



# PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE GUARATINGUETÁ

## Gabinete do Prefeito

Guaratinguetá, 12 de novembro de 2019.

Ofício C-nº 211/2019

Envia Projeto de Lei Executivo n.º 087/2019.

*Proc. 4619/2019*

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Este Executivo Municipal encaminha para a apreciação dessa Casa de Leis, o presente Projeto de Lei Executivo nº 087/2019, que autoriza a Concessão de Direito de Uso, a Título Precário, oneroso e por prazo determinado, do Campo de Futebol do Pedregulho, e dá outras providências.

A presente propositura visa em autorizar ao Município outorgar concessão de direito de uso de imóvel público, a título precário, oneroso e por prazo determinado, após regular processo licitatório.

A intenção do Projeto de Lei é incentivar a atividade física, por meio da prática de esportes, disponibilizando, para eventuais interessados, o uso do campo de futebol e vestiários localizados na área do Ginásio de Esportes do Pedregulho, em período que o mesmo esteja ocioso, frente às dificuldades financeiras/orçamentárias do Município que limitam uma maior utilidade do referido campo.

O incentivo à prática de esportes, deve sempre ser fomentado, possibilitando a concessão onerosa, ora pretendida, a implementação de vários projetos esportivos por parte da iniciativa privada, com potencial para beneficiar, crianças, jovens, adultos e idosos, colaborando ainda com recursos para manutenção de aparelho público.

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

  
MARCUS AUGUSTIN SOLIVA  
Prefeito Municipal

PROJ. Nº 087/2019  
19/NOV/2019 15:57 000007249

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



PROJETO DE LEI EXECUTIVO Nº 087, DE 12 DE NOVEMBRO DE 2019

**Autoriza a Concessão de Direito de Uso, a Título Precário, oneroso e por prazo determinado, do Campo de Futebol do Pedregulho, e dá outras providências.**

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a outorgar concessão de direito de uso de imóvel público, a título precário, oneroso e por prazo determinado, após regular processo licitatório.

Parágrafo único. O imóvel objeto da presente outorga de concessão de direito de uso encontra-se localizado na área do Ginásio de Esportes do Pedregulho, no Bairro do Pedregulho, com frente para a Rua Luis Pasteur, conforme Registro de Imóveis, Livro nº 3-BK de Transcrição das Transmissões, às folhas 216, tratando-se exclusivamente do campo de futebol e vestiário.

Art. 2º Os valores a serem pagos pela concessionária serão obtidos por meio de avaliação a ser efetuada pela Secretaria Municipal de Planejamento, Coordenação e Habitação, a qual deverá fazer parte do edital de licitação, juntamente com as demais obrigações e condições da presente concessão onerosa.

Art. 3º O prazo de vigência da presente concessão onerosa será de 5 anos (cinco anos), prorrogáveis por igual período, desde que haja interesse público e manutenção da onerosidade nos termos previstos na presente lei.

Art. 4º Finda ou revogada a cessão, o imóvel retornará ao Município com todas as suas benfeitorias, não tendo a concessionária direito a qualquer indenização.

Art. 5º Fica expressamente vedado à concessionária transferir, ceder ou locar o imóvel objeto da cessão.

Art. 6º A concessionária será responsável pelas perdas e danos causados a terceiros e ao patrimônio do concedente, na área de sua responsabilidade.

Art. 7º Tratando-se de concessão onerosa de direito real de uso, a área objeto da presente lei em nenhuma hipótese terá sua propriedade transferida à concessionária, sendo vedada a cessão de direitos, vez que o mesmo terá caráter *intuitu personae*, podendo ser retrocedido imediatamente ao Poder Público concedente na ocorrência de desvirtuamento do objeto da presente concessão, bem como no descumprimento das obrigações assumidas.

Art. 8º Demais regulamentos necessários ao aperfeiçoamento da presente lei deverão ser editados por meio de decreto municipal do poder executivo e/ou edital da licitação.

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

  
MARCUS AUGUSTIN SOLIVA  
Prefeito Municipal

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS,  
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL  
DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE GUARATINGUETÁ - SP  
Humberto Andrade Cossi  
Antonio Nakato  
Substituto  
Oficial

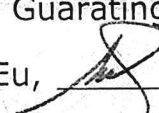


## CERTIDÃO

O BEL. HUMBERTO ANDRADE COSSI, Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guaratinguetá, Estado de São Paulo, na forma da lei, etc.,

**CERTIFICA**, a pedido da **Prefeitura Municipal de Guaratinguetá, SP**, que revendo no Registro de Imóveis a seu cargo, o **Livro nº 3-BK de Transcrição das Transmissões**, às folhas 216, sob **número de ordem 31.090 (trinta e um mil e noventa)**, em data de 05 de junho de 1970, tendo como título anterior o número 19.728 livro 3-BE, consta o registro de escritura pública de desapropriação amigável de 2 de junho de 1970, lavrada por Murilo Antunes de Oliveira, Oficial Maior do Cartório do Primeiro Tabelionato desta cidade; referente ao seguinte imóvel:- **Uma área de terras de formato irregular, com 44.875,00 metros quadrados, no Bairro do Pedregulho**, desta cidade de Guaratinguetá, medindo 147,17 metros de frente para à **Rua Luis Pasteur**, a esquerda limitando-se com terreno do BNH, 109,39 metros, segue em reta confrontando com Mario Rodrigues Gonçalves e outros em 133,00 metros, nos fundos faz divisas com o Ribeirão Guará, numa extensão de 330,71 metros e a direita finalmente com Mario Rodrigues Gonçalves e outros; 21,00 metros em continuação, confrontando com sucessores de Mario Rodrigues Gonçalves e outros em 134,25 metros; imóvel esse desmembrado do adquirido por força da transcrição nº 19.728-3BE. Que o imóvel foi declarado de utilidade pública através do Decreto Lei 1.175 de 13 de abril de 1.970, a fim de ser doado ao IPASE, para edificação de casas para contribuintes, sendo **44.875,00 metros quadrados, a razão de Cr\$ 4,00 o metro quadrado**, totalizando Cr\$ 179.500,00; e que **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARATINGUETÁ**, representada por seu Prefeito Dr. Raphael Américo Ranieri, brasileiro, casado, Delegado de Polícia, residente nesta cidade, autorizado pela Lei 1.175 de 15 de abril de 1.970 e Decreto 1.175 de 13 de abril de 1.970, no título transcrito; adquiriu de **Roberto Rodrigues Gonçalves**




OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS,  
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL  
DE PESSOAS JURÍDICAS  
COMARCA DE GUARATINGUETÁ-SP  
Humberto Andrade Cassi Oficial Antonio Nakata Substituto

e sua mulher **Maria Tereza Belfort Gonçalves; Mario Rodrigues Gonçalves** e sua mulher **Maria Tereza Villela Correa Gonçalves** e **Luiz Carlos da Fonseca** e sua mulher **Regina Gonçalves Fonseca**, brasileiros, casados, proprietários, residentes nesta cidade; pelo valor de Cr\$ 179.500,00 (cento e setenta e nove mil e quinhentos cruzeiros); sem condições e nada havendo em averbações. **CERTIFICA MAIS que**, sobre o imóvel mencionado não existe nenhum registro de citação de ação real ou pessoal reipersecutória, bem como nenhuma espécie de ônus ou alienações, **COM EXCEÇÃO DAS CONDIÇÕES ACIMA**. Todo o referido é verdade e dá fé. Guaratinguetá, dezanove (19) de dezembro de dois mil e quatorze (2014). Eu,  Escrevente, a datilografei. Eu, , Oficial, conferi, subscrevi e assino .

P. 112.220 - SM.  
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES  
RECOLHIDAS POR GUIA PRÓPRIA

EMOLUMENTOS .....	R\$	24,04
ESTADO .....	R\$	0,00
CARTEIRA .....	R\$	0,00
REG. CIVIL .....	R\$	0,00
TRIB. JUSTIÇA .....	R\$	0,00
TOTAL .....	R\$	24,04

RECIBO: 

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS,  
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL  
DE PESSOAS JURÍDICAS  
COMARCA DE GUARATINGUETÁ-SP  
Humberto Andrade Cassi Oficial Antonio Nakata Substituto



# Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

Secretaria de Planejamento, Coordenação e Habitação

## MEMORIAL DESCRITIVO

**Assunto: Descrição do Croqui para Avaliação do Campo de Futebol e Vestiário**

**Área: 16.697,00 m<sup>2</sup>**

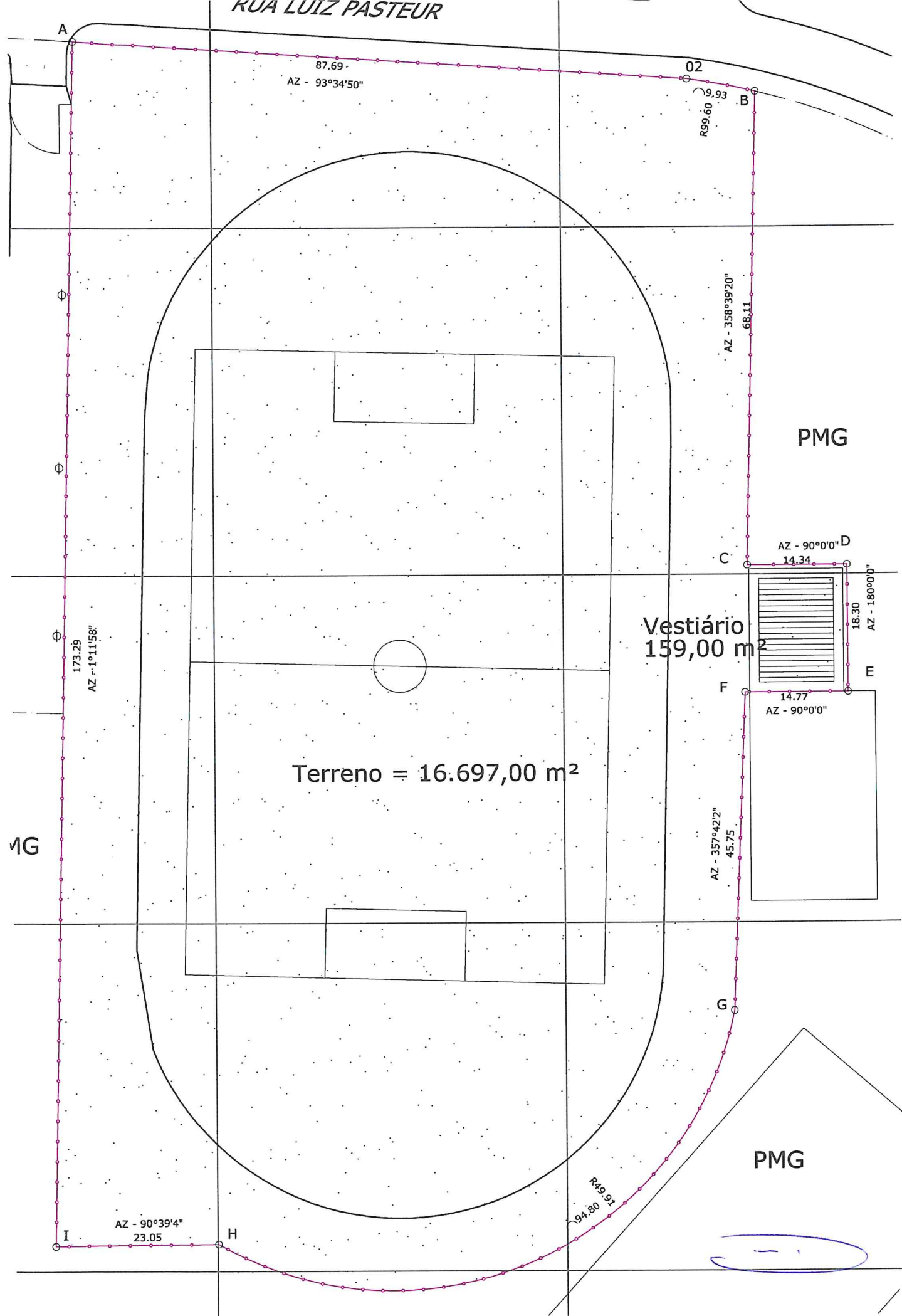
**Proprietário: Prefeitura Municipal de Guaratinguetá**

**Endereço: Rua Luiz Pasteur - Pedregulho**

### Descrição Perimétrica

Tem seu ponto de Partida no Ponto 1 (P1), que fica no começo da Rua Luiz Pasteur com o imóvel Denominado Ginásio de Esportes do Pedregulho. Desse ponto segue em linha reta pelo seguinte azimute e distância: AZ 93°34'5" - 87,39 m, até encontrar o Ponto A (PA), início da Área a Ser descrita. Desse ponto segue pela mesma reta e sentido anterior com a distância de 87,69 m, confrontando com a Rua Luiz Pasteur, até encontrar o Ponto 2 (P2). Desse ponto deflete a direita e segue em linha curva com raio de 99,60 m e de desenvolvimento de 9,93 m, confrontando com a Rua Luis Pasteur, até encontrar o Ponto B (PB). Desse ponto segue em linha reta pelo seguinte azimute e distância: AZ 358° 39" 20" - 68,11 m, confrontando com a Área da Prefeitura Municipal de Guaratingueta, até encontrar o Ponto C (PC). Desse ponto segue em linha reta pelo seguinte azimute e distância: AZ 90°0'0" - 14,34 m , confrontando com a Prefeitura Municipal de Guaratinguetá, até encontrar o Ponto D (PD). Desse ponto segue em linha reta pelo seguinte azimute e distância: Az180°0'0" - 18,30 m, confrontando com a Prefeitura Municipal de Guaratinguetá, até encontrar o Ponto E (PE). Desse ponto segue em linha reta pelo seguinte azimute e distância: AZ 90°0'0" - 14,77 m, confrotnado com a Prefeitura Municipal de Guaratinguetá, até encontrar o ponto F (PF). Desse ponto segue em linha reta pelo seguinte azimute e distância: AZ 357°42'020" - 45,75 , confrontando com a Prefeirua Municipal de Guaratinguetá, até encontrar o Ponto G (PG). Desse ponto deflete a direita e swegue em curva com raio de 49,91 m e de desenvolvimento de 94,80 m, confrontando com a Prefeitura Municipal de Guaratinguetá, até encontrar o Ponto H (PH). Desse ponto segue em linha reta pelo seguinte azimute e distância: AZ 90°39'04" - 23,05 m, confrontando com a Prefeitura Municipal de Guaratinguetá, até encontrar o Ponto I (PI). Desse ponto segue em linha reta pelo seguinte azimute e distância: AZ 1°11'58" - 173,29 m, confrontando com a Prefeitura Municipal de Guartingueta, até encontrar o Ponto A (PA), voltado ao ponto de início, fechando o polígono com área de 16.697,00 m<sup>2</sup>.

RUA LUIZ PASTEUR



87,69  
AZ - 93°34'50"

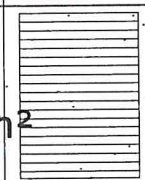
02  
9,93  
R99,60

AZ - 358°39'20"  
68,11

PMG

AZ - 90°0'0" D

C



Vestiário  
159,00 m<sup>2</sup>

AZ - 180°0'0" E

F

14,77  
AZ - 90°0'0"

AZ - 357°42'2"  
45,75

MG

Terreno = 16.697,00 m<sup>2</sup>

G

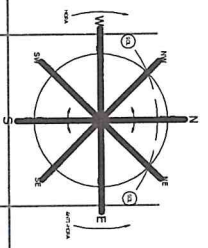
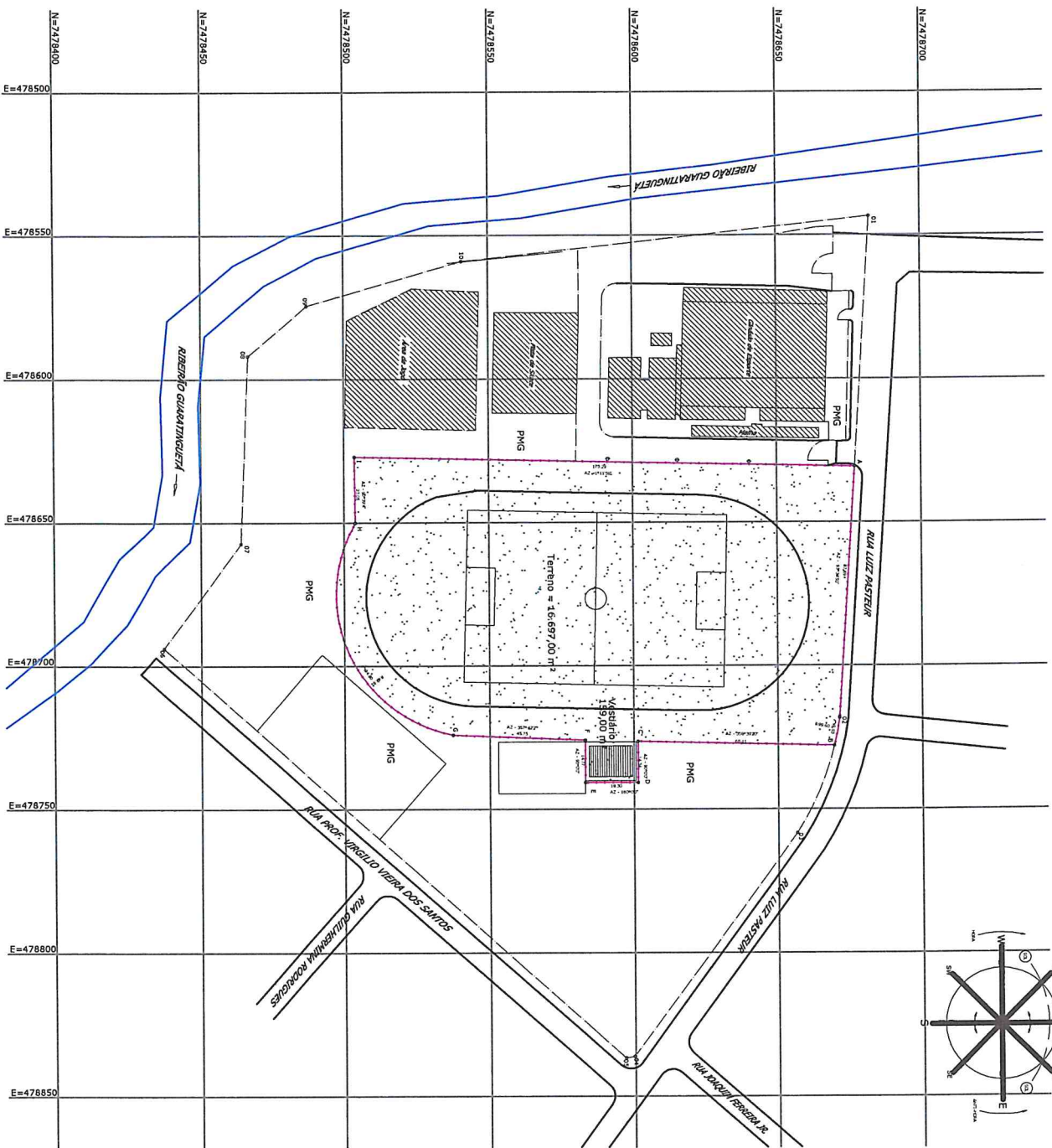
PMG

R49,91  
94,80

AZ - 90°39'4"  
23,05

I

H



**LEGENDA**

— Alinhamento



**Prefeitura da Estância Turística de Guaratinguetá**  
 Secretaria de Planejamento, Desenvolvimento e Infraestrutura  
 Departamento de Engenharia Civil e Urbanismo  
**Projeto: LEVANTAMENTO DA ÁREA DE 16.697,00 m² - PARTE DO COMPLEXO DE ESPORTE**  
 Assunto: CINQUILVENÁRIO DO CAMPO DE FUTEBOL E VESTIÁRIO  
 Endereço: RUA LUIZ PASTERNAK - FERREQUILHO

Data: Novembro de 2019  
 Escala Gráfica: 1:11.000  
 Folha: Única



## Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

Secretaria de Planejamento, Coordenação e Habitação

### Laudo de Avaliação de Aluguel de Imóvel

#### Interessado

Prefeitura Municipal de Guaratinguetá.

#### Proprietário

Prefeitura Municipal de Guaratinguetá.

#### Objetivos

O presente trabalho visa estabelecer o valor de aluguel de parte da área onde está implantado o Ginásio Municipal de Esportes, de propriedade da Municipalidade, para fins de locação com área de 16.697,00 m<sup>2</sup>, onde se encontra um campo e um vestiário, localizados na Rua Luis Pasteur, no bairro Pedregulho.

É importante ressaltarmos que o fechamento da área objeto de análise, que representa parte da área total, o acesso independente a ser construído e a individualização das medições e entradas de energia, abastecimento de água e captação de esgoto, deverão ser executadas e custeadas pelo Locatário.

#### Vistoria

Serão objeto de análise, parte da área total, devidamente delimitada, um Vestiário existente na área e um Campo de futebol. O Vestiário, apresenta-se em bom estado de conservação, sem nenhum problema estrutural aparente, bem como em suas instalações hidráulicas e elétricas, apresentando necessidade de recuperação em alguns pontos no revestimento.

A microrregião da área do bairro Pedregulho em análise trata-se de zona de comércio-residencial, com predominância de edificações residenciais de padrão baixo para médio. Próximo a área em análise pode ser observado a existência de uma Igreja, um Supermercado, uma Padaria, outros comércios de pequeno porte e escritórios.

Em vistoria ao local, constatou-se que a área em estudo apresenta solo firme, seco, dispõem de rede de água, esgoto, iluminação pública, rede telefônica, transporte coletivo e pavimentação.

✉ :Av. Presidente Getúlio Vargas, 345 - Guaratinguetá-SP - CEP: 12 515-320 ☎ : 12 3133 3555 / 12 3132 6442

✉ : [planejamento@guaratingueta.sp.gov.br](mailto:planejamento@guaratingueta.sp.gov.br) 🌐 [www.guaratingueta.sp.gov.br](http://www.guaratingueta.sp.gov.br)





## Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

### Secretaria de Planejamento, Coordenação e Habitação

Esta área em questão situa-se no Bairro Vila Comendador Rodrigues Alves, com frente para a Rua Luiz Pasteur. A legislação municipal para o uso e ocupação do solo, através da Lei n.º 1.925/86, classifica a região como Zona Urbana.

O Vestiário, possui área construída de 159,00 m<sup>2</sup> com área de terreno total de 16.697,00 m<sup>2</sup>, que inclui o Campo de futebol.

#### Métodos e Critérios utilizados

Para a determinação do Aluguel da área com o Campo de Futebol e Vestiário, em função da indisponibilidade de dados comparativos na região em estudo, serão considerados os valores da Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de Guaratinguetá (PGV-2019) e valores de pesquisa de imóveis fornecidos pelas imobiliárias da cidade. Encontraremos o valor total do imóvel somando o valor do terreno com o valor da área construída para determinação do Valor do Aluguel do Imóvel em análise que representará 0,5 % deste valor. O valor de aluguel para este imóvel será definido com base neste Valor Total de Venda.

#### Determinação do Valor Unitário do Terreno

Utilizaremos a PGV- 2019 na obtenção do Valor Básico Unitário (Vu) da área em questão:

Logradouro :

Rua Luiz Pasteur

**VALOR UNITÁRIO BÁSICO.....Vu = R\$ 135,66 / m<sup>2</sup>**

VT = AT x Vu, onde:

VT – valor do terreno;

AT – área do terreno;



Prefeitura Municipal da Estância  
Turística de Guaratinguetá

Secretaria de Planejamento, Coordenação e Habitação

V<sub>U</sub> – valor unitário básico do terreno por m<sup>2</sup>.

Determinação do Valor do Terreno

$$\text{Área do Terreno} = 16.697,00 \text{ m}^2$$

$$VT = AT \times V_U$$

$$VT = 16.697,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 135,66$$

$$VT = \text{R\$ } 2.265.115,02$$

Determinação do Valor da Área Construída ( Vestiário )

- Custo Unitário da Construção; para o valor do metro quadrado de construção, será aplicado o CUB- Custo unitário básico no Estado de São Paulo padrão R8-N ( SindusCon/ SP) Base Maio 2019, igual a R\$ 1.390,03.

$$\text{Área Construída} = \text{m}^2$$

$$VC = \text{Área construída} \times V_U/\text{m}^2$$

$$VC = 159,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.390,03$$

$$VC = \text{R\$ } 221.014,77$$

Determinação do Valor Final do Aluguel ( V<sub>F</sub> )

$$V_F = (VC + VT) \times 0,5 \%$$

$$V_F = ( \text{R\$ } 221.014,77 + \text{R\$ } 2.265.115,02 ) \times 0,5 \%$$

$$V_F = \text{R\$ } 2.486.129,79 \times 0,5 \%$$

$$V_F = \text{R\$ } 12.430,65$$



Prefeitura Municipal da Estância  
Turística de Guaratinguetá

Secretaria de Planejamento, Coordenação e Habitação

Valor do aluguel para o Imóvel em Análise

Podendo variar em 10 % deste valor , sendo:

**VTotalmáx. = R\$ 12.430,65 + 10 % = R\$ 13.673,71**

**VTotamin. = R\$ 12.430,65 - 10 % = R\$ 11.187,59**

Data

Laudo de imóvel iniciado em 28/11/2019 concluído em 28/11/2019, por:

Suzi Rocha da Silva Bonifácio

Engenheira Civil  
Secretaria de Planejamento, Coordenação e Habitação  
Comissão de Avaliação Imobiliária

  
Gonçalo Ferraz Cardoso

Engenheiro Civil  
Secretaria de Planejamento e Coordenação  
Comissão de Avaliação Imobiliária

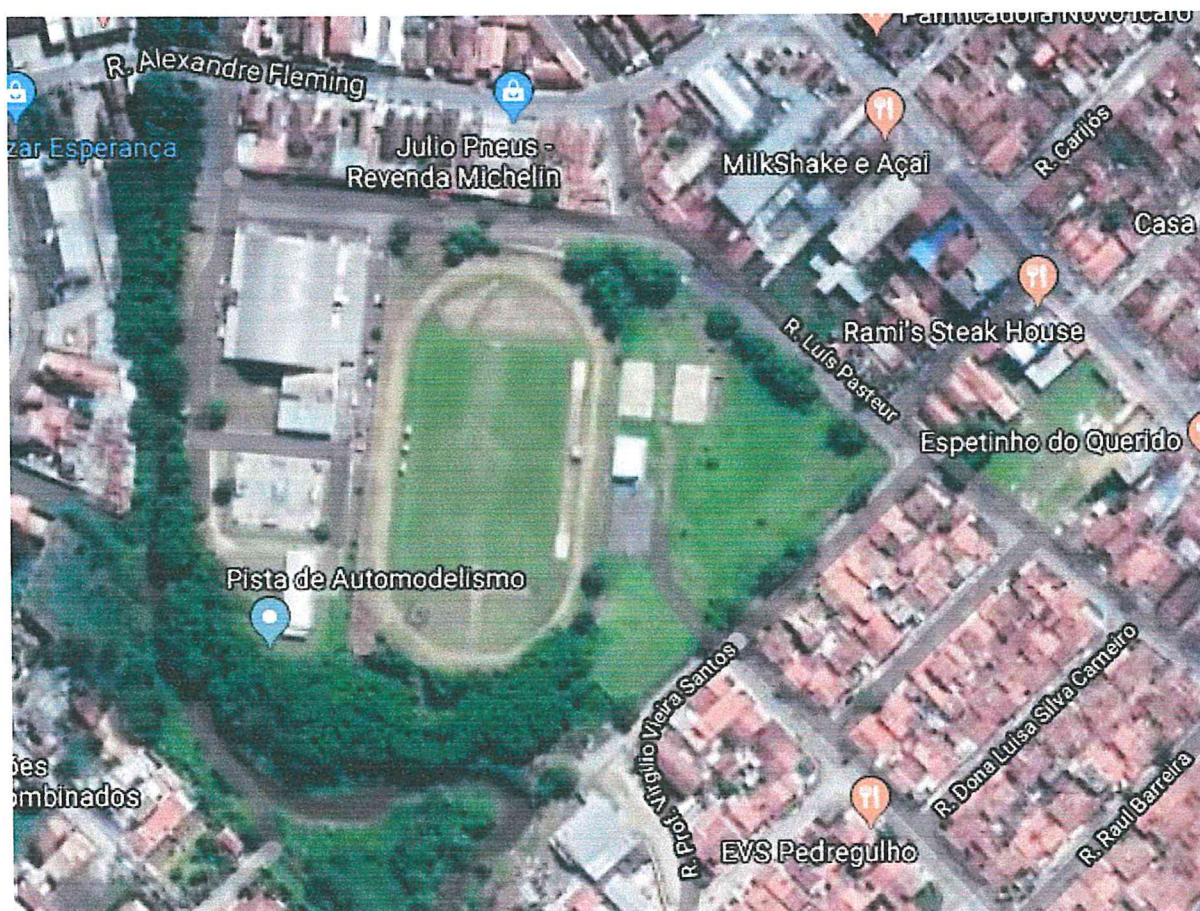
Luiz Magalhães Júnior  
Engenheiro Civil  
Secretaria de Planejamento, Coordenação e Habitação  
Comissão de Avaliação Imobiliária



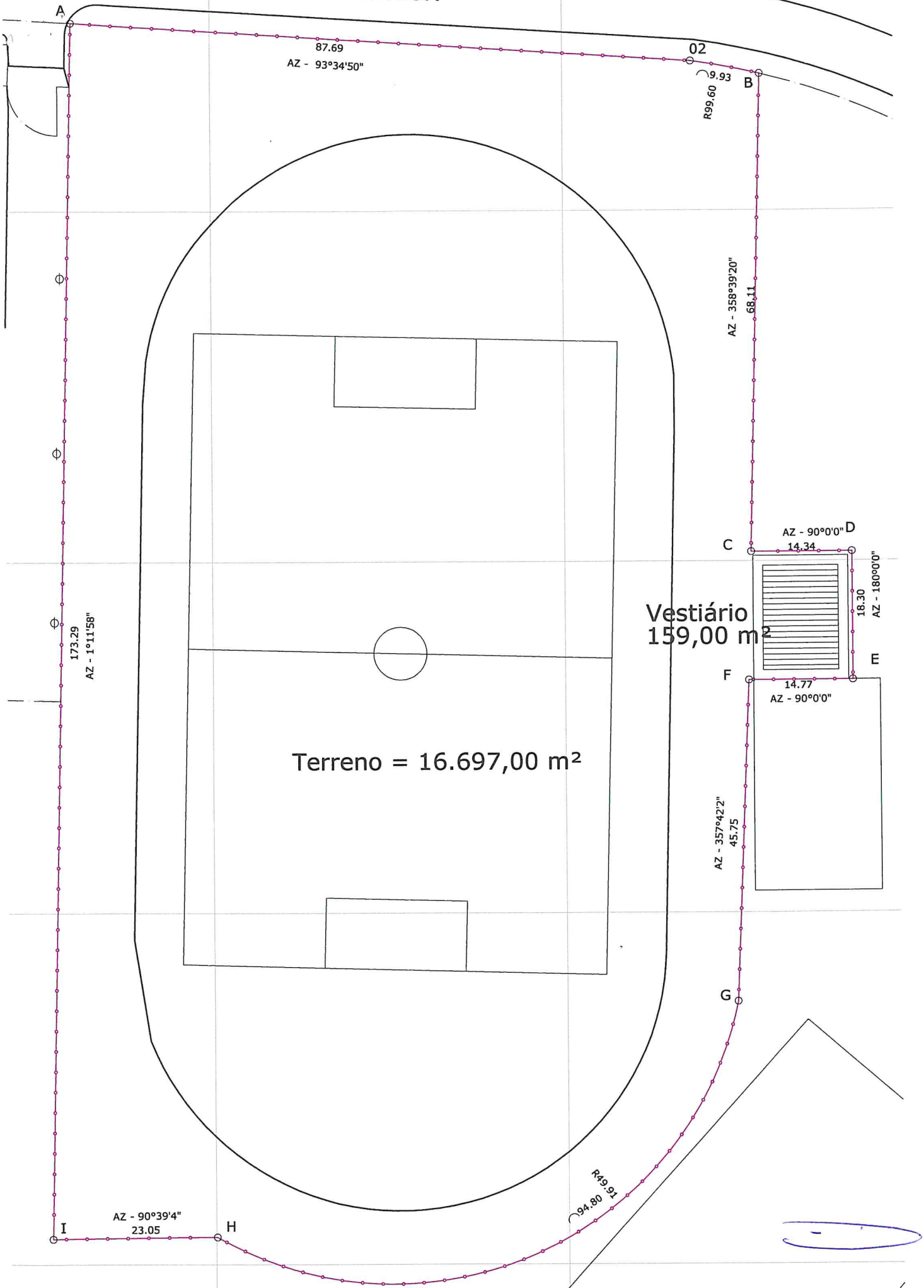
# Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

Secretaria de Planejamento, Coordenação e Habitação

Foto Aerofotogrametrica – Localização da área



RUA LUIZ PASTEUR





# *Câmara Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá*

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

## **Memorando Interno nº 109/2019 – DG**

Data: 02/12/2019

Para: Ver. Marcelo Caetano Valladares Coutinho – Presidente da Câmara

De: Marcelo Augusto de Almeida Santos – Diretor Geral

REF.: Projeto de Lei Executivo nº 87/2019.

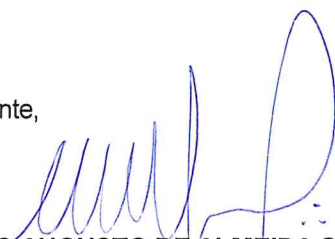
---

### **Excelentíssimo Senhor Presidente**

O Projeto de Lei Executivo supracitado objetiva autorização para a concessão de direito real de uso, a título precário, oneroso e por prazo determinado, do campo de futebol pertencente ao Ginásio Municipal de Esportes, do bairro Pedregulho.

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

Atenciosamente,



**MARCELO AUGUSTO DE ALMEIDA SANTOS**  
Diretor Geral – OAB/SP 155.273