



# PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE GUARATINGUETÁ

## Gabinete do Prefeito

Guaratinguetá, 11 de fevereiro de 2020.

Ofício C-nº 012/2020

Envia Projeto de Lei Executivo n.º 007/2020.

*Proc. 226/2020*

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Este Executivo Municipal encaminha para a apreciação por essa Casa de Leis, o presente Projeto de Lei Executivo nº 007/2020, que dispõe sobre a desafetação de 10 (dez) lotes revertidos do CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – para patrimônio do Município de Guaratinguetá, pertencentes ao Loteamento Jardim Santa Luzia e, autoriza a subsequente alienação da área fusionada, observadas as obrigações impostas nesta Lei.

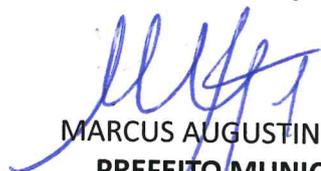
O Jardim Santa Luzia, onde existe o Loteamento Santa Luzia, constitui um bairro do nosso Município, onde ainda não existe Unidade Básica de Saúde – UBS. A população há muito tem esperado do Poder Público uma ação, no sentido de levar ao bairro, uma unidade médica para atender às suas necessidades, que não são poucas.

A solução à pretensão, foi encontrada pelo Executivo Municipal.

A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU – fez a reversão de 10 (dez) lotes, ao Município e, a Administração Pública resolveu fazer a fusão dos lotes, totalizando uma área de 1.658,95 m<sup>2</sup>, resultando uma Matrícula nº 50.121, Ficha 01, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Guaratinguetá.

A visão do Executivo, após a unificação dos lotes, é a da alienação, através de Processo Licitatório, do imóvel resultante da fusão, sob compromisso do licitante consagrado vencedor, edificar sobre o imóvel uma UBS conforme Projeto de Obra apresentado pela Secretaria Municipal de Planejamento, Coordenação e Habitação.

Aproveitamos o ensejo para renovar a Vossa Excelência e Nobres Pares considerações de elevado apreço e distinta consideração.

  
MARCUS AUGUSTIN SOLIVA  
PREFEITO MUNICIPAL

A Sua Excelência o Senhor  
**MARCELO CAETANO VALLADARES COUTINHO**  
Presidente da Câmara Municipal de  
Guaratinguetá/SP

Seção de Secretaria de Expediente. – LAR/am.

Rec. <u>12</u> / <u>02</u> / <u>2020</u>
às <u>17:06h</u> Reg. <u>—</u>
<i>Cynthia</i>



## PROJETO DE LEI EXECUTIVO Nº 007/2020, DE 11 DE FEVEREIRO DE 2020

Dispõe sobre a desafetação de 10 (dez) lotes revertidos do CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – para patrimônio do Município de Guaratinguetá, pertencentes ao Loteamento Jardim Santa Luzia e, autoriza a subsequente alienação da área fusionada, observadas as obrigações impostas nesta Lei.

Art. 1º Ficam desafetados 10 (dez) lotes, da Quadra 15 (quinze), revertidos pelo CDHU, para o Município de Guaratinguetá, integrados ao LOTEAMENTO JARDIM SANTA LUZIA, com localização e discriminação abaixo, localizados com frente para a Rua José Benedito de Aquino:

LOTES	ÁREA DO TERRENO (m <sup>2</sup> )	MATRÍCULA
55 A	189,18	26731
55 B	177,52	267,32
56 A	165,86	267,33
56 B	154,19	267,34
57 A	142,67	267,35
57 B	130,78	267,36
58 A	169,31	267,37
58 B	150,94	267,38
59 A	231,80	267,39
59 B	146,70	267,40
	AT= 1.658,95 m <sup>2</sup>	

Art. 2º Os lotes especificados no art. 1º foram regularmente fusionados, atingindo uma área única e total de 1.658,95 m<sup>2</sup>, tendo recebido do Cartório de Registro de Imóveis de Guaratinguetá, a Matrícula nº 50.121, Ficha 01.

Art. 3º Com a fusão dos lotes, o quadro a que se refere o art. 1º, passa a ter a seguinte descrição:



**Quadra 15 – Frente para a Rua José Benedito de Aquino – Jardim Santa Luzia**

Lotes	Área de terreno m <sup>2</sup>	Valor do m <sup>2</sup> (PGV)	Total (PGV)	Valor m <sup>2</sup> (VM) e Total (Vtm)
55 A	189,18	38,74	R\$ 7.328,83	332,10 / 62.826,67
55 B	177,52	38,74	R\$ 6.877,12	332,10/ 58.954,39
56 A	165,86	38,74	R\$ 6.425,41	332,10/ 55.082,10
56 B	154,19	38,74	R\$ 5.973,32	332,10/ 51.206,50
57 A	142,67	38,74	R\$ 5.527,03	332,10 / 47,380,70
57 B	130,78	38,74	R\$ 5.066,41	332,10/ 43.432,03
58 A	169,31	38,74	R\$ 6.559,06	332,10/ 56.227,85
58 B	150,94	38,74	R\$ 5.847,41	332,10/ 50.127,17
59 A	231,80	38,74	R\$ 8.979,93	332,10/ 76.980,78
59 B	146,70	38,74	R\$ 5.683,15	332,10/ 48.719,07
<b>TOTAL</b>	<b>At – 1.658,95</b>		<b>R\$ 64.267,67</b>	<b>R\$ 550.937,26</b>

Art. 4º Fica o Executivo Municipal autorizado a alienar por venda, mediante o competente Processo Licitatório, o imóvel devidamente avaliado, conforme o Laudo que integra o Processo Administrativo nº 105667-2019, da Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá.

Art. 5º O Edital do Processo Licitatório sob a modalidade de concorrência pública, deverá observar:



Projeto de Lei Executivo nº 007/2020 – continuação.

Fls. 03

I – A obrigatoriedade do licitante vencedor executar completamente a obra de construção da UBS – Jardim Santa Luzia, no prazo máximo de 06 (seis) meses, a contar da assinatura da ordem de serviço.

II - A obrigatoriedade do licitante cumprir rigorosamente o Projeto da Obra da UBS, apresentado e aprovado pela Secretaria Municipal de Planejamento, Coordenação e Habitação da Prefeitura.

Art. 6º O licitante adquirente que descumprir quaisquer dos incisos, do art. 4º, estará sujeito à perda do imóvel na sua integralidade, em favor da Prefeitura, por descumprimento da Lei, não cabendo ao adquirente qualquer importância indenizatória.

Art. 7º As obrigações assumidas pelo licitante adquirente por não se revestirem de qualidades personalíssimas, transmitem aos seus herdeiros ou sucessores, durante a eficácia da presente Lei.

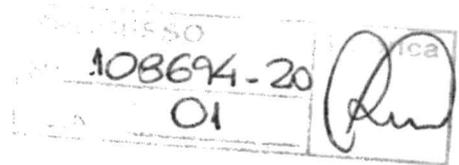
Art. 8º Esta Lei entra em vigor, na data da sua publicação.

  
MARCUS AUGUSTIN SOLIVA  
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal da Estância  
Turística de Guaratinguetá

Comissão de Avaliação Imobiliária



**Laudo de Avaliação de Imóvel**

**1.0 Interessado**

Prefeitura Municipal de Guaratinguetá.

**2.0 Objetivos**

O presente trabalho visa estabelecer o valor total de 10 lotes Revertidos do CDHU para o Município de Guaratinguetá do Loteamento Jardim Santa Luzia. Segue anexo projeto com a localização dos lotes, estes lotes foram fusionados e totalizam uma área de 1.658,95 m<sup>2</sup> ( Matrícula N° 50.121, ficha 01 ), sendo eles:

55 A ; 55 B ; 56 A ; 56 B ; 57 A ; 57 B ; 58 A ; 58 B ; 59 A e 59 B , da Quadra 15.

**3.0 Métodos e Critérios utilizados**

Para a determinação dos valores deste laudo utilizamos a Planta Genérica de Valores e Pesquisa de Mercado realizada nas imobiliárias do município de Guaratinguetá. Para definição dos valores serão aplicados, quando necessário, os seguintes índices para determinação do fator topografia, depreciando o valor dos lotes em situação de aclave superior a 10%, como pôde ser observado em vistoria realizada in loco.

- Plano - 1,00;
- Em declive até 5% - 0,95;
- Em declive entre 5 e 10 % - 0,90;
- Em declive superior a 10% até 20% - 0,80;
- Em aclave < 10 % - 0,95;
- Em aclave de 10 % até 20 % - 0,90;
- Em aclave > 20 % - 0,85



Prefeitura Municipal da Estância  
Turística de Guaratinguetá

Comissão de Avaliação Imobiliária

108694-20  
02



#### 4.0 Pressupostos

Lotes com frente para a Rua José Benedito de Aquino:

#### Quadra 15 ( Lotes 55 a 59)

Lotes	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	Matrícula N°
55 A	189,18	26731
55 B	177,52	26732
56 A	165,86	26733
56 B	154,19	26734
57 A	142,67	26735
57 B	130,78	26736
58 A	169,31	26737
58 B	150,94	26738
59 A	231,80	26739
59 B	146,70	26740
AT = 1.658,96		

#### 5.0 Vistoria

Em vistoria ao local, constatou-se que a região em estudo apresenta solo firme, seco, dispõem de rede de água, esgoto, iluminação pública e transporte coletivo. Verificou-se que os lotes da Quadra 15 possuem acentuado.

Os lotes em estudo situam-se no Loteamento Jardim Santa Luzia. Conforme a legislação municipal para o uso e ocupação do solo, através da Lei n.º 1.925/86, classifica a região como Zona Residencial de baixa densidade ( Z -IV ). As normas ora vigentes para o uso primordial (R1a, R1b, CS1, CS4 (\*8), II, INS, RLG (\* 12), CS4 (\*8), R2, CS2, CS4, I2 e R3) e estabelecem os



Prefeitura Municipal da Estância  
Turística de Guaratinguetá

Comissão de Avaliação Imobiliária

limites de 60% para a ocupação e coeficiente de aproveitamento dos lotes igual a 2,00 com recuo frontal de 4,00 e lateral de 2,00.

**6.0 Cálculo de Valores para os Lotes**

Utilizaremos a seguinte fórmula na obtenção do Valor Básico Unitário (V) de cada amostra:

$V_T = A_T \times V_{UT}$ , onde:

$V_T$  – valor do terreno;

$A_T$  – área do terreno;

$V_{UT}$  – valor unitário do terreno.

Com base na Planta Genérica de Valores com ano base 2019 e no valor de mercado praticado na Região, os valores unitários para venda serão de:

**VALOR UNITÁRIO BÁSICO PGV (Planta Genérica de Valores /2019).... $V_u = \text{RS } 38,74 / \text{m}^2$**

Para os lotes do loteamento Santa Luzia :

**VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE MERCADO..... $V_u = \text{RS } 410,00 / \text{m}^2$**

Para este trabalho serão considerados os Valores Unitários Básicos Médio de Mercado , na determinação dos valores finais de cada lote , que definirá um Valor Final Total para os lotes do Loteamento Santa Luzia.

**Determinação do valor para a Quadra 15.**

**Quadra 15** ( Lotes 55 A e B à 59 A e B ). Foi observado que todos os lotes possuem topografia em aclive entre 10 até 20 % , portanto , serão depreciados em 10 % do seu valor total.



Prefeitura Municipal da Estância  
 Turística de Guaratinguetá

Comissão de Avaliação Imobiliária

$VTM = Fo \times AT \times VUT \times R$ , onde:

AT = Área Total de cada lote;

Fo = Fator de oferta 10%.

VUT = Valor Unitário do metro quadrado;

R = Redutor 10 %.

$VM = VUT \times R$ , onde:  $VM = R\$ 410,00 / m^2 \times 0,90 = R\$ 369,00$ ;

$VIM = Fo \times AT \times VM$

$VIM = 0,90 \times AT \times R\$ 369,00$ .

Quadra 15 - Frente para a Rua José Benedito de Aquino					
Lotes	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	Valor do M <sup>2</sup> (PGV)	Total (PGV)	Valor do m <sup>2</sup> (VM)	Total (VTM)
55 A	189,18	38,74	R\$ 7.328,83	332,10	R\$ 62.826,67
55 B	177,52	38,74	R\$ 6.877,12	332,10	R\$ 58.954,39
56 A	165,86	38,74	R\$ 6.425,41	332,10	R\$ 55.082,10
56 B	154,19	38,74	R\$ 5.973,32	332,10	R\$ 51.206,50
57 A	142,67	38,74	R\$ 5.527,03	332,10	R\$ 47.380,70
57 B	130,78	38,74	R\$ 5.066,41	332,10	R\$ 43.432,03
58 A	169,31	38,74	R\$ 6.559,06	332,10	R\$ 56.227,85
58 B	150,94	38,74	R\$ 5.847,41	332,10	R\$ 50.127,17
59 A	231,80	38,74	R\$ 8.979,93	332,10	R\$ 76.980,78
59 B	146,70	38,74	R\$ 5.683,15	332,10	R\$ 48.719,07
<b>Total:</b>	<b>AT= 1.658,95</b>		<b>RS 64.267,67</b>		<b>RS 550.937,26</b>

Valor de Mercado >>>>VTotal ( Quadra 15) = RS 550.937,26



Prefeitura Municipal da Estância  
Turística de Guaratinguetá

PROCESSO  
Nº 108694-20  
FL. Nº 05

4

Comissão de Avaliação Imobiliária

**7.0 Determinação Final do Valor**

O valor total da Áreas , 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:

**VTOTAL = RS 550.937,00**

**( Quinhentos e cinquenta mil e novecentos e trinta e sete reais )**

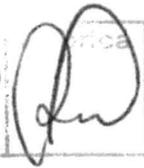
**8.0 Data**

Laudo concluído em 27/12/2019 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



# Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

Comissão de Avaliação Imobiliária

## Relatório Fotográfico

Vista da Rua José Benedito de Aquino



Vista Aérea:





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Humberto Andrade Cossi  
OFICIAL

PROCESSO Nº 108694-20  
FLNº 07

MATRÍCULA 50.121  
FOLHA 01

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**GUARATINGUETÁ - SP**  
**LIVRO Nº 2 - 'REGISTRO' GERAL**  
**CNS nº 12036-0**

**IMÓVEL:** UM TERRENO, situado neste município de Guaratinguetá, constituído pelos LOTES 55-A, 55-B, 56-A, 56-B, 57-A, 57-B, 58-A, 58-B, 59-A e 59-B, todos da Quadra 15 (quintal), do loteamento JARDIM SANTA LUZIA, com as seguintes características, medidas e confrontações: Tendo o observador na Rua José Benedito de Aquino, medindo 90,90 metros de frente para a referida RUA JOSÉ BENEDITO DE AQUINO; mede 83,70 metros nos fundos, confrontando com os lotes 13A, 13B, 14A, 14B, 15A, 15B, 16A, 16B, 17A, 17B, 18A, 18B, 19A, 19B, 20A, 20B e 21B; pelo lado esquerdo de quem da rua olha para o lote, medindo 39,00 metros, confrontando com os lotes 51A, 51B, 52A, 52B, 53A, 53B, 54A e 54B, fechando um polígono com a área de 1.658,95 metros quadrados.

**CADASTRO MUNICIPAL:** Ficha 11.248 - Inscrição Cadastral: 07/118/055/00.

**TÍTULOS ANTERIORES:** R.3/Matrículas nºs 26.731, 26.732, 26.733, 26.734, 26.735, 26.736, 26.737, 26.738, 26.739 e 26.740, do Livro 02, em 21.05.2010.

**REGISTRO DO LOTEAMENTO:** R.12/Matrícula nº 1.823; Livro 02, em 18/05/1981.

**PROPRIETÁRIA:** PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARATINGUETÁ, entidade de direito público interno, com sede de sua administração, nesta cidade, na Praça Homero Ottom, 85, inscrita no CNPJ. 46.680.500/0001-12.

**GUARATINGUETÁ**, em 30 de outubro de dois mil e dezanove (30/10/2019). O Escrevente, João Roberto da Silva Oliveira, O Oficial, ANTONIO YAKATA (Humberto Andrade Cossi). Protocolo nº 135.747 de 01.10.2019. SUBSTITUTO

Do Oficial	R\$	31,58
Do Estado	R\$	9,90
Do Trib. Civ. e Crim.	R\$	2,08
Do Reg. Civil	R\$	0,00
Do Trib. Just.	R\$	0,00
Do Município	R\$	0,95
Do Min. Púb.	R\$	1,52
Total	R\$	34,15

CERTIFICO e dou fé que apresentei reprodução da matrícula nº 50121, está conforme o original e fotografei na forma do § 1º do artigo 19, da Lei 6.015/1973, 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 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. Guaratinguetá-SP, 05 de novembro de 2019. O Escrevente

João Roberto da Silva Oliveira  
Pabão. Joaquim Donizete Paixão  
Escrevente

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE GUARATINGUETÁ-SP  
HUMBERTO ANDRADE COSSI  
OFICIAL

Antonio Nakata  
Escrevente

Certidão de ato praticado protocolo nº 135747



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

0001/0001

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Guaratinguetá - SP

42026.0. AA 117959



# *Câmara Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá*

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

## **Memorando Interno nº 13/2020 – DG**

Data: 13/02/2020

Para: Vereador Marcos Evangelista da Silva Rodrigues – Presidente da Câmara em Exercício

De: Marcelo Augusto de Almeida Santos – Diretor Geral

REF.: Projeto de Lei Executivo nº 007/2020.

---

**Excelentíssimo Senhor Presidente**

O Projeto de Lei Executivo supracitado dispõe sobre a desafetação de dez lotes revertidos da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU para patrimônio do Município de Guaratinguetá, pertencentes ao Loteamento Jardim Santa Luzia, autorizando a subsequente alienação da área fusionada, observadas as obrigações impostas no referido Projeto.

Esta Diretoria Geral, após a análise do mesmo, em obediência ao que determina o art. 153, incisos III e IV, da Resolução nº 493, de 8 de agosto de 2002, constatou que o mesmo encontra-se instruído devidamente, podendo ser recebido pela Mesa Diretora desta Casa de Lei.

Atenciosamente,

  
**MARCELO AUGUSTO DE ALMEIDA SANTOS**  
Diretor Geral