

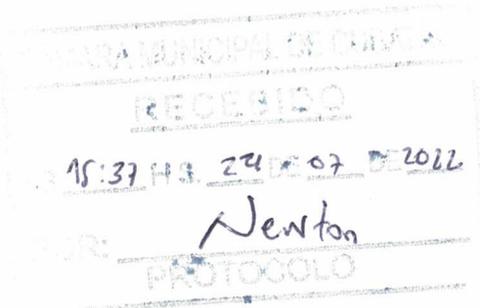


PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER  
Rua Embaixador Pedro de Toledo, 365, Centro, Cubatão, CEP 11510-090  
Telefone 3361 3062, email sec.esportescubatão@gmail.com  
"489º da Fundação do Povoado  
"73º da Emancipação"

11.02.22

## PROJETO DE LEI Nº 85/2022

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



GERAL	FUNC.
664/22	85/22
1	Newton

**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 á 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 á 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 á 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 á 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.esportescubatão@gmail.com  
“489º da Fundação do Povoado  
“73º da Emancipação”

F1037

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 m<sup>2</sup> - inscrição nº 01-06-0032-0100-000”.



**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. 047

- § 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).

**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.

**§ 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 do imóvel descrito no Art. 1º desta Lei, oriundo do laudo de avaliação apresentado 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.

**§ 1º** Além da contrapartida prevista no caput deste artigo, a concessionária está obrigada, ainda, a:

**I** - executar reforma e revitalização do Centro Esportivo Municipal “Ayrton Romero da Nóbrega”, tudo perfazendo o total fixado no §3º do artigo 3º desta Lei;

**II** - 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.

**III** - O valor mencionado no inciso anterior será depositado na conta específica do Fundo Municipal de Esportes e Lazer, vinculada a secretaria Municipal de Esportes e Lazer.

**IV** – Além destas contrapartidas, será revertido ao Fundo Municipal de Esportes e Lazer, percentual a ser



f. 06 m

definido através de Decreto Regulamentador, dos valores líquidos arrecadados nos eventos privados realizados no novo equipamento público construído, como forma de fomento ao esporte.

**§ 2º** Todas as contrapartidas, com as devidas considerações farão parte do escopo do edital de concessão a ser elaborado pela Administração Municipal, devendo utilizar como mínimos os padrões e obrigações estabelecidas nesta Lei.

**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;
- 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 15 (quinze) 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,



**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. 02/08*

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.

**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, ficando vedada também a cessão ou transferência da área a terceiro.



**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”

*fiorenzi*

**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 12 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.esportescubatao@gmail.com  
"489º da Fundação do Povoado"  
"73º da Emancipação"

11.09.22

"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, condições e legislação correlata:



**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. 10

## 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



**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”

*f. m. j.*

,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 m<sup>2</sup> inscrição nº 01-06-0032-0100-000”, 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;



f. 127

## CLÁUSULA SEGUNDA - OBRIGAÇÕES

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

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:

a) 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.

b) 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 e um memorial do Esporte.

c) 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.

d) 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.



fl. 13 mg

## 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 – DO TERMO DE CONCESSÃO

5.1. O presente Termo não gera vínculo empregatício entre os empregados da CONCESSIONÁRIA e a Administração Pública, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize personalidade 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.esportescubatão@gmail.com  
“489º da Fundação do Povoado  
“73º da Emancipação”

fl. 19/28

## 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 deverá ser obrigatoriamente no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias, contado da data da assinatura deste Termo.

## CLÁUSULA SÉTIMA - VEDAÇÕES

7.1. É vedado ao CONCESSIONÁRIO: a) prestar serviços não previstos neste TERMO OU NO CONTRATO DE OUTORGA DE CONCESSÃO (O termo fará parte integrante do contrato de outorga); 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.



ft 1578

## 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 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



**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”

*f. 1678*

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; f) demais hipóteses previstas na Lei específica.

---

Ademário da Silva Oliveira

Prefeito Municipal

---

Alessandro Nunes Bortolomasi

---

Representante - Concessionário



108 + 197  
A

*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,

## MEMORIAL DESCRITIVO

f. 217  
110  
M

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 m<sup>2</sup>. 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

f1 22mg

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 16.797,68m<sup>2</sup>.

*Leandro Luiz do Nascimento*

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

Eng.º Leandro Luiz do Nascimento  
CREA-SP - 5070829717  
Divisão de Obras - Chefe

## MEMORIAL DESCRITIVO

f. 237  
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  
CREAMSP - 50708291/17  
Divisão de Obras - Chefe

## MEMORIAL DESCRITIVO

113  
M

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.

*Leandro Nascimento*

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

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

## MEMORIAL DESCRITIVO

*fl. 25 r/f*  
*114*  
*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/SP - 50708297/17  
Divisão de Obras - Chefe



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

## ESPELHO DO IMÓVEL

142A  
fi. 26 mg

### DADOS DO IMÓVEL

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

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 m<sup>2</sup> Valor M2 Terreno: R\$ 1.270,26 Valor Venal do Terreno: R\$ 56.289.285,43

Área Construção: 0,00 m<sup>2</sup> 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 Obsolescencia: 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: -----

Banheiro Externo: -----

Piscina: -----

Elevador: -----

Garagem: -----

Edícula: -----

Estrutura: -----

Revest Interno: -----

Posição Imóvel: -----

Pintura: -----

Esquadrias: -----

Forno: -----

Cobertura: -----

Tipo Construção: -----

Conservação: -----

Acabamento: -----

Salas: -----

Quartos: -----

Cozinha: -----

Banheiro Interno: -----

Banheiro Externo: -----

Copas: -----

Pavimentos: -----

IP/TPI: -----

Utilização: -----

Outros: -----

Depreciação: -----

Valor M2 Construção: -----

Imóvel Excedido: -----

#### CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

-----

ATIVO



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**  
**ESPELHO DO IMÓVEL**

125 +  
10228

**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 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**

Frentes Uma Frente  
 Pedologia Normal  
 Topografia Plano  
 Cond Física Acima do Nível  
 Fechamento Murado  
 Ocupação Baldio  
 Fator Correcao Com Pavimentação  
 Posicao Terreno Meio de Quadra  
 Cobranca Imune  
 Documentacao  
 Bom Pagador  
 Homogenizacao  
 Terreno Excedente  
 Processo 11981  
 Zoneamento  
 Fator Correcao Const C/ Pavim Acima Nível  
 Revest Externo  
 Piso Interno  
 Benfeite Externa  
 Piscina  
 Elevador  
 Garagem  
 Edicula  
 Estrutura  
 Revest Interno  
 Posicao Imovel  
 Pintura  
 Esquadrias  
 Forro  
 Cobertura  
 Tipo Construcao  
 Conservacao  
 Acabamento  
 Salas  
 Quartos  
 Cozinha  
 Banheiro Interno  
 Banheiro Externo  
 Copas  
 Pavimentos  
 IPTU PL  
 Utilizacao  
 Outros  
 Depreciacao  
 Valor M2 Construcao  
 Imovel Excecao

**CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

ATIVO

116  
1128  
20

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**  
**IMPOSTO FUNDIAL E TERRITORIAL URBANO**

11510-039 - PRAÇA DOS EMANCIPADORES, S/N CENTRO CUBATÃO SP Fone (13) 3362-6363

I.P.T.U.  
**EXERCÍCIO**  
2021  
Emissão 1ª Via

Inscrição 01-05-0032-0010-000 Nº Lançamento 6589006 IdFísico 6545

Local do Imóvel 11510-090 - RUA PEDRO DE TOLEDO, ÁREA DO KARTODROMO

Loteamento VILA COUTO Quarta Lotes ÁREA DO KARTODROMO Utilização

Endereço de Entrega 11510-039 - PRAÇA DOS EMANCIPADORES, CENTRO - CUBATÃO - SP PAÇO MUNICIPAL

Valor Venal Terreno 16.551.461,56	Valor Venal Prédio 0,00	Valor Venal Imóvel 16.551.461,56	Territorial	Exercício :	Total Lançado
Área do Terreno 14.242,00m2	Área de Construção 0,00 m2	Data de Lançamento			
Valor M2 Terreno 1.169,18	Valor M2 Construção 0,00	Tipo de Lançamento	3,00	Qtz. parc.	Total
Prçoço Ideal 1,000	Fator Conserv. Prédio 0,00	Alíquota			
Fator Correção 1,000	Pontos Construção 0,00	Situação do Imóvel	0,00	Vir. Sem Isenção	Total
Área da Escala 0,000m2	Fator Correção Prédio 0,00	Total Área Edificada			
	Fator Obsolescência 1,00	Quantidade Edificações	0		
	Área Construção 0				

Obs :

29  
M

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**  
**IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO**

11510-039 - PRAÇA DOS EMANCIPADORES, S/N CENTRO CUBATÃO SP Fone (13) 3362-5363

Inscrição: 01-06-0032-0010-000 Nº Lançamento: 6389905 ITR/Sico: 6545

Local do Imóvel: 11510-030 - RUA PEDRO DE TOLEDO, ÁREA DO KARTODROMO  
 Nome: VILA COURTO

Quadra: Lotes: ÁREA DO KARTODROMO Utilização:  
 Endereço: 11510-033 - PRAÇA DOS EMANCIPADORES, PAÇO MUNICIPAL  
 Cidade: CENTRO - CUBATÃO - SP

Valor Venal Terreno	16.651.461,56	Valor Venal Bênis	0,00	Valor Venal Imóvel	16.651.461,56	Exercício	Total Langatid
Área do Terreno	14.242,00 m2	Área de Co. Strucão	0,00 m2	Data de Lançamento		Parcela	Desconto
Valor M2 Terreno	1.169,18	Valor M2 Construção	0,60	Tipo de Imposto	Alíquota	Qtd. parç	Total
Valor Ideal	1,000	Fato Conserv. Predio	0,00	Situação do Imóvel	3,00	Vi. Sem Isenção	Única
Fato Correção	1,000	Portos Construção	0,00	Total Área Edificada	0,00	Dentro Isenção	
Área de Edifício	0,000 m2	Fato Correção Predio	0,00	Quantidade Edificações	0		
		Fato Obsolescência	1,00				
		Fato Construtivo	0				

IP.T.U  
 EXERCÍCIO  
 2021  
 Emissão: 1º de Maio



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS**

Praça dos Emancipadores, s/nº  
"489º da Fundação do Povoado  
"73º da Emancipação"

f. 3078

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**DATA BASE: JULHO/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.

Nosso estudo levou em conta as Normas recomendadas para avaliações de imóveis –NBR 14653-2 da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas e do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, culminando com o valor estimado abaixo exposto para o referido imóvel:

- **VALOR DO IMÓVEL:.....R\$**  
**63.240.000,00**(sessenta e três Milhões e duzentos e quarenta mil reais).

Data-base: Julho/2022

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

Cubatão, 01 de julho de 2022.

Engº Leandro Luiz do Nascimento  
CREA/SP - 5070829717  
Divisão de Obras - Chefe



A. 31 78

### 1-) NORMAS UTILIZADAS PADRONIZADAS:

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

\* Admitimos 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 da 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

### 3-) CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

#### 3.1-) Documentação

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS**  
Praça dos Emancipadores, s/nº  
"489º da Fundação do Povoado  
"73º da Emancipação"

f. 32 m

Para efeitos da presente avaliação, foi fornecida planta topográfica com levantamento planialtimétrico da área do Centro Educacional e Esportivo Prof. Roberto Dick, no município de Cubatão-SP, totalizando a área de 42.353,15m<sup>2</sup>, que será considerada e utilizada no nosso trabalho.

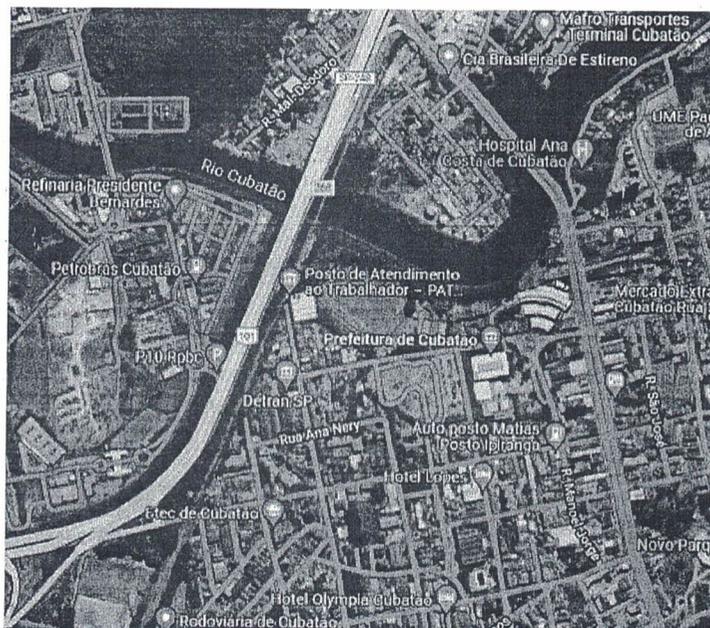
O imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis e anexos de Cubatão, sob a matrícula 3.866, consultada e solicitada pelos signatários.

### 3.2-) Localização e caracterização da Região

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

Trata-se de região central, próximo a 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:



JK



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS**

Praça dos Emancipadores, s/nº  
"489º da Fundação do Povoado  
"73º da Emancipação"

ft 33 of

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 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 comercio 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 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 conforme	Uso sob controle	Frente mínima	Área mínima	Recuo Frente	Recuo Fundo	Recuos Laterais	Taxa de Ocupação	Coef. de Aproveit.	Coef. de Aproveit.
---------	--------------	------------------	---------------	-------------	--------------	-------------	-----------------	------------------	--------------------	--------------------

ft



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS**

Praça dos Emancipadores, s/nº  
"489º da Fundação do Povoado  
"73º da Emancipação"

fl. 347

Uso		especial	(m)	(m <sup>2</sup> )	min. (m)	min. (m)	min. (m)	máxima	máximo	mínimo
ZCC	C1/S1/E1	R1/R2-02/ R2- 03/11/E2/E 3 S2/C2	10	250	-	2	-	0,92	5,50	0,5

### 3.4-) Descrição do Imóvel Avaliado

- **Área do terreno:** 42.353,15m<sup>2</sup> 9 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, 11952 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 dispões sobre o parcelamento do solo urbano, para dispor sobre áreas de preservação permanente no entorno de cursos d'água em áreas urbanas consolidadas, consolidando as obras já finalizadas.

“§ 10. Em áreas urbanas ouvidos os conselhos estaduais, Municipais ou distrital de meio ambiente, lei municipal ou distrital poderá definir faixas marginais



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS**

Praça dos Emancipadores, s/nº  
"489º da Fundação do Povoado  
"73º da Emancipação"

A.35 mg

distintas daquelas estabelecidas no inciso I do caput deste artigo, com regras que estabeleçam:

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

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 houver, 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 baixo impacto ambiental fixados nesta lei.”

No Art. 3º, o artigo 22 da Lei nº 11952 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 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 econômico médio/baixo, com a presença de diversos estabelecimentos comerciais voltados ao comércio varejista de âmbito local.

#### **4-) PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

O emitente desse laudo se vale do presente, 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 de caráter jurídico.

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

A



11307

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 2512 da mesma data.

C- Dados amostrais de ofertas e transações na região geo-economica – Cubatão – SP, foram obtidos de pesquisa de mercado na internet junto a imobiliárias da região. Vez que as amostras obtidas são relativas á ofertas foi aplicado um desconto de 10% devido ás 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 Avaliação do "IBAPE" – instituto Brasileiro de Avaliação e Pericias de Engenharia e na NBR 14.653-2 – parte 2 – avaliação 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, passaremos a expor a metodologia a ser empregada no cálculo:

df



fl. 387

### 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 influenciastes.

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 à formação do valor do imóvel objeto da avaliação.

As variáveis independentes podem ser classificadas em quantitativas ou qualitativas.

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

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 (mantem relação de ordem com outras).

At



*1.307*

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 interativo, 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 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:

$V_t = A_t \times V_u$ , onde:

$V_t$ - Valor da parcela do terreno (R\$)

$A_t$ = Área do terreno (m<sup>2</sup>)

$V_u$ = Valor unitário (R\$/m<sup>2</sup>)

## 5.3- ) ÁREA DO TERRENO

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

*AK*



At= 42.353,15m<sup>2</sup>

#### 5.4-) VALOR UNITÁRIO MÉDIO

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

- Variável 1: **AREA 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 logística;

**Sendo 2:** imóveis situados na região central, formado pelo bolsão entre a Av. Cruzeiro do Sula 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 trecho 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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS**

Praça dos Emancipadores, s/nº  
"489º da Fundação do Povoado  
"73º da Emancipação"

*Handwritten signature in blue ink.*

**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(tinta e três) elementos cujos dados de análise constam juntados ao presente laudo como anexo nº 01.

#### **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, 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.

*Handwritten signature in blue ink.*



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS  
Praça dos Emancipadores, s/nº  
"489º da Fundação do Povoado  
"73º da Emancipação"

fl. 017

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:

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

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 a área do terreno e melhor for sua localização e vocação, e mais contemporânea for a pesquisa, o valor unitário do terreno também é maior.

Verifica-se que o coeficiente de determinação é igual a 0,8273801, isto é 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 repressores fossem nulos (isto é, que o valor encontrado fosse igual a 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 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.

PK



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).

Também o teste da distância de Cook não detectou pontos influenciadores, dando confiabilidade ao modelo.

Outro ponto importante 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.

### 5.7-) VALOR BÁSICO UNITÁRIO

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

- Área do Terreno.....=42.353,15m<sup>2</sup>
- Setor Urbano.....= 2
- Vocaçã.....= 0,00
- Data do Evento.....= 5

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS**  
Praça dos Emancipadores, s/nº  
"489º da Fundação do Povoado  
"73º da Emancipação"

fl. 43<sup>78</sup>

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:

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

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:

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

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

### **5.8-) VALOR DO TERRENO**

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



f. 447

Vt = 42.353,15 m<sup>2</sup> x R\$ 1.493,13 / m<sup>2</sup>

Vt = R\$ 63.238.631,80

Valor Área de terreno (em nºs redondos) R\$ 63.240.000,00

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

- Data-base: JULJHO/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.

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 e no GRAU II de Precisão.

## **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: JULHO/2022

*Ar*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS**  
Praça dos Emancipadores, s/nº  
"489º da Fundação do Povoado"  
"73º da Emancipação"

fi. 4578

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.

*Leandro Nascimento*

---

Engº Leandro Luiz do Nascimento  
CREA/SP - 5070829717  
Divisão de Obras - Chefe

fl. 4676

**ATA DE REUNIÃO ENTRE REPRESENTANTES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER E DO CONSELHO MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER – COMELC.**

Aos 12 dias do mês de julho de 2022, no gabinete da Secretaria Municipal de Esportes e Lazer e presentes os membros abaixo assinados e abertos os trabalhos, os membros do Conselho Municipal de Esportes e Lazer apresentaram sugestões e questionamentos por escrito, que fazem parte integrante desta ata. De posse dessas informações o Sr. Secretário Municipal de Esportes e Lazer e Gestor do Conselho Municipal de Esportes e Lazer, apresentou as seguintes considerações: No questionamento do conselheiro Luis Fernando da Silva, com relação ao prazo de entrega, todos os prazos para a execução dos serviços recebidos a título de contrapartida, com condições e etapas de entrega serão delineadamente e detalhadamente previstos no edital de licitação para a concessão da área conforme estabelece a Lei 8.666/93, ainda questionado pelo mesmo conselheiro sobre a distribuição da estrutura, o Secretário informou, que além do campo da arena multiuso, será colocada uma quadra de tênis, uma quadra poliesportiva, um memorial das conquistas e uma pista para caminhada. O conselheiro Carlos Cruz questionou sobre a possibilidade de ser cedido outro terreno a não ser o Poli. Com relação a isso, como já relatado em reuniões anteriores, a área do Poliesportivo contém 42 mil m<sup>2</sup>, não tendo área na cidade desse porte que seja atrativa para a concessão, bem como a manutenção próxima em caso de reforma sem que houvesse o uso adequado pela concessionária ficaria inviabilizado. O local da nova pista de atletismo será definido em conjunto com o Conselho Municipal de Esportes e Lazer e fará parte integrante do edital de licitações e terá estrutura para realizar todos os eventos e em obediência à lei de uso e ocupação do solo. Outro questionamento do conselheiro Carlos sobre a entrega das contrapartidas, frise-se que o edital fixará estas condições e com relação ao Romerão será adaptada às medidas oficiais e novo piso. O telhado já está em fase de licitações por emenda recebida. As demais áreas, como banheiro e etc serão ajustadas na licitação que já está tramitando. A criação do memorial de esportes será na arena multiuso. A conselheira Sandra apresentou os questionamentos, parte já foram sanadas acima e questionou quais esportes receberão os R\$ 220.000,00 anuais. O secretário explanou que será definido anualmente, em conversa com o COMELC e salientou para a vitória de poder planejar isso por 30 anos, sendo um ganho absurdo para o esporte da cidade. Os conselheiros Jaime e Abel seguiram os apontamentos do conselheiro Carlos acima. O conselheiro Edilson questiona sobre o laudo apresentado neste momento para fixar o valor da área, foi frisado pelo secretário que o valor, na verdade, se refere a uma estimativa inicial assinada por engenheiros responsáveis. Ali se consignou os valores de mercado, no entanto, a Lei

f. 478

estabelece que será elaborado novo laudo em, no máximo, 90 dias antes da publicação do edital de licitações, a fim de demonstrar lisura e legalidade sobre os valores. O conselheiro Edilson sugere, ainda, que os R\$ 220.000,00 repassados anualmente, sejam destinados ao Fundo Municipal de Esportes e Lazer, sugestão acatada por todos os presentes. Outra sugestão, foi para que se incluísse na Lei, que os eventos pagos no Estádio Municipal, parte do lucro fosse destinado ao fomento do esporte, através do Fundo Municipal de Esportes e Lazer. Sugestão essa, acatada e será incluída no projeto. Sob sugestão do Conselheiro Edilson, será realizado estudo de viabilidade para possível isenção dos moradores da cidade de Cubatão dos eventos realizados na arena multiuso. O Conselheiro Donizete questiona sobre os implementos e as renovações, bem como uniformes. Tudo isso será planejamento da Secretaria em conjunto com o Fundo e COMELC. Ademais, em cima do projeto foram apontados alguns outros itens que serão ajustados no Projeto de Lei. Finalizada a reunião às 15:15 horas eu, Rafael Ferreira de Abreu, lavro a presente ata, que segue assinada pelos seguintes:

  
Alessandro Nunes Bortolomasi  
Secretário SEMES/Gestor COMELC

  
Edilson Araújo Pereira  
COMELC

  
Carlos Alberto da Cruz  
COMELC

  
Donizete dos Santos  
COMELC

  
Jaime Teodoro de Freitas Filho  
COMELC

  
João Cardozo Barrada  
COMELC

  
Sandra Cristina Costa Mota  
COMELC



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER  
CONSELHO MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER DE CUBATÃO - COMELC  
Lei Municipal 3.270/08



1987

APONTAMENTOS DO CONSELHEIROS MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER  
PARA O PROJETO LEI DE CONCESSÃO DO CENTRO EDUCACIONAL E DESPORTIVO  
PROFESSOR ROBERTO DICK (POLIESPORTIVO).

**Sukinho**

Bom dia

A todos

O meu apontamento é que :

Como será a distribuição das estruturas esportivas no Kartódromo ou lá só será o campo de futebol, e onde será a nova pista e sair com local definido , e saber quais são as modalidades olímpicas que serão contempladas com os recursos que virão deste projeto, e principalmente estabelecer prazos de entrega porque depois eles vão embora e vamos ficar chupando dedo/

**Carlos Cruz:**

- Porque não é cedido um terreno para a Concessionária em troca da reforma do Poliesportivo?
- Onde será construída a nova pista de Atletismo?
- A nova Pista de Atletismo terá estrutura e capacidade para realização de eventos?
- Quem vai administrar o Estádio Municipal?
- A entrega da reforma do Romerão será terá um prazo máximo estipulado? E o que está incluído na reforma?
- A entrega do Estádio Municipal, Quadra de Tênis, Pista de Caminhada e demais contrapartidas a serem construídas no Kartodromo terá prazo estipulado para entrega ao município? Na PL consta início das obras em até 45 dias após a concessão, porém é tão importante quanto, estipular o prazo para entrega.
- Foi mencionado a criação do Memorial do Esporte de Cubatão. O espaço físico também fará parte das contra partidas?

**Sandra Mota:**

Bom dia a todos,



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER



CONSELHO MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER DE CUBATÃO - COMELC

Lei Municipal 3.270/08

Meus questionamentos em relação ao PL de Concessão do Poliesportivo são:

- Sobre o investimento lançado a nível municipal para a reforma do Poliesportivo;
- O espaço do Kartódromo, onde o mesmo é mencionado como contrapartida na construção da Arena Multiuso, há estudos que viabilize a construção de Estádio, pista de atletismo, pista de caminhada externa, quadra de tênis?;
- Mencionado no PL, sobre a construção da pista de atletismo no espaço do Kartódromo ou em outra local. Esse outro local já está definido com seu respectivo estudo de viabilidade?;
- O PL menciona que o concessionário poderá investir no esporte a nível de alto rendimento ou formação. Nos estudos mencionados qual seria o ideal para a cidade?;
- Nessa contrapartida mencionada ...

**Abel:**

Meus Questionamentos estão Alinhados com os do Carlão

**Edilson:**

- questionarei o valor do imóvel com 3 avaliações V. Mercado.

Artigo 4º - 220 mil de investimento incluir no Fundo de Esportes a ser decidido quais modalidades olímpicas e paralímpicas

- incluir atletas de base

Prazo de início e término das obras, antes do imóvel concessionária.

Qual local será construída a pista de atletismo oficial + sala de academia + memorial...

Artigo 5º - Dos shows e eventos no estádio destinação de 30% do recursos ao fundo de esportes

No artigo 6º - inciso II incluir exclusiva

ART 7º - discriminar todas contrapartidas e manutenção periódica até o fim do contrato.

**Donizete:**

As modalidades terão implementos específicos para cada modalidade beneficiada? De quanto em quanto tempo serão beneficiadas uma renovação dos implementos? Os atletas terão vestimentas? Terá corpo clínico especializados para acompanhar os atletas ou será cada um por si?

Rua Pedro de Toledo nº 365 Vila Paulista – Cubatão

Email: [conselhodeesportecubatão@hotmail.com](mailto:conselhodeesportecubatão@hotmail.com)

Selo do Conselho Municipal de Esportes e Lazer de Cubatão



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER

CONSELHO MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER DE CUBATÃO - COMELC  
*Lei Municipal 3.270/08*



APONTAMENTOS DO CONSELHEIROS MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER  
PARA O PROJETO LEI DE CONCESSÃO DO CENTRO EDUCACIONAL E DESPORTIVO  
PROFESSOR ROBERTO DICK (POLIESPORTIVO).

**Sukinho**

Bom dia

A todos

O meu apontamento é que :

Como será a distribuição das estruturas esportivas no Kartódromo ou lá só será o campo de futebol, e onde será a nova pista e sair com local definido , e saber quais são as modalidades olímpicas que serão contempladas com os recursos que virão deste projeto, e principalmente estabelecer prazos de entrega porque depois eles vão embora e vamos ficar chupando dedo/

**Carlos Cruz:**

- Porque não é cedido um terreno para a Concessionária em troca da reforma do Poliesportivo?
- Onde será construída a nova pista de Atletismo?
- A nova Pista de Atletismo terá estrutura e capacidade para realização de eventos?
- Quem vai administrar o Estádio Municipal?
- A entrega da reforma do Romerão será terá um prazo máximo estipulado? E o que está incluído na reforma?
- A entrega do Estádio Municipal, Quadra de Tênis, Pista de Caminhada e demais contrapartidas a serem construídas no Kartodromo terá prazo estipulado para entrega ao município? Na PL consta início das obras em até 45 dias após a concessão, porém é tão importante quanto, estipular o prazo para entrega.
- Foi mencionado a criação do Memorial do Esporte de Cubatão. O espaço físico também fará parte das contra partidas?

**Sandra Mota:**

Bom dia a todos,



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER



CONSELHO MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER DE CUBATÃO - COMELC

Lei Municipal 3.270/08

Meus questionamentos em relação ao PL de Concessão do Poliesportivo são:

- Sobre o investimento lançado a nível municipal para a reforma do Poliesportivo;
- O espaço do Kartódromo, onde o mesmo é mencionado como contrapartida na construção da Arena Multiuso, há estudos que viabilize a construção de Estádio, pista de atletismo, pista de caminhada externa, quadra de tênis?;
- Mencionado no PL, sobre a construção da pista de atletismo no espaço do Kartódromo ou em outra local. Esse outro local já está definido com seu respectivo estudo de viabilidade?;
- O PL menciona que o concessionário poderá investir no esporte a nível de alto rendimento ou formação. Nos estudos mencionados qual seria o ideal para a cidade?;
- Nessa contrapartida mencionada ...

**Abel:**

Meus Questionamentos estão Alinhados com os do Carlão

**Edilson:**

- questionarei o valor do imóvel com 3 avaliações V. Mercado.

Artigo 4º - 220 mil de investimento incluir no Fundo de Esportes a ser decidido quais modalidades olímpicas e paralímpicas

- incluir atletas de base

Prazo de início e término das obras, antes do imóvel concessionária.

Qual local será construída a pista de atletismo oficial + sala de academia + memorial...

Artigo 5º - Dos shows e eventos no estádio destinação de 30% do recursos ao fundo de esportes

No artigo 6º - inciso II incluir exclusiva

ART 7º - discriminar todas contrapartidas e manutenção periódica até o fim do contrato.

**Donizete:**

As modalidades terão implementos específicos para cada modalidade beneficiada? De quanto em quanto tempo serão beneficiadas uma renovação dos implementos? Os atletas terão vestimentas? Terá corpo clínico especializados para acompanhar os atletas ou será cada um por si?



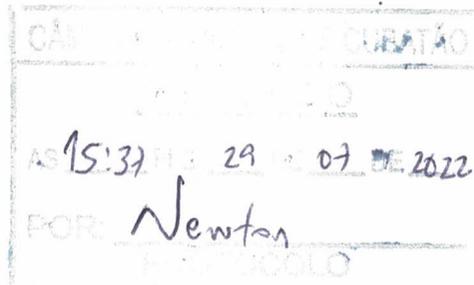
PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER  
Rua Embaixador Pedro de Toledo, 365, Centro, Cubatão, CEP 11510-090  
Telefone 3361 3062, email sec.esportescubatão@gmail.com  
“489º da Fundação do Povoado  
“73º da Emancipação”

f. 527

## 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 município 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.esportescubatao@gmail.com  
“489º da Fundação do Povoado  
“73º da Emancipação”

f. 53 mg

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 para oferecer a nossa população modalidades esportivas e de lazer com qualidade e eficiência.

Somos, por óbvio, conhecedores da igualdade entre as 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 esportivos nacionais e internacionais, bem como dispor de espaços



**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”

*frise-se*

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 esportes adaptados ou não.

Atualmente, apenas 100 (cem) pessoas frequentam diariamente o complexo, que possui aproximadamente 42.000m<sup>2</sup> (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"

fl. 55 mg

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

Por que trazemos essa informação a Vossas Excelências? Em respeito ao Princípio da publicidade e visando dar 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 engenheiro responsável, 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). Lembremos, que o Projeto de Lei exige, ainda, um novo laudo completo de avaliação a ser elaborado em, no máximo, 90 (noventa) dias que antecedem a publicação do edital de licitação.

Aliás, esta contrapartida estimada (pois haverá novo laudo), 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



**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”

*Handwritten signature in blue ink.*

todos os tipos de público. Além de todas estas vantagens, a nova arena permitirá ao Município receber shows e eventos que alavancarão, inclusive, o turismo de nossa cidade, com hotéis mais procurados e o comércio valorizado.

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, bem como reforma e adequação do Centro Esportivo Romerão.

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 conseqüente incremento do turismo e da arrecadação de impostos, resultados indiretos da concessão pretendida.

Os estudos elaborados pela Secretaria de Esportes comprovaram o padrão dos equipamentos existentes nas mais diversas cidades, conforme demonstra o quadro comparativo das cidades que se segue.



12597

**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”

CIDADE	POPULAÇÃO	CAPACIDADE ARENA
COTIA	253.608	20.000
GUARULHOS	1.379.182	20.789
SANTOS	433.656	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.

Por óbvio, excelências, não se trata de priorizar o esporte de alto rendimento, mas de equiparar e propiciar um



**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”

*Handwritten signature*

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, os seguintes assuntos: a) a regularização da área, no que concerne aos registros das matrículas; b) a elaboração do Termo de



*f. usmg*

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, bem como da área do Kartódromo que receberá parte das contrapartidas estipuladas no Projeto de Lei; (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.