



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**  
ESTADO DE SÃO PAULO

*Handwritten signature and initials in the top right corner.*

**Ofício nº 169/2018/SEJUR**  
Processo Administrativo nº 12.401/2017

Cubatão, 26 de julho de 2018.

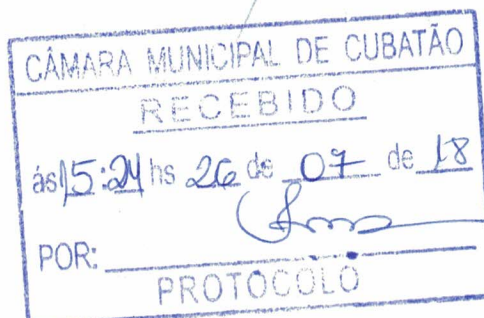
A Vossa Excelência o Senhor  
Vereador **RODRIGO RAMOS SOARES**  
Presidente da Câmara Municipal  
Cubatão – SP.

Senhor Presidente,

Por permissivo constante no Decreto Municipal nº 7.809/1999, alterado pelo Decreto Municipal nº 8.736/2005, e de ordem do Exmo. Sr. Prefeito Municipal, servimo-nos do presente para encaminhar a Vossa Excelência, para juntada ao **Projeto de Lei nº 103/2018**, que **“AUTORIZA A ALIENAÇÃO DO IMÓVEL QUE ESPECIFICA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**, a Avaliação das Áreas da Plínio de Queiroz / Posto Paulínea, anexa, eis que, por um lapso, deixou de acompanhar os documentos que justificam o referido Projeto.

Na oportunidade, renovamos nossos protestos de elevada consideração e apreço.

*Handwritten signature of Fábiana Margarido Alencar Daléssio in blue ink.*  
**FÁBIA MARGARIDO ALENCAR DALÉSSIO**  
Secretária Municipal de Assuntos Jurídicos





# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

## ESTADO DE SÃO PAULO

30  
12

### AVALIAÇÃO DAS ÁREAS LINDEIRAS DA PLÍNIO DE QUEIROZ / POSTO PAULÍNEA

**Objetivo:** Este trabalho tem como finalidade determinar o **valor mínimo** das áreas de terreno citadas com base em dados do levantamento cadastral de áreas lindeiras da Estrada Municipal Eng. Plínio Queiroz, gerando como resultado um valor que represente a melhor aproximação da realidade de referência admissível para o início de procedimento licitatório de alienação e estabelecer parâmetros de avaliação econômica para instruir processo de negociação.

**Referência:** Transcrição 45.681

**Proprietário:** Prefeitura Municipal de Cubatão

**Área:** 99.280,00 m<sup>2</sup>

**Localização:** As áreas em questão são acessíveis pela Rodovia Cônego Domênico Rangoni na confluência com a Estrada Municipal Eng. Plínio de Queiroz e se estendendo ao longo desta Estrada na Zona Industrial, no município de Cubatão.

**Infraestrutura Urbana:** O local é dotado de melhoramentos públicos básicos de drenagem, pavimentação, iluminação, luz domiciliar, fornecimento de água, coleta de lixo e transporte coletivo regular.

**Cálculo Estimado das Áreas de Terreno:** Para obtenção do valor estimado das áreas de terreno mencionadas, não estão sendo consideradas as benfeitorias existentes, e ainda, uma simulação de fatores de ponderação adversos que depreciam os imóveis pelas condições locais de acessibilidade, benfeitorias e serviços públicos. Também, devido à urgência determinada e a falta de pesquisa de mercado mais recente, a estimativa de valor está sendo baseada no trabalho pericial em anexo de autoria do Eng. Marcio Mônaco Fontes, devido à estreita semelhança com o caso em questão considerando os valores dos elementos de pesquisa de mercado já depreciados, como segue:

#### 1. Obtenção do Valor Unitário

Elemento 1.....	R\$ 530,46/m <sup>2</sup>
Elemento 2.....	R\$ 486,01/m <sup>2</sup>
Elemento 3.....	R\$ 396,00/m <sup>2</sup>
Elemento 4.....	R\$ 540,00/m <sup>2</sup>
Elemento 5.....	R\$ 540,00/m <sup>2</sup>
Elemento 6.....	R\$ 540,00/m <sup>2</sup>

Somatória dos Valores Unitários...R\$ 3.032,47

Média Aritmética.....R\$ 505,41/m<sup>2</sup> (Data base: Set/14)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

## ESTADO DE SÃO PAULO

31  
*[Handwritten signature]*

### 2. Atualização do Valor Unitário

$$Vu = R\$ 505,41/m^2 \times \frac{67,012723}{54,69640}$$

$$Vu = R\$ 619,22/m^2$$

### 3. Cálculo do Valor da Área de Terreno

$$Va = R\$ 619,22/m^2 \times 99.280,00m^2$$

$$Va = R\$ 61.476.161,60$$

**Conclusão:** Assim sendo, considerando a premissa de se estabelecer **parâmetros mínimos** de avaliação econômica para instruir processo de negociação, o presente trabalho apresenta como resultado o valor de **R\$ 61.476.161,60 (sessenta e um milhões, quatrocentos e setenta e seis mil, cento e sessenta e um reais e sessenta centavos)**, como avaliação mínima da área em questão de 99.280,00 metros quadrados, que equivale ao custo unitário mínimo por metro quadrado de área de terreno o valor de **R\$ 619,22/m<sup>2</sup> (seiscentos e dezenove reais e vinte e dois centavos)** por metro quadrado.

Cubatão, 16 de março de 2018.

*[Handwritten signature]*  
\_\_\_\_\_  
Antonio Domingos Carneiro  
Eng. Civil – CRE-SP 0600598180