comunhão de bens, anteriormente a lei nº6.515
77 com LIN LIANG, brasileira naturalizada, agricultora, portadora do RG. -
nº5.600.230/SSP-SP, ele portador do RG. nº3.947.218/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, agricul-
tor, casado pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente a -
lei nº 6.515/77 com YEH MEI YING TUNG, brasileira naturalizada, do lar, -
portadora do RG. nº5.769.145/SSP-SP e ele portador do RG. nº3.515.222/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), nas condições:- Pindamonhanga
ba, 26 de março de 1.985.- Eu, Antônio Nóbrega de
Oliveira Júnior, Oficial Maior que destituiu-se, subscrevi e assino.-
O Oficial Maior: Antônio Nóbrega de Oliveira Júnior

R.02-M-20.692:- Pela Cédula Rural Hipotecária, emitida na cida-
de 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 pro-
prietários acima qualificados, da importância de Cr\$ 500.400.000
(quinhentos milhões e quatrocentos mil cruzeiros), com venci-
mento em 19 de agosto de 1986, com juros de 3% exigíveis da

vide verso

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE PINDAMONHANGABA - SP

Ovidio Pedrosa Júnior
OFICIAL REGISTRADOR

Maria Aparecida das Dóres Israel
ESCREVENTE AUTORIZADA

Pag.: 001/003

Certidão na última página

Av. Albuquerque Lins, 518 - São Benedito - Pindamonhangaba/SP - CEP: 12410-030
Fone: (12) 3642-1416 - Fax: (12) 3642-3316 - e-mail: cria_atendimento@ig.com.br

COMARCA DE PINDAMONHANGABA - ESTADO DE SÃO PAULO

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

020204

12016-2-AA

12016-2-020001-00000-0314

**LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO
PROPOSTA DE COMPENSAÇÃO DE ÁREA**

Folha: 1/1

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

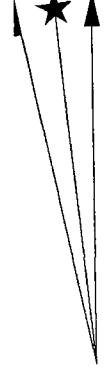
Quadro de Áreas:

Quadro de Assinaturas:

Resp. Téc.: 

Weksley Leite
Engenheiro Agrimensor
CREA-SP 5062880317

NM NG NQ



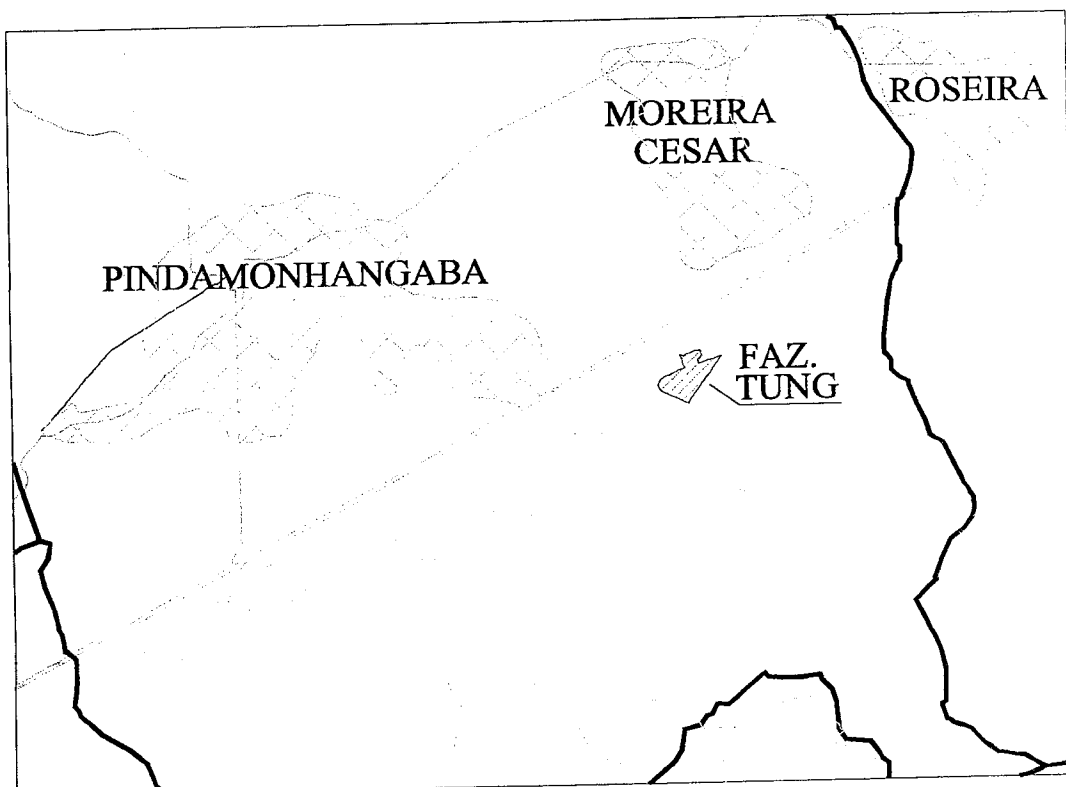
PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA
DE MERCATOR - UTM
SGR: SIRGAS 2000
MC: 45° W

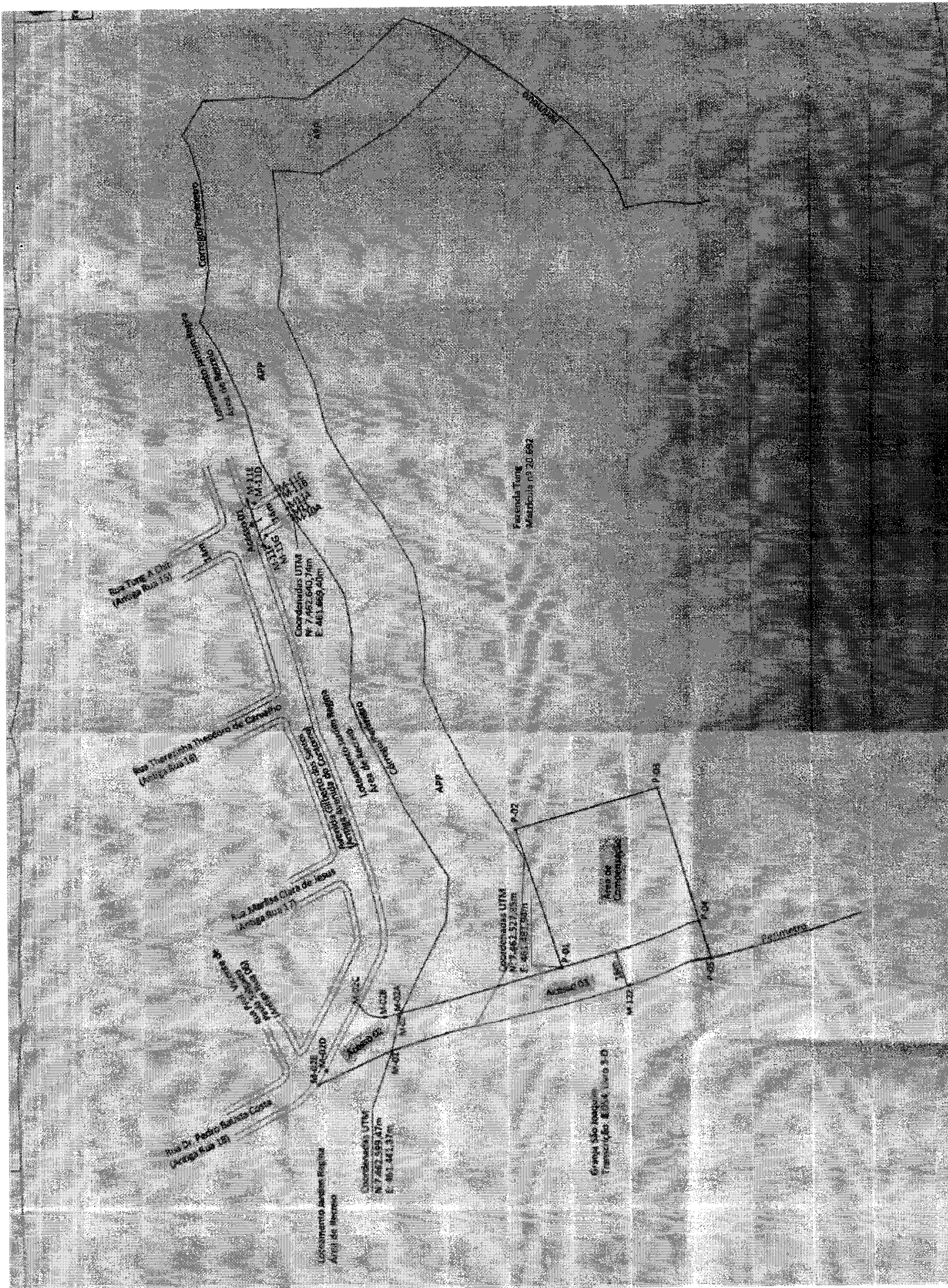
VÉRTICE: M-01
Lat: 22°56'39,3948" S
Long: 45°22'33,9365" W
K: 0.99961837
CM: 0°08'47,8193"
Declinação Magnética de: -21°34'10"
na data: 03/05/18
com variação anual de: -0°07'11"

CONVENÇÕES TOPOGRÁFICA NBR 13133

PONTE 	CERCA DE DIVISA 	TELEFONE / CORREIO ● TELEFONE □ CORREIO	PEDRA / ROCHA 	TUBO — ENTERRADO — AFLORE	BOCA-DE-LIBRO / BOCA-DE-LEÃO 	PONTO COTADO +725.12	LACOA / REPRESA
RODOVIA 	CERCA DE MADEIRA OU TAPUME 	ESTAÇÃO DE LEVANTAMENTO ○ PIVETE ○ PIVÔ	MATO / CULTURA 	CAVALETA CAN - 0,60 m	POÇO DE VISITA ● PV (NÃO IDENTIFICADO) ● ES (ESCOTO) ● AP (ÁGUAS PLUVIAIS) ● TL (TELEFONE) ● B (ELETRICIDADE)	PONTO DE DIVISA NÃO MATERIALIZADO 	REDE DE ALTA TENSÃO
CANAL 	CERCA VIVA 	VÉRTICES GEOMÉTRICOS ▲ 1º ORDEM ▲ 2º ORDEM ▲ 3º ORDEM	ÁRVORE ISOLADA 	CONSTRUÇÃO DE ALVENARIA 	HIDRANTE / REGISTRO ● HD (HIDRANTE) ● RC (REG. D'ÁGUA)	TORRE DE ALTA-TENSÃO 	LIMITE DA APP
GRÁ 	CERCA MISTA 	PONTOS DE APOIO + A12	A / RIBESÃO / CORREDO / FILETE 	CONSTRUÇÃO DE MADEIRA 	CAIXA DE INSPEÇÃO □ CT (TELEFONE) □ CE (ELETRICIDADE) □ CM (NÃO IDENTIFICADO)	VALETA / VALO 	CURVAS DE NIVEL 105 100
SIBA REBARBADA 	ALAMBRADO DO GRAU 	SN OFICIAL ■ 1º ORD. □ 2º ORD. □ 3º ORD.	ALAGADO 	LAE OU COBERTURA 	POSTE / LUMINÁRIA ○ (POSTE) ○ (LUMINÁRIA)	PONTO DE SONDAGEM 	TALUDE TOPO BASE
ESTRADA DE FERRO 	ESTRADA MUNICIPAL 	IRI TOPOGRÁFICO + 8 mm/VK + 20 mm/VK + 12 mm/VK	ALAGADO COM VEGETAÇÃO 	MURO 	PLACAS DE SINALIZAÇÃO ○ PL (PLACA) ○ SM (SEMAFERO)	ÁREA 	RESERVA LEGAL
BOLO 	MARCO MATERIALIZADO 	PONTO DO VÉRTICE 	PONTO VIRTUAL DO VÉRTICE 	PROJEÇÃO DA DIVISA 	PONTO DA BASE ○	MURO DE ARRIMO (BASE) (TOPO)	A. P. P.

PLANTA DE SITUAÇÃO





Rua Tereza Theodora de Carneiro (Antiga Rua 15)

Rua Maria Clara de Jesus (Antiga Rua 17)

Rua Dr. Pedro Batista Costa (Antiga Rua 18)

Cartório Procelano

Grande São Roque Transição 8344, Lote 3.0

Localidade Lavagem Pequena Área de Reserva

Coordenadas UTM
N: 7.452.640,74m
E: 461.869,40m

Coordenadas UTM
N: 7.452.599,47m
E: 461.461,37m

Coordenadas UTM
N: 7.453.573,25m
E: 461.257,98m

Fazenda Tung Maricula nº 20.692

Grande São Roque Transição 8344, Lote 3.0

Área de Compensação

M-115
M-310

M-116
M-311

M-117
M-312

M-118
M-313

M-119
M-314

M-120
M-315

M-121
M-316

M-122
M-317

M-123
M-318

M-124
M-319

M-125
M-320

M-126
M-321

M-127
M-322

M-128
M-323

M-129
M-324

M-130
M-325

M-131
M-326

M-132
M-327

M-133
M-328

M-134
M-329

M-135
M-330

M-136
M-331

M-137
M-332

M-138
M-333

M-139
M-334

M-140
M-335

M-141
M-336

M-142
M-337

M-143
M-338

M-144
M-339

M-145
M-340

M-146
M-341

M-147
M-342

M-148
M-343

M-149
M-344

M-150
M-345

M-151
M-346

M-152
M-347

M-153
M-348

M-154
M-349

M-155
M-350

M-156
M-351

M-157
M-352

M-158
M-353

M-159
M-354

M-160
M-355

M-161
M-356

M-162
M-357

M-163
M-358

M-164
M-359

M-165
M-360

M-166
M-361

M-167
M-362

M-168
M-363

M-169
M-364

M-170
M-365

M-171
M-366

M-172
M-367

M-173
M-368

M-174
M-369

M-175
M-370

M-176
M-371

M-177
M-372

M-178
M-373

M-179
M-374

M-180
M-375

M-181
M-376

M-182
M-377

M-183
M-378

M-184
M-379

M-185
M-380

M-186
M-381

M-187
M-382

M-188
M-383

M-189
M-384

M-190
M-385

M-191
M-386

M-192
M-387

M-193
M-388

M-194
M-389

M-195
M-390

M-196
M-391

M-197
M-392

M-198
M-393

M-199
M-394

M-200
M-395

M-201
M-396

M-202
M-397

M-203
M-398

M-204
M-399

M-205
M-400

M-206
M-401

M-207
M-402

M-208
M-403

M-209
M-404

M-210
M-405

M-211
M-406

M-212
M-407

M-213
M-408

M-214
M-409

M-215
M-410

M-216
M-411

M-217
M-412

M-218
M-413

M-219
M-414

M-220
M-415

M-221
M-416

M-222
M-417

M-223
M-418

M-224
M-419

M-225
M-420

M-226
M-421

M-227
M-422

M-228
M-423

M-229
M-424

M-230
M-425

M-231
M-426

M-232
M-427

M-233
M-428

M-234
M-429

M-235
M-430

M-236
M-431

M-237
M-432

M-238
M-433

M-239
M-434

M-240
M-435

M-241
M-436

M-242
M-437

M-243
M-438

M-244
M-439

M-245
M-440

M-246
M-441

M-247
M-442

M-248
M-443

M-249
M-444

M-250
M-445

M-251
M-446

M-252
M-447

M-253
M-448

M-254
M-449

M-255
M-450

M-256
M-451

M-257
M-452

M-258
M-453

M-259
M-454

M-260
M-455

M-261
M-456

M-262
M-457

M-263
M-458

M-264
M-459

M-265
M-460

M-266
M-461

M-267
M-462

M-268
M-463

M-269
M-464

M-270
M-465

M-271
M-466

M-272
M-467

M-273
M-468

M-274
M-469

M-275
M-470

M-276
M-471

M-277
M-472

M-278
M-473

M-279
M-474

M-280
M-475

M-281
M-476

M-282
M-477

M-283
M-478

M-284
M-479

M-285
M-480

M-286
M-481

M-287
M-482

M-288
M-483

M-289
M-484

M-290
M-485

M-291
M-486

M-292
M-487

M-293
M-488

M-294
M-489

M-295
M-490

M-296
M-491

M-297
M-492

M-298
M-493

M-299
M-494

M-300
M-495

M-301
M-496

M-302
M-497

M-303
M-498

M-304
M-499

M-305
M-500

M-306
M-501

M-307
M-502

M-308
M-503

M-309
M-504

M-310
M-505

M-311
M-506

M-312
M-507

M-313
M-508

M-314
M-509

M-315
M-510

M-316
M-511

M-317
M-512

M-318
M-513

M-319
M-514

M-320
M-515

M-321
M-516

M-322
M-517

M-323
M-518

M-324
M-519

M-325
M-520

M-326
M-521

M-327
M-522

M-328
M-523

M-329
M-524

M-330
M-525

M-331
M-526

M-332
M-527

M-333
M-528

M-334
M-529

M-335
M-530

M-336
M-531

M-337
M-532

M-338
M-533

M-339
M-534

M-340
M-535

M-341
M-536

M-342
M-537

M-343
M-538

M-344
M-539

M-345
M-540

M-346
M-541

M-347
M-542

M-348
M-543

M-349
M-544

M-350
M-545

M-351
M-546

M-352
M-547

M-353
M-548

M-354
M-549

M-355
M-550

M-356
M-551

M-357
M-552

M-358
M-553

M-359
M-554

M-360
M-555

M-361
M-556

M-362
M-557

M-363
M-558

M-364
M-559

M-365
M-560

M-366
M-561

M-367
M-562

M-368
M-563

</

Perimetro

Acesso 1

Ponto	Azimute/Raio	Distância
M-10A - M-11	53°13'10"	1,38
M-11 - M11A	60°03'25"	3,85
M11A - M-11B	60°03'25"	6,45
M-11B - M-11C	60°03'25"	2,37
M-11C - M-11D	330°28'04"	10,85
M-11D - M-11E	R: 9,00	3,40
M-11E - M-11F	251°09'35"	19,88
M-11F - M-11G	R: 9,00	4,56
M-11G - M-10A	151°14'18"	13,63

Area m2
213,46

Acesso 3

Ponto	Azimute	Distância
M-01 - M-02	102°19'25"	16,99
M-02 - M-02A	114°12'59"	1,9
M-02A - P-01	161°40'43"	70,61
P-01 - P-04	161°45'16"	60,02
P-04 - P-05	251°45'16"	15,00
P-05 - M-122	341°40'07"	36,85
M-122 - M-01	341°40'12"	104,88

Area m2
1774,60

Acesso 2

Ponto	Azimute	Distância
M-01 - M-02	102°19'25"	16,96
M-02 - M-02A	114°12'59"	1,91
M-02A - V-02B	341°40'43"	7,37
M-02B - M-02C	R: 9,00	2,64
M-02C - P-01	256°07'35"	33,51
M-01 - M-02	251°45'16"	5,80
M-02 - M-01	151°45'05"	34,06

Area m2
522,14

Tabella de Azimutes - Distancias

Ponto	Azimute	Distancia
P-01 - P-02	251°45'16"	60,00
P-02 - P-03	161°45'16"	60,00
P-03 - P-04	251°45'16"	60,00
P-04 - P-01	341°45'16"	60,00

Area m2
3600,00



Prefeitura de
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. Universidade 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 Brasília, 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 Brasília e em seguida participaram das duas dinâmicas, sendo subdivididos em quatro grupos.

Figura 8.1.4-1: Lista de presença – folha 01

 Prefeitura de Pindamonhangaba		Lista de presença Revisão do Plano Diretor Participativo Oficinas Participativas de Bairro – Cidade Nova			 GEO BRASILIS Planejamento Urbano	
Item	Nome legível	Instituição	E-MAIL	Telefone	Voto	
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	

Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2019.

Figura 8.1.4-2: Lista de presença – folha 02

 Prefeitura de Pindamonhangaba		Lista de presença Revisão do Plano Diretor Participativo Oficinas Participativas de Bairro – Cidade Nova			 GEO BRASILIS Planejamento Urbano	
Item	Nome legível	Instituição	E-MAIL	Telefone	Voto	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	

Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2019.

Figura 8.1.4-3: Lista de presença – folha 03

Item	Nome legível	Instituição	E MAIL	Telefone	Visto
21	[Handwritten Name]	[Handwritten Institution]	[Handwritten Email]	[Handwritten Phone]	[Handwritten Mark]
22	[Handwritten Name]	[Handwritten Institution]	[Handwritten Email]	[Handwritten Phone]	[Handwritten Mark]
23	[Handwritten Name]	[Handwritten Institution]	[Handwritten Email]	[Handwritten Phone]	[Handwritten Mark]
24	[Handwritten Name]	[Handwritten Institution]	[Handwritten Email]	[Handwritten Phone]	[Handwritten Mark]
25	[Handwritten Name]	[Handwritten Institution]	[Handwritten Email]	[Handwritten Phone]	[Handwritten Mark]
26	[Handwritten Name]	[Handwritten Institution]	[Handwritten Email]	[Handwritten Phone]	[Handwritten Mark]
27	[Handwritten Name]	[Handwritten Institution]	[Handwritten Email]	[Handwritten Phone]	[Handwritten Mark]
28	[Handwritten Name]	[Handwritten Institution]	[Handwritten Email]	[Handwritten Phone]	[Handwritten Mark]
29	[Handwritten Name]	[Handwritten Institution]	[Handwritten Email]	[Handwritten Phone]	[Handwritten Mark]
30	[Handwritten Name]	[Handwritten Institution]	[Handwritten Email]	[Handwritten Phone]	[Handwritten Mark]

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



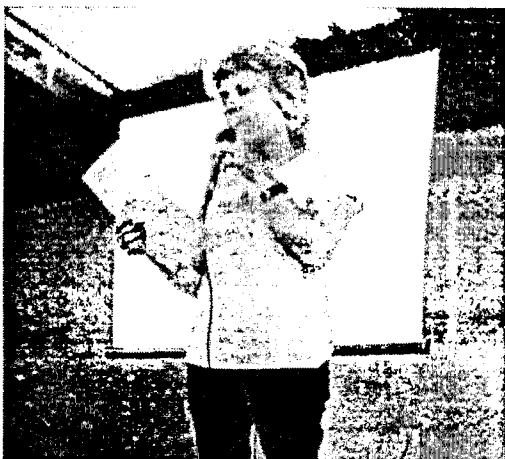
Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2019.

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.

Figura 8.1.4-10: Anotações dos Grupos 1 e 2

Setor de Saúde
Grupo 1

Educação e recreação
Aprovações de remédios iniciais,
Terminal rodoviário,
Transporte público,
Pedágio (construção não pode passar placa do município)
Necessidade de infraestrutura em termos de luzes, fiação,
mercado, etc.

ESTRUTURAS

Grupo 2

UPA e saúde pública (outros) e unidades no mesmo espaço
Construção da creche;
Escolas / apoio à região
Transporte público
Segurança pública
Iluminação
Preço em unificação das unidades / contenção das unidades
Pesquisa: melhoria (fórum de comitê) para dentro da
cidade)
Centro de habitação na região - recreação

22/02/19

Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2019.

Figura 8.1.4-11: Anotações dos Grupos 3 e 4

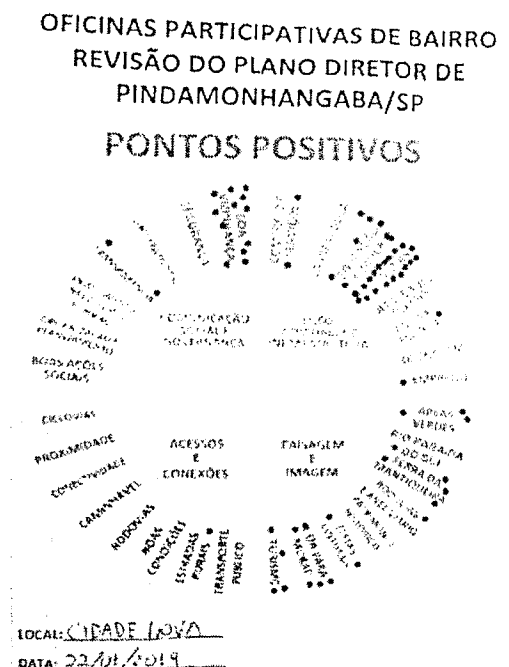
Grupo 3

Investimento em áreas urbanas
Disponibilidade de espaços de lazer no mesmo ambiente
Unidade de investimento de infraestrutura em termos de
Grupo 4

Unificação das áreas habitadas do bairro Maricá/
Unidades unidas
Linha de transporte de passageiros

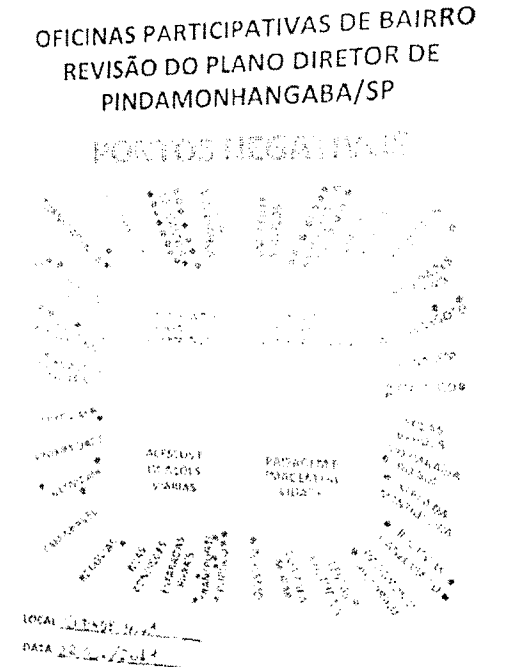
Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2019.

Figura 8.1.4-12: Painel de Pontos Positivos



Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2019.

Figura 8.1.4-13: Painel de Pontos Negativos



Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2019.

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

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;

ao Departamento de Recusas
e/o 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 confirmadas, conforme cadastro.


Att

Pindamonhangaba 26/08/19

LUCIANA AYUKO YUI
ARQUITETA
CAU 4282774
DIRETORA DE PLANEJAMENTO

ao SECF

- Para análise

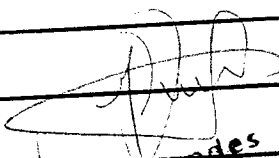

Thairine Evelyn
Depto. de Receita e
Fiscalização Fazendária
Município de Pindamonhangaba

27/08/2019

(ao SECF)

ao DPB

Conforme verificado no loteamento
Jardim Regina, não possui área de
nível.


Cláudio 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.

Luciana Yui
Arqª Luciana Yui
Diretora de Planejamento

A SNJ
A/c Dr Anderson Plínio

Encaminho o pp. para demais
providências conforme despa
cho supracitado.

X44

[Assinatura]
MARCELA FRANCO MOREIRA DIAS
Secretária de Obras e Planejamento
MARCELA FRANCO MOREIRA DIAS
Secretária de Obras e Planejamento

04.0519



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 m²

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° 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° 14' 18" e distância de 13,53 m. O perímetro encerra uma área de 213,46 m² (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 m²

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° 19' 23" e distância de 16,96 m, deste segue até o marco M-02 A com azimute 114° 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° 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° 07' 35" e distância de 33,51 m; deste segue até o marco M – 02E com azimute de 299° 11' 00" e distância de 6,80 m; deste segue até o marco M-02F com azimute de 309° 00' 16" e distância de 7,25 m; deste segue até o marco M-02G com azimute de 319° 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° 15' 15" e distância de 45,96 m. O perímetro acima descrito encerra uma área de 605,94 m² (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 m² m²

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° 19' 23" e distância de 16,96 m; deste segue até o marco M-02^a com azimute de 114° 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 m² (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 m² m²

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 m² (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 m²

Valor = R\$ 58.300,00

Valor por metro quadrado = R\$ 333,14 / m²

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 m²

Valor = R\$ 58.300,00

Valor por metro quadrado = R\$ 333,14 / m²

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 m²

Valor = R\$ 70.000,00

Valor por metro quadrado = R\$ 177,22 / m²

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 m²
Valor = R\$ 70.000,00
Valor por metro quadrado = R\$ 228,76 / m²

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 m²
Valor = R\$ 100.000,00
Valor por metro quadrado = R\$ 333,33 / m²

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 m²
Valor = R\$ 240.000,00
Valor por metro quadrado = R\$ 244,90 / m²

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 m²
Valor = R\$ 110.000,00
Valor por metro quadrado = R\$ 440,00 / m²



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.



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 / m².

Arredonda-se para R\$ 227,00 / m² (duzentos e vinte e sete reais por m²)

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 / m²

Acesso 01

Área = 213,46 m²

Valor da área = 213,46 m² x R\$ 181,60 / m² = R\$ 38.764,34

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

Acesso 02

Área = 605,94 m²

Valor da área = 605,94 m² x R\$ 181,60 / m² = 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 m².

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 / m²

Arredondaremos para R\$ 214,00 / m²

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 m² 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 m²

- K = 45%

- q = R\$ 214,00 / m²

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

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

$$L = 25\%$$

$$\begin{aligned} \text{Vg} &= \frac{610.037,00 \times (1 - 0,45) \times 214,00}{1 + 0,25} - \frac{21.540.406,47}{1,25} \\ &= \frac{71.801.354,90}{1,25} - \frac{26.925.508,09}{1,25} \\ &= \frac{44.875.846,81}{1,25} = \text{R\$ } 35.900.677,45 \end{aligned}$$

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).



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 m²

Valor da área = 3.600,00m² x R\$ 58,85 / m² = 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