



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

**MENSAGEM Nº 51 / 2023**

**Autoriza o Poder Executivo Municipal a fazer Concessão de Direito Real de Uso de bem imóvel público, de propriedade do Município de Pindamonhangaba e dá outras providências.**

**Exmo. Sr.**

**Ver. Francisco Norberto Silva Rocha de Moraes**

**DD. Presidente da Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba**

Senhor Presidente,

Cumprimentando-o respeitosamente, formulo o presente para solicitar a Vossa Excelência, a inclusão na pauta dessa respeitável Casa de Leis, do Projeto de Lei que autoriza o Poder Executivo Municipal a fazer Concessão de Direito Real de Uso de bem imóvel público, de propriedade do Município de Pindamonhangaba, para fins de industrialização.

Devemos, inicialmente, observar o disposto junto ao art. 35, parágrafo único, XI, da Lei Orgânica de Pindamonhangaba:

*Artigo 35 - As leis complementares exigem, para sua aprovação, o votofavorável de maioria absoluta dos membros da Câmara de Vereadores.*

*Parágrafo único - São leis complementares as concernentes às seguintes matérias:*

...

*XI - Concessão de direito real de uso, e a Legislação disciplinadora de:*

- a) Alienação de bens imóveis;*
- b) Aquisição de bens imóveis por doação com encargos;*
- c) Autorização para obtenção de empréstimos de particular.*

A presente proposição visa a concessão de direito real de uso à pessoa jurídica, após regular procedimento licitatório.

Importante salientar que com a utilização da concessão não haverá transferência de propriedade, ou seja, o Município permanece proprietário da área concedida.

Ademais, frisamos que a concessão de direito real de uso do imóvel, objeto da presente proposição, seguirá todos ditames legais dispostos na Lei Complementar nº 70/2023, assegurando, assim, que a sociedade empresarial que lograr êxito junto ao processo licitatório deverá observar os comandos normativos obrigacionais.

Segue anexa a cópia da Matrícula nº 68280 e do laudo de avaliação do imóvel.

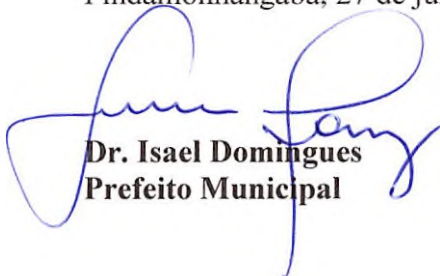


**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

Senhor Presidente, considerando tratar-se de matéria de extrema importância, é fundamental a aprovação do presente projeto, razão pela qual invocamos os dispositivos regimentais e aqueles constantes na Lei Orgânica Municipal, em especial o art. 44, a fim de que a votação seja realizada em caráter de URGÊNCIA, no menor tempo possível.

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

Pindamonhangaba, 27 de junho de 2023.



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

ESTADO DE SÃO PAULO  
Ovidio Pedrosa Junior  
OFICIAL REGISTRADOR

MATRÍCULA Nº 68.280

20 de dezembro de 2018

Ficha

Oficial Registrador *[assinatura]*

01

MATRÍCULA Nº 68.280

Comarca de Pindamonhangaba  
Estado de São Paulo  
CNS 12016-2

REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro 2 - Registro Geral

**ÁREA REMANESCENTE** composta de parte do Lote nº 02, da Quadra C, do Loteamento "Industrial Feital", situada nesta cidade, no bairro Feital, com frente para a Avenida Félix Gaivão Cruz Simões, medindo 91,00 metros em linha reta, mais 14,14 metros em curva, com raio de 9,00 metros e ângulo central de 90°00'00", na confluência com a Rua José Ayrton Machado; do lado direito, de quem da referida avenida o imóvel olha, mede 50,18 metros, com ângulo interno de 90°00'46", confrontando com a Área Verde 2 da Quadra C; do lado esquerdo mede 41,18 metros, confrontando com a Rua José Ayrton Machado; e no fundo mede 100,01 metros, com ângulos internos à direita de 89°59'14" e à esquerda de 90°00'00", confrontando com o terreno desmembrado do lote nº 02, encerrando uma área de 5.000,80m<sup>2</sup> (cinco mil metros e oitenta decímetros quadrados). Cadastro SE-14-05-01-002-00.

**TÍTULO ANTERIOR:** - Registro nº 01 da Matrícula nº 36.437, datado de 04 de dezembro de 2001, e Matrícula nº 38.740, datada de 12 de setembro de 2003. Título aquisitivo: escritura pública de desapropriação lavrada em 09 de novembro de 2001.

**PROPRIETÁRIO:** - **MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 45.226.214/0001-19, com sede nesta cidade, na Avenida Nossa Senhora do Bom Sucesso nº 1.400.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
E ANEXOS DE PINDAMONHANGABA - SP

*Ovidio Pedrosa Junior*  
OFICIAL REGISTRADOR

Maria Aparecida das Dóres Israel  
ESCREVENTE AUTORIZADA

Pag.: 001/002  
Certidão na última página

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

12016-2-AA 180904

12016-2-180901-200000-0910



*[assinatura]*



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

**Laudo nº 002/2.022**

**Memo 1Doc 24.981/2021**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**A COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO**, nomeada pela Portaria Interna nº 5.657 de 15 de dezembro de 2.021, para avaliação de área objeto de propriedade do Município de Pindamonhangaba resolve avaliar essa área matriculada sob nº 68.280, localizada na Avenida Felix Galvão Cruz Simões esquina com a Rua José Ayrton Machado, nesta cidade.

**1 – Solicitante** – Município de Pindamonhangaba através da Secretaria de Desenvolvimento Econômico através do Memo 1Doc nº 24.981/2021 de 21 de junho de 2.021.

**2** – O presente Laudo Preliminar prevê a avaliação de parte do lote nº 02 da Quadra “C” do Loteamento Industrial Feital, (Área remanescente) nesta cidade, com frente para a Avenida Felix Galvão Cruz Simões esquina com a Rua José Ayrton Machado, tendo a área de 5.000,80m<sup>2</sup>.

**3 – Informação sobre o imóvel**

Matrícula nº 68.280 do Cartório de Registro de Imóveis de Pindamonhangaba

Cadastrado na Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba sob a sigla:

SE.14.05.01.002.000

Parte do Lote 02 – Quadra “C” – Área remanescente - Loteamento Industrial Feital

Área = 5.000,80 m<sup>2</sup>

A área encontra-se situada em Macrozona urbana – MZU de acordo com Plano Diretor Participativo – Lei Complementar nº 66 de 06 de janeiro de 2.022.

**4 – Descrição do imóvel:** Área remanescente, composto de parte do lote nº 02 da Quadra C do Loteamento Industrial Feital, situado nesta cidade, no Bairro do Feital, com frente para a Avenida Felix Galvão Cruz Simões, medindo 91,00 m em linha reta mais 14,14 m em curva com raio de 9,00 metros e ângulo central de 90° 00' 00”, na confluência com a Rua Jose Ayrton Machado; do lado direito de quem da referida avenida o imóvel olha, mede 50,18 metros, com ângulo interno de 90° 00' 46” , confrontando com a Área Verde 2 da Quadra C; do lado esquerdo mede 41,18 m confrontando com a Rua José Ayrton Machado e no fundo mede 100,01 metros, com ângulos internos à direita de 89° 59' 14” e à esquerda de 90° 00' 00” confrontando com o terreno



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

desmembrado do lote nº 02, encerrando a área de 5.000,80m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados e oitenta decímetros quadrados).

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

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

**6 – Método de Comparação de Vendas ou Ofertas**

Denominado também de Método de Comparação consiste na estimativa do valor de mercado obtida sobre preços pagos em transações imobiliárias. É um processo de correlação de valores. Com relação a esta avaliação tomaremos como base os preços já determinados pelas imobiliárias consultadas.

Aplicaremos os seguintes fatores de homogeneização;

– Fator de fonte - Ff

Tomado como igual a 0,90 para imóveis em oferta

- Fator de localização

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

- Fator de área - Fa

n

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

Na qual:

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

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

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

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





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

Abaixo segue relação das imobiliárias consultadas e os valores por m<sup>2</sup> obtidos:

Amostra 01

**- Imobiliária Derrico Imóveis**

Consulta ao site da imobiliária

Data da consulta – 22/10/2022

Oferta

Local do imóvel – Loteamento Cidade Nova

Área = 2.596,00 m<sup>2</sup>

Código – TE 0476 - EDTX

Valor = R\$ 450.000,00

Valor por m<sup>2</sup> = R\$ 173,34

Amostra 02

**- Imobiliária Derrico Imóveis**

Consulta ao site da imobiliária

Oferta

Local do imóvel – Loteamento Vitória Vale II

Data da Consulta - 22/10/2022

Código TE 0289 - EDTX

Área = 1.500,00 m<sup>2</sup>

Valor = R\$ 550.000,00

Valor por m<sup>2</sup> = R\$ 366,66 / m<sup>2</sup>

Amostra 03

**- Imobiliária “Derrico Imóveis”**

Site da Imobiliária

Oferta

Data – 22/10/2022

Área no Bairro do Ipiranga

Código TE 0452 - EDTX

Área = 1200,00 m<sup>2</sup>

Valor = R\$ 420.000,00

Valor por m<sup>2</sup> = R\$ 350,00 / m<sup>2</sup>





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

Amostra 04

**- Imobiliária “ Palacete Imobiliária”**

Consulta ao site da imobiliária

Oferta

Data da avaliação – 22/10/2022

Loteamento Cidade Nova

Área = 1886,00 m<sup>2</sup>

Código Ref.: 911.953

Valor = R\$ 2.000.000,00

Valor por m<sup>2</sup> = R\$ 1.060,44 / m<sup>2</sup>

Amostra 05

**- Imobiliária “ Palacete Imobiliária”**

Consulta ao site da imobiliária

Oferta

Data – 22/10/2022

Código Ref.: 602.055

Área = 648,00 m<sup>2</sup>

Valor = R\$ 750.000,00

Valor por m<sup>2</sup> = R\$ 1.157,41 / m<sup>2</sup>

Amostra 06

**- Imobiliária “ Pindense”**

Consulta ao site da imobiliária

Oferta

Data – 25/10/2022

Bairro Campinas

Código Ref.: 2973

Área = 9100,00 m<sup>2</sup>

Valor = R\$ 2.200.000,00

Valor por m<sup>2</sup> = R\$ 241,76 / m<sup>2</sup>

Amostra 07

**- Imobiliária “ Pindense”**

Consulta ao site da imobiliária





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

Oferta

Data – 25/10/2022

Lot. Cidade Nova

Código Ref.: 3482

Área = 1146,15 m<sup>2</sup>

Valor = R\$ 460.000,00

Valor por m<sup>2</sup> = R\$ 401,34 / m<sup>2</sup>

Amostra 08

**- Imobiliária “ Pindense”**

Consulta ao site da imobiliária

Oferta

Data – 25/10/2022

Lot. Cidade Nova

Código Ref.: 3074

Área = 1750,00 m<sup>2</sup>

Valor = R\$ 530.000,00

Valor por m<sup>2</sup> = R\$ 302,86 / m<sup>2</sup>

Amostra 09

**- Corretora Ana Clara Silva de Jesus**

- fone : 982722955

Oferta

Data – 25/10/2022

Bairro do Feital

Área = 850,00 m<sup>2</sup>

Valor = R\$ 450.000,00

Valor por m<sup>2</sup> = R\$ 529,41 / m<sup>2</sup>

**7 – Cálculo do Valor Médio**

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

Serão adotados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de área, fator de localização e fator de fonte.





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

Amostra	Área do terreno	Valor unitário do terreno	Fator de localização	Fator de área	Fator de fonte	Valor homogeneizado
Amostra 01	2.596,00	R\$ 173,34	0,80	0,92	0,90	R\$ 114,82
Amostra 02	1.500,00	R\$ 366,66	0,90	0,86	0,90	R\$ 255,41
Amostra 03	1.200,00	R\$ 350,00	0,80	0,84	0,90	R\$ 211,68
Amostra 04	1.886,00	R\$ 1060,44	0,80	0,88	0,90	R\$ 671,89
Amostra 05	648,00	R\$ 1157,40	0,80	0,77	0,90	R\$ 641,66
Amostra 06	9100,00	R\$ 241,76	1,10	1,08	0,90	R\$ 258,49
Amostra 07	1146,15	R\$ 401,34	0,80	0,83	0,90	R\$ 239,84
Amostra 08	1750,00	R\$ 302,86	0,80	0,88	0,90	R\$ 191,89
Amostra 09	850,00	R\$ 529,41	0,80	0,80	0,90	R\$ 304,94
Somatório dos valores						R\$ 2890,62
Média aritmética						R\$ 321,18
Limite Superior ( + 30% )						R\$ 417,53
Limite Inferior ( - 30% )						R\$ 224,83

As amostras 01,03,04,05 e 08 estão fora dos limites.

Vamos excluí-las



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

Amostra	Área do terreno	Valor unitário do terreno	Fator de localização	Fator de área	Fator de fonte	Valor homogeneizado
Amostra 02	1.500,00	R\$ 366,66	0,90	0,86	0,90	R\$ 255,41
Amostra 06	9100,00	R\$ 241,76	1,10	1,08	0,90	R\$ 258,49
Amostra 07	1146,15	R\$ 401,34	0,80	0,83	0,90	R\$ 239,84
Amostra 09	850,00	R\$ 529,41	0,80	0,80	0,90	R\$ 304,94
Somatório dos valores						1058,68
Média aritmética						264,67
Limite Superior ( + 30% )						344,07
Limite Inferior ( - 30% )						185,27

Agora, todas as amostras estão dentro dos limites.

Neste caso, adotaremos como valor médio, R\$ 264,67 / m<sup>2</sup>

Arredondaremos para R\$ 265,00 / m<sup>2</sup> (duzentos e sessenta e cinco reais por metro quadrado).

#### 8- Cálculo do valor de parte do lote

Valor por m<sup>2</sup> atualizado

Por tratar-se de lote de esquina aplicaremos um coeficiente de esquina que no caso será de 20%

Valor por m<sup>2</sup> x 1,20 = R\$ 265,00 / m<sup>2</sup> x 1,20 = R\$ 318,00 / m<sup>2</sup>

Cálculo do valor de parte do lote 02 da Quadra C – Área remanescente

Valor da área = área do imóvel x valor por m<sup>2</sup> atualizado, sendo :

Área = 5.000,80 m<sup>2</sup>

Valor por m<sup>2</sup> = R\$ 318,00 / m<sup>2</sup>

Valor da área = 5.000,80 m<sup>2</sup> x R\$ 318,00 / m<sup>2</sup> = R\$ 1.590.254,40

Arredonda-se para **R\$ 1.590.000,00 ( hum milhão, quinhentos e noventa mil reais )**.



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

**9 - Resumo:**

O valor de parte do lote 02 Quadra "C", área remanescente do Loteamento Industrial Feital com frente para a Avenida Felix Galvão Cruz Simões, Bairro do Feital, cadastrado sob a sigla SE.14.05.01.002.000 e objeto da matrícula nº 68.280 com metragem quadrada igual a 5.000,80 m<sup>2</sup> é de **R\$ 1.590.000,00 ( hum milhão, quinhentos e noventa mil reais )**.

Pindamonhangaba, 15 de dezembro de 2.022

---

João Henrique Ferrari Gontijo  
Presidente

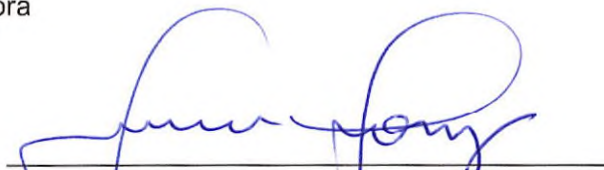
---

Germano Miguel de Assis  
Membro

---

Adilson Jose Alves da Silva  
Membro

Homologa a avaliação supra



---

Dr. Isael Domingues  
Prefeito Municipal





## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: FF34-223D-0B34-555D

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ GERMANO MIGUEL DE ASSIS (CPF 978.XXX.XXX-00) em 15/12/2022 16:46:00 (GMT-03:00)  
Papel: Assinante  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ ADILSON JOSE ALVES DA SILVA (CPF 345.XXX.XXX-19) em 15/12/2022 17:20:29 (GMT-03:00)  
Papel: Assinante  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ JOAO HENRIQUE FERRARI GONTIJO (CPF 098.XXX.XXX-31) em 19/12/2022 10:44:41 (GMT-03:00)  
Papel: Assinante  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ ISRAEL DOMINGUES (CPF 087.XXX.XXX-74) em 24/12/2022 10:14:53 (GMT-03:00)  
Papel: Assinante  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://pindamonhangaba.1doc.com.br/verificacao/FF34-223D-0B34-555D>



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

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº / 2023.**

**Autoriza o Poder Executivo Municipal a fazer Concessão de Direito Real de Uso de Bem Imóvel Público, de propriedade do Município de Pindamonhangaba e dá outras providências.**

**Dr. Isael Domingues, Prefeito Municipal de Pindamonhangaba**, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara de Vereadores aprova e ele sanciona a seguinte lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal de Pindamonhangaba autorizado a proceder a **CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO** do imóvel de sua propriedade, registrado sob o número de matrícula 68.280, com a seguinte descrição:

*“ÁREA REMANESCENTE composta de parte do lote nº 02, da Quadra C, do Loteamento “Industrial Feital”, situada nesta cidade, no bairro Feital, com frente para a Avenida Félix Galvão Cruz Simões, medindo 91,00 metros em linha reta, mais 14,14 metros em curva, com raio de 9,00 metros e ângulo central de 90º00’00”, na confluência com a Rua José Ayrton Machado; do lado direito, de quem da referida avenida o imóvel olha, mede 50,18 metros, com ângulo interno de 90º00’46, confrontando com a Área Verde 2 da Quadra C; do lado esquerdo mede 41,18 metros, confrontando com a Rua José Ayrton Machado; e no fundo mede 100,01 metros, com ângulos internos à direita de 89º59’14” e à esquerda de 90º00’00”, confrontando com o terreno desmembrado do lote nº 02, encerrando uma área de 5.000,80m<sup>2</sup> (cinco mil metros e oitenta decímetros quadrados). Cadastro SE-14-05-01-002-00”*

Art. 2º A Concessão de Direito Real de Uso de que trata o art. 1º desta Lei será objeto de procedimento licitatório, na modalidade Concorrência.

Art. 3º A Concessão de Direito Real de Uso será destinada à pessoa jurídica que lograr êxito junto ao processo licitatório, com o objetivo único de industrialização.

Art. 4º A Concessão de Direito Real de Uso será outorgada pelo período de 20 (vinte) anos, a contar da assinatura do respectivo contrato, podendo ser prorrogado por igual período, desde que atendido o interesse público, bem como, as condições e os encargos estipulados no contrato originário.

Parágrafo único. Transcorrido o prazo que trata o *caput* desse artigo, o imóvel retornará à posse do Município, com posse de todas as benfeitorias realizadas e sem nenhum ônus ao cofre público.



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

Art. 5º A concessionária responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários, que venham a incidir sobre o imóvel objeto da concessão a que se refere esta Lei.

Art. 6º A Concessão de Direito Real de Uso far-se-á de acordo com as normas e as disposições da Lei Complementar nº 70, de 06 de março de 2023.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Pindamonhangaba, 27 de junho de 2023.



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