



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER
Rua Embaixador Pedro de Toledo, 365, Centro, Cubatão, CEP 11510-090
Telefone 3361 3062, email sec.esportescubatão@gmail.com
"489° da Fundação do Povoado
"73° da Emancipação"

f.0221

PROJETO DE LEI Nº 73/2022

GERAL	PART.	CLASSE	FUNC.
93/22	93/22	1	Newton

FICA O PODER EXECUTIVO AUTORIZADO A CONCEDER O USO DA ÁREA QUE ESPECIFICA, E DA PROVIDÊNCIAS CORRELATAS.

Art. 1º - Fica o Poder Executivo autorizado a conceder o uso, á título oneroso e com encargos, a área assim constituída: "Inicia no ponto 0 de coordenadas E=354.885,4495 e N=7.357.980,3641 situado no limite do recuo frontal do alinhamento do muro que cerca a área, deste ponto deflete à direita percorrendo a distância de 46,07 m até o ponto 1 de coordenadas E=354.848,0654 e N=7.358.007,2787, deste ponto segue numa distância de 7,02 m até chegar ao ponto 2 de coordenadas E=354.842,3694 e N=7.358.011,3834, deste ponto segue numa distância de 12,10m até encontrar o ponto 3 de coordenadas E=354.832,5547 e N=7.358.018,4503, deste ponto segue numa distância de 55,65 m até chegar ao ponto 4 de coordenadas E=354.787,5746 e N=7.358.051,2203, deste ponto segue por uma distância de 9,04 m até encontrar o ponto 5 de coordenadas E=354.779,9546 e N=7.358.056,0903 confrontando do ponto 0 ao ponto 5 com áreas de particulares, do ponto 5 deflete à direita e percorre uma distância de 62,24 m até encontrar o ponto 6 de coordenadas E=354.766,3646 e N=7.358.116,8404, deste ponto deflete à esquerda e segue numa distância de 36,60 m até chegar ao ponto 7 de coordenadas E= 354.730,5378 e N=7.358.109,3784 confrontando do ponto 5 ao ponto 7 com a área pública municipal - atual PAT - antiga Fábrica da Comunidade, do ponto 7 deflete à direita e percorre uma distância de 24,40 m até encontrar o ponto 8 de coordenadas E=354.739,6446 e N=7.358.132,0104, deste ponto seguindo uma



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER
Rua Embaixador Pedro de Toledo, 365, Centro, Cubatão, CEP 11510-090
Telefone 3361 3062, email sec.esportescubatao@gmail.com
“489º da Fundação do Povoado
“73º da Emancipação”

Como último e não menos importante ponto a ser discutido, o modelo recomendado pelo Corpo Jurídico Estável do Poder Executivo estabeleceu o modelo de concessão onerosa de uso, uma vez que não se trata de caso de Parceria Público Privada. Isto porque não versa de implementação de obras para o objeto concedido, mas sim, de contrapartidas em área distinta para a construção de objetos mais completos e distintos do atualmente existente na área concedida.

Não se trata, por exemplo, de conceder o uso da área do Poliesportivo para construção de outro poliesportivo naquele local. Mas sim, de permitir ao particular usufruir da área hoje onde existe o Poliesportivo para outra finalidade e, como contrapartida se obrigar a entregar ao Município um conjunto completo de equipamento esportivo em área distinta com a permissão de uso.

Com estas considerações, submetemos o assunto à deliberação de Vossas Excelências, para apreciação em regime de urgência, nos moldes do que estabelece o artigo 54 da Lei Orgânica Municipal, nos colocando à disposição para quaisquer esclarecimentos e complementações necessárias que entendam pertinentes.


ADEMÁRIO DA SILVA OLIVEIRA

Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER
Rua Embaixador Pedro de Toledo, 365, Centro, Cubatão, CEP 11510-090
Telefone 3361 3062, email sec.esportescubatão@gmail.com
“489º da Fundação do Povoado
“73º da Emancipação”

Handwritten signature or mark.

distância de 97,51m encontra o ponto 9 de coordenadas E=354.775,7846 e N=7.358.222,5705, confrontando do ponto 7 ao ponto 9 com a área pública federal - Linha Férrea sob concessão da Empresa Rumo S.A., do ponto 9 deflete à direita e percorre a distância de 48,43 m até chegar ao ponto 10 de coordenadas E=354.820,8646 e N=7.358.204,8905, deste ponto segue por uma distância de 41,71 m para encontrar o ponto 11 de coordenadas E= 354.859,0647 e N=7.358.188,5705, deste ponto percorre a distância de 35,93 m até chegar ao ponto 12 de coordenadas E=354.891,7147 e N=7.358.173,6005, deste ponto segue uma distância de 50,90 m até encontrar o ponto 13 de coordenadas E=354.937,5948 e N=7.358.151,5305, a partir deste ponto segue uma distância de 31,34 m até chegar ao ponto 14 de coordenadas E=354.965,8248 e N=7.358.137,9205, onde defletindo à direita numa distância de 7,82 m encontra o ponto 15 de coordenadas E=354.959,3748 e N=7.358.133,5005, do ponto 15 segue uma distância de 58,97 m até chegar ao ponto 16 de coordenadas E=354.999,7749 e N= 7.358.090,5504, seguindo deste por uma distância de 7,76 m até encontrar o ponto 17 de coordenadas E=355.006,0349 e N=7.358.086,0304, confrontando do ponto 9 ao ponto 17 com as margens do Rio Cubatão, do ponto 17 percorre uma distância de 35,12 m encontrando o ponto 18 de coordenadas E=355.034,3049 e N=7.358.065,4204, onde deflete à direita e percorre a distância de 59,57 m até chegar ao ponto 19 de coordenadas E=355.026,4349 e N=7.358.006,3703, confrontando do ponto 17 ao 19 com a área pública estadual - Escola Afonso Schmidt, do ponto 19 deflete à direita seguindo pelo alinhamento do muro que cerca a área numa distância de 56,72 m até encontrar o ponto 20 de coordenadas E=354.970,6449 e N=7.357.996, 1503, de onde seguindo pelo mesmo alinhamento numa distância de 75,73 m chega ao ponto 21 de coordenadas E= 354.896,1564 e N=7.357.982,4967, de onde percorre uma distância de 10,92 m até encontrar o ponto 0 inicial desta descrição, confrontando do ponto 19 ao ponto 0 com o logradouro público - Rua Bernardo Pinto, perfazendo uma área de 41.926,5954 m².”



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER

Rua Embaixador Pedro de Toledo, 365, Centro, Cubatão, CEP 11510-090

Telefone 3361 3062, email sec.esportescubatão@gmail.com

“489º da Fundação do Povoador

“73º da Emancipação”

- § 1º** A descrição referenciada no caput deste artigo foi extraída do Memorial Descritivo elaborado pela Secretaria Municipal de Obras e que faz parte integrante desta Lei.
- § 2º** O prazo da concessão de que trata o “caput” deste artigo é de 30 (trinta anos).
- § 3º** O imóvel ficará vinculado a atividade proposta e não poderá ser alienado a terceiros, sem autorização do Município, durante o prazo da concessão de uso.

Art. 2º No imóvel descrito no artigo 1º desta Lei, a concessionária promoverá a realização e exploração de atividades obrigatoriamente desportivas, assim como serviços correlatos.

Art. 3º A concessionária oferecerá em contrapartida pela concessão de uso o valor equivalente a 30% incidente sobre o preço de avaliação do imóvel a ser adimplida através de obras e serviços prescritos no edital de licitação e contrato de outorga de concessão de uso.

- § 1º** Reverterá ao Município, sem direito a indenização todas as melhorias construídas sobre o imóvel ou aquelas adimplidas em forma de contrapartida, prevista no edital de licitação e contrato de outorga de concessão de uso.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER
Rua Embaixador Pedro de Toledo, 365, Centro, Cubatão, CEP 11510-090
Telefone 3361 3062, email sec.esportescubatão@gmail.com
“489º da Fundação do Povoado
“73º da Emancipação”

fibunf

§ 2º A concessionária perderá os benefícios desta Lei antes de decorrido o prazo de vigência de concessão de uso, se deixar de cumprir o ajustado no contrato de outorga de concessão de uso, resultante do competente procedimento licitatório.

§ 3º O valor estabelecido como contrapartida, será fixado na proporção de 30% (trinta por cento) do valor venal do imóvel descrito no Art. 1º desta Lei, oriundo do laudo de avaliação apresentados pelos órgãos competentes da Administração Pública Municipal, no período de 90 (noventa) dias para que antecedem a publicação do edital da concorrência pública para a sua concessão de uso.

Art. 4º A concessão de uso será precedida de procedimento licitatório, na modalidade concorrência, com a finalidade de obrigar o concessionário a executar construção, instalação, manutenção e exploração do imóvel concedido, com o recebimento em contrapartida a construção de arena esportiva multiuso, com campo de futebol, pista de atletismo, arquibancada com capacidade para 5000 (cinco mil) pessoas e demais serviços que serão descritos no edital do certame, a serem ofertados aos munícipes e atletas de alto rendimento, amador ou lazer, na área em que atualmente se localiza o Kartódromo Municipal. Além deste contrapartida, a concessionária está obrigada, ainda, a executar reforma e revitalização do Centro Esportivo Municipal “Ayrton Romero da Nóbrega”, tudo perfazendo o total fixado no §3º do artigo 3º desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER
Rua Embaixador Pedro de Toledo, 365, Centro, Cubatão, CEP 11510-090
Telefone 3361 3062, email sec.esportescubatao@gmail.com
"489º da Fundação do Povoado"
"73º da Emancipação"

Parágrafo único. Além do valor fixado nesta Lei, a concedente deverá, ainda, realizar investimento anual de R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais) anuais, durante todo o período contratual, devidamente corrigidos através dos índices inflacionários legais, em 04 (quatro) modalidades esportivas olímpicas, a serem definidas anualmente pela Secretaria Municipal de Esportes e Lazer.

Art. 5º A concessionária poderá realizar outras intervenções no imóvel e explorar as atividades decorrentes, bem como explorar os serviços associados.

Parágrafo único Em qualquer caso, a concessionária deverá observar a legislação incidente, inclusive, no que se refere ao parcelamento, uso e ocupação do solo.

Art. 6º O edital de licitação e o contrato de outorga da concessão de uso deverão conter cláusulas que estipulem:

- I - a efetiva utilização do imóvel para os fins a que se destina, considerada obrigatória a realização de eventos e atividades esportivas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER
Rua Embaixador Pedro de Toledo, 365, Centro, Cubatão, CEP 11510-090
Telefone 3361 3062, email sec.esportescubatão@gmail.com
“489º da Fundação do Povoado
“73º da Emancipação”

f. 05/1

- II – A exigência da concessionária possuir como principal atividade a desportiva, podendo ser ela de alto rendimento ou formação;

- III – a exigência da experiência de pelo menos 20 (vinte) anos de qualificação técnica da concessionária em atividades desportivas, sendo nos âmbitos regional, estadual e nacional, tanto na capacitação e formação de atletas amadores e profissionais de alto rendimento, quanto na gestão amadora e profissional de equipamentos esportivos.

Parágrafo único. Fica terminantemente vedado à concessionária a alteração do projeto original das instalações do imóvel concedido, sem aprovação da Administração Municipal.

Art. 7º Constarão, obrigatoriamente, no contrato de outorga de concessão de uso, cláusula de vinculação do imóvel à finalidade desportiva, prazo para início e término da construção e entrega da arena multiuso e reforma do Centro Esportivo Municipal recebidos em contrapartida, além de outras exigências que, se não cumpridas, farão com que o imóvel concedido restituído ao Município, com ressarcimento dos valores gastos por este e devolução de eventuais valores providos a título de estímulos e benefícios concedidos pelo Município, devidamente corrigidos.



FL 05
VERS

PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER
Rua Embaixador Pedro de Toledo, 365, Centro, Cubatão, CEP 11510-090
Telefone 3361 3062, email sec.esportescubatão@gmail.com
“489º da Fundação do Povoado
“73º da Emancipação”

Art. 8º As despesas decorrentes da escrituração do imóvel a que alude desta Lei, correrão às expensas da concessionária.

Art. 9º A efetivação da presente outorga da concessão de uso fica condicionada ao Registro de Imóvel junto ao cartório competente.

Art. 10 O Município de Cubatão não autoriza, em hipótese alguma a concessionária agravar hipoteca sobre o imóvel concedido, junto ao oficial de Registro de Imóveis competente.

Art. 11 Faz parte integrante desta Lei o Memorial descritivo, além do Termo de Concessão de Uso que especifica as condições mínimas a serem encartadas no edital de concessão quando de sua publicação.

Art. 12 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

EM 01 DE JULHO DE 2022

ADEMÁRIO DA SILVA OLIVEIRA

PREFEITO MUNICIPAL DE CUBATÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO.
SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER
Rua Embaixador Pedro de Toledo, 365, Centro, Cubatão, CEP 11510-090
Telefone 3361 3062, email sec.esportescubatão@gmail.com
“489º da Fundação do Povoado
“73º da Emancipação”

fl. 062

“MINUTA”

TERMO DE CONCESSÃO
ONEROSO DE USO DE BEM
PÚBLICO, QUE FAZEM ENTRE A
PREFEITURA MUNICIPAL DE
CUBATÃO E _____
(concessionário) PARA USO DE BEM
PÚBLICO QUE ESPECIFICA.

Aos ___ dias do mês de ____ de 2022, pelo presente instrumento, de um lado: a Prefeitura Municipal de Cubatão, através da Secretaria Municipal de Esportes e Lazer sito à Praça dos Emancipadores, s/nº, inscrita no CNPJ sob o nº 47.492.806/0001-08, neste ato representada pelo Secretário Municipal de Esporte e Lazer e pelo Prefeito Municipal e a empresa _____, CNPJ nº _____, com sede na cidade de _____ na Rua _____, nº _____, Bairro _____, CEP _____, representada neste ato por seu _____, portador da Carteira de Identidade nº _____ e do CPF nº _____, residente e domiciliado na Rua _____, nº _____, Bairro _____, na cidade de _____, CEP _____, doravante denominada CONCESSIONÁRIO, resolvem as Partes celebrar o presente TERMO DE CONCESSÃO ONEROSO DE USO, que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER

Rua Embaixador Pedro de Toledo, 365, Centro, Cubatão, CEP 11510-090

Telefone 3361 3062, email sec.esportescubatoo@gmail.com

“489º da Fundação do Povoado

“73º da Emancipação”

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

1.1. O presente termo tem por objeto a **CONCESSÃO DE USO**, a título oneroso, do imóvel com a seguinte descrição: “Inicia no ponto 0 de coordenadas E=354.885,4495 e N=7.357.980,3641 situado no limite do recuo frontal do alinhamento do muro que cerca a área, deste ponto deflete à direita percorrendo a distância de 46,07 m até o ponto 1 de coordenadas E=354.848,0654 e N=7.358.007,2787, deste ponto segue numa distância de 7,02 m até chegar ao ponto 2 de coordenadas E=354.842,3694 e N=7.358.011,3834, deste ponto segue numa distância de 12,10m até encontrar o ponto 3 de coordenadas E=354.832,5547 e N=7.358.018,4503, deste ponto segue numa distância de 55,65 m até chegar ao ponto 4 de coordenadas E=354.787,5746 e N=7.358.051,2203, deste ponto segue por uma distância de 9,04 m até encontrar o ponto 5 de coordenadas E=354.779,9546 e N=7.358.056,0903 confrontando do ponto 0 ao ponto 5 com áreas de particulares, do ponto 5 deflete à direita e percorre uma distância de 62,24 m até encontrar o ponto 6 de coordenadas E=354.766,3646 e N=7.358.116,8404, deste ponto deflete à esquerda e segue numa distância de 36,60 m até chegar ao ponto 7 de coordenadas E= 354.730,5378 e N=7.358.1 09, 3784 confrontando do ponto 5 ao ponto 7 com a área pública municipal - atual PAT - antiga Fábrica da Comunidade, do ponto 7 deflete à direita e percorre uma distância de 24,40 m até encontrar o ponto 8 de coordenadas E=354.739,6446 e N=7.358.132,0104, deste ponto seguindo uma distância de 97,51m encontra o ponto 9 de coordenadas E=354.775,7846 e N=7.358.222,5705,confrontando do ponto 7 ao ponto 9 com a área pública federal - Linha Férrea sob concessão da Empresa Rumo S.A., do ponto 9 deflete à direita e percorre a distância de 48,43 m até chegar ao ponto 10 de coordenadas E=354.820,8646 e N=7.358.204,8905, deste ponto segue por uma distância de 41,71 m para encontrar o ponto 11 de coordenadas E= 354.859,0647 e N=7.358.188,5705, deste ponto percorre a distância de 35,93 m até chegar ao ponto 12 de coordenadas E=354.891,7147 e N=7.358.173,6005, deste ponto segue uma distância de 50,90 m até encontrar o ponto 13 de coordenadas E=354.937,5948 e N=7.358.151,5305, a partir deste ponto segue uma distância de 31,34 m até chegar ao ponto 14 de coordenadas E=354.965,8248 e N=7.358.137,9205, onde



defletindo à direita numa distância de 7,82 m encontra o ponto 15 de coordenadas E=354.959,3748 e N=7.358.133,5005, do ponto 15 segue uma distância de 58,97 m até chegar ao ponto 16 de coordenadas E=354.999,7749 e N= 7.358.090,5504, seguindo deste por uma distância de 7,76 m até encontrar o ponto 17 de coordenadas E=355.006,0349 e N=7.358.086,0304, confrontando do ponto 9 ao ponto 17 com as margens do Rio Cubatão, do ponto 17 percorre uma distância de 35,12 m encontrando o ponto 18 de coordenadas E=355.034,3049 e N=7.358.065,4204, onde deflete à direita e percorre a distância de 59,57 m até chegar ao ponto 19 de coordenadas E=355.026,4349 e N=7.358.006,3703, confrontando do ponto 17 ao 19 com a área pública estadual - Escola Afonso Schmidt, do ponto 19 deflete à direita seguindo pelo alinhamento do muro que cerca a área numa distância de 56,72 m até encontrar o ponto 20 de coordenadas E=354.970,6449 e N=7.357.996,1503, de onde seguindo pelo mesmo alinhamento numa distância de 75,73 m chega ao ponto 21 de coordenadas E= 354.896,1564 e N=7.357.982,4967, de onde percorre uma distância de 10,92 m até encontrar o ponto 0 inicial desta descrição, confrontando do ponto 19 ao ponto 0 com o logradouro público - Rua Bernardo Pinto, perfazendo uma área de 41.926,5954 m².”, de propriedade da Prefeitura Municipal de Cubatão, em favor do CONCESSIONÁRIO, transferindo- lhe, por conseguinte, a gestão do bem, em caráter provisório e oneroso.

1.2. O imóvel designado é concessionado para a prestação exclusiva de atividade desportiva, podendo ser ela de alto rendimento ou formação;

CLÁUSULA SEGUNDA - OBRIGAÇÕES

2.1. Pela utilização das referidas instalações e bens, o CONCESSIONÁRIO compromete-se a:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER

Rua Embaixador Pedro de Toledo, 365, Centro, Cubatão, CEP 11510-090

Telefone 3361 3062, email sec.esportescubatão@gmail.com

“489º da Fundação do Povoado

“73º da Emancipação”

2.1.1 Vincular o imóvel a atividade proposta não podendo ser alienado a terceiros;

2.1.2 **Promover** a realização e exploração de atividades obrigatoriamente desportivas, assim como serviços correlatos.

2.1.3 Oferecer em contrapartida pela concessão de uso o valor equivalente a 30% incidente sobre o preço de avaliação do imóvel a ser adimplida através de obras e serviços prescritos no edital de licitação e contrato de outorga de concessão de uso. Dentre os serviços ofertados, a construção em outra área atualmente ocupada pelo kartódromo Municipal, de uma arena Multiuso, que contará com um estádio municipal com capacidade para 5000 pessoas, pista de atletismo moderna, pista de caminhada externa, quadra de tênis. Além da arena multiuso, a reforma completa do ginásio esportivo do Centro esportivo Romerão, o tornando apto para o recebimento de atividades e torneios que exijam as medidas oficiais. Todos os demais itens e especificações serão delineados no edital de licitação a ser elaborado após a autorização legislativa.

2.1.4 Reverterá ao Município, sem direito a indenização todas as melhorias construídas sobre o imóvel ou aquelas adimplidas em forma de contrapartida, prevista no edital de licitação e contrato de outorga de concessão de uso.

2.1.5 A concessionária perderá os benefícios da Lei Municipal nº _____ antes de decorrido o prazo de vigência de concessão de uso, se deixar de cumprir o ajustado no contrato de outorga de concessão de uso, resultante do devido procedimento licitatório.



1.08N

CLÁUSULA TERCEIRA – USO E ATIVIDADE

3.1. A presente concessão se destina ao uso exclusivo do CONCESSIONÁRIO, vedada, a qualquer título, a sua cessão ou transferência, para pessoa estranha a este Termo.

3.2. É vedado o uso do imóvel para a realização de propaganda político-partidária.

3.3. O concessionário terá exclusividade no uso das instalações e bens, ficando a cargo do Município o acompanhamento de sua utilização.

CLÁUSULA QUARTA - PRAZO

4.1. Este TERMO DE CONCESSÃO DE USO terá vigência de 30 (trinta) anos, contados da data de sua assinatura.

CLÁUSULA QUINTA - DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

5.1. A prestação dos serviços não gera vínculo empregatício entre os empregados da CONCESSIONÁRIA e a Administração Pública, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize pessoalidade e subordinação direta, concedida na condição de não ensejar, sob qualquer hipótese, vínculo empregatício ou obrigação de remuneração por parte do Município em relação ao CONCESSIONÁRIO, nem implicar responsabilidade de indenização por eventuais danos ou prejuízos decorrentes daquelas atividades.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER
Rua Embaixador Pedro de Toledo, 365, Centro, Cubatão, CEP 11510-090
Telefone 3361 3062, email sec.esportescubatao@gmail.com
“489º da Fundação do Povoado
“73º da Emancipação”

CLÁUSULA SEXTA – CONTRAPARTIDAS E VALORES

6.1 O valor estabelecido como contrapartida, com base no laudo apresentado pelos órgãos competentes da administração e que fazem parte integrante da Lei autorizativa será de 30% do valor do bem público concedido no ato da expedição do laudo, que deverá ser apresentado em, no máximo, 90 (noventa) dias antes da publicação do edital de licitação.

6.2 Este valor será aplicado em uma construção de uma arena multiuso nas dependências do espaço atualmente ocupado pelo Kartódromo Municipal, que contará com estádio municipal para 5000 pessoas, pista completa, adaptada e moderna de atletismo e todas as comodidades atualmente ofertadas no Poliesportivo concedido. As demais contrapartidas que farão com que o valor atinja o limite estipulado farão parte do escopo do edital do processo de licitação. A pista de atletismo poderá ser construída em local diverso, caso estudos internos comprovem melhor aproveitamento e modernidade.

6.3 Como condição para a concessão, início das obras oriundas das contrapartidas deverão ser obrigatoriamente no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias, contado da data da assinatura deste Termo.

CLÁUSULA SÉTIMA - VEDAÇÕES

8.1. É vedado ao CONCESSIONÁRIO: a) prestar serviços não previstos neste TERMO OU NO CONTRATO DE OUTORGA DE CONCESSÃO b) transferir, ceder, emprestar, ou locar a terceiros os espaços objeto desta concessão. c) alterar a atividade permitida sem autorização prévia e expressa do Município. d) realizar a prestação do serviço fora das áreas delimitadas e autorizadas pela unidade.



11092

CLÁUSULA OITAVA - SANÇÕES

8.1. Constarão, obrigatoriamente, no contrato de outorga de concessão de uso, cláusula de vinculação do imóvel à finalidade desportiva, prazo para início e término da construção e funcionamento, além de outras exigências que, se não cumpridas, farão com que o imóvel seja revertido ao Município com ressarcimento dos valores gastos e com todos os estímulos e benefícios concedidos pelo Município, devidamente corrigidos.

CLÁUSULA NONA - DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Todas as benfeitorias que venham a ser realizadas no imóvel serão, automaticamente, incorporadas a este, não remanescendo ao CONCESSIONÁRIO direito a qualquer espécie de indenização, nem, tampouco, exercício de retenção por aquelas benfeitorias.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA RESCISÃO DO TERMO DE CONCESSÃO DE USO

10.1 Considerar-se-á rescindido o presente TERMO, independentemente de ato especial, retornando a área do imóvel à CONCEDENDE, sem direito do CONCESSIONÁRIO a qualquer indenização, inclusive por benfeitorias realizadas, se: a) vier a ser dado à área cedida utilização diversa da que a ela foi destinada conforme estabelecido neste TERMO; b) ocorrer renúncia à cessão ou se o CONCESSIONÁRIO deixar de exercer suas atividades e contrapartidas específicas ou, ainda, na hipótese de sua extinção, liquidação ou falência; c) ocorrer o cumprimento irregular ou



FL 0
VER 5

PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER
Rua Embaixador Pedro de Toledo, 365, Centro, Cubatão, CEP 11510-090
Telefone 3361 3062, email sec.esportescubatao@gmail.com
“489º da Fundação do Povoado
“73º da Emancipação”

inadimplemento das cláusulas estabelecidos no Edital e neste TERMO; d) a ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do TERMO DE CONCESSÃO DE USO; e) o desatendimento das determinações regulares da autoridade designada para acompanhar e fiscalizar a sua execução, assim como as de seus superiores.

Ademário da Silva Oliveira

Prefeito Municipal

Alessandro Nunes Bortolomasi

Representante - Concessionário



108 +
fl. 12

Prefeitura Municipal de Cubatão
Estado de São Paulo

CPI

Dra. Coordenadora;

Da atenta leitura dos autos e como medida saneadora, a fim de regularizar todas as pendências apresentadas pelo brilhante parecer da lavra de Vossa Senhoria, passamos a delimitar ponto a ponto todos os requisitos que subsidiarão na elaboração do Projeto de Lei a ser remetido à Colenda Casa de Leis.

Necessário informar, que o objeto destes autos abrange duas áreas distintas, quais sejam: a) a área em que hoje está localizado o Kartódromo Municipal, que será objeto de contrapartida da futura concessão e; b) área onde se pretende formalizar a concessão que atualmente está abrigado o Poliesportivo Roberto Dick.

Para a sequência processual, entendemos pertinente esclarecer o seguinte:

1) Com relação à área do Kartódromo Municipal:

- Às fls. 54 destes autos encontra-se Planta com a sobreposição das matrículas da forma em que se apresentam atualmente;
- Às fls. 55, encontra-se a planta da referida área, após a unificação das matrículas, mediante procedimento a ser adotado no Cartório de Registro de Imóveis;
- Já, anexada a presente manifestação, logo na sequência, encontra-se planta onde se delimita já a área toda unificada, com os desmembramentos afetos às três áreas, podendo ser denominadas "B", "C" e "D", que permanecerão sob a posse do Município, pois ali se abrigam equipamentos públicos, obviamente que após os procedimentos a serem adotados pelo Cartório. Sendo denominada como "A" a área remanescente.

Imperioso informar, ademais, que anexa à presente manifestação seguem: a) memoriais descritivos das áreas e suas etapas; b) plantas para subsidiar a remessa de documentos oficiais (fls. 54,



Prefeitura Municipal de Cubatão
Estado de São Paulo

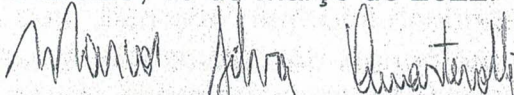
55 e planta anexada na sequência, bem como vias para serem remetidas ao cartório.

IMPORTANTE: AS PLANTAS QUE SERÃO UTILIZADAS NESTE PROJETO NO QUE SE REFERE AO KARTÓDROMO SÃO APENAS AS CONSTANTE ÀS FLS. 54, 55 E A ANEXADA NA SEQUÊNCIA DESTA MANIFESTAÇÃO. OS MEMORIAIS DESCRITIVOS DESTAS ÁREAS TAMBÉM SEGUEM ANEXADOS NA SEQUÊNCIA DESTA MANIFESTAÇÃO.

2) Com relação à área do Poliesportivo Roberto Dick:

- No que se refere a área especificada neste item, diferente da anterior, há a necessidade apenas de retificar a metragem, com base no novo levantamento topográfico realizado pelo Município. Na nova medição e já contando como justificativa para a retificação, há uma redução de 2.245,90 m², nos termos do apontado previamente por nossa secretaria em cota datada de 01 de setembro de 2021. Referida diferença, apontada após a realização do georeferenciamento e levantamentos topográficos, se deu, possivelmente, em razão do formato e equipamentos de medições utilizados à época. Isto porque, o último levantamento realizado antes deste, é datado de décadas atrás. Por óbvio, com a evolução dos equipamentos de medidas, aliado ao georeferenciamento realizado mais recentemente, há condições atuais de, hoje, o Município ser mais assertivo e preciso nos levantamentos topográficos.
- **IMPORTANTE: A PLANTA REFERENTE A ESTA ÁREA ENCONTRA-SE JÁ ÀS FLS. 36 E O MEMORIAL DESCRITIVO ÀS FLS. 37 DESTES AUTOS.**

Cubatão, 16 de março de 2022.


ENGº Marcos Silva Quarterolli
Secretário Municipal de Obras

MEMORIAL DESCRITIVO

fl. 142

Área SM 01, aqui descrita, terá suas seguintes características e confrontações:

Iniciando no PI (ponto de intersecção) dos alinhamentos prediais nas confluências das Ruas Pedro de Toledo com Rua Bernardo Pinto.

Seguindo pela Rua Bernardo Pinto, com uma distância de 157.65 metros até encontrar o ponto S1. Dai deflete à esquerda seguindo por uma distância de 45.54 metros até encontrar o ponto S2. Dai deflete à esquerda seguindo por uma distância de 117.65 metros, até encontrar o ponto S3. Dai deflete à esquerda seguindo por uma distância de 88.00 metros, até encontrar o ponto S4, tendo como confrontante do ponto S1 ao ponto S4 área devoluta. Dai deflete à esquerda seguindo por uma distância de 161.52 metros, até encontrar o ponto inicial fechando o perímetro perfazendo uma área de 18.901,08 m². Tendo como confrontante parte de logradouro público cito a Rua Pedro de Toledo.

Leandro Nascimento

Eng.º Leandro Luiz do Nascimento
Chefe – Divisão de Obras

Eng.º Leandro Luiz do Nascimento
CREA/SP - 50708297/17
Divisão de Obras - Chefe

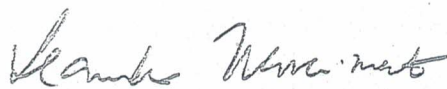
MEMORIAL DESCRITIVO

f. 1.152
AAA
h

Área A Remanescente, aqui descrita, terá suas seguintes características e confrontações:

Iniciando no PI (ponto de intersecção) dos alinhamentos prediais nas confluências das Ruas Pedro de Toledo com Rua Bernardo Pinto.

Seguindo pela Rua Bernardo Pinto, com uma distância de 157.65 metros até encontrar o ponto S1. Dai deflete à esquerda seguindo por uma distância de 45.54 metros até encontrar o ponto S2. Dai deflete à esquerda seguindo por uma distância de 117.65 metros, até encontrar o ponto S3. Dai deflete à esquerda seguindo por uma distância de 45.10 metros, até encontrar o ponto S5, tendo como confrontante do ponto S1 ao ponto S5 área devoluta. Dai deflete à esquerda seguindo por uma distância de 9.90 metros, até encontrar o ponto S6. Dai deflete à esquerda seguindo por uma distância de 3.45 metros até encontrar o ponto S7. Dai deflete à direita seguindo por uma distância de 9.50 metros até encontrar o ponto S8. Dai deflete à direita seguindo por uma distância de 2.29 metros, até encontrar o ponto S9. Dai deflete à direita seguindo por uma distância de 3.70 metros, até encontrar o ponto S10. Dai deflete à esquerda seguindo por uma distância de 23.00 metros, até encontrar o ponto S11. Dai deflete à direita seguindo por uma distância de 35.80 metros, até encontrar o ponto S12. Tendo como confrontante do ponto S5 ao ponto S12 as áreas B, C e D. Dai deflete à esquerda seguindo por uma distância de 99.24 metros, até encontrar PI (ponto de intersecção) ponto inicial do perímetro fechando assim uma área de 16.797,68m².



Eng.º Leandro Luiz do Nascimento
Chefe – Divisão de Obras

Eng.º Leandro Luiz do Nascimento
CREA/SP - 50708297/17
Divisão de Obras - Chefe

MEMORIAL DESCRITIVO

f. 162
112
M

Área B terá suas seguintes características e confrontações:

Iniciando no PI (ponto de intersecção) dos alinhamentos prediais nas confluências das Ruas Pedro de Toledo com Rua Bernardo Pinto.

Seguindo pela Rua Pedro de Toledo com uma distância de 135.84 metros até encontrar o ponto S14. Dai deflete à direita seguindo por uma distância de 39.60 metros até encontrar o ponto S6. Tendo como confrontante área C. Dai deflete à esquerda seguindo por uma distância de 9.90 metros, até encontrar o ponto S5. Tendo como confrontante área A remanescente. Dai deflete à esquerda seguindo por uma distância de 42.90 metros, até encontrar o ponto S4 tendo como confrontante área devoluta. Dai deflete à esquerda seguindo por uma distância de 26.05 metros, até encontrar o ponto S14, ponto inicial do perímetro perfazendo uma área de 715.30 metros quadrados. Tendo como confrontante parte de logradouro público cito a Rua Pedro de Toledo.

Leandro Nascimento

Eng.º Leandro Luiz do Nascimento
Chefe – Divisão de Obras

Eng.º Leandro Luiz do Nascimento
CRE-ARSP - 50708297/17
Divisão de Obras - Chefe


MEMORIAL DESCRITIVO

fl. 172

Área C terá suas seguintes características e confrontações:

Iniciando no PI (ponto de intersecção) dos alinhamentos prediais nas confluências das Ruas Pedro de Toledo com Rua Bernardo Pinto.

Seguindo pela Rua Pedro de Toledo com uma distância de 122.24 metros até encontrar o ponto S13. Dai deflete à direita seguindo por uma distância de 39.50 metros até encontrar o ponto S9. Tendo como confrontante área D e parte da área A remanescente. Dai deflete à esquerda seguindo por uma distância de 2.29 metros, até encontrar o ponto S8. Dai deflete à esquerda seguindo por uma distância de 9.50 metros, até encontrar o ponto S7. Dai deflete à esquerda seguindo por uma distância de 3.45 metros, até encontrar o ponto S6. Tendo como confrontante do ponto S9 ao ponto S6 com área A remanescente. Dai deflete à esquerda seguindo por uma distância de 39.60 metros, até encontrar o ponto S14. Tendo como confrontante área B. Dai deflete à esquerda seguindo por uma distância de 13.60 metros, até encontrar o ponto S13, ponto inicial do perímetro perfazendo uma área de 564.70 metros quadrados. Tendo como confrontante parte de logradouro público cito a Rua Pedro de Toledo.


Eng.º Leandro Luiz do Nascimento
Chefe – Divisão de Obras

Eng.º Leandro Luiz do Nascimento
CREA/SP - 50708297/17
Divisão de Obras - Chefe


MEMORIAL DESCRITIVO

fl. 182
11/4
B

Área D terá suas seguintes características e confrontações:

Iniciando no PI (ponto de intersecção) dos alinhamentos prediais nas confluências das Ruas Pedro de Toledo com Rua Bernardo Pinto.

Seguindo pela Rua Pedro de Toledo com uma distância de 99.24 metros até encontrar o ponto S12. Dai deflete à direita seguindo por uma distância de 35.80 metros até encontrar o ponto S11. Dai deflete à esquerda seguindo por uma distância de 23.00 metros, até encontrar o ponto S10. Tendo como confrontante do ponto S12 ao ponto S10 com área A Remanescente. Dai deflete à esquerda seguindo por uma distância de 35.80 metros, até encontrar o ponto S13, tendo como confrontante área C. Dai deflete à esquerda seguindo por uma distância de 23.00 metros, até encontrar o ponto S12, ponto inicial fechando o seu perímetro perfazendo uma área de 823.40 metros quadrados, tendo como confrontante parte de logradouro público cito a Rua Pedro de Toledo.


Eng.º Leandro Luiz do Nascimento
Chefe – Divisão de Obras

Eng.º Leandro Luiz do Nascimento
CREA/RSP - 50708297/17
Divisão de Obras - Chefe

1
11/9
fl. 19/21

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Data-base: JANEIRO/2022

Estamos apresentando nesta oportunidade, o “**LAUDO DE AVALIAÇÃO**” do imóvel constituído pela área de terreno localizada à **RUA BERNARDO PINTO Nº 188 – “CENTRO EDUCACIONAL e DESPORTIVO DE CUBATÃO PROF. ROBERTO DICK”** – bairro Vila Paulista, município de **CUBATÃO-SP**.

Após procedermos aos estudos, diligências e pesquisas que se fizeram necessárias, desenvolvemos nosso trabalho seguindo as Normas recomendadas para avaliações de imóveis – NBR 14.653-2 da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas e do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, e chegamos à estimativa do seguinte valor atual para o referido imóvel:

- VALOR DO IMÓVEL:.....R\$ 63.240.000,00

(Sessenta e três milhões, duzentos e quarenta mil reais)

Data-base: JANEIRO/2022

À seguir apresentamos o “Laudo de Avaliação”, no qual foram expostos os motivos que nos levaram à essa conclusão de valor.

Santos, 12 de janeiro de 2.022.

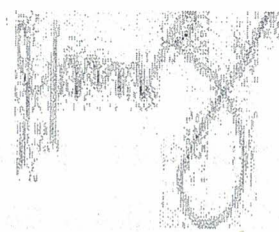


ENG.º FERNANDO PINTO TUZZOLO
CREA-SP 060146158-2

- MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia –
- PERITO JUDICIAL NOS FÓRUNS -
das Comarcas de Santos, Cubatão,
São Vicente, Guarujá e São Paulo –
- MEMBRO FUNDADOR DO NÚCLEO
REGIONAL DO IBAPE – Baixada –
Santista –
- MEMBRO DA COMISSÃO TÉCNICA
DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE -
ENGENHARIA DA A. E. A. S. – As -
sociação de Engenheiros e Arquite-
tos de Santos –

fl. 20A/20

4



ENG.º ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
CREA-SP 060134135-0

- MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia –

- PERITO JUDICIAL NOS FÓRUNS -

das Comarcas de Santos, Praia Grande,
São Vicente, Guarujá e São Paulo –

- DIRETOR DO IBAPE/SP – 2020/2021 –

**- DIRETOR DO INSTITUTO DE
ENGENHARIA DE SÃO PAULO –**

2018/2018 –

1-) CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente trabalho foi elaborado com o preconizado pelas Normas de Avaliações da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas e do IBAPE, estando subordinado às seguintes condições:

* Os signatários não tem no presente, nem contemplam no futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação;

* Admitem como corretas as informações e dimensões do imóvel constante da documentação fornecida, deixando de assumir qualquer responsabilidade por equívocos e/ou omissões destas fontes;

* As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamento de dados efetuados pelos signatários, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a eles prestadas por terceiros.

2-) OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo, o cálculo do valor atual do imóvel constituído pela Área de Terreno localizada à **RUA BERNARDO PINTO Nº 188 – “CENTRO EDUCACIONAL e DESPORTIVO DE CUBATÃO PROF. ROBERTO DICK”**, bairro Vila Paulista, município de **CUBATÃO-SP**.

f. 22W

3-) CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

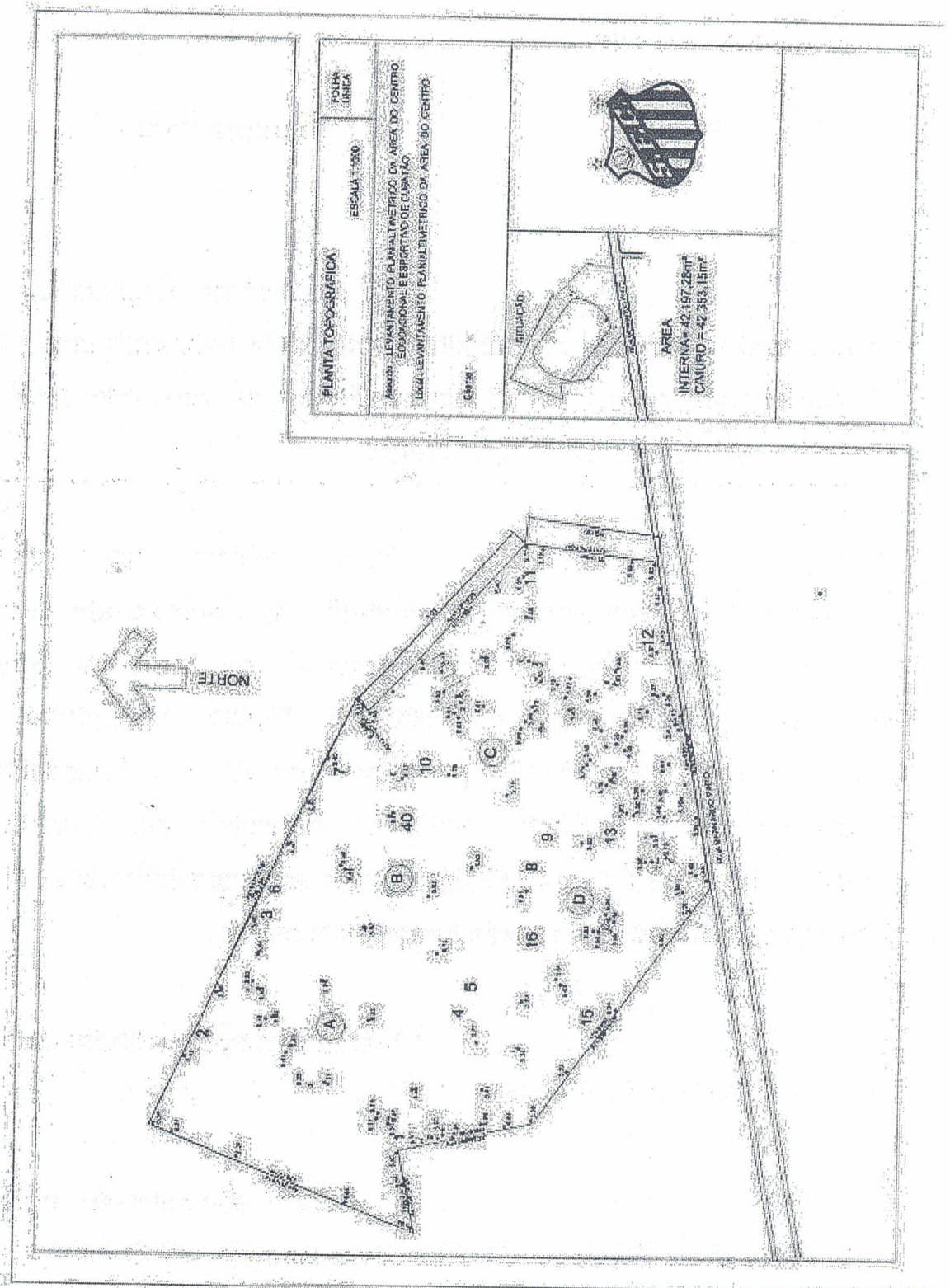
3.1-) Documentação

Os elementos necessários para elaboração do presente trabalho, fornecidos pelo solicitante, foram considerados, por premissa como válidos e corretos, não tendo sido aferidos em campo pelos signatários.

Para efeitos da presente avaliação, hipoteticamente o imóvel foi considerado livre de invasões, penhoras, arrestos, hipotecas ou ônus de qualquer natureza, tendo sido fornecida a Planta topográfica com levantamento planialtimétrico da área do Centro Educacional e Esportivo Prof. Roberto Dick, no município de Cubatão-SP, totalizando a área de 42.353,15 m², que será considerada e utilizada no nosso trabalho, cuja cópia juntamos a seguir.

Não foram apresentados dados da Ficha de Análise Fundiária.

O imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Cubatão, sob a matrícula nº 3.866, consultada e solicitada pelos signatários, conforme cópia demonstrada na sequência.



LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO DA ÁREA AVALIANDA

1122N
122
B

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE CUBATÃO

Matrícula 3.866
Fis. 1

Cubatão, 30 de maio de 1983.

IMÓVEL: - UMA GLEBA DE TERRAS denominada ÁREA NA, localizada no perímetro urbano deste município e comarca de Cubatão, que assim se descreve e caracteriza: - "partindo do ponto (1) de coordenada (N. - 148,58D; E. - 2.573,900) referente ao Norte convencional da Refinaria, e localizando-se na linha de crista do entroncamento de pedras da margem direita do Rio Cubatão; defletindo desta de 117º58'10" a direita com 20,00m atinge-se o ponto (2); daí deflete-se de 97º45' a esquerda e com extensão de 59,60m até o ponto (3); deflete-se de 98º a esquerda com a extensão de 41,80m até atingir o ponto (4); daí deflete-se de 60º37' a direita e com 60m atinge-se o limite Norte de faixa de terreno de Rua Bernardo Pinto no Ponto (5); daí, segue-se ao longo desse limite (deflexão de 71º55' a direita) e com extensão de 144,54m atinge-se o ponto (6); daí, deflete-se de 46º37'10" a direita e com 70,24m de distância até o ponto (7); daí deflete-se a direita de 09º24' e extensão de 60,13m até o ponto (8) atingindo a face externa de um muro divisorio do prédio da FIBRASTEC - Comércio, Indústria e Importação Ltda.; daí, segue-se com a deflexão de 41º48' a direita com a extensão de 60,00m ao longo da face externa desse muro, até atingir o ponto (9); daí, deflete-se de 90º23' 30" a esquerda e pela face externa do muro divisorio do Norte do imóvel da FIBRASTEC - Comércio, Indústria e Importação Ltda. com a distância de 37,86m chega-se ao ponto (10), no limite Sul da faixa de terreno cedida pela Petróleo Brasileiro S/A - PETROBRAS a FEPASA; e, daí, ao longo desse limite (deflexão de 123º16'20" a direita) com a extensão de 133,48m atinge-se o ponto (11) na linha de crista do enrocamento de pedras de margem direita do Rio Cubatão retificado, e daí deflete-se de 88º49'50" a direita e com a extensão de 59,26m ao longo dessa linha de crista atinge-se o ponto (12); e, finalmente, deflete-se dessa, de 5º00' a direita, seguindo-se ao longo da referida linha de crista com 154,96m até chegar ao ponto de partida (ponto 1) desta descrição, perfazendo uma área total de 44.313,20m²; a área acima descrita se encontra dentro das seguintes confrontações: - N. O. - faixa de terreno de propriedade da PETROBRAS cedida a FEPASA; o rio Cubatão e terrenos de propriedade da FIBRASTEC - Comércio, Indústria e Importação Ltda.; S. - faixa de terreno de propriedade da PETROBRAS, com abertura de Rua Bernardo Pinto e terrenos de TERRACOM - Terraplanagem, Transportes e Comércio Ltda.; E. próprio estadual (Colégio e Escola Normal Estadual Afonso Schmidt). - **PROPRIETÁRIO:** - PETRÓLEO BRASILEIRO S/A - PETROBRAS (CGC. nº 33.000.167/0001-01), sociedade de economia mista federal, com sede na cidade do Rio de Janeiro (RJ), à Avenida República do Chile, nº 65. **TÍTULO AQUISITIVO:** - Registrado, em maior área, sob nº 1, na matrícula 1.011, desta Cartório. - Cubatão, 30/05/1.983. - O Oficial maior, PAULO ANTONIO IGNACIO DA SILVA (Paulo Antonio Ignácio da Silva). -

R.1-3866 - Cubatão, 30/05/83. - **TRANSMITENTE:** - PETRÓLEO BRASILEIRO S.A. - PETROBRAS, acima qualificados. - **ADQUIRENTE:** - PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO (CGC. 47.492.806/0001-08). - **TÍTULO:** - Venda a compra. - **FORMA DO TÍTULO:** - Escritura pública de 01/03/1983, das notas de 1º Cartório 10-011, Livro nº 031, fls. 009. - **VALOR:** - Cr\$164.236.970,26. - O Of. maior, PAULO ANTONIO IGNACIO DA SILVA (Paulo Antonio Ignácio da Silva). - O. 6577.470, 00 fls. e 1.011. J. imposto (recibo nº 4.458-D). -

Certidão de Propriedade com Negativa de Ônus e Alienação.
Certifico que a presente reprodução do Matrícula nº 3866 está conforme original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73, nada mais havendo a certificar além dos atos já expressamente arrolados na presente matrícula inclusive com referência a hipotecas e ônus reais e pessoais.
Doe. fu. Cubatão, data e hora abaixo indicadas.

Leticia Santos Vasques - Substituta



Para conferir a procedência deste documento utilize a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico www.legisbrasil.org.br
1198753C3003E60C10059122F

As Oficial... R\$ 39,17
As Estado... R\$ 10,85
As IPESP... R\$ 7,43
As Reg. Civil... R\$ 2,01
As Trib. Just... R\$ 2,62
As 198... R\$ 0,76
As FEEMP... R\$ 1,83
Total... R\$ 63,67
VALORES E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VIRBA

Certidão expedida às 10:05:51 horas do dia 10/01/2022.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias.
Código de controle de certidão:
Pedido: 32934
Matrícula Nº: 3866

Pag. 0001/001
Certidão na última página

3.2-) Localização e caracterização da Região

O imóvel objeto da presente avaliação possui frente voltada para a Rua Bernardo Pinto nº 188, bairro Vila Paulista, município de Cubatão-SP.

Trata-se de região central, próximo à Prefeitura Municipal, Av. Nove de Abril e à ponte que dá acesso a Rodovia SP-055 – Rodovia Cônego Domenico Rangoni.

A foto extraída do “GOOGLE EARTH” ilustra a localização da área em questão:



f123N
123
h

A maioria das edificações do entorno é constituída por residências de padrão simples a médio e próximo à Av. Nove de Abril, com inúmeros prestadores de serviços.

O imóvel objeto da presente avaliação está próximo a uma instituição hospitalar – HOSPITAL ANA COSTA – e a uma instituição educacional – SENAI, além de localizado nas proximidades da Prefeitura Municipal.

Observa-se ainda um comércio de grande porte e de prestadores de serviços, ao longo de toda a Avenida Nove de Abril e proximidades.

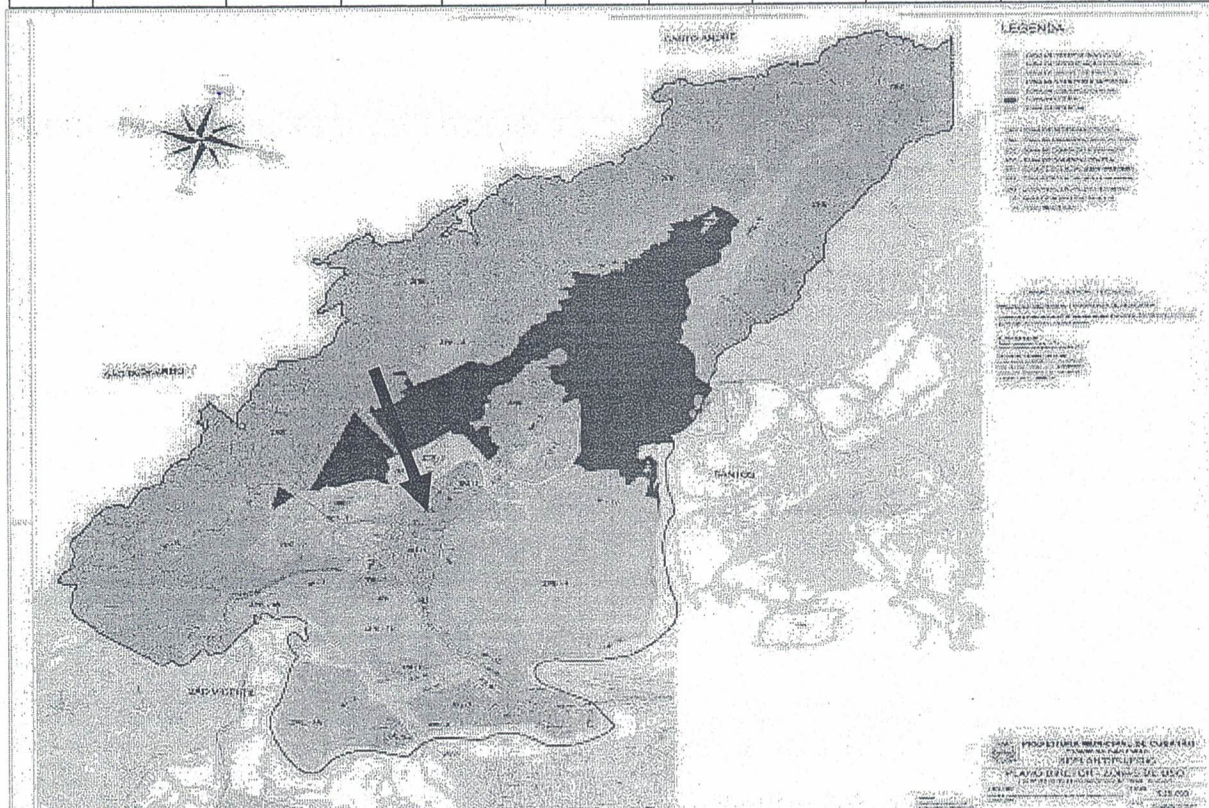
O local do imóvel avaliando é servido pelos seguintes equipamentos urbanos e melhoramentos típicos, tais como:

- Via pavimentada com elementos sextavados de concreto e com guias e sarjetas;
- Iluminação pública;
- Rede de água e esgoto;
- Luz domiciliar;
- Telefone;
- Coleta de lixo.

3.3-) Zoneamento

O imóvel avaliando situa-se, segundo a redação dada pela Lei Complementar nº 118 de 2021 que alterou o Quadro referente ao Regime Urbanístico da Lei nº 2.513 de 10/09/1998 – “Das Normas sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, em Zona Comercial Central – ZCC, cujas restrições são as seguintes (situação a ser confirmada pelo solicitante quando da elaboração da Ficha de Análise Fundiária).

Zona de Uso	Uso Conforme	Uso sob controle especial	Frente mínima (m)	Área mínima (m)	Recuo Frente mínimo (m)	Recuo Fundo mínimo (m)	Recuos laterais mínimos (m)	Taxa de Ocupação máxima	Coef. Aprov. Máximo	Coef. Aprov. Mínimo
ZCC	C1/ S1/ E1	R1/ R2- 02/ R2- 03/ I1/ E2/ E3/ S2/ C2	10	250	-	2	-	0,92	5,50	0,5



fl. 24H

3.4-) Descrição do Imóvel Avaliando

Situação Cartorária: Não foram apresentados os documentos e análise fundiária para a área em estudo, sendo a avaliação efetuada com base no levantamento topográfico da área efetuado e fornecido pelo solicitante.

Área do Terreno: 42.353,15 m² (medidas incluindo muro).

Vegetação: Verifica-se no local a existência de gramíneas e poucas árvores nas divisas e ao longo da beira do rio.

Gravame: Na presente avaliação não foi considerada, para efeito de valoração, possível(eis) área(s) de APP – Área de Preservação Permanente, uma vez que a divisa da área está a mais de 15,00 metros da lateral direita do Rio Cubatão.

Foi constatada ainda ocupação consolidada em toda faixa lindeira ao Rio Cubatão, estando com urbanização também consolidada respeitando 15,00 metros de faixa ciliar do citado rio.

O Decreto Presidencial nº 14.285 de 29 de dezembro de 2021 que altera as Leis nºs 12.651 de 25 de maio de 2012, que dispõe sobre a proteção de vegetação nativa, 11.952 de 25 de junho de 2009, que dispõe sobre regularização fundiária em terras da União, e 6.766 de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, para dispor sobre as áreas de preservação permanente no entorno de cursos d'água em áreas urbanas consolidadas, consolidando as obras já finalizadas nessas

§ 10. Em áreas urbanas consolidadas, ouvidos os conselhos estaduais, municipais ou distrital de meio ambiente, lei municipal ou distrital poderá definir faixas marginais distintas daquelas estabelecidas no inciso I do caput deste artigo, com regras que estabeleçam:

I – a não ocupação de áreas com risco de desastres;

II – a observância das diretrizes do plano de recursos hídricos, do plano de bacia, do plano de drenagem ou do plano de saneamento básico se houve, e:

III – a previsão de que as atividades ou os empreendimentos a serem instalados nas áreas de preservação permanente urbanas devem observar os casos de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental fixados neste Lei.

No Art. 3º, o artigo 22 da Lei nº 11.952 de 25 de junho de 2009, passa a vigorar acrescido do § 5º que estabelece que os limites das áreas de preservação permanente marginais de qualquer curso d'água natural em área urbana serão determinados nos planos diretores e nas leis municipais de uso do solo, ouvidos os conselhos estaduais e municipais de meio ambiente.

Verifica-se por fim que a região do imóvel avaliando possui características de uso misto, com ocupação predominantemente feita por edificações residenciais unifamiliares e multifamiliares de nível sócio econômico médio/baixo, com a presença de diversos estabelecimentos comerciais voltados ao comércio varejista de âmbito local. As fotos a seguir, obtidas na vistoria efetuada, ilustram a área objeto do presente trabalho:

1.25m

125

17



FOTO 01: Vista de trecho da Rua Bernardo Pinto; o observador encontra-se posicionado em frente ao Centro Educacional e Desportivo de Cubatão Prof. Roberto Dick, olhando em direção à Av. Dr. Fernando Costa.



FOTO 02: Vista de trecho da Rua Bernardo Pinto; o observador encontra-se posicionado em frente ao Centro Educacional e Desportivo de Cubatão Prof. Roberto Dick, olhando em direção ao Paço Municipal / Av. Nove de Abril



FOTO 03: Vista parcial da frente do Centro Educacional e Desportivo de Cubatão Prof. Roberto Dick, localizado à Rua Bernardo Pinto nº 188.

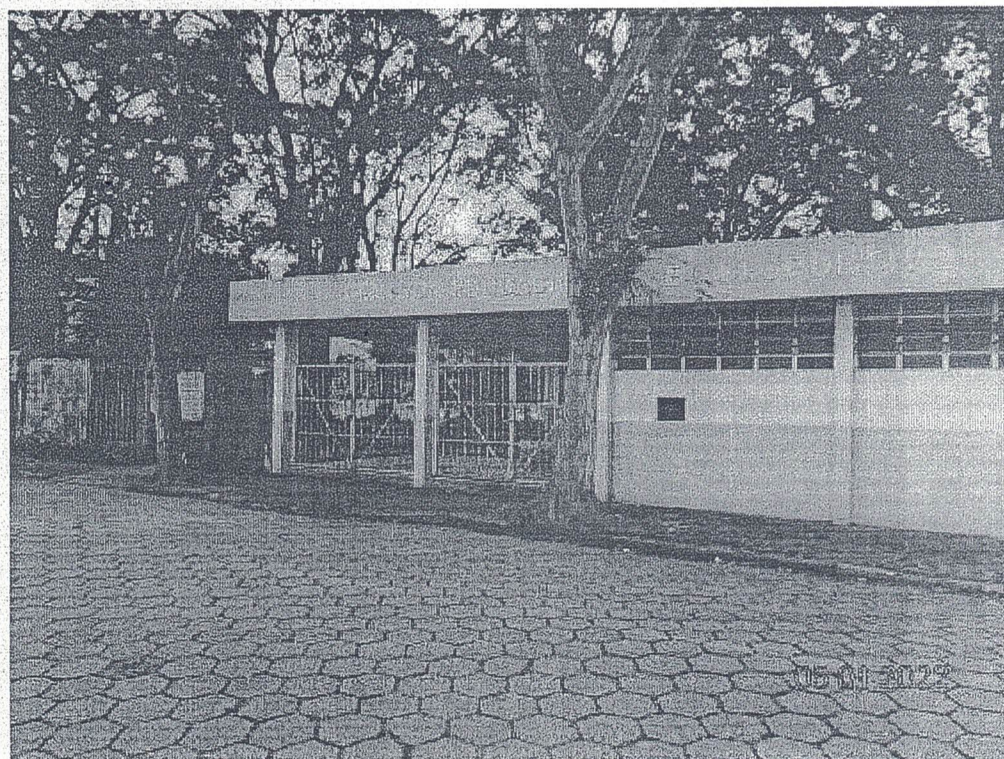


FOTO 04: Outra vista parcial da frente do Centro Educacional e Desportivo de Cubatão Prof. Roberto Dick, localizado à Rua Bernardo Pinto nº 188.

f. 202

128



FOTO 05: Vista da divisa lateral esquerda do imóvel, de quem da rua olha para o mesmo.

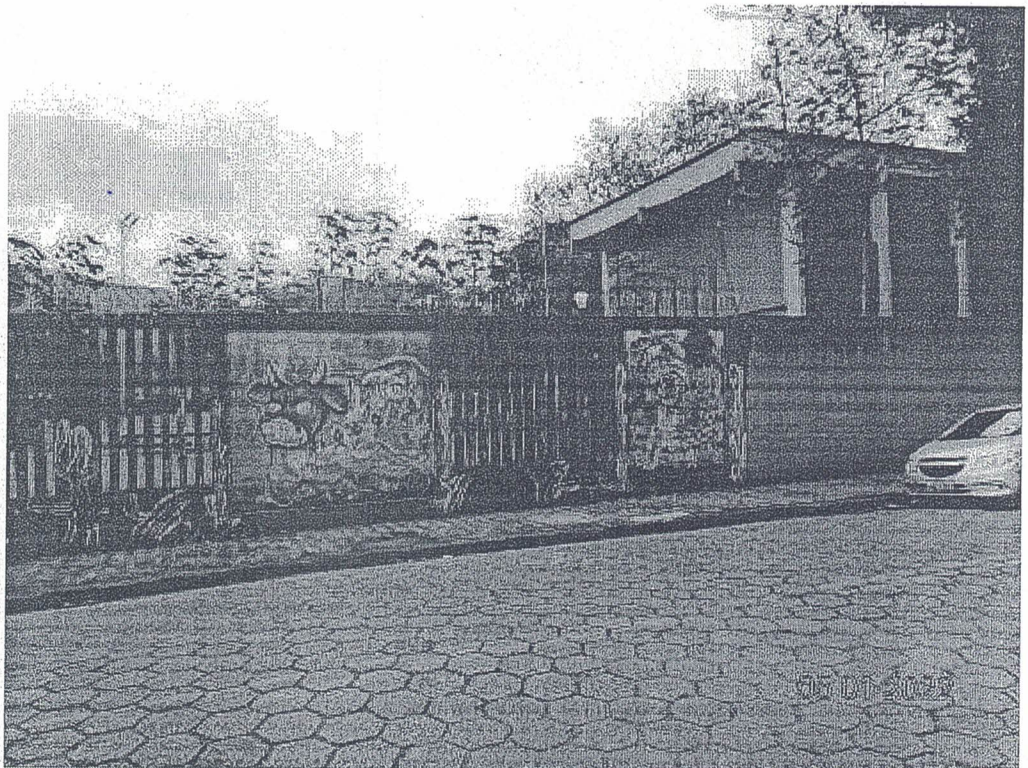


FOTO 06: Vista da divisa lateral direita do imóvel, de quem da rua olha para o mesmo.



FOTO 07: Vista parcial do interior da área objeto da presente avaliação, localizada à Rua Bernardo Pinto nº 188, município de Cubatão.

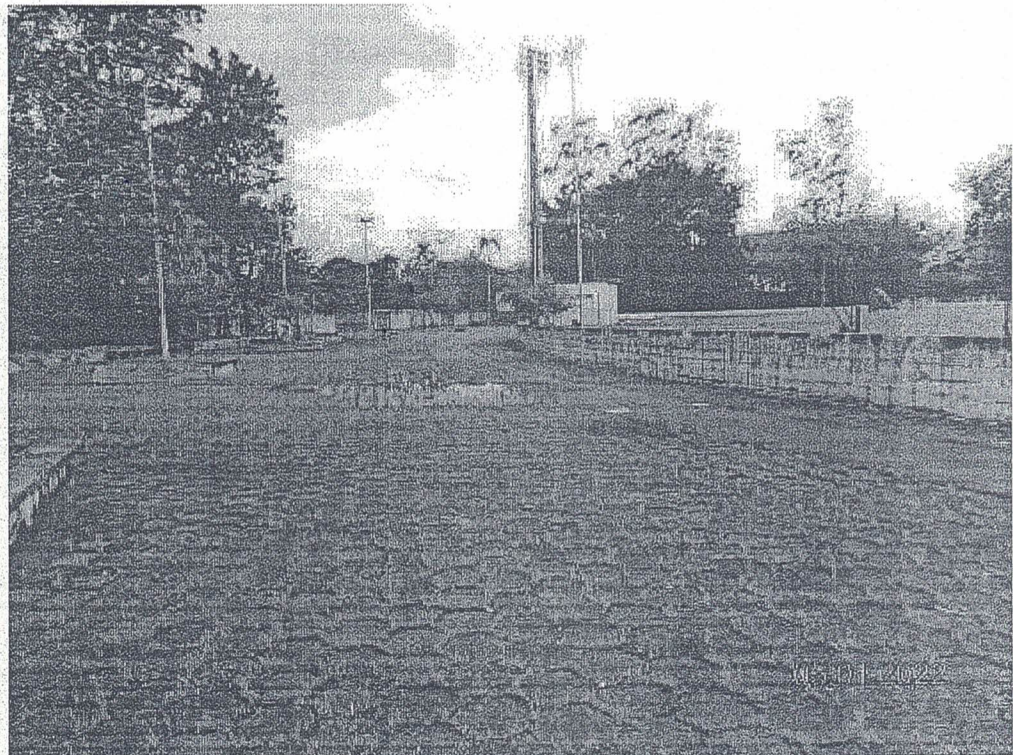


FOTO 08: Outra vista parcial do interior da área objeto da presente avaliação, localizada à Rua Bernardo Pinto nº 188, município de Cubatão.

f.22w

12



FOTO 09: Outra vista parcial do interior da área objeto da presente avaliação, localizada à Rua Bernardo Pinto nº 188, município de Cubatão.



FOTO 10: Outra vista parcial do interior da área objeto da presente avaliação, localizada à Rua Bernardo Pinto nº 188, município de Cubatão.

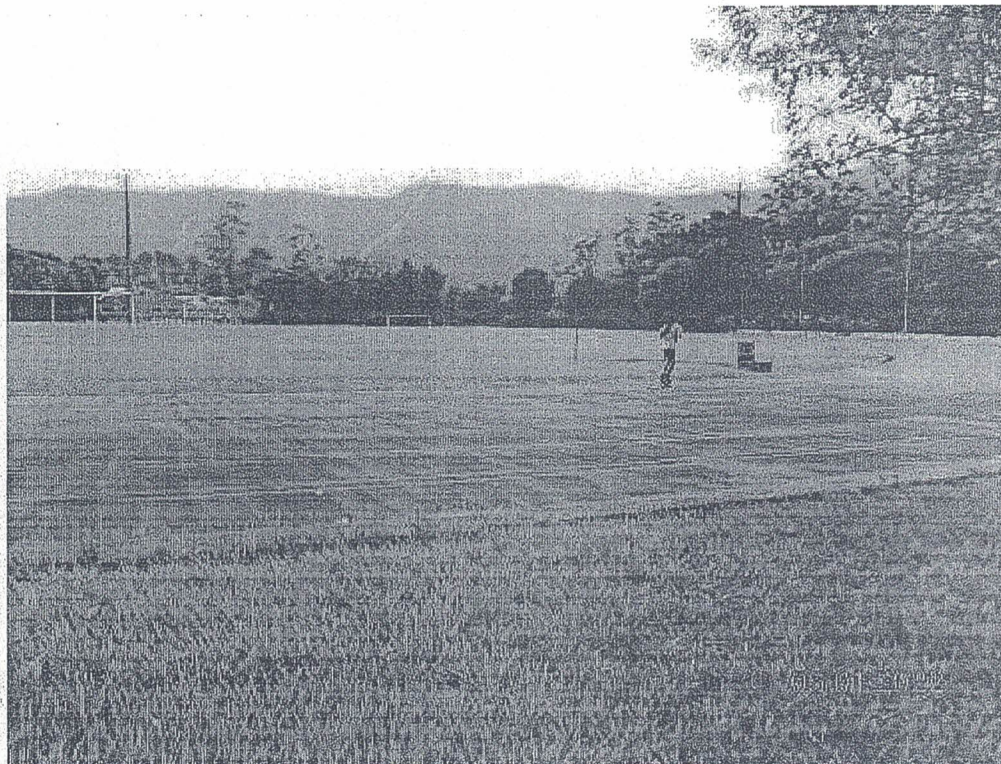


FOTO 11: Outra vista parcial do interior da área objeto da presente avaliação, localizada à Rua Bernardo Pinto nº 188, município de Cubatão.



FOTO 12: Outra vista parcial do interior da área objeto da presente avaliação, localizada à Rua Bernardo Pinto nº 188, município de Cubatão.

fl. 287

128

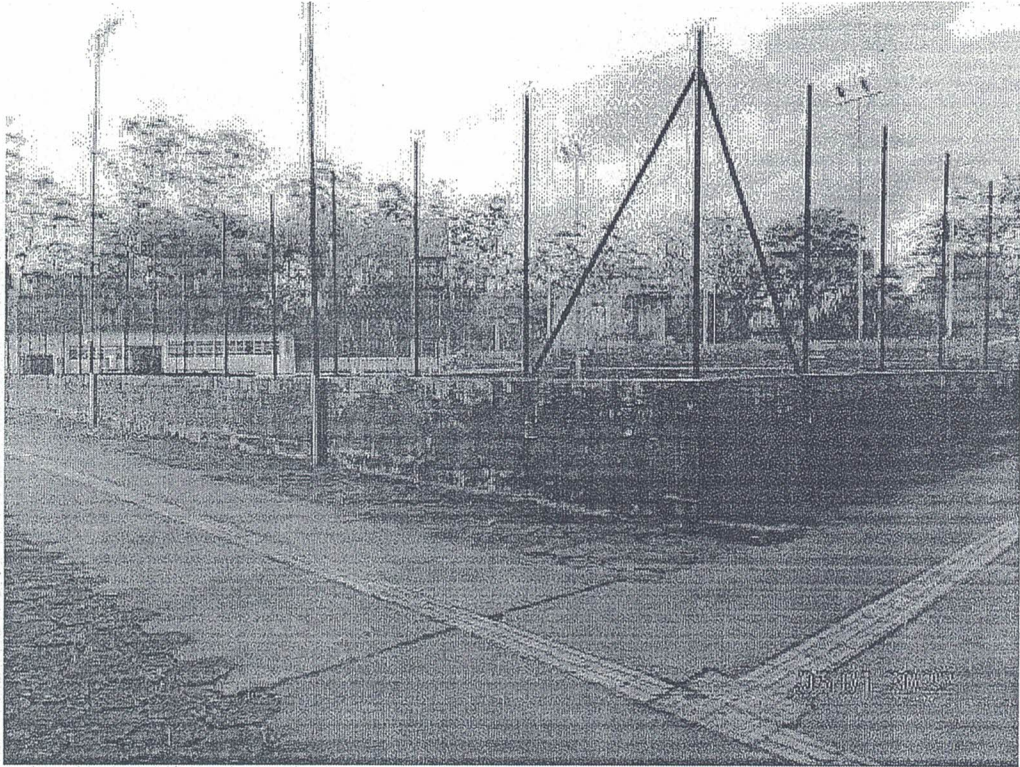


FOTO 13: Outra vista parcial da quadra esportiva no interior da área objeto da presente avaliação, localizada à Rua Bernardo Pinto nº 188, município de Cubatão.

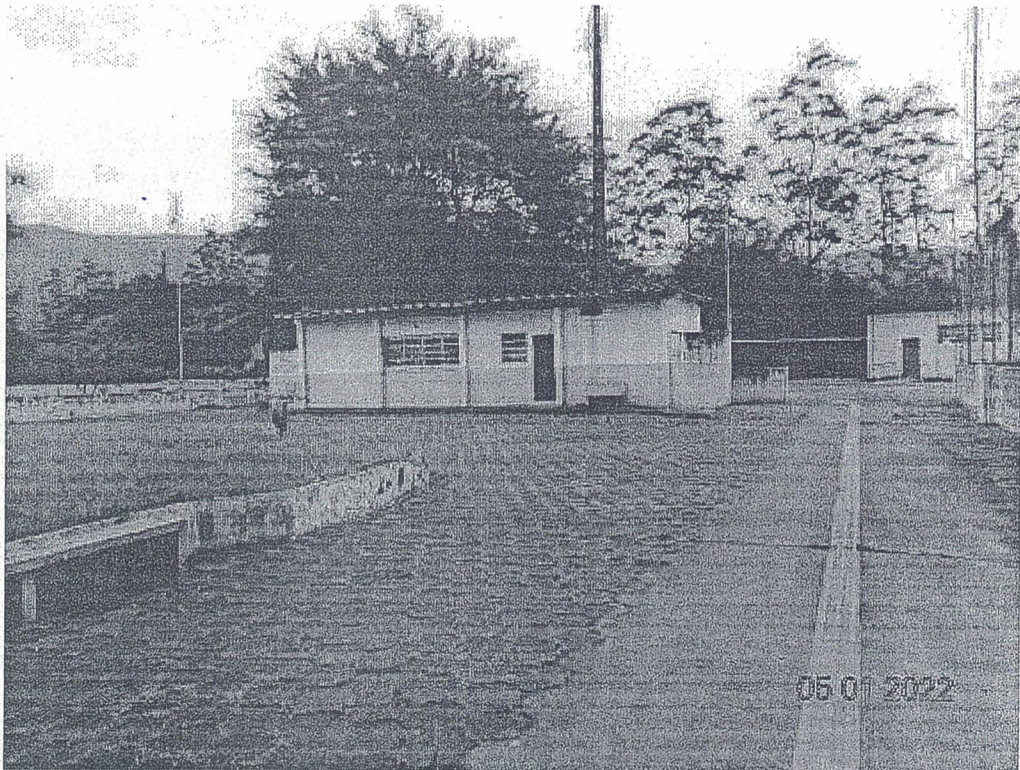


FOTO 14: Outra vista parcial do interior da área objeto da presente avaliação, localizada à Rua Bernardo Pinto nº 188, município de Cubatão.



FOTO 15: Outra vista parcial do interior da área objeto da presente avaliação, localizada à Rua Bernardo Pinto nº 188, município de Cubatão.



FOTO 16: Vista parcial da pista de atletismo no interior da área objeto da presente avaliação, localizada à Rua Bernardo Pinto nº 188, município de Cubatão.

fl. 292

128

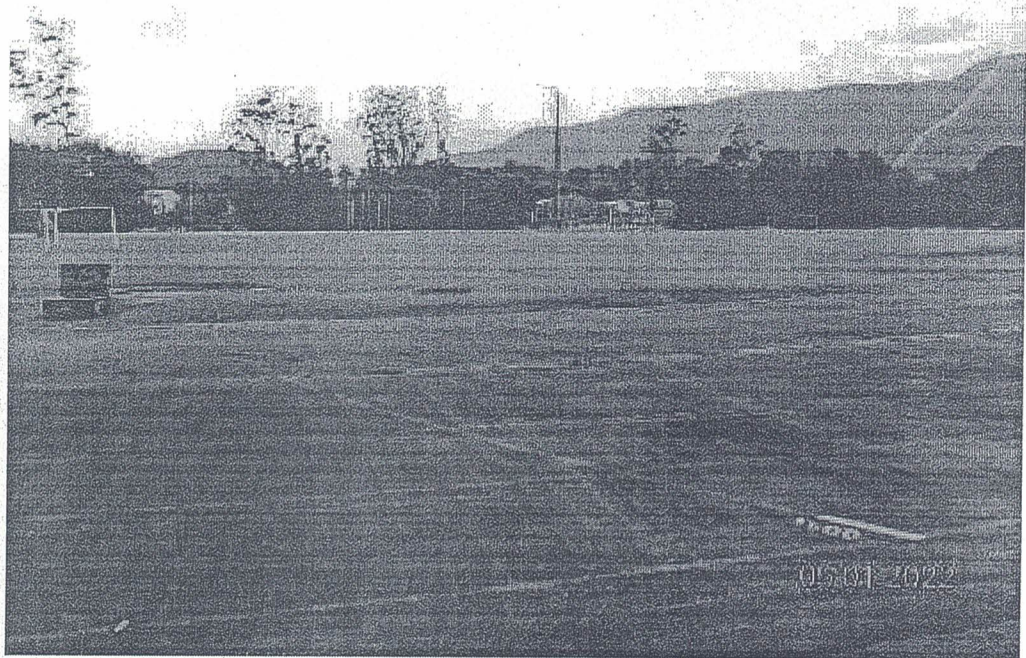


FOTO 17: Outra vista parcial da pista de atletismo em primeiro plano, no interior da área objeto da presente avaliação, localizada à Rua Bernardo Pinto nº 188, município de Cubatão.



FOTO 18: Outra vista parcial da pista de atletismo no interior da área objeto da presente avaliação, localizada à Rua Bernardo Pinto nº 188, município de Cubatão.

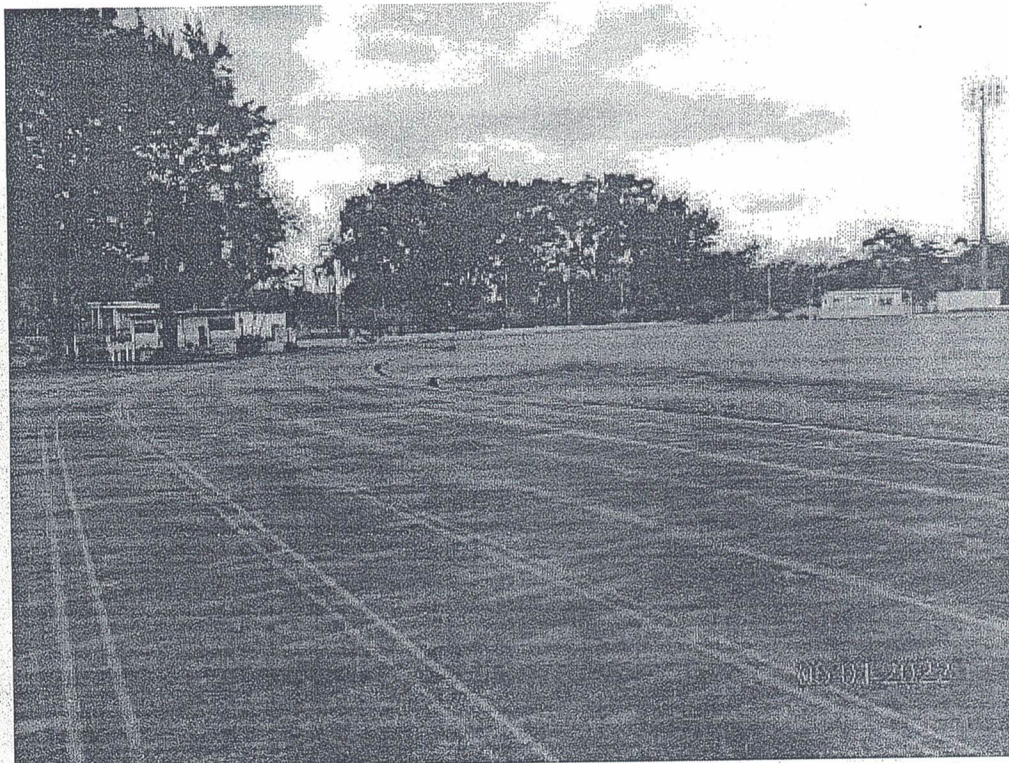


FOTO 19: Outra vista parcial da pista de atletismo no interior da área objeto da presente avaliação, localizada à Rua Bernardo Pinto nº 188, município de Cubatão.

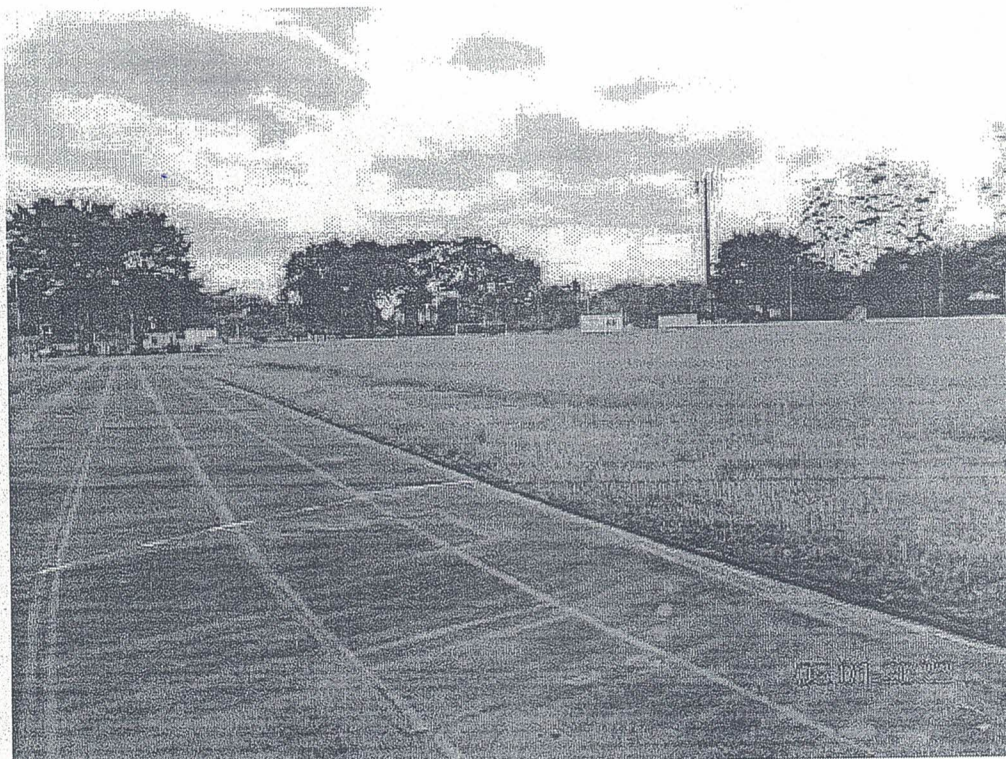


FOTO 20: Outra vista parcial do interior da área objeto da presente avaliação, localizada à Rua Bernardo Pinto nº 188, município de Cubatão.

f.3001

B0
h

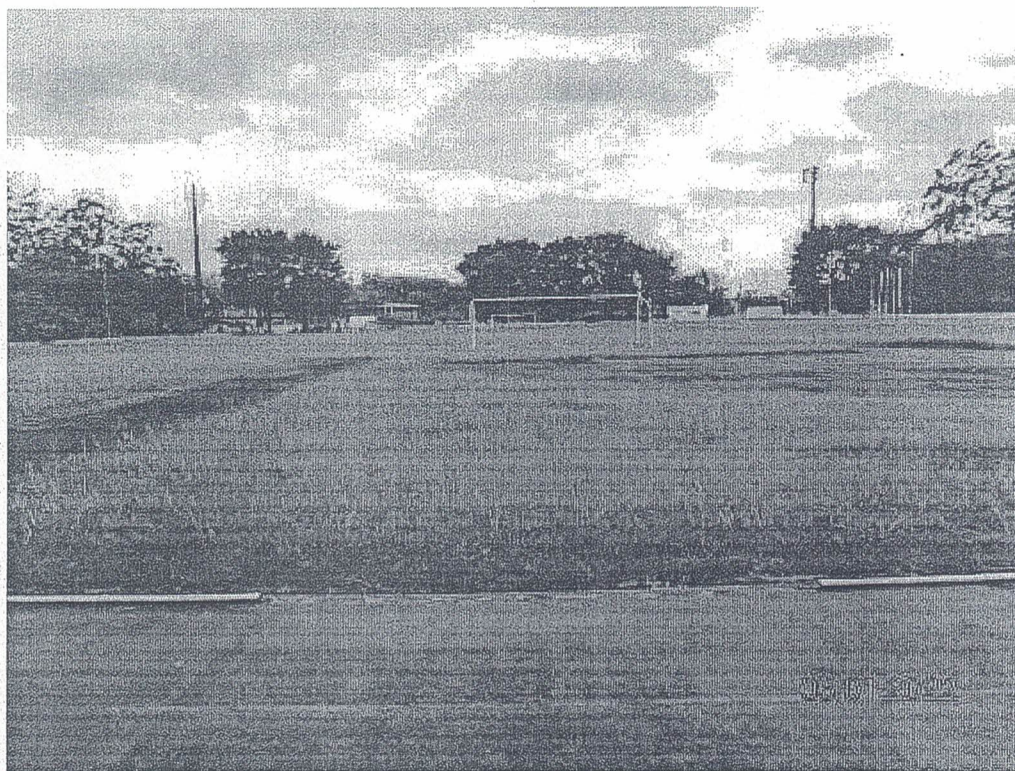


FOTO 21: Outra vista parcial do interior da área objeto da presente avaliação, localizada à Rua Bernardo Pinto nº 188, município de Cubatão.

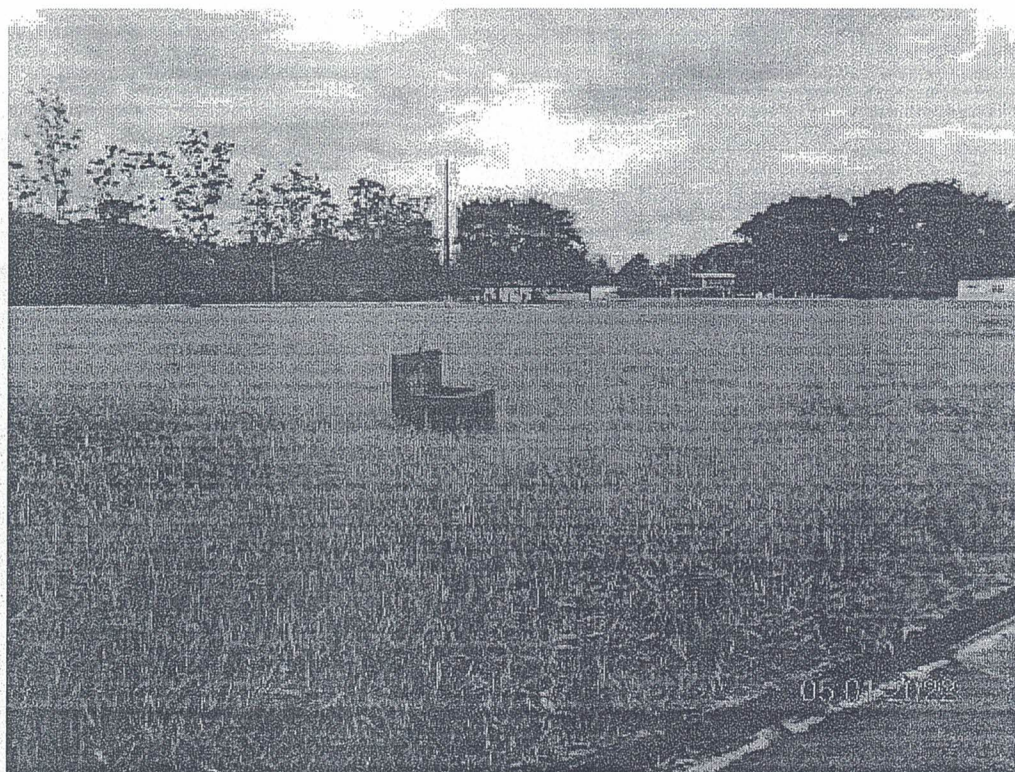


FOTO 22: Outra vista parcial do interior da área objeto da presente avaliação, localizada à Rua Bernardo Pinto nº 188, município de Cubatão.

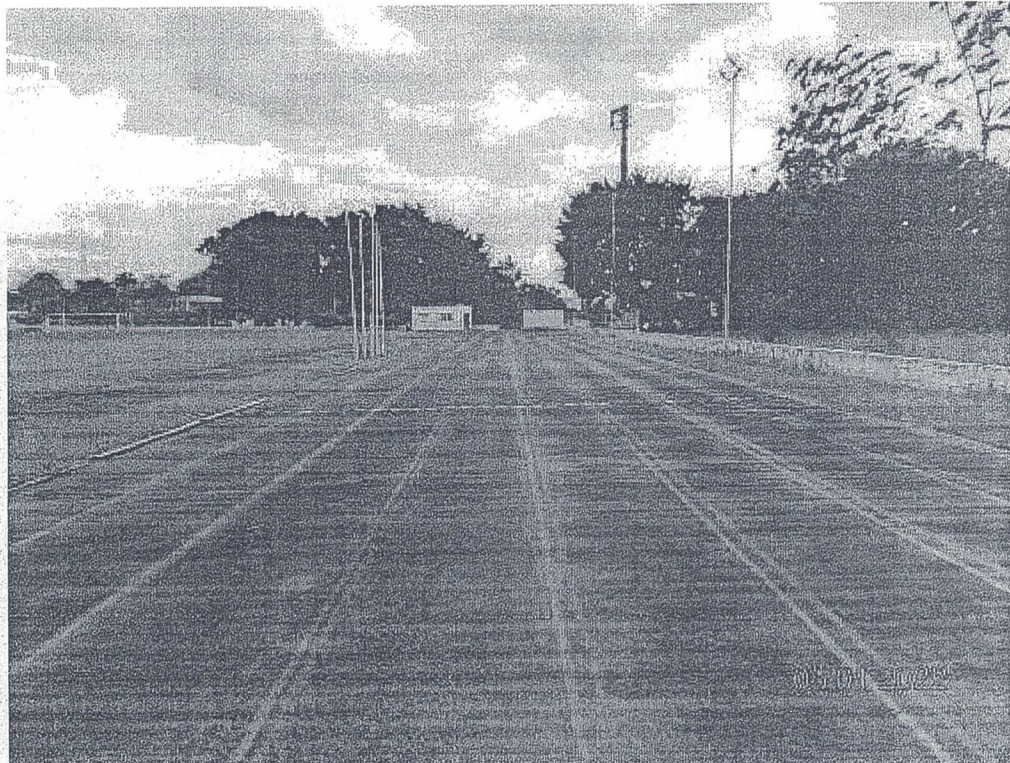


FOTO 23: Outra vista parcial do interior da área objeto da presente avaliação, localizada à Rua Bernardo Pinto nº 188, município de Cubatão.

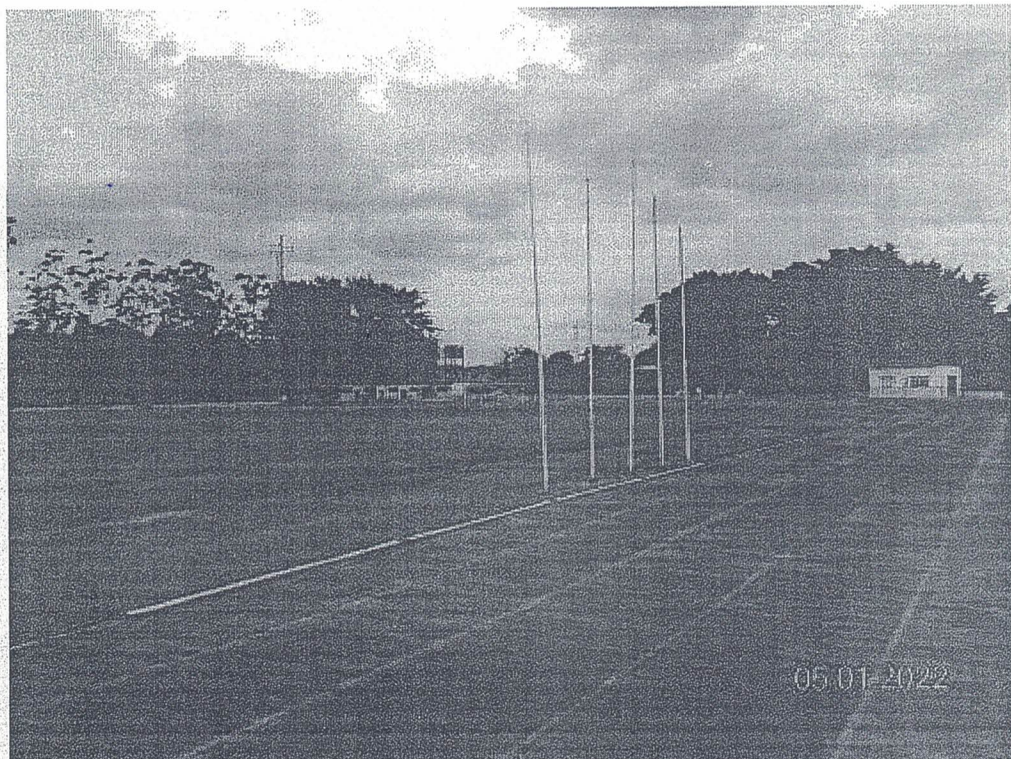


FOTO 24: Outra vista parcial do interior da área objeto da presente avaliação, localizada à Rua Bernardo Pinto nº 188, município de Cubatão.

f1.31m

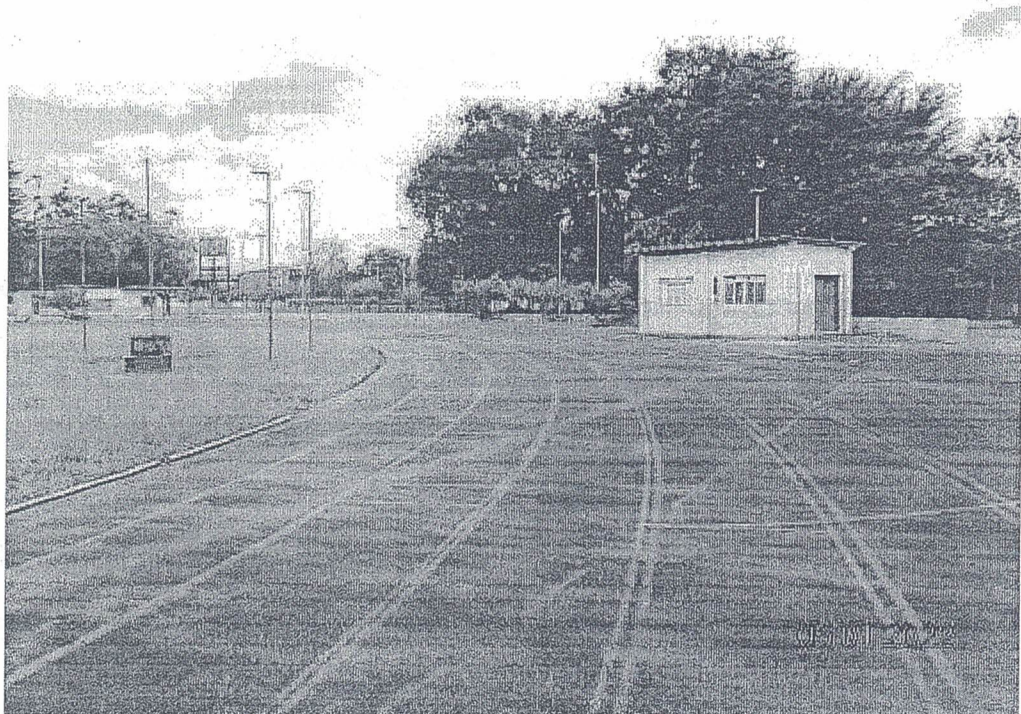


FOTO 25: Outra vista parcial do interior da área objeto da presente avaliação, localizada à Rua Bernardo Pinto nº 188, município de Cubatão.

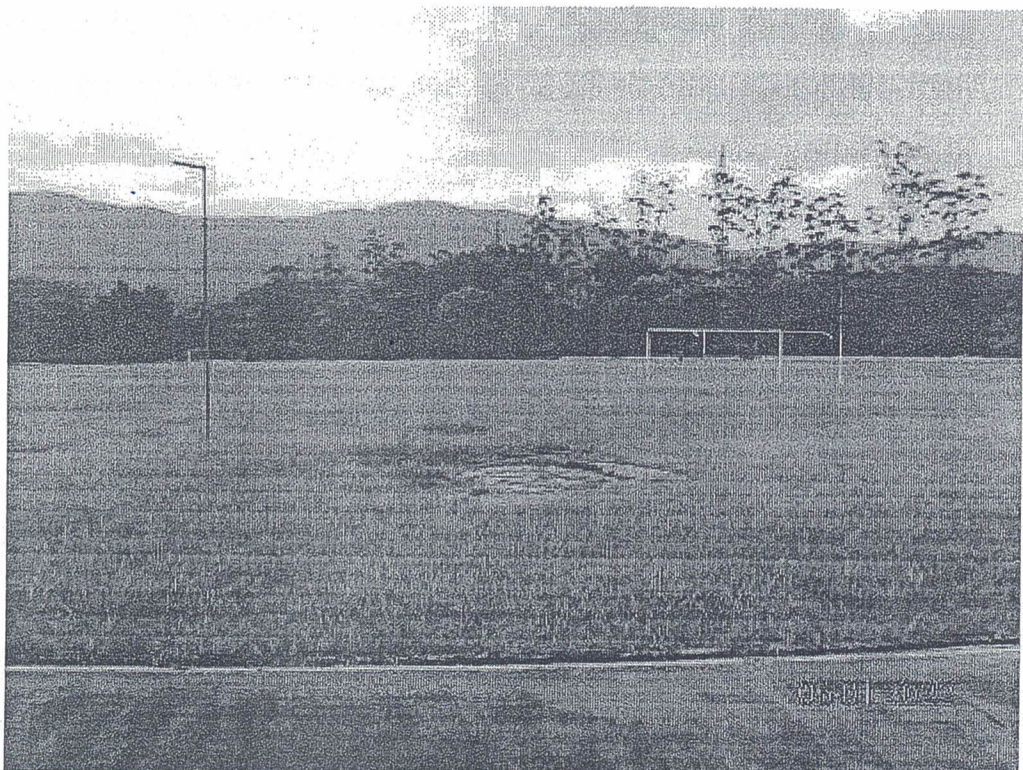


FOTO 26: Outra vista parcial do interior da área objeto da presente avaliação, localizada à Rua Bernardo Pinto nº 188, município de Cubatão.

4-) PRESUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O Contratado se vale do presente laudo que visa apurar o justo valor de mercado do terreno. Reiteramos as ressalvas de que não foram efetuadas investigações relativas a considerações legais concernentes a títulos, sobreposição de divisas, servidões, áreas não edificantes, etc, providências essas consideradas neste laudo como sendo de caráter jurídico.

Foram tomados como pressupostos influenciadores no desenvolvimento do trabalho e na convicção do valor do imóvel (terreno), o seguinte:

A - Vistoria "in loco" considerando o contexto em que se insere o imóvel, a sua localização, a predominância de usos na região, a disponibilidade de serviços, os equipamentos comunitários existentes nas proximidades.

B - Documentação constituída por:

- Matrícula nº 3866 do Cartório de Registro de Imóveis de Cubatão-SP;
- Levantamento planialtimétrico da área fornecida pelo solicitante;
- Legislação de Uso do Solo Vigente no Município de Cubatão – Lei nº 2513 de 10/09/1998 – Normas sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo e Plano Diretor pela Lei nº 2512 da mesma data.

f. 32

C – Dados amostrais constituídos de ofertas e transações na região geo-econômica – Cubatão – SP, foram obtidos de pesquisa de mercado na internet junto a imobiliárias da região. Vez que as amostras obtidas são relativas à ofertas foi aplicado um desconto de 10% devido às margens de negociação comumente observadas na região, conforme admite a NBR 14.653-2 item 9.2.1.3.

5-) AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Toda metodologia aplicada no presente trabalho fundamenta-se nas Normas de Avaliações do “IBAPE” – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e na NBR 14.653-2 – Parte 2 – Avaliações de Bens – Imóveis Urbanos – da “A.B.N.T.” – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Para apurarmos o valor atual da **ÁREA DE TERRENO**, utilizaremos o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**.

A seguir, passamos a expor a metodologia a ser empregada no cálculo:

5.1-) VALOR DO TERRENO

No caso presente, para determinação do valor do terreno, empregar-se-á a Metodologia da Inferência Estatística, a partir de uma amostra do mercado imobiliário.

Assim, primeiramente deve-se realizar uma coleta de elementos de valor através de visitas às imobiliárias da região, de verificação de placas e de anúncios publicados nos jornais do Município.

A Inferência Estatística define como modelo de regressão, aquele utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando as diversas características influenciadoras.

Pelo conceito empregado nas Inferências Estatísticas, as variáveis são características ou atributos observáveis em uma amostra, que, em princípio, devem variar entre os elementos que a compõem.

Assim, as variáveis podem ser classificadas em:

- variável dependente: variável que se pretende explicar pelas variáveis independentes;
- variáveis independentes: variáveis que explicam e dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel objeto da avaliação.

As variáveis independentes, podem ser classificadas em quantitativas ou qualitativas.

1133A

123

As quantitativas são aquelas que estão associadas a uma característica que pode ser medida ou contada, podendo ser subdivididas em discretas (números inteiros) ou contínuas (valores fracionários).

As qualitativas são aquelas provenientes de uma característica de qualificação e por isso não podem ser medidas diretamente ou contadas, podendo ser subdivididas em nominal (independente, sem relação com outras) ou ordinal (mantém relação de ordem com outras).

O comportamento do mercado imobiliário depende simultaneamente de fatores endógenos – próprios do mercado e específicos dos bens e das relações entre locadores e locatários e de fatores exógenos – decorrentes de comportamento de outros mercados, em particular o financeiro, crises econômicas, etc.

A investigação de modelos explicativos da formação de preços de mercado consiste em um processo analítico e iterativo, que começa com o levantamento dos possíveis elementos de comparação para compor uma amostra representativa e com base neles identificar as suas principais variáveis, passando pela sua quantificação e verificação dos seus efeitos, concluindo pela interpretação e validação dos resultados.

As transformações utilizadas para linearizar o modelo de regressão devem, tanto quanto possível, refletir o comportamento do mercado, com preferência pelas transformações mais simples de variáveis, que resultem em modelo satisfatório.

5.2-) CÁLCULOS

O valor correspondente à parcela do terreno será obtido mediante a utilização da seguinte expressão:

$$V_t = A_t \times V_u \text{ , onde:}$$

$$V_t = \text{Valor da parcela do terreno (R\$).}$$

$$A_t = \text{Área do terreno (m}^2\text{).}$$

$$V_u = \text{Valor unitário (R\$ / m}^2\text{).}$$

5.3-) ÁREA DO TERRENO

Como já explanado anteriormente, tem-se a área de terreno extraída do levantamento planialtimétrico fornecido pelo solicitante, ou seja:

$$A_t = 42.353,15 \text{ m}^2$$

5.4-) VALOR UNITÁRIO MÉDIO

Para sua determinação, estudou-se o comportamento dos valores de terrenos na região, em relação às seguintes variáveis independentes:

f. 342

12/11/17

- Variável 1: **ÁREA DO TERRENO (AT)**, caracteriza a dimensão total do imóvel, classificada como variável quantitativa da forma decrescente, expressa em metros quadrados.

- Variável 2: **SETOR URBANO (SU)**, caracteriza a localização do imóvel, considerando a variável dicotômica da forma crescente, sendo 1 ou 2.

Sendo 1: Imóveis situados em áreas de transição com características predominantemente residenciais unifamiliares com casas de padrão médio a simples, e multifamiliares de padrão popular, imóveis comerciais de atendimento local, e imóveis com vocação industrial ou de logística;

Sendo 2: Imóveis situados na região central, formado pelo bolsão entre a Av. Cruzeiro do Sul e a Av. Nove de Abril, com predominância de ocupação para misto comercial e residencial de padrão simples, médio e superior.

- Variável 3: **VOCAÇÃO (VC)**, caracteriza a vocação do imóvel, considerando a variável dicotômica de forma crescente, sendo 0 ou 1.

Sendo 1: Imóveis situados em trechos de ruas e avenidas com uso e ocupação predominantemente comercial e de prestação de serviços;

Sendo 0: Imóveis situados na região central, em local de ocupação mista com predominância residencial.

-
- Variável 4: **DATA DO EVENTO (DE)**, caracteriza pela data da pesquisa do imóvel, considerando a variável código alocado da forma crescente, sendo, 0, 1, 2, 3, 4 e 5.

Sendo 0: Imóveis pesquisados no ano de 2017;

Sendo 1: Imóveis pesquisados no ano de 2018;

Sendo 2: Imóveis pesquisados no ano de 2019;

Sendo 3: Imóveis pesquisados no ano de 2020;

Sendo 4: Imóveis pesquisados no ano de 2021;

Sendo 5: Imóveis pesquisados no ano de 2022.

Cabe salientar que foram testadas outras variáveis independentes, tais como testada, frentes múltiplas, profundidade, índice fiscal, cujos resultados não foram significativos, sendo desprezada a sua influência nos valores dos elementos pesquisados.

5.5-) PESQUISA IMOBILIÁRIA

Em levantamento de dados junto ao mercado imobiliário, obtiveram-se 33 (trinta e três) elementos, cujos dados de análise constam juntados ao presente laudo como anexo nº 01.

1.34-BR
135

5.6-) ANÁLISE ESTATÍSTICA

Utilizando-se de um programa de Estatística para Avaliações (SISREN), para uma maior facilidade de cálculo organizou-se uma planilha, onde constam os dados dos elementos comparativos, isto é, os valores da variável dependente "VU" - valor unitário de terreno e os valores das variáveis independentes já citadas.

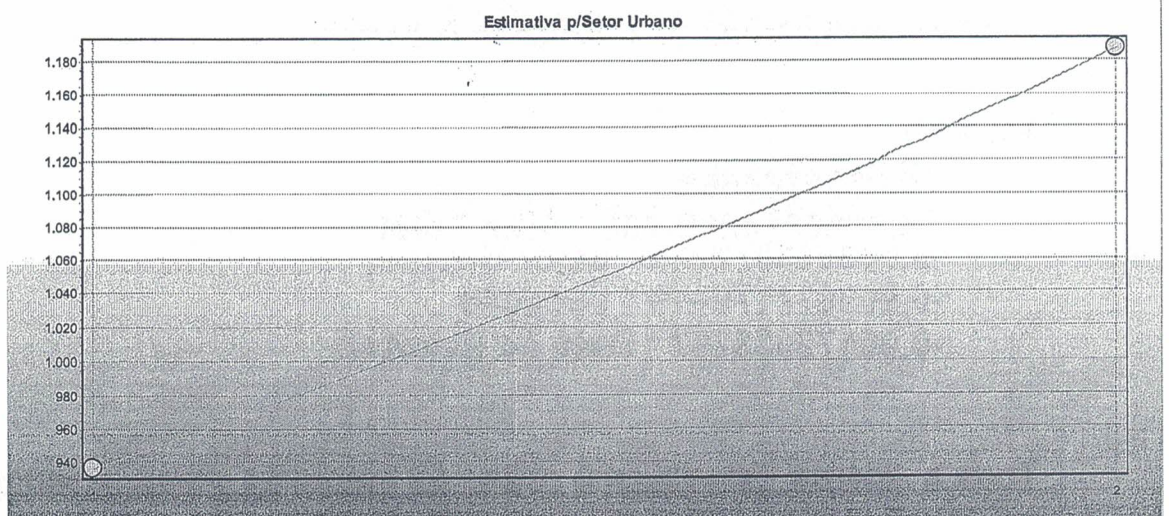
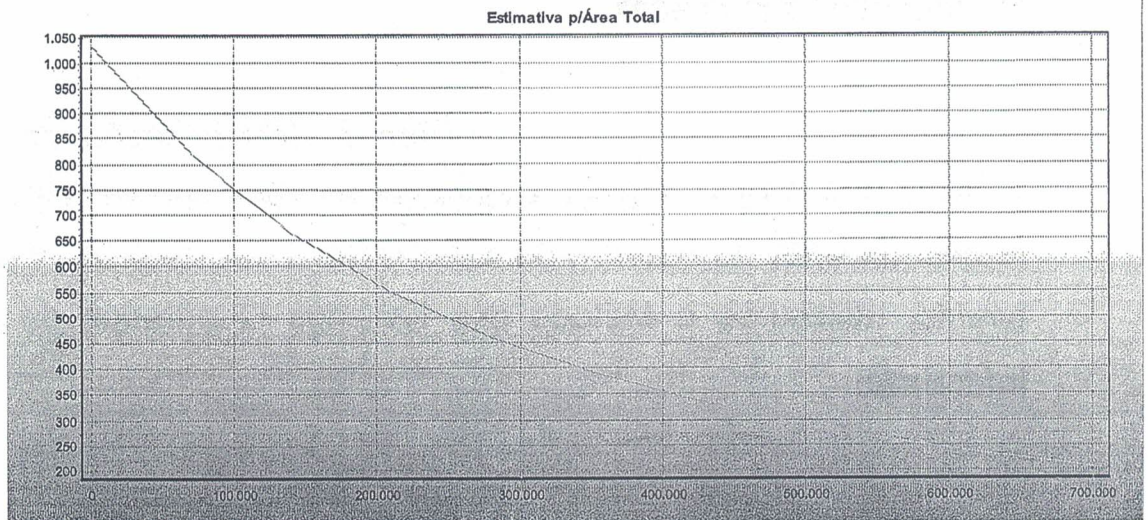
Para a determinação da regressão múltipla que melhor explica a variação do valor unitário de terreno em função da área do terreno, do setor urbano, da vocação e da data do evento, utilizou-se o Método dos Mínimos Quadrados da Estatística Inferencial.

Foram pesquisados diversos modelos matemáticos de regressão, os quais foram submetidos a testes estatísticos convenientes, que permitiram a obtenção de um modelo, cuja função de regressão é do tipo:

$$Vu = 1/(\begin{aligned} &+0,0382864563 \\ &+5,508081422E-008 * \text{Área Total} \\ &-0,003653972294 * \text{Setor Urbano} \\ &-0,003877170615 * \text{Vocação} \\ &-0,00172033767 * \text{Data do Evento})^2 \end{aligned}$$

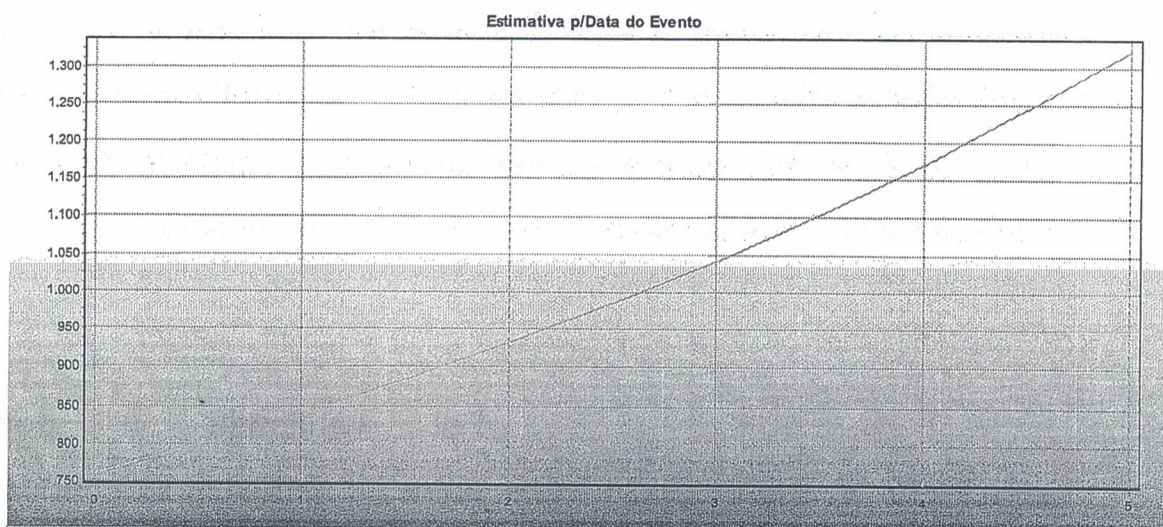
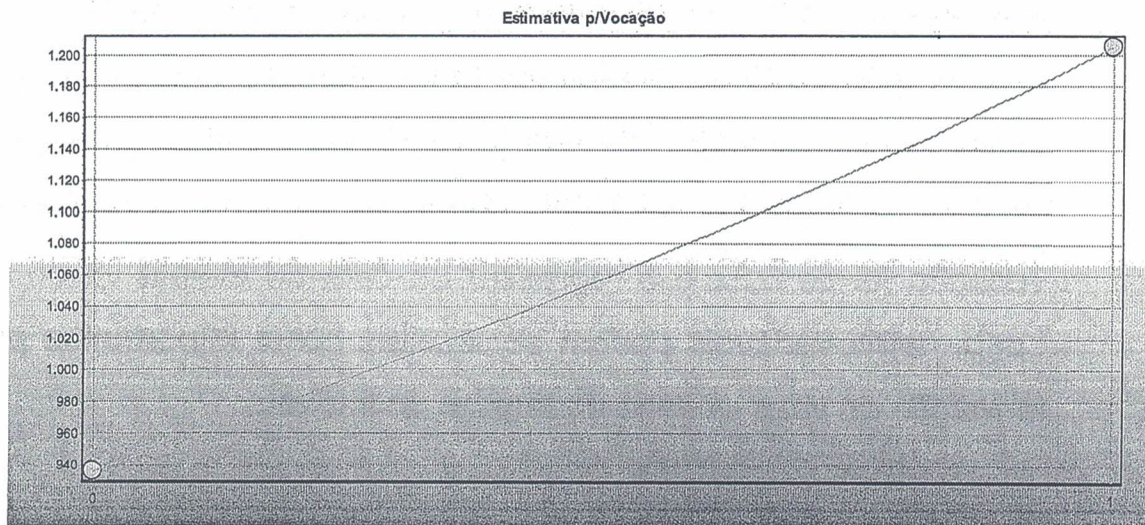
Toda a Análise Estatística é objeto de anexo do presente laudo.

A análise do modelo inferido revela ser o mesmo coerente em função das variáveis utilizadas, podendo através dela verificar a circunstância lógica, que quanto menor for à área do terreno e melhor for sua localização e vocação, e mais contemporânea for a pesquisa, o valor unitário do terreno também é maior.



fl. 35r

138



Verifica-se que o coeficiente de determinação é igual a 0,8273801, isto é, existe uma probabilidade de 82,74 % da variação do valor unitário do terreno em relação aos atributos considerados ser explicada pela função de regressão.

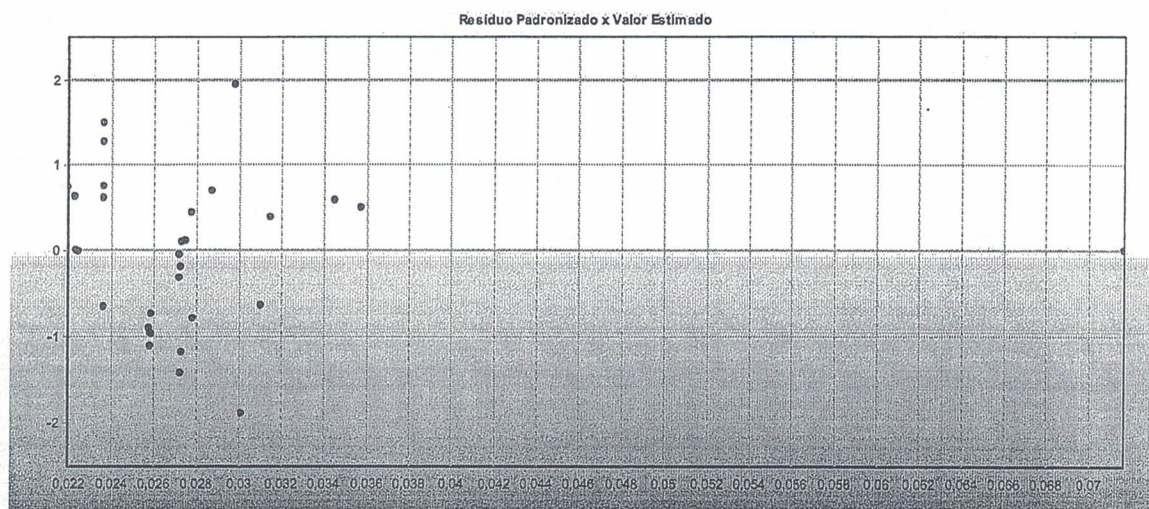
Testadas as hipóteses de que os regressores fossem nulos (isto é, que o valor encontrado fosse igual à zero), elas foram recusadas por terem significâncias inferiores aos níveis expressos pelas Normas (o regressor da área do terreno foi de 0,01, o regressor do setor urbano foi de 8,65, o regressor da vocação foi de 5,32 e o regressor da data do evento foi de 0,17). Logo, estas variáveis podem ser aceitas como importantes para a formação do valor unitário de terreno do imóvel.

Testada também a Equação de Regressão como um todo, teste de hipótese procedido através da Análise de Variância, a hipótese nula foi rejeitada a um nível de significância inferior a 1%, que se traduz, alternativamente, como o risco de errar que ocorre ao ser afirmada a validade da equação inferida como interpretativa do acontecimento investigado.

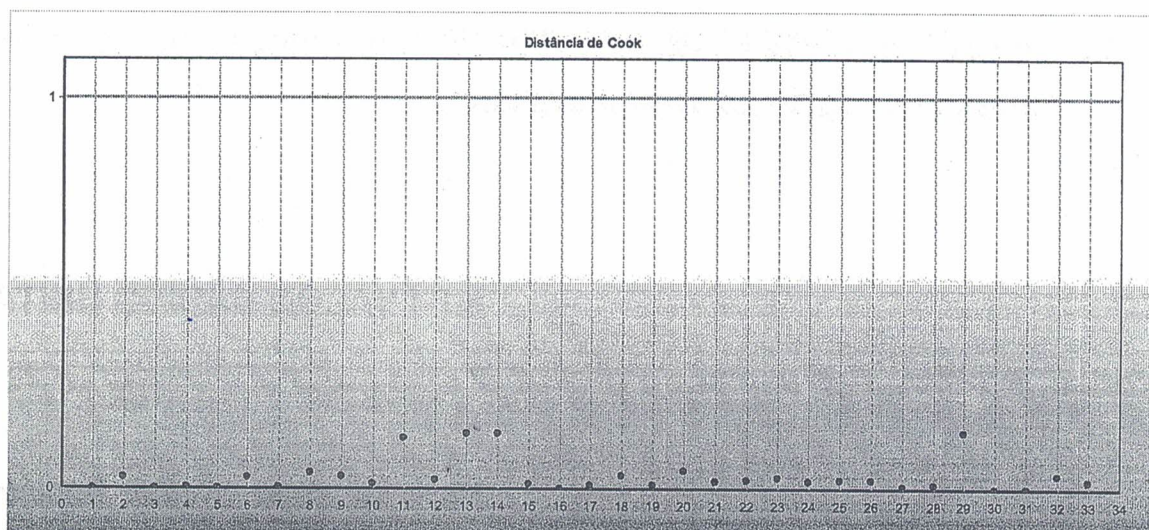
Foi verificada a possível existência de dependência linear entre as variáveis independentes. Como as correlações encontradas foram inferiores a 0,80, rejeita-se a hipótese de multicolinearidade entre as quatro variáveis independentes.

Examinados os resíduos entre os valores originais e aqueles estimados com o modelo inferido, pode ser concluído que os mesmos são razoavelmente aleatórios e sem presença de elementos discrepantes (outliers).

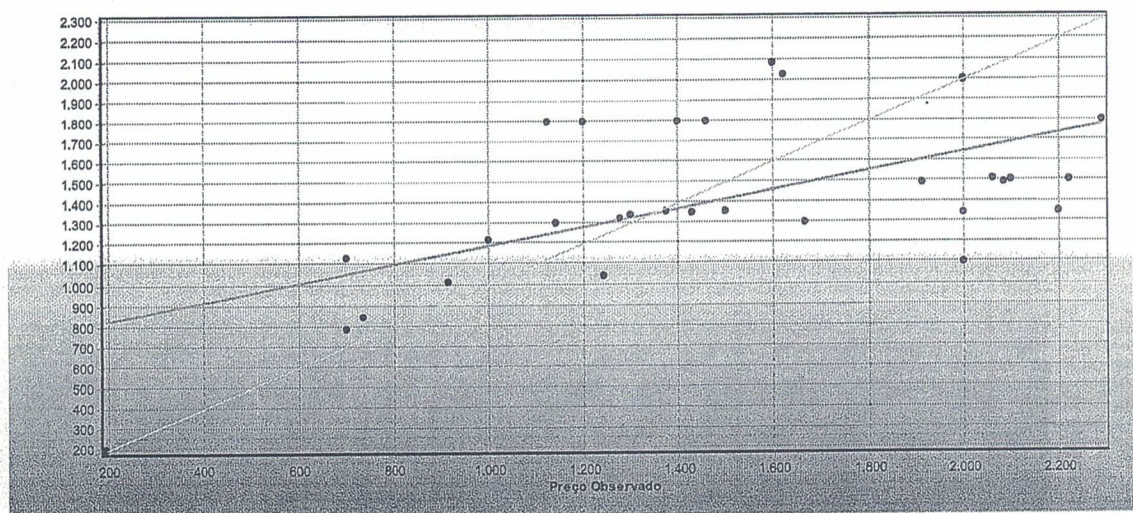
f1300
13



Também o Teste da Distância de Cook não detectou pontos influenciantes, dando confiabilidade ao modelo.



Outro ponto importante a ser analisado é que o poder de predição do modelo que deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, o qual deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante.



Analisando-se este gráfico anterior e considerando todos os demais testes estatísticos realizados, conclui-se que a função de regressão encontrada reflete uma verdadeira situação de mercado para a variação do valor total de terreno na região do imóvel avaliando.

5.7-) VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Para se obter o valor básico unitário de terreno do imóvel avaliando, dever-se-á substituir no modelo encontrado os seguintes dados:

- Área do Terreno..... = 42.353,15 m²
- Setor Urbano..... = 2
- Vocação..... = 0,00
- Data do Evento..... = 5

Fl. 372

Substituindo-se os dados na função de regressão, tem-se os seguintes resultados:

Valor unitário

Mínimo (34,93%) = 1.079,59

Médio = 1.659,03

Máximo (72,97%) = 2.869,59

Intervalo Predição

Mínimo (16,18%) = 1.390,53

Máximo (21,37%) = 2.013,52

Campo de Arbítrio

RL Mínimo = 1.410,17

RL Máximo = 1.907,88

Diante do exposto, o signatário adotará o termo médio do valor unitário ora calculado:

$$Vu = R\$ 1.659,03 / m^2$$

Considerando que a totalidade dos elementos amostrais se constitui de ofertas do mercado, onde está implícita uma valorização natural dos valores ofertados, adotaremos como redutor de valor (fator oferta/elasticidade), o percentual de 10% (dez por cento), usualmente aplicado nesses casos e respaldados nas normas técnicas vigentes, considerando a fórmula básica:

$$Vu = R\$ 1.659,03 \times (-10\%) = R\$ 1.493,13/m^2$$

$$Vu = R\$ 1.493,13 / m^2$$

5.8-) VALOR DO TERRENO

Substituindo-se na expressão já citada anteriormente no item 5.2, tem-se o valor do terreno a saber:

$$Vt = 42.353,15 m^2 \times R\$ 1.493,13 / m^2$$

$$Vt = R\$ 63.238.631,80$$

Valor Área de terreno (em n°s redondos) = **R\$ 63.240.000,00**

(Sessenta e três milhões, duzentos e quarenta mil reais)

- Data-base: JANEIRO / 2022 -

6-) ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação em razão do número de elementos pesquisados e pelo tratamento estatístico e de homogeneização, enquadra-se perfeitamente entre os níveis de fundamentação e precisão preconizados pela Norma NBR 14.653-2:2011 da ABNT.

Handwritten notes:
11.38
138
14

Na obtenção do valor unitário do terreno através do método comparativo direto de dados de mercado, o enquadramento geral do laudo é no Grau III de Fundamentação, conforme figura 1, e no GRAU II de Precisão, conforme figura 2, ambas a seguir:

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	5 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo.	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	"Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente...	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Graus		III	II	I	Soma
Pontos Mínimos		16	10	6	17
Itens obrigatórios		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo					III

Figura 1: Grau de Fundamentação para o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Descrição	Grau de Precisão			Pontuação
	III	II	I	
Amplitude do Intervalo de Confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%	II

Figura 2: Grau de Precisão Para o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

7-) CONCLUSÃO

Pelo todo exposto no presente trabalho, concluímos pelo seguinte valor atual para o imóvel constituído pela Área de Terreno localizada à **RUA BERNARDO PINTO Nº 188 – “CENTRO EDUCACIONAL e DESPORTIVO DE CUBATÃO PROF. ROBERTO DICK”** – bairro Vila Paulista, município de **CUBATÃO-SP**:

VALOR IMÓVEL (ÁREA DE TERRENO) = **R\$ 63.240.000,00**
(Sessenta e três milhões, duzentos e quarenta mil reais)

DATA-BASE: JANEIRO / 2022

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (NBR 14.653): III

GRAU DE PRECISÃO (NBR 14.653): II

A presente avaliação em razão do número de elementos pesquisados e pelo tratamento estatístico e de homogeneização, enquadra-se perfeitamente entre os níveis de fundamentação e precisão preconizados pela Norma NBR 14.653-2 da ABNT.

(segue fls. 43)

f. 392

140

8-) ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação digitalizado em 43 (quarenta e três) páginas, esta última datada e assinada. Acompanham 02 (dois) anexos.

Atenciosamente,



ENG.º FERNANDO PINTO TUZZOLO
CREA-SP 060146158-2

- MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia –

- PERITO JUDICIAL NOS FÓRUNS -

das Comarcas de Santos, Cubatão,
São Vicente, Guarujá e São Paulo –

- MEMBRO FUNDADOR DO NÚCLEO

REGIONAL DO IBAPE – Baixada –
Santista –

- MEMBRO DA COMISSÃO TÉCNICA
DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE -

ENGENHARIA DA A. E. A. S. – As -
sociação de Engenheiros e Arquite-
tos de Santos –



ENG.º ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
CREA-SP 060134135-0

- MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia –

- PERITO JUDICIAL NOS FÓRUNS -
das Comarcas de Santos, Praia Grande,
São Vicente, Guarujá e São Paulo –

- DIRETOR DO IBAPE/SP – 2020/2021 –

**- DIRETOR DO INSTITUTO DE
ENGENHARIA DE SÃO PAULO –
2018/2018 –**

fl. 40/41
RMP

ANEXO Nº 01

- 33 (TRINTA E TRÊS) ELEMENTOS COMPARATIVOS -

Dado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone	Área Total	Setor Urb.	Vocação	Data do E.	*Valor Total	VU
1	Rua Bahia	V. Paulista	ABC Imóveis - Maurício	13-997276813	2.800,00	2	1,00	0	4.004.000,00	1.430,00
2	Rua Albertina Couto	Centro	ABC Imóveis - Maurício	13-997276813	1.206,00	2	0,00	0	1.499.058,00	1.243,00
3	Rua Antonio Lemos	V. Paulista	ABC Imóveis - Maurício	13-997276813	1.600,00	2	1,00	0	2.200.000,00	1.375,00
4	Rua Maranhão	V. Santa Rosa	ABC Imóveis - Maurício	13-997276813	1.333,00	2	1,00	0	1.999.500,00	1.500,00
5	Rua José Maria Ruivo	Jd. Casqueiro	ABC Imóveis - Maurício	13-997276813	4.000,00	2	1,00	0	5.200.000,00	1.300,00
6	Rua 9 de Abril	Jd. Anchieta	Almeida Imóveis - Almeida	13-33614894	3.500,00	2	1,00	0	7.000.000,00	2.000,00
7	Rua São Paulo	Jd. Anchieta	Almeida Imóveis - Almeida	13-33614894	1.200,00	2	1,00	0	1.800.000,00	1.500,00
8	Rua 9 de Abril	Jd. Anchieta	Almeida Imóveis - Almeida	13-33614894	2.360,00	2	1,00	0	5.192.000,00	2.200,00
9	Rod. Cônego Domenico Rangoni	Jd. Nova República	Constelação	11-22775236	20.000,00	1	0,00	0	14.000.000,00	700,00
10	Caminho dos Pilões	Fabril	Real. Cons. Imob.	13-32578000	12.590,00	2	1,00	0	20.987.530,00	1.667,00
11	Rod. Conego Domenico Rangoni	J. Industrias	Guimarães Silva	11-47779190	704.000,00	1	0,00	1	37.000.000,00	194,60
12	Rod. Piaçaguera	V. Parisi	ADL Negócios Imobiliários	13-33040460	28.983,63	1	0,00	1	21.300.000,00	734,89
13	Av. Eng. Plínio de Queiros	J. Indústrias	Lenzi Imóveis	11-40342300	10.000,00	2	0,00	1	7.000.000,00	700,00
14	Av. Eng. Plínio de Queiros	J. Indústrias	Lenzi Imóveis	11-40342300	10.000,00	2	0,00	1	7.000.000,00	700,00
15	Rua Prof. Ana Dias, 457 - Esq. Rua Ana Nery	V. Paulista	On Duty Imóveis	13-30289000	250,00	2	1,00	2	350.000,00	1.400,00
16	Rua Maranhão-entre Av. H. Borden e R. Antonio Lemo	V. Santa Rosa	Alo Imóveis	13-3329-5385	470,00	2	0,00	2	600.000,00	1.276,55
17	Rua Antonio Lemos-entre R. Maranhão e R. Pedro Tol	V. Paulista	ADL Negócios Imobiliários	13-33614848	432,00	2	1,00	2	630.000,00	1.458,33
18	Rua Pedro José Cardoso-entre R. Tamoio e A. F. Cost	V. Paulista	ADL Negócios Imobiliários	13-33614848	500,00	2	1,00	2	600.000,00	1.200,00
19	Rua Bahia esq. Rua Ceará	V. Paulista	ADL Negócios Imobiliários	13-33614848	349,00	2	1,00	2	800.000,00	2.292,26
20	Rua Brig. José V. F. Lima-entre A. Nações e R 1 ma	V. Paulista	Kasa Imóveis	13-32080707	240,00	2	1,00	2	270.000,00	1.125,00
21	Av. Nove de Abril, s/n	Centro	Kalll	11-991446150	1.066,00	2	0,00	3	2.200.000,00	2.063,78
22	Av. Nove de Abril, 1810	Centro	Almeida Imóveis	13-33727409	3.500,00	2	0,00	3	7.300.000,00	2.085,71
23	Av. Pedro José Cardoso, 539	V. Paulista	Almeida Imóveis	13-33727409	1.800,00	2	0,00	3	4.000.000,00	2.222,22
24	Rua Antonio Lemos, 330	V. Paulista	Cassiano Consultor de Imóveis	13-33723676	1.500,00	2	1,00	3	2.400.000,00	1.600,00
25	Av. Joaquim Miguel Couto, s/n	Centro	Rita Cunha	13-997656164	2.000,00	2	0,00	3	4.200.000,00	2.100,00
26	Rod. Cônego Domenico Rangoni, próximo ao Ecopátio	V. Parisi	Fernanda Souza	13-997211359	20.000,00	1	0,00	4	20.000.000,00	1.000,00
27	Rod. Cônego Domenico Rangoni, próximo ao Ecopátio	V. Parisi	Regina Helena	13-974018188	70.000,00	1	0,00	4	64.000.000,00	914,28
28	Rod. Cônego Domenico Rangoni, próximo ao Pereque	V. Parisi	Regina Helena	13-974018188	2.190,00	1	0,00	4	2.500.000,00	1.141,55
29	Rod. Cônego Domenico Rangoni	Centro	Farahte Prime E. Imobiliária	13-997579206	46.000,00	1	0,00	4	92.000.000,00	2.000,00
30	Av. Nove de Abril entre Nivaldo V. Santos e Ponte	Centro	Almeida Imóveis	13-33727409	3.500,00	2	0,00	5	7.000.000,00	2.000,00
31	Av. Nove de Abril trecho central	Centro	Almeida Imóveis	13-33727409	2.370,00	2	0,00	5	4.740.000,00	2.000,00
32	Rua São Paulo, 314	J. São Francisco	R3 Real Estate (TE0034)	13-32331410	595,00	1	0,00	5	1.138.600,00	1.913,51
33	Rua Antonio Lemos, 201	V. Paulista	Achei I. Creci 27011-J-5P	13-32881140	432,00	2	0,00	5	700.000,00	1.620,37

fi.472
A22

Data de Referência:

sexta-feira, 7 de janeiro de 2022

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 6
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 33
- Número de dados considerados: 33

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9096044 / 0,5810272
- Coeficiente Determinação: 0,8273801
- Fisher-Snedecor: 33,55
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 75% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 90% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 0

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área Total	x	8,22	0,01
• Setor Urbano	x	-1,78	8,65
• Vocação	x	-2,02	5,32
• Data do Evento	x	-3,47	0,17

Equação de Regressão - Direta:

$VU = 1/(+0,0382864563 +5,508081422E-008 * Área Total -0,003653972294 * Setor Urbano -0,003877170615 * Vocação -0,001752033767 * Data do Evento)^2$

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Área Total		
Setor Urbano	-0,39	0,08
Vocação	-0,19	0,24
Data do Evento	-0,08	0,35
VU0,86	0,84	
• Setor Urbano		
Vocação	0,49	0,19
Data do Evento	-0,27	0,25
VU-0,46	0,32	
• Vocação		
Data do Evento	-0,54	0,58
VU-0,25	0,36	
• Data do Evento		
VU-0,23	0,55	

Dados do Imóvel Avaliando:

- Área Total = 42.353,15
- Setor Urbano = 2
- Vocação = 0,00
- Data do Evento = 5

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Médio = 1.659,03
- Mínimo IC (16,18%) = 1.390,53
- Máximo IC (21,37%) = 2.013,52
- Valor Total
- Médio = 70.265.260,66
- Mínimo IC = 58.893.654,62
- Máximo IC = 85.278.960,64



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESPELHO DO IMÓVEL

142A
fr. 42N

DADOS DO IMÓVEL

CCI: 33657 INSCRIÇÃO 01:06:0032:0100:000

Distrito: Distrito 01

Setor: Setor 06 Qd. Inscrição: 0032 Lt. Inscrição: 0100 Unid.: 0 Zona: 0

Lograd: RUA BERNARDO PINTO

Bairro: VILA COUTO

Complem: POLIESPORTIVO ROBERTO DICK Nr.: 188 Quadra: J Lote: A Casa:

Edifício:

Conjunto: Bloco: Apto.:

Nº Habite-se: 0 Ano Habite-se: 0 Data Habite-se: Proc. Const: Ano Const: 0

End. Correspondência: PRACA DOS EMANCIPADORES, S/N, BAIRRO CENTRO, CUBATÃO - SP, CEP: 11510039

DADOS DO PROPRIETÁRIO

CCP: 31601

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO CPF/CNPJ: 47.492.806/0001-08

OUTROS PROPRIETÁRIOS

MEDIDAS DO IMÓVEL

Área do Terreno 44.313,20 m² Valor M2 Terreno: R\$ 1.270,26 Valor Venal do Terreno: R\$ 56.289.285,43

Área Construção: 0,00 m² Valor M2 construção: R\$ 0,00 Valor Venal da Construção: R\$ 0,00

Total Área Edificada: 0,00 Valor Venal do Imóvel: R\$ 56.289.285,43

Área não Tributada: 0,00 Tipo Lançamento: Territorial Pontos construção: 0,01

Fator Obsolescência: 0,0 Fator Conserv. Prédio: 0,0 Fator Correção Prédio: 1

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL E SERVIÇOS

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Frontes: Uma Frente

Pedologia: Normal

Topografia: Plano

Cond Física: Acima do Nível

Fechamento: Murado

Ocupação: Baldio

Fator Correção: Com Pavimentação

Posição Terreno: Meio de Quadra

Cobrança: Imune

Documentação: -----

Bom Pagador: -----

Homogeneização: -----

Terreno Excedente: -----

Processo 11981

Zonamento: -----

Fator Correção Const: C/ Pavim Acima Nível

Revest Externo: -----

Piso Interno: -----

Banheir Externa: -----

Piscina: -----

Elevador: -----

Garagem: -----

Epicula: -----

Estrutura: -----

Revest Interno: -----

Posição Imóvel: -----

Pintura: -----

Esquadrias: -----

Forno: -----

Cobertura: -----

Tipo Construção: -----

Conservação: -----

Acabamento: -----

Salas: -----

Quartos: -----

Cozinha: -----

Banheiro Interno: -----

Banheiro Externo: -----

Copas: -----

Pavimentos: -----

IP/TPL: -----

Utilização: -----

Outros: -----

Depreciação: -----

Valor M2 Construção: -----

Imóvel Exceção: -----

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

ATIVO



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESPELHO DO IMÓVEL

1254
fl. 43N

DADOS DO IMÓVEL									
CCI:	33657	INSCRIÇÃO 01-06-0032-0100-000							
Distrito:	Distrito 01								
Setor:	Setor 06	Qd. Inscrição:	0032	Lt. Inscrição:	0100	Unid.:	0	Zona:	0
Lograd:	RUA BERNARDO PINTO								
Bairro:	VILA COUTO								
Complem:	POLIESPORTIVO ROBERTO DICK		Nr.:	188	Quadra:	J	Lote:	A	Casa:
Edifício:									
Conjunto:	Bloco:		Apto.:		Proc. Const:				
Nº Habite-se:	0	Ano Habite-se:	0	Data Habite-se:	Ano Const: 0				
End. Correspondência: PRACA DOS EMANCIPADORES, S/N, BAIRRO CENTRO, CUBATÃO - SP, CEP: 11510039									

DADOS DO PROPRIETÁRIO	
CCP:	31601
Proprietário:	PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATAO
CPF/CNPJ: 47.492.806/0001-08	

OUTROS PROPRIETÁRIOS

MEDIDAS DO IMÓVEL					
Área do Terreno:	44.313,20 m²	Valor M2 Terreno:	R\$ 1.270,26	Valor Venal do Terreno:	R\$ 56.289.285,43
Área Construção:	0,00 m²	Valor M2 construção:	R\$ 0,00	Valor Venal da Construção:	R\$ 0,00
Total Área Edificada:	0,00	Valor Venal do Imóvel:		R\$ 56.289.285,43	
Área não Tributada:	0,00	Tipo Lançamento:	Territorial	Pontos construção: 0,01	
Fator Obsolescência:	0,0	Fator Conserv. Prédio:	0,0	Fator Correção Prédio: 1	

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL E SERVIÇOS

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	
Frentes	Uma Frente
Pedologia	Normal
Topografia	Plano
Cond Física	Acima do Nível
Fechamento	Murado
Ocupação	Baldio
Fator Correção	Com Pavimentação
Posição Terreno	Meio de Quadra
Cobrança	Imune
Documentação	
Bom Pagador	
Homogeneização	
Terreno Excedente	
Processo 11981	
Zonamento	
Fator Correção Const	C/ Pavim Acima Nível
Revest Externo	
Piso Interno	
Benfeitoria Externa	
Piscina	
Elevador	
Garagem	
Edicula	
Estrutura	
Revest Interno	
Posição Imóvel	
Pintura	
Esquadrias	
Forro	
Cobertura	
Tipo Construção	
Conservação	
Acabamento	
Salas	
Quartos	
Cozinha	
Banheiro Interno	
Banheiro Externo	
Copas	
Pavimento	
IP/TITPL	
Utilização	
Outros	
Depreciação	
Valor M2 Construção	
Imóvel Exceção	

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL
ATIVO

PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
IMPOSTO FUNDIAL E TERRITORIAL URBANO

115-10-039 - PRAÇA DOS EMANCIPADORES, S/N CENTRO CUBATÃO SP Fone (13) 3362-6363

Ins. Quad 01-05-0032-0010-000

Nº Lançamento: 6589006

Id.Físico: 6545

IPTU
EXERCÍCIO
2021
Emissão: 1 - Via

Local do Imóvel: 115-10-039 - RUA PEDRO DE TOLEDO, ÁREA DO KARTODROMO
 Loteamento: VILA ODUTO

Quilic: Lotes: ÁREA DO KARTODROMO

Utilização:

Emprego da Atividade: PRAÇA DOS EMANCIPADORES, PAÇO MUNICIPAL
 Entrega: CENTRO CUBATÃO - SP

Valor Venal Terreno	16.611,461,56	Valor Venal Prédio	0,00	Valor Venal Imóvel	16.651,461,56	Eventos	Valor
Área do Terreno	14.242,00m ²	Área da Construção	0,00 m ²	Data de Lançamento			
Valor M ² Terreno	1.169,18	Valor M ² Construção	0,00	Tipu de Lançamento		Exercício	Total Lançado
Pagão Direto	1,000	Fator Conserv. Prédio	0,00	Alíquota	3,00		
Fator Correção	1,000	Pontos Construção	0,00	Situação do Imóvel		Qtd. parc.	Total
Área da Estola	0,000m ²	Fator Correção Prédio	0,00	Total Área Edificada	0,00	Vlr. Sem Isenção	Única
		Fator Classificação	1,00	Quantidade Edificações	0	Desconto Isenção	
		Área Construção	0				

Obs:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

11510-039 - PRACA DOS EMANCIPADORES S/N CENTRO CUBATAO SP Fone (13) 3362-5363

IP.T.U
 EXERCÍCIO
 2021
 Emissão: 1 a Via

Inscrição: 01-06-0032-0010-000 Nº Lançamento: 6589006 IdFísico: 6545

Local do Imóvel: 11510-030 - RUA PEDRO DE TOLEDO, AREA DO KARTODROMO
 Loteamento: VILA COUITO Utilização:
 Quadra: Lotes: AREA DO KARTODROMO

Endereço do Imóvel: 11510-033 - PRACA DOS EMANCIPADORES, PAÇO MUNICIPAL
 Bairro: CENTRO - CUBATAO, SP

Valor Venal Terreno	Valor Venal Predio	Valor Venal Imóvel	Valor Venal Imóvel	Valor Venal Imóvel	Valor Venal Imóvel	Valor Venal Imóvel	Valor Venal Imóvel	Valor Venal Imóvel	Valor Venal Imóvel
16.651.461,56	0,00	16.651.461,56	16.651.461,56	16.651.461,56	16.651.461,56	16.651.461,56	16.651.461,56	16.651.461,56	16.651.461,56
Área do Terreno: 14.242,00 m2	Área de Construção: 0,00 m2	Valor M2 Construção: 0,60	Data de Lançamento:	Valor M2 Terreno: 1.169,19	Valor M2 Construção: 0,60	Data de Lançamento:	Valor M2 Terreno: 1.169,19	Valor M2 Construção: 0,60	Data de Lançamento:
Fator Correção Área da Estufa: 0,000 m2	Fator Correção Predio: 0,00	Fator Correção Predio: 0,00	Situação de Imóvel:	Fator Correção Área da Estufa: 0,000 m2	Fator Correção Predio: 0,00	Situação de Imóvel:	Fator Correção Área da Estufa: 0,000 m2	Fator Correção Predio: 0,00	Situação de Imóvel:
	Fator Correção Área da Estufa: 0	Fator Correção Área da Estufa: 0	Total Área Edificada:		Fator Correção Área da Estufa: 0	Total Área Edificada:		Fator Correção Área da Estufa: 0	Total Área Edificada:
			Quantidade Edificações:			Quantidade Edificações:			Quantidade Edificações:

Obs:

Exercício:	Exercício:	Exercício:	Exercício:	Exercício:	Exercício:	Exercício:	Exercício:	Exercício:	Exercício:
Parcela	Parcela	Parcela	Parcela	Parcela	Parcela	Parcela	Parcela	Parcela	Parcela
Qtd. parcelas	Qtd. parcelas	Qtd. parcelas	Qtd. parcelas	Qtd. parcelas	Qtd. parcelas	Qtd. parcelas	Qtd. parcelas	Qtd. parcelas	Qtd. parcelas
Vi. Sem Isenção	Vi. Sem Isenção	Vi. Sem Isenção	Vi. Sem Isenção	Vi. Sem Isenção	Vi. Sem Isenção	Vi. Sem Isenção	Vi. Sem Isenção	Vi. Sem Isenção	Vi. Sem Isenção
Desconto Isenção	Desconto Isenção	Desconto Isenção	Desconto Isenção	Desconto Isenção	Desconto Isenção	Desconto Isenção	Desconto Isenção	Desconto Isenção	Desconto Isenção



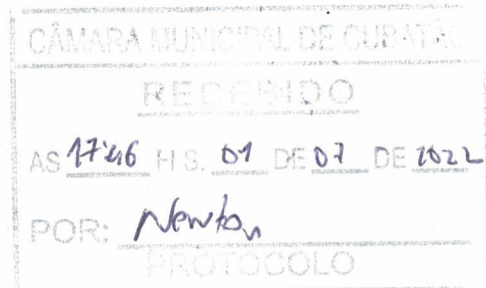
PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER
Rua Embaixador Pedro de Toledo, 365, Centro, Cubatão, CEP 11510-090
Telefone 3361 3062, email sec.esportescubatão@gmail.com
“489º da Fundação do Povoado
“73º da Emancipação”

fl. 46 N

MENSAGEM EXPLICATIVA

Senhor Presidente;

Nobres Senhores Vereadores;



Temos a honra de encaminhar à elevada consideração de Vossas Excelências o incluso Projeto de Lei que visa a obtenção de autorização legislativa para a concessão de uso de área onde se encontra instalado o Conjunto Poliesportivo “Professor Roberto Dick”, para realização e exploração de atividades desportivas educacionais, recreativas, e de lazer, bem como de serviços associados, observada a legislação incidente, inclusive no que se refere ao parcelamento, uso e ocupação do solo.

A Secretaria Municipal de Esportes, após muitos dados e estudos, identificou, que Cubatão deve oferecer ao seu munícipe a oportunidade de expansão esportiva através de investimentos no esporte de base, tanto nas escolinhas de futebol como nos esportes olímpicos.

Para isso, se evidencia a necessidade de modernização dos seus próprios públicos, bem como na construção e modernização de novos espaços para a prática desportiva de alto rendimento, como, por exemplo, uma nova e moderna pista de atletismo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER
Rua Embaixador Pedro de Toledo, 365, Centro, Cubatão, CEP 11510-090
Telefone 3361 3062, email sec.esportescubatão@gmail.com
“489º da Fundação do Povoado
“73º da Emancipação”

Cubatão necessita resgatar sua história e suas glórias e se “posicionar globalmente” em relação a outros destinos quanto a eventos esportivos, de lazer e entretenimento. Em razão da carência de equipamento que atenda a demanda atual, tanto o Município quanto o Estado tem perdido “espaço” no cenário esportivo nacional.

A atual estrutura existente no Poliesportivo encontra-se deteriorada e sem condições para a prática esportiva de alto rendimento, e para a sua manutenção e modernização será necessário um grande investimento do Município, o que, na atual conjuntura nacional, fica inviável ao Poder Público.

O esporte em nossa cidade é levado a sério. O esporte como formador de caráter e personalidade é um instrumento transformador e extremamente importante, por isso, foram despendidos estudos por toda a Administração para oferecer a nossa população modalidades esportivas e de lazer com qualidade e eficiência.

Somos, por óbvio, conhecedores das diferenças entre pessoas e respeitamos as limitações de cada indivíduo. Lembremos nesse momento, que os equipamentos para capacitação de esportes olímpicos e de alto rendimento devem ter espaços adaptados e agilidade logística/operacional, para receber eventos



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER
Rua Embaixador Pedro de Toledo, 365, Centro, Cubatão, CEP 11510-090
Telefone 3361 3062, email sec.esportescubatão@gmail.com
“489º da Fundação do Povoado
“73º da Emancipação”

f. 472

esportivos nacionais e internacionais, bem como dispor de espaços para implementações de treinamentos adequados as modalidades, o que hoje não encontramos no Conjunto Poliesportivo “Professor Roberto Dick”, que não atende às qualidades e adaptações hoje exigidas pelos atletas, sejam eles adaptados ou não.

Atualmente, apenas cerca de 100 (cem) pessoas frequentam mensalmente o complexo, que possui aproximadamente 42.000m² (Quarenta e dois mil metros quadrados). Ou seja, muito aquém de sua capacidade.

Frise-se que os equipamentos que compõem o conjunto poliesportivo, acrescidos das áreas comuns do Conjunto custam ao Município em média R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por ano, não tendo nenhum tipo de arrecadação gerada ou atrativo turístico.

Nos últimos anos, várias competições esportivas têm migrado para outras cidades, por não termos a capacidade estrutural para trazer para nossa cidade e vemos campeonatos de Futebol de base do sub 09 até o sub 23 sendo realizados em cidades como Cotia, Guarulhos e a nossa vizinha Santos, gerando uma ampla receita em termos de turismo esportivo e implementação do comércio local e de hotelaria. Além disso deixamos de atender nossa população com eventos locais por não



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER
Rua Embaixador Pedro de Toledo, 365, Centro, Cubatão, CEP 11510-090
Telefone 3361 3062, email sec.esportescubatão@gmail.com
“489º da Fundação do Povoado
“73º da Emancipação”

ter um local adequado para ofertamento de, por exemplo, grandes espetáculos.

Porque trazemos essa informação a Vossas Excelências? Em respeito ao Princípio da publicidade e visando da transparência aos atos praticados pelo Poder Público, afirmamos que, como contrapartida para a concessão do Poliesportivo à qualquer interessado, será obrigatoriamente revertido ao Município 30% do valor apurado do espaço que se pretende conceder o uso.

Conforme demonstram as avaliações em anexo assinadas por engenheiros responsáveis, com fotos e todos os elementos necessários à aferição do valor, referida área está avaliada em R\$ 63.240.000,00 (sessenta e três milhões e duzentos e quarenta mil reais). Assim, a contrapartida obrigatória para qualquer interessado será de, no mínimo 30% deste valor, ou seja, R\$ 18.972.000,00 (dezoito milhões e novecentos e setenta e dois mil reais).

Aliás, esta contrapartida, como dito, não será em dinheiro, mas em obras de melhoria do esporte, como por exemplo, uma arena multiuso que contará com um estádio municipal para 5000 pessoas, uma nova e moderna pista de atletismo para os atletas de nossa cidade. Quadra de tênis e pista de caminhada, tudo devidamente adaptado para todos os tipos de público. Além de todas estas vantagens, a nova arena permitirá ao Município receber shows



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER
Rua Embaixador Pedro de Toledo, 365, Centro, Cubatão, CEP 11510-090
Telefone 3361 3062, email sec.esportescubatão@gmail.com
“489º da Fundação do Povoado
“73º da Emancipação”

fl. 482

e eventos que alavancarão, inclusive, o turismo de nossa cidade, com hotéis mais procurados e o comércio valorizado.

Como dito anteriormente, hoje, os shows e espetáculos são realizados sem qualquer estrutura na área que concerne ao “kartódromo”, o que inviabiliza grandes eventos que poderiam trazer muitos recursos para o Município.

Acrescenta-se, a título de transparência, que não se trata de concessão de uso de duas áreas distintas, mas a concessão da área hoje destinada ao Poliesportivo e as contrapartidas para cidade serão realizadas na área que atualmente encontra-se o Kartódromo Municipal.

Além dos benefícios decorrentes da modernização do conjunto sem que seja necessária a alocação de recursos públicos, a cidade passará a dispor de equipamento moderno para eventos esportivo-culturais, com o consequente incremento do turismo e da arrecadação de impostos, resultados indiretos da concessão pretendida.

Os estudos acessados pela Secretaria de Esportes comprovaram o padrão dos equipamentos existentes nas



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER

Rua Embaixador Pedro de Toledo, 365, Centro, Cubatão, CEP 11510-090

Telefone 3361 3062, email sec.esportescubatão@gmail.com

“489º da Fundação do Povoado

“73º da Emancipação”

mais diversas cidades, conforme demonstra o quadro comparativo das cidades que se segue.

CIDADE	POPULAÇÃO	CAPACIDADE ARENA
COTIA	3.792.621	20.000
GUARULHOS	8.622.698	20.789
SANTOS	8.864.370	26.000

O modelo de exploração pretendido pelo Município, além de viabilizar, como contrapartida, a implementação de benfeitorias e construções de última geração para um novo Poliesportivo destinado a prática e capacitação de esporte de alto rendimento, também se volta à prática esportiva amadora da população em geral.

Essa medida possibilitará que a cidade ingresse no cenário nacional e, quem sabe, até mundial com o descobrimento de novos talentos esportivos em diversas modalidades profissionais e olímpicas, através verdadeiros centros esportivos de alta qualidade, e também seja capaz de potencializar a vocação do Município como importante centro de atração turística.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER
Rua Embaixador Pedro de Toledo, 365, Centro, Cubatão, CEP 11510-090
Telefone 3361 3062, email sec.esportescubatão@gmail.com
“489º da Fundação do Povoado
“73º da Emancipação”

f. 492

Por óbvio, excelências, não se trata de priorizar o esporte de alto rendimento, mas de equiparar e propiciar um desporto à nível de competição como àquele formador de caráter, extremamente importante como educação complementar.

As receitas decorrentes da referida exploração, que se somarão à valorização do imóvel em razão da implementação de obras de reforma e construção, contribuirão para incremento do desenvolvimento de políticas públicas extremamente importantes para nossa cidade.

É patente, assim, a necessidade de intervenções de grande vulto nos equipamentos instalados no imóvel cuja concessão de uso se pretende, com investimentos em tecnologia, segurança e instalações.

A participação da iniciativa privada na exploração do empreendimento incrementará as frentes de atuação do Município no segmento esportivo-cultural, pois o Conjunto Desportivo em questão, além de ter sua utilização e frequência ampliada e otimizada, passará a gerar receita para que o Município implemente políticas públicas essenciais.

Antes de findarmos a exposição dos motivos a Vossas Excelências, a título de histórico processual, informamos que inicialmente tramitavam paralelamente dentro do mesmo processo,



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER

Rua Embaixador Pedro de Toledo, 365, Centro, Cubatão, CEP 11510-090

Telefone 3361 3062, email sec.esportescubatão@gmail.com

“489º da Fundação do Povoado

“73º da Emancipação”

os seguintes assuntos: a) a regularização da área, no que concerne aos registros das matrículas; b) a elaboração do Termo de Referência a ser publicado oportunamente, e; c) o presente Projeto de Lei.

No entanto, por orientação e parecer da Douta Procuradoria do Município, que se manifestou favorável ao modelo e formato desenhado, se optou por apartar os assuntos.

Mesmo assim, como forma de subsidiar Vossas Excelências para uma análise completa, passamos a anexar nesta oportunidade os seguintes documentos:

- Laudo Completo de avaliação da área a ser concedida, que nos permitiu fixar um valor mínimo de contrapartida acima dos dezoito milhões de reais;

- Espelhos de IPTU da área do Poliesportivo, também utilizado como parâmetro para referida valoração;

- Memoriais descritivos da área que se pretende fazer a concessão onerosa; (Poliesportivo e Kartódromo).

- Termo de Concessão de Uso, que faz parte integrante da Lei, que reproduz, inclusive, disposições contidas no próprio Projeto de Lei.

- Plantas das áreas do Poliesportivo, bem como do Kartódromo Municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER
Rua Embaixador Pedro de Toledo, 365, Centro, Cubatão, CEP 11510-090
Telefone 3361 3062, email sec.esportescubatao@gmail.com
"489º da Fundação do Povoado
"73º da Emancipação"

150N

Como último e não menos importante ponto a ser discutido, o modelo recomendado pelo Corpo Jurídico Estável do Poder Executivo estabeleceu o modelo de concessão onerosa de uso, uma vez que não se trata de caso de Parceria Público Privada. Isto porque não versa de implementação de obras para o objeto concedido, mas sim, de contrapartidas em área distinta para a construção de objetos mais completos e distintos do atualmente existente na área concedida.

Não se trata, por exemplo, de conceder o uso da área do Poliesportivo para construção de outro poliesportivo naquele local. Mas sim, de permitir ao particular usufruir da área hoje onde existe o Poliesportivo para outra finalidade e, como contrapartida se obrigar a entregar ao Município um conjunto completo de equipamento esportivo em área distinta com a permissão de uso.

Com estas considerações, submetemos o assunto à deliberação de Vossas Excelências, para apreciação em regime de urgência, nos moldes do que estabelece o artigo 54 da Lei Orgânica Municipal, nos colocando à disposição para quaisquer esclarecimentos e complementações necessárias que entendam pertinentes.


ADEMÁRIO DA SILVA OLIVEIRA

Prefeito Municipal