



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

**MENSAGEM Nº 52/2023**

**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 48.733 e do laudo de avaliação do imóvel.

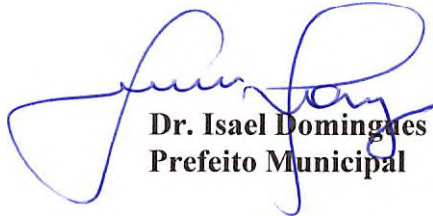


**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

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**





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

**Ovidio Pedrosa Junior**  
OFICIAL REGISTRADOR

REPUBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

MATRÍCULA Nº 48.733

MATRÍCULA Nº

Comarca de Pindamonhangaba  
Estado de São Paulo

REGISTRO DE IMÓVEIS  
Registro Geral

MATRÍCULA Nº 48.733

22 de outubro de 2010  
Oficial Registrador *Ovidio Pedrosa Junior* Fls. 01

IMÓVEL

**TERRENO DESMEMBRADO "7", da Fazenda São João da Boa Vista - Sítio Bondade 3, situado nesta cidade, no Distrito de Moreira César, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se no ponto "2A", localizado na lateral direita da Avenida José Achilles Machado Ribas (sentido cidade-bairro), distante 176,86 (cento e setenta e seis metros e oitenta e seis centímetros) do ponto "2" do perímetro principal (ponto esse distante 649,37m (seiscentos e quarenta e nove metros e trinta e sete centímetros) do ponto "1" do perímetro principal, ponto esse distante 147,03m (cento e quarenta e sete metros e três centímetros) do Km 1, da Rodovia Engenheiro Luiz Dumont Villares, na lateral esquerda da referida rodovia no sentido Rodovia Presidente Dutra-Moreira César); daí segue rumo 58°35'02"NE e distância de 30,36m (trinta metros e trinta e seis centímetros) até o ponto "3", confrontando com a Avenida José Achilles Machado Ribas; daí segue rumo 87°34'34"NE e distância de 113,43m (cento e treze metros e quarenta e três centímetros) até o ponto "3A", confrontando com a Área Verde "1", do Loteamento Industrial e Comercial Jathay; daí segue rumo 01°33'18"SE e distância de 60,12m (sessenta metros e doze centímetros) até o ponto "2C"; daí segue rumo 88°50'49"NW e distância de 141,84m (cento e quarenta e um metros e oitenta e quatro centímetros) até o ponto "2B"; daí segue rumo 01°29'38"NE e distância de 36,64m (trinta e seis metros e sessenta e quatro centímetros) até o ponto "2A" inicial, confrontando com a área remanescente, de propriedade de Marcello Duran Cominato e s/m Valéria Barchese Cominato, encerrando a área de 7.633,96m<sup>2</sup> (sete mil, seiscentos e trinta e três metros e noventa e seis decímetros quadrados). Cadastrado na Prefeitura Municipal sob a sigla nº SE-16-03-01-016-00.**

**TÍTULO ANTERIOR:-** Registro nº 14, da Matrícula nº 10.314, datado de 09 de agosto de 2007, e a Matrícula nº 47.610, datada de 29 de julho de 2010, desta Serventia. Título Aquisitivo: escritura pública de venda e compra datada de 27 de junho de 2007.

**PROPRIETÁRIOS:-** MARCELLO DURAN COMINATO, brasileiro, advogado, portador do RG nº 16.540.949-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 154.049.728-51, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/1977, com VALERIA BARCHESE COMINATO, brasileira, administradora, portadora do RG nº 20.932.215-9-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 152.174.048-84, residentes e domiciliados na cidade de Tremembé-SP, na Rua das Acácias nº 188, Vale do Sol.

**R.1 M.48.733 :- VENDA E COMPRA**  
(protocolo nº 123.859 - 16/11/2010)

Pela escritura pública datada de 11 de novembro de 2010, lavrada no 2º Tabelionato de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta Comarca, no Livro nº 504, às folhas 371, os proprietários, Marcello Duran Cominato, inscrito no CPF/MF sob nº 154.049.728-31, e s/m Valeria Barchese Cominato, devidamente qualificados, TRANSMITIRAM o imóvel desta matrícula, a título de VENDA E COMPRA, a NOSSA SENHORA DE FÁTIMA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS LTDA., pessoa jurídica inscrita no CNPJ/MF sob nº 48.657.027/0001-88, com sede na cidade de Valinhos-SP, na Avenida Rosa Belmiro Ramos nº 92, Ortizes, pelo valor de R\$137.339,24 (cento e trinta e sete mil, trezentos e trinta e nove reais e vinte e quatro centavos), sem condições. Valor

vide verso

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

*Ovidio Pedrosa Junior*  
OFICIAL REGISTRADOR

**Maria Aparecida das Dôres Israel**  
ESCREVENTE AUTORIZADA

Pag.: 001/003  
Certidão na última página

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

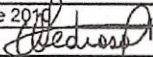
12016-2-AA 273819

12016-2-260001-260000-0621



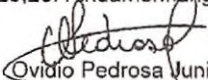


MATRÍCULA Nº 48.733

23 de novembro de 2010  
Oficial Registrador  Fls. 01vº

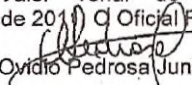
continuação

venal do imóvel é de R\$141.329,28. Pindamonhangaba, 23 de novembro de 2010. O Oficial Registrador,

  
Ovidio Pedrosa Junior

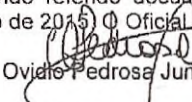
**R.2 M.48.733 :- DOAÇÃO**  
(protocolo nº 127.327 – 03/05/2011)

Pela escritura pública datada de 13 de abril de 2011, lavrada no 1º Tabelionato de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta Comarca, no Livro nº 334, às folhas 065/068, a proprietária, Nossa Senhora de Fátima Indústria e Comércio de Embalagens Ltda., devidamente representada e qualificada por força do registro nº 01, TRANSMITIU o imóvel desta matrícula, a título de DOAÇÃO, ao **MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA**, pessoa jurídica de direito público interno, cadastrada no CNPJ/MF sob nº 45.226.214/0001-19, com sede social nesta cidade, na Avenida Nossa Senhora do Bom Sucesso nº 1.400, Centro. Consta no título reconhecimento de imunidade do ITCMD. Consta, ainda, que a referida doação é feita nos moldes da Lei Municipal nº 4.824, de 14 de julho de 2008. Valor estimado da doação para efeitos fiscais é de R\$150.000,00. Foram apresentadas as certidões fiscais exigidas pela Lei nº 8.212/1991. Valor venal do imóvel é de R\$149.823,17. Pindamonhangaba, 11 de maio de 2010. O Oficial Registrador,

  
Ovidio Pedrosa Junior

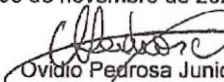
**Av.3 M.48.733 :- BLOQUEIO**  
(protocolo nº 157.165 – 08/05/2015)

Nos termos do Ofício expedido em 28 de abril de 2015 pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Judicial da Comarca de Tremembé-SP, assinado digitalmente pela Juíza de Direito, Dra. Antonia Maria Prado de Melo, extraído dos autos da Ação Declaratória de Nulidade - Processo nº 0003376-03.2012.8.26.0445, requerida por Dirce Duran Cominato em face de Valéria Barchese Cominato e Marcello Duran Cominato, procede-se a presente para constar que foi determinado o **BLOQUEIO** do imóvel desta matrícula, ficando referido documento arquivado nesta Serventia. Pindamonhangaba, 12 de maio de 2015. O Oficial Registrador,

  
Ovidio Pedrosa Junior

**Av.4 M.48.733 :- LEVANTAMENTO DE BLOQUEIO**  
(protocolo nº 202.052 – 30/09/2021, reingresso em 29/10/2021)

Nos termos do ofício expedido em 24 de setembro de 2021 pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Judicial da Comarca de Tremembé-SP, extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum Cível – Processo nº 0003376-03.2012.8.26.0445, procede-se a presente para constar que foi determinado o **LEVANTAMENTO do BLOQUEIO** a que alude a averbação nº 03, conforme sentença proferida em 23 de setembro de 2021 pela Juíza de Direito, Dra. Antonia Maria Prado de Melo, transitada em julgado. Pindamonhangaba, 08 de novembro de 2021. O Oficial Registrador,

  
Ovidio Pedrosa Junior

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 Dôres Israel  
ESCREVENTE AUTORIZADA

Pag.: 002/003  
Certidão na última página

8



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

Ovidio Pedrosa Junior  
OFICIAL REGISTRADOR

REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

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 48733 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 até o encerramento do dia útil anterior ao da emissão desta certidão. Dou fé. Pindamonhangaba, data e hora abaixo indicadas.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
E ANEXOS DE PINDAMONHANGABA - SP

Ovidio Pedrosa Júnior  
OFICIAL REGISTRADOR

Maria Aparecida das Dôres Israel  
ESCREVENTE AUTORIZADA

EM BRANCO



Para conferir a procedência deste documento  
efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse  
o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>  
1201623C3048733C105912222

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 48733

Ao Oficial... : R\$ 38,17  
Ao Estado... : R\$ Nihil  
Sec. Faz... : R\$ Nihil  
Ao Reg. Civil R\$ Nihil  
Ao Trib. Just R\$ Nihil  
Ao ISS... : R\$ Nihil  
Ao FedMP... : R\$ Nihil  
Total... : R\$ 38,17

Certidão expedida às 10:59:12 horas do dia 07/04/2022.  
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV(16), 60, "c").  
Código de controle de certidão :



04873307042022

Pag.: 003/003

Certidão expedida nos termos do  
artigo 8º da Lei nº 11.331/2002

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

12016-2-AA 273820

12016-2-260001-280000-0671







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

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Data: maio de 2023

Laudo nº 002/2.023

Memo 1Doc 19225 / 2023

A **COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO**, nomeada pela Portaria Interna nº 5.657 de 20 de dezembro de 2021, para avaliação de duas áreas, uma com 7.633,96 m<sup>2</sup> (sete mil, seiscentos e trinta e três metros quadrados e noventa e seis décimos quadrados), inserida na matrícula nº 48.733 do CRIA local, propriedade do Município de Pindamonhangaba.

**1 – Solicitante** – Município de Pindamonhangaba através da Secretaria de Desenvolvimento Econômico através do Memo 1Doc nº 19225/ 2023.

**2** – O presente Laudo Preliminar prevê a avaliação do Terreno Desmembrado “7” da Fazenda São João da Boa Vista – Sitio Bondade “3”, Distrito de Moreira Cesar, nesta cidade.

**3 – Informação sobre o imóvel**

Matrícula nº 48733 do Cartório de Registro de Imóveis de Pindamonhangaba  
Terreno Desmembrado “7” da Fazenda São João da Boa Vista – Sitio Bondade “3”  
Cadastrado na Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba sob a sigla:  
SE.16.03.01.016.000

A área encontra-se situada em Macrozona urbana –Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDE de acordo com Plano Diretor Participativo – Lei Complementar nº 66 de 06 de janeiro de 2022.

**4 – Descrição do imóvel:** : Terreno desmembrado “7” da Fazenda São João da Boa Vista – Sitio Bondade 3, situada nesta cidade, no Distrito de Moreira Cesar com as seguintes medidas e confrontações :inicia-se no ponto “2 A”, localizado na lateral direita da Avenida José Achiles Machado Ribas ( sentido cidade - bairro ), distante 176,86 m ( cento setenta e seis metros e oitenta e seis centímetros ) do ponto “2” do perímetro principal ( ponto este distante 649,37 m ) seiscentos e quarenta e nove metros e trinta e sete centímetros ) do ponto “1” do perímetro principal, ponto este distante 147,03 m ( cento quarenta e sete metros e três centímetros ) do Km 1, da Rodovia Luiz Dumont Villarejo na lateral esquerda da referida rodovia e distância e 30,36 m ( trinta metros e trinta e seis

Assinado por 4 pessoas: JOÃO HENRIQUE FERREIRA GONTIJO, ADRIAN JOSE ALVES DA SILVA, GERMÃO MIGUEL DE ASSIS e FELIPE FRANCISCO CESAR COSTA  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://pindamonhangaba.1doc.com.br/verificacao/3EC6-7A38-04BF-F285>







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

centímetros 0 até o ponto "3" confrontando com a Avenida Jose Achilles Machado Ribas; daí segue rumo 58° 35' 02" NE e distância de 30,36 m ( trinta metros e trinta e seis centímetros ) até o ponto "3" confrontando com Avenida José Achilles Machado Ribas; daí segue rumo 87° 34' 34" NE e distância de 113,43 m ( cento e treze metros e quarenta e três centímetros ) até o ponto " 3 A" , confrontando com a Área Verde "1" do Loteamento Industrial e Comercial Jathay; daí segue rumo 01° 33' 18" SE e distância de 60,12 m ( sessenta metros e doze centímetros ) até o ponto " 2 C"; daí segue rumo 88° 50' 40" NW e distância de 141,84 m ( cento e quarenta e um metros e oitenta e quatro centímetros ) até o ponto " 2 B"; daí segue rumo 01° 29' 38" NE e distância de 36,64 m ( trinta e seis metros e sessenta e quatro centímetros ) até o ponto " 2 A" iniciando confrontando com a área remanescente , de propriedade de Marcello Duran Cominato s/m Valéria Barchese Cominato, encerrando a área de 7.633, 96 m<sup>2</sup> ( sete mil, seiscentos e trinta e três metros quadrados e noventa e seis decímetros quadrados ). Cadastrado na Prefeitura Municipal sob a sigla : SE.16.03.01.016.000

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

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

*J*





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

- 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**

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 – 10/05/2023

Oferta

Local do imóvel – Loteamento Residencial Azeredo

Distrito de Moreira Cesar

Área = 338,00 m<sup>2</sup>

Código – TE 0510 - EDTX

Valor = R\$ 143.000,00

Valor por m<sup>2</sup> = R\$ 423,07 / m<sup>2</sup>

Amostra 02

**- Imobiliária Derrico Imóveis**

Consulta ao site da imobiliária

Oferta

Local do imóvel – Loteamento Araguaia – Cesar Park

Data da Consulta – 10/05/2023

Código TE 0477 - EDTX

Área = 229,47 m<sup>2</sup>





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

Valor = R\$ 100.000,00

Valor por m<sup>2</sup> = R\$ 435,78 / m<sup>2</sup>

Amostra 03

**- Imobiliária “ Derrico Imóveis”**

Site da Imobiliária

Oferta

Data – 10/05/2023

Loteamento Res. e Com. Portal dos Eucaliptos

Código TE 0528 - EDTX

Área = 250,00 m<sup>2</sup>

Valor = R\$ 100.000,00

Valor por m<sup>2</sup> = R\$ 400,00 / m<sup>2</sup>

Amostra 04

**- Imobiliária “ Derrico Imóveis”**

Consulta ao site da imobiliária

Oferta

Data da avaliação – 10/05/2023

Área em Moreira Cesar

Área = 437,67 m<sup>2</sup>

Código TE 0086 - EDTX

Valor = R\$ 150.000,00

Valor por m<sup>2</sup> = R\$ 342,72 / m<sup>2</sup>

Amostra 05

**- Imobiliária “ Derrico Imóveis”**

Consulta ao site da imobiliária

Oferta

Data – 10/05/2023

Conj. Habitacional Terra dos Ipês II – Fase I

Código TE 0583-EDTX

Área = 625,00 m<sup>2</sup>

Valor = R\$ 270.000,00

Valor por m<sup>2</sup> = R\$ 432,00 / m<sup>2</sup>



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

Amostra 06

**- Imobiliária “ Palacete ”**

Consulta ao site da imobiliária

Oferta

Data – 10/05/2023

Loteamento Cidade Nova

Código TO 420

Área = 5030,96 m<sup>2</sup>

Valor = R\$ 1.500.000,00

Valor por m<sup>2</sup> = R\$ 298,15 / m<sup>2</sup>

Amostra 07

**- Imobiliária “ Palacete ”**

Consulta ao site da imobiliária

Oferta

Data – 10/05/2023

Bairro das Campinas

Código – Ref. 230425

Área = 4693,47 / m<sup>2</sup>

Valor = R\$ 520.000,00

Valor por m<sup>2</sup> = R\$ 110,79 / m<sup>2</sup>

Amostra 08

**- Imobiliária “ Pindense ”**

Consulta ao site da imobiliária

Oferta

Data – 10/05/2023

Bairro das 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 “09”

**- Imobiliária “ Derrico Imóveis ”**

Consulta ao site da imobiliária







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

Oferta

Data – 10/05/2023

Bairro Ipiranga

Código TE 0452 – EDTX

Área = 1200,00m<sup>2</sup>

Valor = R\$ 420.000,00

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

Amostra “10”

**- Imobiliária “ Derrico Imóveis”**

Consulta ao site da imobiliária

Oferta

Data – 10/05/2023

Conj. Hab. Terra dos Ipês I ( Sul )

Código TE 0298 – EDTX

Área = 599,00m<sup>2</sup>

Valor = R\$ 220.000,00

Valor por m<sup>2</sup> = R\$ 367,28 / 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..

Amostra	Área do terreno	Valor unitário do terreno	Fator de localização	Fator de área	Fator de fonte	Valor homogeneizado
Amostra 01	338,00	R\$ 423,07	0,80	0,68	0,90	R\$ 207,13
Amostra 02	229,47	R\$ 435,78	0,90	0,64	0,90	R\$ 200,81
Amostra 03	250,00	R\$ 400,00	0,80	0,70	0,90	R\$ 187,20
Amostra 04	437,67	R\$ 342,72	0,80	0,90	0,90	R\$ 191,92
Amostra 05	625,00	R\$ 432,00	0,80	0,73	0,90	R\$ 284,35



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

Amostra 06	5030,96	R\$ 298,15	1,10	0,90	0,90	R\$ 193,20
Amostra 07	4693,47	R\$ 110,79	0,90	0,88	0,90	R\$ 78,97
Amostra 08	9100,00	R\$ 241,76	0,90	1,04	0,90	R\$ 203,65
Amostra 09	1200,00	R\$ 350,00	0,80	0,79	0,90	R\$ 199,08
Amostra 10	599,00	R\$ 367,28	0,80	0,73	0,90	R\$ 193,04
Somatório dos valores						R\$ 1939,35
Média aritmética						R\$ 193,94
Limite Superior ( + 30% )						R\$ 252,12
Limite Inferior ( - 30% )						R\$ 135,76

As amostras 05 e 07 estão fora dos limites.

Vamos excluí-las

Amostra	Área do terreno	Valor unitário do terreno	Fator de localização	Fator de área	Fator de fonte	Valor homogeneizado
Amostra 01	338,00	R\$ 423,07	0,80	0,68	0,90	R\$ 207,13
Amostra 02	229,47	R\$ 435,78	0,90	0,64	0,90	R\$ 200,81
Amostra 03	250,00	R\$ 400,00	0,80	0,70	0,90	R\$ 187,20
Amostra 04	437,67	R\$ 342,72	0,80	0,90	0,90	R\$ 191,92
Amostra 06	5030,96	R\$ 298,15	1,10	0,90	0,90	R\$ 193,20
Amostra 08	9100,00	R\$ 241,76	0,90	1,04	0,90	R\$ 203,65

Assinado por 4 pessoas: JOAO HENRIQUE FERRARI GONTIJO, ADILSON JOSE ALVES DA SILVA, GERMANO MIGUEL DE ASSIS e FELIPE FRANCISCO CESAR COSTA  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://pindamonhangaba.1doc.com.br/verificacao/3EC6-7A38-04BF-F285> e informe o código 3EC6-7A38-04BF-F285







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

Amostra 09	1200,00	R\$ 350,00	0,80	0,79	0,90	R\$ 199,08
Amostra 10	599,00	R\$ 367,28	0,80	0,73	0,90	R\$ 193,04
Somatório dos valores						R\$ 1576,03
Média aritmética						R\$ 197,00
Limite Superior ( + 30% )						R\$ 256,10
Limite Inferior ( - 30% )						R\$ 137,90

Todas amostras estão dentro dos limites.

Neste caso adotaremos como valor médio, o valor de R\$ 197,00 / m<sup>2</sup>

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

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

Área = 7.633,96 m<sup>2</sup>

Valor por m<sup>2</sup> = R\$ 197,00 / m<sup>2</sup>

Valor da área = 7633,96 m<sup>2</sup> x R\$ 197,00 / m<sup>2</sup> = R\$ 1.503.890,12

Arredonda-se para **R\$ 1.503.000,00 ( hum milhão, quinhentos e tres mil reais )** .

**9 - Resumo:**

O valor do Terreno Desmembrado "7" da Fazenda São João da Boa Vista – Sitio Bondade "SÃO ALVES" da Silva, GERMANO MIGUEL DE ASSIS e FELIPE FRANCISCO CESAR COSTA cadastrado na Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba sob a sigla:

SE.16.03.01.016.000, matriculado junto ao CRIA local sob nº 48.733 é de **R\$ 1.503.000,00 ( hum milhão, quinhentos e três mil reais )** .

Pindamonhangaba, 15 de maio de 2023

João Henrique Ferrari Gontijo  
Presidente

Germano Miguel de Assis

Adilson Jose Alves da Silva





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

Membro

Membro

Homologa a avaliação supra

---

Felipe Francisco Cesar Costa  
Secretário de Habitação

Assinado por 4 pessoas: JOAO HENRIQUE FERRARI GONTIJO, ADILSON JOSE ALVES DA SILVA, GERMANO MIGUEL DE ASSIS e FELIPE FRANCISCO CESAR COSTA  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://pindamonhangaba.1doc.com.br/verificacao/3EC6-7A38-04BF-F285> e informe o código 3EC6-7A38-04BF-F285







## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 3EC6-7A38-04BF-F285

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

- ✓ JOAO HENRIQUE FERRARI GONTIJO (CPF 098.XXX.XXX-31) em 16/05/2023 16:06:54 (GMT-03:00)  
Papel: Assinante  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ ADILSON JOSE ALVES DA SILVA (CPF 345.XXX.XXX-19) em 16/05/2023 16:15:47 (GMT-03:00)  
Papel: Assinante  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ GERMANO MIGUEL DE ASSIS (CPF 978.XXX.XXX-00) em 16/05/2023 17:40:25 (GMT-03:00)  
Papel: Assinante  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ FELIPE FRANCISCO CESAR COSTA (CPF 830.XXX.XXX-53) em 17/05/2023 11:10:12 (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/3EC6-7A38-04BF-F285>



**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 48.733, com a seguinte descrição:

*TERRENO DESMEMBRADO "7", da Fazenda São João da Boa Vista – Sítio Bondade 3, situado nesta cidade, no Distrito de Moreira César, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se no ponto "2A", localizado na lateral direita da Avenida José Achilles Machado Ribas (sentido cidade-bairro), distante 176,86 (cento e setenta e seis metros e oitenta e seis centímetros) do ponto "2" do perímetro principal (ponto esse distante 649,37m (seiscentos e quarenta e nove metros e trinta e sete centímetros) do ponto "1" do perímetro principal, ponto esse distante 147,03m (cento e quarenta e sete metros e três centímetros) do Km 1, da Rodovia Engenheiro Luiz Dumont Villares, na lateral esquerda da referida rodovia no sentido Rodovia Presidente Dutra-Moreira César); daí segue rumo 58°35'02"NE e distância 30,36m (trinta metros e trinta e seis centímetros) até o ponto "3" confrontando com a Avenida José Achilles Machado Ribas; daí segue rumo 87°34'34"NE e distância 113,43m (cento e treze metros e quarenta e três centímetros) até o ponto "3A", confrontando com a Área Verde "1", do Loteamento Industrial e Comercial Jathay; daí segue rumo 01°33'18"SE e distância de 60,12m (sessenta metros e doze centímetros) até o ponto "2C"; daí segue rumo 88°50'49"NW e distância de 141,84m (cento e quarenta e um metros e oitenta e quatro centímetros) até o ponto "2B"; daí segue rumo 01°29'38"NE e distância de 36,64m (trinta e seis metros e sessenta e quatro centímetros) até o ponto "2A" inicial, confrontando com a área remanescente, de propriedade de Marcello Duran Cominato e s/m Valéria Barchese Cominato, encerrando a área de 7.633,96m<sup>2</sup> (sete mil, seiscentos e trinta e três metros e noventa e seis decímetros quadrados). Cadastrado na Prefeitura Municipal sob a sigla nº SE-16-03-01-016-00.*

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.





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

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.

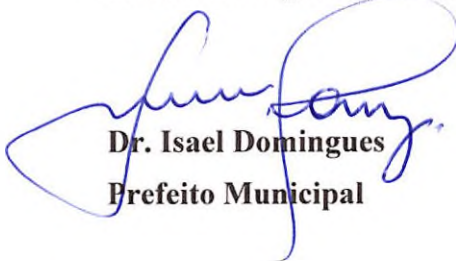
Parágrafo único. Transcorrido o prazo que trata o *caput* desse artigo, o imóvel retornará à posse do Município, com posse de todas as benfeitorias realizadas e sem nenhum ônus ao cofre público.

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**