



Guaratinguetá - SP

Guaratinguetá, 14 de março de 2022.

Processo 641-2022
Ofício C-nº 049/2022

Envia Projeto de Lei Executivo n.º 029/2022.

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Este Executivo Municipal submete à apreciação essa Colenda Câmara Municipal, o presente Projeto de Lei Executivo nº 029/2022, que dispõe sobre a doação de área pública à Fazenda Pública do Estado de São Paulo, vinculada à Delegacia Seccional de Polícia de Guaratinguetá, para a construção do Complexo de Polícia Judiciária, no Município da Estância Turística de Guaratinguetá e, dá outras providência.

Justifica-se esta alienação gratuita, ante a necessidade de edificar, no imóvel, instalações adequadas e modernas, capazes de dar ao Estado, condições de fornecer aos cidadãos uma eficiente prestação de serviço público. As instalações da donatária, hoje existentes, dificultam o pleno desempenho da Seccional de Polícia à população em geral.

Contudo, por último, Senhores Edis, deve-se assegurar que a presente alienação de bem, está subordinada à existência de interesse público e está precedida de avaliação, conforme previsão contida na Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, art. 17, caput e, seu inciso I.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência e aos ilustres Senhores Vereadores os meus protestos da mais alta consideração e distinto apreço.


MARCUS AUGUSTIN SOLIVA
Prefeito Municipal

A Sua Excelência o Senhor
GRACIANO ARILSON DOS SANTOS
Presidente da Câmara Municipal de
Guaratinguetá/SP



PROJETO DE LEI EXECUTIVO Nº 029/2022

Dispõe sobre a doação de área pública à FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO, vinculada à DELEGACIA SECCIONAL DE POLÍCIA DE GUARATINGUETÁ, para a construção do Complexo de Polícia Judiciária no Município da Estância Turística de Guaratinguetá e, dá outras providências.

Art. 1º Fica o Executivo Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá, autorizado a alienar, por doação com encargo, à FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob nº 46.379.400/0001-50, com sede na cidade de São Paulo/SP, na Avenida Morumbi nº 4.500, Morumbi, vinculada à DELEGACIA SECCIONAL DE POLÍCIA DE GUARATINGUETÁ, para a implantação e construção do Complexo de Polícia Judiciária do Município, a seguinte gleba de terras situada nesta cidade de Guaratinguetá, designada como “Área Desmembrada”, da Área Desmembrada, Matrícula nº 51.935, Ficha 01, do Livro nº 02 – Registro Geral, CNS nº 12036-0, do Cartório de Registro de Imóveis de Guaratinguetá, com as seguintes características, medidas e confrontações: “GLEBA DE TERRAS, situada nesta cidade de Guaratinguetá, designada como “Área Desmembrada” da Área desmembrada, com as seguintes características, medidas e confrontações: Área de 7.723,28 metros quadrados. Tem o seu ponto de referência na estaca 84A que fica a 882,82m e rumo de 57°12’SW do centro do reservatório de água da cidade, daí segue confrontando com a Avenida Antônio da Cunha em reta 4,51m e rumo de 74°30’NW extremada pelas estacas 84A e 1A, daí segue confrontando com a Avenida Projetada (Matr. 43.351), em reta de 50,76m e rumo de 74°30’NW extremada pelas estacas 1A e E que o ponto de partida da poligonal a ser descrita. Daí segue confrontando com a Área remanescente (Matr. 51.936), pelos seguintes rumos e distâncias: em reta de 65,00m e rumo de 15°30’NE e 41,00m e rumo de 74°30’SE, extremada pelas estacas E e D, daí segue em reta de 58,33m, sendo 33,29m confrontando com o imóvel objeto de Matrícula 35.026 e 25,04m com o imóvel objeto da Matrícula 35.027 e rumo de 17°30’NE estremadas pelas estacas D e 1B, daí segue confrontando com o imóvel objeto de Matrícula 43.902 em reta de 71,28m e rumo de 74°30’NW extremadas pelas estacas 1B e 1G. Desse ponto deflete a esquerda e segue em linha reta pelos seguintes rumos e distâncias: 28°04’38”SW – 30,10m; 29°59’55”SW – 27,06m; 31°12’29”SW – 27,03m; 35°39’12”SW – 29,62m; 14°54’01”SW – 12,79m, confrontando com a Área (Matr. 51.936), até encontrar o Ponto 1H. Desse ponto deflete a esquerda e segue em reta de



57,11m e rumo de 74°30'SE confrontando com a Avenida Projetada (Matr. 43.351) até encontrar o ponto E, voltando ao ponto de início, atingindo o ponto inicial, encerrando o polígono, tudo conforme o contido no Processo Administrativo nº 114.744 – 2021.”

Parágrafo único. A gleba descrita no **caput** deste artigo, apresenta os seguintes dados de Inscrição Cadastral: Cógido Imóvel nº 50.388, Inscrição 06.108.020.00, Lançamento nº 29.368 - Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá.

Art. 2º Fica a gleba descrita no art. 1º, desafetada da classe de bens de uso comum do povo, retornando à dos bens dominiais do Município.

Art. 3º Na escritura pública de alienação por doação com encargos, deverão constar cláusulas que assegurem a efetiva instalação do complexo a que se refere o art. 1º, desta Lei, com cláusula de retrocessão.

Art. 4º No sentido de assegurar a efetiva utilização do imóvel, a donatária deverá iniciar as obras necessárias, dentro de 02 (dois) anos, após a lavratura da escritura e, concluí-las no prazo de 02 (dois) anos, sendo que o não cumprimento dos prazos fixados neste artigo e/não destinação do imóvel às finalidades previstas nesta Lei, implicará na automática reversão da área ao patrimônio municipal, bem como, das benfeitorias nela existentes, defesa a exigência de qualquer indenização.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor, na data da sua publicação.


MARCUS AUGUSTIN SOLIVA
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal da Estância
Turística de Guaratinguetá

PROCESSO	Rubrica
N.º 114 744	<i>AL</i>
FL. Nº 63	

Secretaria Municipal de Planejamento Coordenação e Habitação

Comissão de Avaliação Imobiliária

Laudo de Avaliação de Imóvel

Interessado

Polícia Civil do Estado de São Paulo.

Proprietário

Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá.

Objetivos

O presente trabalho visa estabelecer o valor de uma área para fins de Doação para a Polícia Civil do Estado de São Paulo, com Área igual à 7.723,28 m², (Matrícula nº 51.935), com frente para a Avenida Projetada (Matrícula nº 43.351), no Residencial Parque do Sol.

Pressupostos

DESCRIÇÃO DA ÁREA AVALIADA :

Área: 7.723,28 m² (Sete mil e setecentos e vinte e três metros quadrados e vinte e oito décimos quadrados).

GLEBA DE TERRAS, situada nesta cidade de Guaratinguetá, designada como **ÁREA DESMEMBRADA da ÁREA DESMEMBRADA**, com as seguintes características, medidas e confrontações: **Área – 7.723,28 m² (Sete mil e setecentos e vinte e três metros quadrados e vinte e oito décimos quadrados)**. Tem o seu ponto de referência na estaca 84A que fica a 882,82m e rumo de 57°12'SW do centro do reservatório de água da cidade, daí segue confrontando com a **Avenida Antônio da Cunha** em reta 4,51 m e rumo de 74°30'NW

PROCESSO	Rubrica
N.º 114 744	ld
FL. Nº 64	



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

Secretaria Municipal de Planejamento Coordenação e Habitação

Comissão de Avaliação Imobiliária

extremada pelas estacas 84A e 1A, daí segue confrontando com a Avenida Projetada (matrícula 43.351), em reta de 50,76m e rumo de 74°30'NW extremada pelas estacas 1A e E que o ponto de partida da poligonal a ser descrita. Daí segue confrontando com a Área Remanescente (matrícula 51.936), pelos seguintes rumos e distâncias: em reta de 65,00m e rumo de 15°30'NE e 41,00m e rumo de 74°30' SE, extremada pelas estacas E e D, daí segue em reta de 58,33m, sendo 33,29m confrontando com o imóvel objeto da matrícula 35.026 e 25,04m com o imóvel objeto da matrícula 35.027 e rumo de 17°30'NE extremadas pelas estacas D e 1B, daí segue confrontando com o imóvel objeto da matrícula 43.902 em reta de 71,28 e rumo de 74°30'NW extremadas pelas estacas 1B e 1G. Desse ponto deflete a esquerda e segue em linha reta pelos seguintes rumos e distâncias: 28°04'38" SW – 30,10 m ; 29°59'55" SW – 27,06 m ; 31°12'29" SW – 27,03 m ; 35°39'12" SW – 29,62 m ; 14°54'01" SW – 12,79 m, confrontando com a Área Remanescente (Matrícula 51.936), até encontrar o Ponto 1H. Desse ponto deflete a esquerda e segue em reta de 57,11 m e rumo de 74°30'SE confrontando com a Avenida Projetada (matrícula 43.351) até encontrar o Ponto E, voltando ao ponto de início, atingindo o ponto inicial, encerrando o polígono.

Valor de Mercado

Pode ser definido como o preço que o imóvel avaliando poderia alcançar se colocado à venda em prazo razoável, com o vendedor desejando, mas não estando obrigado a vender, e o comprador adquirindo-o com total conhecimento dos usos e finalidades para os quais o imóvel poderá ser destinado sem, contudo, estar compelido a realizar a compra. Esse valor seria, em resumo, o preço resultante de uma livre compra e venda à vista. Para dedução do real valor de mercado prevê-se a inexistência de influências externas sobre as partes interessadas, o perfeito conhecimento do bem, do mercado imobiliário local e de suas tendências atuais.

Vistoria

Trata-se de um terreno com formato irregular, em declive, com frente para via pública não pavimentada Avenida Projetada, conforme projeto, próxima a Avenida Antônio da Cunha sentido Bairro - Centro, com frente de 57,11 m e fundos de 71,28 m.

PROCESSO	Rubrica
N.º 114.744	AL
FL. Nº 65	



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

Secretaria Municipal de Planejamento Coordenação e Habitação

Comissão de Avaliação Imobiliária

Métodos e Critérios Utilizados

Para a determinação do Valor Básico Unitário do terreno, em função da indisponibilidade de dados comparativos na região em estudo, serão considerados os dados da Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de Guaratinguetá (PGV-2021) e os valores de mercado das Imobiliárias da Cidade para a região. Conforme PGV para a Zona Homogênea – 543, para a Rua Antônio da Cunha encontramos o valor de R\$ 142,48 por metro quadrado. IC 06.108.020.00.

Determinação do valor Unitário do Terreno

Utilizaremos o valor de Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de Guaratinguetá (PGV-2021), na obtenção do Valor Básico Unitário (Vu) do terreno em questão:

VALOR UNITÁRIO BÁSICO (PGV 2021).....Vu = R\$ 142,48 / m²

Determinação da Área em Análise

Para a Área em questão não serão descontados os percentuais mínimos para Urbanização, possui formato irregular com predomínio da profundidade em relação a frente a mesma possui frente para Avenida Projetada não pavimentada, com Iluminação Pública e Rede de Energia, portanto será calculado sobre a área total de :

AT = 7.723,28 m²



Prefeitura Municipal da Estância
Turística de Guaratinguetá

PROCESSO	Rubrica
N.º <u>114744</u>	<i>AL</i>
FL. Nº <u>66</u>	

Secretaria Municipal de Planejamento Coordenação e Habitação

Comissão de Avaliação Imobiliária

Determinação do valor da área em questão:

$$A = 7.723,28 \text{ m}^2$$

VT = fator de oferta x (AT x VUT), onde:

$$VT = 0,9 \times (7.723,28 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 142,48 / \text{m}^2)$$

$$VT = \text{R\$ } 990.371,64$$

Determinação Final do Valor da Área

O valor total da Área, com os arredondamentos permitidos conforme o item nº 7.7.1 da Norma NBR 14653-1 (arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste não varie mais de 1% do valor estimado), será dado por:

$V_F = \text{R\$ } 990.370,00$ (Novecentos e noventa mil trezentos e setenta reais).

Valor / m² R\$ 128,23

PROCESSO	Rubrica
N.º 114 744	<i>Al</i>
FL. Nº 67	



Prefeitura Municipal da Estância
Turística de Guaratinguetá

Secretaria Municipal de Planejamento Coordenação e Habitação

Comissão de Avaliação Imobiliária

Data

Laudo de imóveis concluído em 14/12/2021, por:

Suzi Rocha da Silva Bonifácio

Engenheira Civil

Secretaria Municipal de Guaratinguetá
Comissão de Avaliação Imobiliária

Luiz Magalhães Júnior

Engenheiro Civil

Secretaria Municipal de Guaratinguetá
Comissão de Avaliação Imobiliária

Gonçalo Ferraz Cardoso

Engenheiro Civil

Secretaria Municipal de Guaratinguetá
Comissão de Avaliação Imobiliária



*Câmara Municipal da Estância Turística de
Guaratinguetá*

Estado de São Paulo - Brasil

MEMORANDO Nº 32/2022 – JUR/lfca

Data: 21/03/2022

De: Luís Flávio C. Alves – Diretor Jurídico

Para: Guilherme Reis Maciel – Diretor Legislativo

Ref.: Projeto de Lei Executivo nº 029/2022

Exmo. Sr. Presidente.

O Projeto de Lei Executivo em epígrafe dispõe sobre a doação de área pública à FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO, vinculada à DELEGACIA SECCIONAL DE POLÍCIA DE GUARATINGUETÁ, para a construção do Complexo de Polícia Judiciária no Município da Estância Turística de Guaratinguetá, além de dar outras providências.

Em análise perfunctória, de natureza preliminar, que em hipótese alguma afasta a necessidade de pareceres conclusivos por parte de Egrégia Comissão de Constituição, Justiça e Redação, à disposição da qual nos colocamos, esta Diretoria Jurídica entende, em face do disposto no art. 153, da Resolução nº 493, de 08 de agosto de 2002, estar o Projeto em epígrafe, em **condições formais de ser recebido** pela Mesa Diretora desta Casa de Leis.

Atenciosamente.



LUÍS FLÁVIO CÉSAR ALVES
Diretor Jurídico