



MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA

PROJETO DE LEI Nº = 25 23

Dispõe sobre a desafetação de imóvel que especifica e autoriza permuta e pagamento.

O Prefeito do Município de Hortolândia, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica desafetado da classe de bens de uso institucional e transferido para a de bens dominicais do Município os imóveis:

I- Gleba IIA (Remanescente) resultado da subdivisão da Gleba II, situada no Bairro Jacuba, Município e Comarca de Hortolândia/SP, objeto da matrícula nº 191.976 do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré SP., que assim se descreve: inicia-se no ponto 3O segue em linha reta numa extensão de 28,26 metros com rumo de 76º SW, confrontando com a Estrada Municipal até o ponto 1, deste segue em linha reta com uma extensão de 87,00 metros com rumo de 24º NW, confrontando com terras de propriedade da FEPASA até o ponto 3, deste segue em linha reta numa extensão de 75,10 metros e rumo de 66ºNE até o ponto 3L, confrontando com terras e propriedade de Shiyueak Otto e outros, deste deflete a direita e segue em linha reta com extensão de 33,97 metros e rumo de 13º14'22"SE até o ponto 3M, deste segue em linha reta com extensão de 4,92 metros e rumo de 9º26'54"SE até o ponto 3N, deste segue em curva a direita com desenvolvimento de 64,92 metros e raio de 94,18 metros até o ponto 3O, ponto inicial desta descrição, confrontando do ponto 3L ao ponto 3O com a Gleba IIB (a desapropriar), perfazendo a **área total de 5.332,36 metros quadrados.**

II- Gleba de terras denominada 1ª (Remanescente), resultado da subdivisão da Gleba de Terras denominada "1", situada no município e Comarca de Hortolândia SP., objeto da matrícula nº 191.978 do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré SP., com a seguinte descrição: Inicia-se no ponto 3, deste segue em linha reta com uma extensão de 91,00 metros com rumo de 24ºNW, confrontando com a Fepasa até o ponto 6; deste segue em linha reta com uma extensão de 95,74 metros com rumo de 56ºNE, confrontando com propriedade de Shivueak Otto e outros até o ponto 3J, daí deflete a direita e segue em curva a esquerda com desenvolvimento de 24,52 metros e raio de 240,00 metros até o ponto 3K, daí segue em linha reta com extensão de 84,83 metros e rumo de 13º14'22"SW até o ponto 3L, confrontando do ponto 3J até 3L com a Gleba de Terras denominada 1B matriculada na Serventia sob nº 191.977, daí deflete a direita e segue 75,10 metros com rumo de 66ºSW, confrontando com Nelson Blumer e outros, até o ponto 3, ponto inicial, perfazendo uma **área total de 8.389,32 metros quadrados.**

Art. 2º Fica o Poder Executivo autorizado a permutar os imóveis descritos no art.1º, com os imóveis a seguir descritos:

I- parte do imóvel a ser destacado de área maior denominado Área "1B1", resultado da subdivisão da Área "1B", de propriedade de KEKA Administração de Imóveis, Obras e Serviços





MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA

Ltda., situado no Município e Comarca de Hortolândia SP., descrito na 172.871 do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré, necessário para alargamento do viário projetado ao longo do Reservatório JAC 1 devido a alterações dos projetos/execuções do reservatório, que interligará a Avenida Sabina B. de Camargo à Estrada Panaino, assim descrita: Inicia-se no ponto 01, com coordenadas N = 7.468.437,1441 e E = 274.846,5924, localizado na lateral direita do leito ferroviário da Rede Ferroviária Federal S/A, sentido Campinas/Sumaré, na projeção dos Km 58+420,1320m; daí segue com os azimutes e distâncias: com azimute de 05°36'27" e distância de 14,3153m até o ponto 02; com azimute de 06°24'24" e distância de 26,9530m até o ponto 03; com azimute de 04°47'07" e distância de 54,4271m até ponto 04; confrontando até aqui com a propriedade de Magneti Marelli do Brasil Indústria e Comércio Ltda. (Matricula 3.153); deste ponto segue com azimute de 73°24'38" e distância de 27,3118m até o ponto 4I, confrontando com área de propriedade da Rede Ferroviária Federal S/A (linha de transmissão de energia elétrica) (Transcrição nº 18.695, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP); daí deflete a direita e segue com azimute 147°08'12" e distância de 16,03m até o ponto 4H; daí segue com azimute 138°23'34" e distância de 11,98m até o ponto 4G; daí segue com azimute 115°03'09" e distância de 13,92m até o ponto 4F; daí segue com azimute 107°14'09" e distância de 14,60m até o ponto 4E; daí segue com azimute 105°57'49" e distância de 24,90m até o ponto 4D; daí segue com azimute 111°41'08" e distância de 11,32m até o ponto 4C; daí segue com azimute 114°08'02" e distância de 24,79m até o ponto 4B, confrontando do ponto 4I ao ponto 4B com a Área "1B2", objeto da matrícula nº 172.872 – R.I. de Sumaré/SP; daí deflete a direita e segue com azimute 187°37'47" e distância de 28,7629m até o ponto 03D, confrontando com a Área "2B1", objeto da matrícula nº 172.873 – R.I. de Sumaré/SP; daí deflete a direita e segue em curva com desenvolvimento de 25,11m e raio de 152,47m até o ponto 03C; daí deflete a direita e segue com azimute 286°37'50" e distância de 26,68m até o ponto 03B, daí deflete a esquerda e segue com azimute 07°38'08" e distância de 76,51m até o ponto 03A, confrontando do ponto 03D ao ponto 03A com a Área 1B1A (Remanescente); daí deflete a direita e segue com azimute 298°08'09" e distância de 82,0690m até o ponto 01; ponto inicial desta descrição, confrontando com o leito ferroviário da Rede Ferroviária Federal S/A, sentido Campinas/Sumaré, na projeção do Km 58+420,1320m, perfazendo assim uma **área de 9.808,5424 metros quadrados**.

II- faixa de imóvel a ser destacado de área maior denominada **ÁREA "2B1"**, de propriedade de KEKA Administração de Imóveis, Obras e Serviços Ltda. situado no Município e Comarca de Hortolândia SP., descrito na 172.873 do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré, necessário para alargamento do viário projetado ao longo do Reservatório JAC 1 devido as alterações dos projetos/execuções do reservatório, que interligará a Avenida Sabina B. De Camargo à Estrada Panaino, que assim se descreve: Inicia-se no ponto 3D, situado no limite da área "1B1", objeto da matrícula nº 172.871 do R.I. de Sumaré/SP e da Área 2B1A (remanescente); daí segue com azimute 07°37'47" e distância de 28,7629m até o ponto 12B, confrontando com a Área "1B1", objeto da matrícula nº 172.871 do R.I. de Sumaré/SP; daí deflete a direita e segue com azimute de 117°30'59" e distância de 6,16m até o ponto 12C; daí segue com azimute de 114°53'38" e distância de 8,07m até o ponto 12D; daí segue o com azimute de 119°07'54" e distância de 2,43m até o ponto 12E; daí segue com azimute de 110°38'42" e distância de 7,35m até o ponto 12F; daí segue com azimute de 112°42'09" e distância de 8,70m até o ponto 12G; daí segue em curva à esquerda de raio = 396,00m, desenvolvimento de 34,92m e ângulo central de 05°03'09" até o ponto 12H; daí segue com azimute de 117°38'59" e distância de 85,98m até o ponto 12I; daí segue em curva à esquerda de raio = 396,00m, desenvolvimento de 28,77m e ângulo central de 04°09'47" até o ponto 12J; daí segue com azimute de 117°38'59" e distância de





MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA

85,98m até o ponto 12K; daí se segue em curva a direita de raio igual 204,00m, desenvolvimento de 7,11m e ângulo central de $01^{\circ}59'51''$ até o ponto 12L; daí segue com azimute de $115^{\circ}29'03''$ e distância de 40,66m até o ponto 12M; daí segue em curva à esquerda de raio = 146,00m desenvolvimento de 1,59m e ângulo central de $00^{\circ}37'29''$ até o ponto 12N, confrontando do ponto 12B ao ponto 12N com a área "2B2", objeto da matrícula nº 172.874 do R.I. de Sumaré/SP; daí deflete a direita e segue com azimute de $211^{\circ}20'42''$ e distância de 23,377m até o ponto 3G, confrontando com a área "3B1" objeto da matrícula 172.875 do R.I. de Sumaré/SP; daí deflete a direita e segue com azimute de $293^{\circ}24'45''$ e distância de 111,76m até o ponto 3F; daí segue em curva a direita, com desenvolvimento 52,13m e raio = 759,91m até o ponto 3E; daí segue com azimute $297^{\circ}18'21''$ e distância de 131,22m até o ponto 3D, ponto inicial desta descrição, confrontando do ponto 3G até o ponto 3D com área 2B1A (Remanescente), perfazendo assim uma **área de 7.601,2634 metros quadrados.**

III- faixa de imóvel a ser destacado de área maior denominada **ÁREA "3B1"**, de propriedade de KEKA Administração de Imóveis, Obras e Serviços Ltda., situado no Município e Comarca de Hortolândia SP., descrito na 172.875 do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré, necessário para alargamento do viário projetado ao longo do Reservatório JAC 1 devido as alterações dos projetos/execuções do reservatório, que interligará a Avenida Sabina B. De Camargo à Estrada Panaino, que assim se descreve: Inicia-se no ponto 3G e daí segue com azimute de $31^{\circ}20'42''$ e distância de 23,377m até o ponto 11B, confrontando com a área "2B1", objeto da matrícula nº 172.873 do R.I. de Sumaré/SP; daí deflete à direita segue em curva à esquerda com raio de 146,00m, desenvolvimento de 35,74m até o ponto 11C; daí segue com azimute de $100^{\circ}49'58''$ e distância de 32,17m até o ponto 11D; daí segue em curva à direita com raio de 4,00m, desenvolvimento de 1,72m até o ponto 11E; daí segue com azimute de $125^{\circ}29'52''$ e distância de 17,46m até o ponto 11F, confrontando com do ponto 11B ao ponto 11F com a área "3B2", objeto da matrícula 172.876 do R.I. de Sumaré/SP; daí deflete a direita e segue com azimute de $193^{\circ}28'31''$ e distância de 26,0039m até o ponto 3K, confrontando com área de propriedade da Prefeitura Municipal de Hortolândia/SP., objeto da matrícula 67.334 do R.I. Sumaré SP; daí deflete a direita e segue com azimute de $297^{\circ}59'27''$ e distância de 7,02m até o ponto 3J; daí segue em curva à direita com raio 263,70m e desenvolvimento de 53,60m até o ponto 3I; daí deflete a direita e segue com azimute de $287^{\circ}51'46''$ e distância de 14,35m até o ponto 3H; daí segue em curva à direita com raio 484,46m e desenvolvimento de 18,69m até o ponto 3G, ponto inicial desta descrição, confrontando do ponto 3J até o ponto 3G com área 3B1A (Remanescente), perfazendo assim, uma **área de 2.241,3218 metros quadrados.**

Art. 3º Fica o Poder Executivo autorizado a pagar à expropriada, proprietária das faixas dos imóveis desapropriados pelo Decreto de Utilidade Pública nº 5.134/2022, imóvel objeto da matrícula 172.871 do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré SP.; pelo Decreto de Utilidade Pública nº 5.122/2022, imóvel objeto da matrícula 172.873 do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré SP.; e pelo Decreto de Utilidade Pública nº 5.123/2022, imóvel objeto da matrícula 172.875, todas as matrículas do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré SP, a quantia de R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais), na data da efetivação da permuta mediante a lavratura da competente escritura pública.





MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Hortolândia, 21 de março de 2023.


JOSÉ NAZARENO ZEZÉ GOMES
Prefeito Municipal





MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA

Mensagem nº 007/2023

VIA
CÂMARA

Senhor Presidente,

Tenho a honra de passar às mãos de Vossa Excelência, para apreciação e deliberação dessa Egrégia Câmara Municipal, o incluso Projeto de Lei, que "Dispõe sobre a desafetação de imóvel que especifica e autoriza permuta e pagamento."

Cumprе destacar, a princípio, que os imóveis descritos no artigo 1º da presente proposta legislativa ingressaram no domínio do Município por força do R.1 da matrícula 191.976 e do R.1 da matrícula 191.978, ambas do Registro de Imóveis de Sumaré¹, e para finalidade de bem institucional.

Isto posto, a alteração dessa finalidade para a categoria de bens dominicais, prevista no inciso III do artigo 99 do Código Civil, através da desafetação ora proposta, visa possibilitar a permuta pretendida, conforme previsto no artigo 2º deste projeto de lei.

Ressalta-se que as faixas dos imóveis a serem recebidas pelo Município, em decorrência da permuta pretendida, que perfazem o total de 19.651,1276 metros quadrados, a serem destacadas do todo objeto das matrículas 172.871; 172.873 e 172.875², serão, posteriormente, destinadas às obras de alargamento do viário projetado ao longo do Reservatório JAC 1 devido a alterações dos projetos/execuções do reservatório, que interligará a Avenida Sabina B. de Camargo à Estrada Panaino, obra indubitavelmente de enorme interesse público para a população hortolandense.

Oportuno consignar que as áreas declaradas de utilidade pública³ foram avaliadas pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis e somam a importância R\$ 4.879.964,51 (quatro milhões, oitocentos e setenta e nove mil, novecentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e um centavos), como verifica-se dos Laudos de Avaliação⁴.

De outro lado, os imóveis da Municipalidade, de matrículas 191.976 e 191.978 do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré - SP, com área total de 13.721,68 metros quadrados também foram objeto de avaliação pela Comissão Permanente de Avaliações de Imóveis, que, por sua vez, cuidou de elaborar o respectivo Laudo de Avaliação⁵ do qual se obtém o valor total de R\$3.709.689,64 (três milhões, setecentos e nove mil, seiscentos e oitenta e nove reais e sessenta e quatro centavos).

¹ Anexo I da Mensagem nº 007/2023.

² Todas do Registro de Imóveis de Sumaré – Anexo II da Mensagem nº 007/2023.

³ A declaração de utilidade pública das áreas mencionadas ocorreu através dos seguintes Decretos: **Decreto nº 5.122**, de 04 de outubro de 2022, faixa de 7.601,2634 metros quadrados, avaliada em R\$ 1.887.621,74 ; **Decreto nº 5.123**, de 04 de outubro de 2022, faixa de 2.241,3218 metros quadrados, avaliada em R\$ 556.857,44; e **Decreto nº 5.134**, de 03 de novembro de 2022, faixa de 9.808,5424 metros quadrados, avaliada em R\$ 2.435.755,33, total de 19.651,1276 metros quadrados.

⁴ Anexo II da Mensagem nº 007/2023.

⁵ Anexo I da Mensagem nº 007/2023.





MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA

A permuta, como previsto no artigo 2º do presente projeto de lei, resultará em patente economia aos cofres municipais com valor aproximado de R\$ 1.170.274,87 (hum milhão, cento e setenta mil, duzentos e setenta e quatro reais e oitenta e sete centavos)⁶, além de propiciar a realização de obras que contribuirão com a mobilidade urbana e beneficiarão o cotidiano de toda a população hortolandense.

Essas são as razões do presente projeto de lei que, em face de seu manifesto interesse público, rogamos pela sua aprovação por essa Colenda Casa de Leis.

Considerando que a posterior transferência do imóvel a ser recebido pelo Município, depende das medidas ora previstas, dou ao projeto o caráter de urgência e solicito que a sua tramitação se conclua dentro do prazo de 45 dias, nos termos do artigo 57 e seus parágrafos da Lei Orgânica do Município.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência, os meus sinceros protestos da mais alta estima e distinta consideração.

Hortolândia, 21 de março de 2023.


JOSÉ NAZARENO ZEZÉ GOMES
Prefeito Municipal

Ao
Exmo. Senhor
EDIVALDO SOUSA ARAÚJO
DD. Presidente da Câmara Municipal de Hortolândia – SP

⁶ Anexo III da Mensagem nº 007/2023.



Anexo I

matrícula

191.976

ficha

01



IMÓVEL: GLEBA IIA (Remanescente), resultado da subdivisão da Gleba II, situada no Bairro Jacuba, Município de Hortolândia, Comarca de Sumaré-SP, com a seguinte descrição: Inicia-se no ponto 3O segue em linha reta numa extensão de 28,26 metros com rumo de 76°SW, confrontando com a Estrada Municipal até o ponto 1, deste segue em linha reta com uma extensão de 87,00 metros com rumo de 24°NW, confrontando com terras de propriedade da FEPASA até o ponto 3, deste segue em linha reta numa extensão de 75,10 metros e rumo de 66°NE até o ponto 3L, confrontando com terras e propriedade de Shiyueak Otto e outros, deste deflete a direita e segue em linha reta com extensão de 33,97 metros e rumo de 13°14'22"SE até o ponto 3M, deste segue em linha reta com extensão de 4,92 metros e rumo de 9°26'54"SE até o ponto 3N, deste segue em curva a direita com desenvolvimento de 64,92 metros e raio de 94,18 metros até o ponto 3O, ponto inicial dessa descrição, confrontando do ponto 3L ao ponto 3O com a Gleba IIB (a desapropriar, perfazendo a área total de 5.332,36 metros quadrados.

NÚMERO DO CADASTRO: 03.14.028.0104.001.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA, inscrito no CGC sob nº 67.995.027/0001-32, com sede na Rua Alda Lourenço Francisco, nº 502, Remanso Campineiro, Hortolândia-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.1, de 04 de julho de 1996, da matrícula nº 78.917, desta Serventia.

Sumaré, 09 de dezembro de 2020. *Título prenotado sob nº 380.628 em 04 de novembro de 2020.*

Selo digital 1211033110380628LRIEX9208

Cristiano Henrique Francisco
Escrivento

matrícula

191.978

ficha

01



IMÓVEL: GLEBA de terras denominada 1A (Remanescente), resultado da subdivisão da Gleba de terras denominada "1", situada no Município de Hortolândia, Comarca de Sumaré-SP, com a seguinte descrição: Inicia-se no ponto 3, deste segue em linha reta com uma extensão de 91,00 metros com rumo de 24°NW, confrontando com a Fepasa até o ponto 6; deste segue em linha reta com uma extensão de 95,74 metros com rumo de 56°NE, confrontando com propriedade de Shivueak Otto e outros até o ponto 3J, daí deflete a direita e segue em curva a esquerda com desenvolvimento de 24,52 metros e raio de 240,00 metros até o ponto 3K, daí segue em linha reta com extensão de 84,83 metros e rumo de 13°14'22"SW até o ponto 3L, confrontando do ponto 3J até 3L com a Gleba de Terras denominada 1B matriculada nesta Serventia sob nº 191.977, daí deflete a direita e segue 75,10 metros com rumo de 66°SW, confrontando com Nelson Blumer e outros, até o ponto 3, ponto inicial, perfazendo uma área total de **8.389,32 metros quadrados**.

NÚMERO DO CADASTRO: 03.14.027.0091.001

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA, entidade de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº 67.995.027/0001-32, com sede na Rua José Cláudio Alves dos Santos, nº 585, Remanso Campineiro, na cidade de Hortolândia/SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.3, de 23 de setembro de 2020, da matrícula nº 67.334, desta Serventia.

Sumaré, 09 de dezembro de 2020. *Título prenotado sob nº 380.629 em 04 de novembro de 2020.*

Selo digital.12110331103806296S78VD200

Cristiano Henrique Francisco
Escritor



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - PRELIMINARES:

- **Processo:** PMH 7.324/2022
- **Solicitante:** PLANEJAMENTO URBANO E GESTÃO ESTRATÉGICA
- **Referência:** Avaliação Imobiliária
- **Dados do Imóvel:** GLEBA IIA REM. MATRÍCULA 191.976
- **Local do Imóvel:** Viário Projetado JAC1 - Hortolândia/SP
- **Proprietário :** MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA

2 - OBJETIVO:

- Avaliação de Lotes para Fins de PERMUTA

GLEBA IIA REMANESCENTE	5.332,36	m ²
------------------------	----------	----------------

3 - VISTORIA:

- **Localização:** Viário Projetado JAC1 - Hortolândia/SP
- **Característica do local:** Zona Urbana

4 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

- Próximo: Luz e Água, Escola Pública, Parques Públicos, Pavimentação

5 - AVALIAÇÃO - PESQUISA DAS AMOSTRAS, HOMOGENEIZAÇÃO E RESULTADOS

- **Metodologia:** Valor unitário médio de mercado, conforme avaliações apresentadas;
- **Valor da área:** Em anexo;

5.1 - Viário Projetado JAC1 - Hortolândia/SP

5.1.1 - GLEBA IIA REM. - MATRÍCULA 191.976

Média dos valores do m² homogeneizados:

Amostra nº 1:	R\$ 310,00	(página 11 do PMH 7.324/2022) - EXCELENTE IMÓVEIS
Amostra nº 2:	R\$ 295,00	(página 12 do PMH 7.324/2022) - RENAN LIMA SARETTI
Amostra nº 3:	R\$ 310,00	(página 13 do PMH 7.324/2022) - LIFE IMÓVEIS
	<u>R\$ 915,00</u>	
Média	R\$ 915 / 3 =	R\$ 305,00

Valor médio da área R\$ 305,00

$$Vt = At \times Vu$$

$$Vt = 5.332,36 \times R\$ 305,00$$

Vt =	R\$ 1.626.369,80
-------------	-------------------------

Onde:

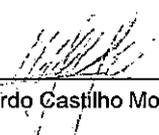
Vt = Valor do Terreno
At= Área do Terreno
Vu = Valor unitário médio pesquisado e homogeneizado
Fo = Fator oferta ou fator fonte
Fpe = Fator de profundidade efetiva
Ff = Fator de frente ou testada
Ft = Fator topografia
Fcs = Fator de Consistência do solo
Fr = Fator restrição ao uso
Fe = Fator esquina

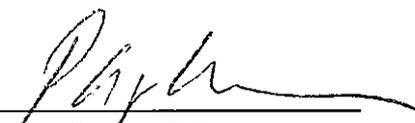
Valor do Imóvel= R\$ 1.626.369,80

(Um milhão, seiscentos e vinte e seis mil, trezentos e sessenta e nove reais e oitenta centavos)

Comissão Permanente de Avaliações de Imóveis, Portaria nº 1664/2017.

Hortolândia, 25 de novembro de 2022


Ricardo Castilho Mouco


Paulo A. G. Vasques

Arq. Paulo Vasques
CAU A20501-0
Depto. Projetos e Orçamento - SMO
DIRETOR


Sérgio Oliveira de Sousa
Eng. Sérgio Oliveira de Sousa
CREA 5061927182-SP
SMPUGE
Diretor



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - PRELIMINARES:

- **Processo:** PMH 7.324/2022
- **Solicitante:** PLANEJAMENTO URBANO E GESTÃO ESTRATÉGICA
- **Referência:** Avaliação Imobiliária
- **Dados do Imóvel:** GLEBA 1A REM. MATRÍCULA 191.978
- **Local do Imóvel:** Viário Projetado JAC1 - Hortolândia/SP
- **Proprietário :** MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA

2 - OBJETIVO:

- Avaliação de Lotes para Fins de PERMUTA

GLEBA 1A REMANESCENTE	8.389,32	m ²
-----------------------	----------	----------------

3 - VISTORIA:

- **Localização:** Viário Projetado JAC1 - Hortolândia/SP
- **Característica do local:** Zona Urbana

4 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

- Próximo: Luz e Água, Escola Pública, Parques Públicos, Pavimentação

5 - AVALIAÇÃO - PESQUISA DAS AMOSTRAS, HOMOGENEIZAÇÃO E RESULTADOS

- **Metodologia:** Valor unitário médio de mercado, conforme avaliações apresentadas;
- **Valor da área:** Em anexo;

5.1 - Viário Projetado JAC1 - Hortolândia/SP

5.1.1 - GLEBA 1A REM. - MATRÍCULA 191.978

Média dos valores do m² homogeneizados:

Amostra nº 1:	R\$ 245,00	(página 11 do PMH 7.324/2022) - EXCELENTE IMÓVEIS
Amostra nº 2:	R\$ 255,00	(página 12 do PMH 7.324/2022) - RENAN LIMA SARETTI
Amostra nº 3:	R\$ 245,00	(página 13 do PMH 7.324/2022) - LIFE IMÓVEIS
	<u>R\$ 745,00</u>	
Média	R\$ 745,00 / 3 =	R\$ 248,33

Valor médio da área R\$ 248,33

$$Vt = At \times Vu$$

$$Vt = 8.389,32 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 248,33$$

Vt =	R\$ 2.083.319,84
------	-------------------------

Onde:

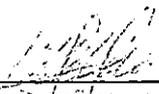
Vt = Valor do Terreno
At= Área do Terreno
Vu = Valor unitário médio pesquisado e homogeneizado
Fo = Fator oferta ou fator fonte
Fpe = Fator de profundidade efetiva
Ff = Fator de frente ou testada
Ft = Fator topografia
Fcs = Fator de Consistência do solo
Fr = Fator restrição ao uso
Fe = Fator esquina

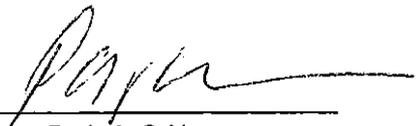
Valor do Imóvel= R\$ 2.083.319,84

(Dois milhões, oitenta e três mil, trezentos e dezenove reais e oitenta e quatro centavos)

Comissão Permanente de Avaliações de Imóveis, Portaria nº 1664/2017.

Hortolândia, 25 de novembro de 2022


Ricardo Castilho Mouco
Eng.º Ricardo Castilho Mouco
CREA-SP 5061940266
Depto. de Projetos e Obras


Paulo A. G. Vazquez
Arq. Paulo Vazquez
CAU A20501-0
Depto. Projetos e Orçamento - SMO
DIRETOR


Sérgio Oliveira de Souza
Eng. Sérgio Oliveira de Souza
CREA 5061927182-SP
SMPUGE
Diretor

Anexo II

matrícula

172.871

ficha

01

IMÓVEL: ÁREA "1B1", resultado da subdivisão da ÁREA "1B", localizada à lateral direita do leito ferroviário da Rede Ferroviária Federal S/A, sentido Campinas/Sumaré, na projeção dos Kms 58+420,1320 metros e 58+283,8220 metros, situada no município de Hortolândia, comarca de Sumaré - SP, com a seguinte descrição: inicia-se no ponto 01 com coordenadas N=7.468.437,1441 e E=274.846,5924, localizado na lateral direita do leito ferroviário da Rede Ferroviária Federal S/A, sentido Campinas/Sumaré, na projeção do Km 58+420,1320 metros; daí segue com os azimutes e distâncias: com azimute de 05°36'27" e distância de 14,3153 metros até o ponto 02; com azimute de 06°24'24" e distância de 26,9530 metros até o ponto 03; com azimute de 04°47'07" e distância de 54,4271 metros até o ponto 04; confrontando até aqui com área de propriedade de Magneti Marelli do Brasil Indústria e Comércio Ltda.; (matrícula 3.153); daí deflete a direita e segue com azimute de 73°24'38" e distância de 27,3118 metros até o ponto 4I, confrontando com área de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A., (linha de transmissão de energia elétrica) (transcrição nº 18.695, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas, SP); daí deflete a direita e segue com azimute 147°08'12" e distância de 16,03 metros até ponto 4H; daí segue com azimute 138°23'34" e distância de 11,98 metros até o ponto 4G; daí segue com azimute 115°03'09" e distância de 13,92 metros até o ponto 4F; daí segue com azimute 107°14'09" e distância de 14,60 metros até o ponto 4E; daí segue com azimute 105°57'49" e distância de 24,90 metros até o ponto 4D; daí segue com azimute 111°41'08" e distância de 11,32 metros até o ponto 4C; daí segue com azimute 114°08'02" e distância de 24,79 metros até o ponto 4B, confrontando do ponto 4I ao ponto 4B com a área 1B2 (matrícula 172.872); daí deflete a direita e segue com azimute 187°37'47" e distância de 114,5429 metros até ponto 12A, confrontando com a Área 2B1 (matrícula 172.873); daí deflete a direita e segue com azimute 298°08'09" e distância 136,3190 metros até o ponto 01, ponto inicial desta descrição, confrontando até aqui, pela lateral direita, com leito ferroviário da Rede Ferroviária Federal S/A, sentido Campinas/Sumaré, na projeção dos Kms 58+420,1320 metros e 58+283,8220 metros, (transcrição 46.603, do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas, SP); perfazendo assim uma área superficial de **13.962,6724 metros quadrados.**"

NÚMERO DO CADASTRO: 03.14.020.0214.001

PROPRIETÁRIA: KEKA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS, OBRAS E SERVIÇOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 05.469.479/0001-23, com sede na Rua Sete de Setembro, nº 403, Pavimento Superior, Vila Industrial, em Campinas - SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.6, de 08.07.2010, da matrícula 88.791, desta Serventia. Sumaré, 05 de outubro de 2016. *Título prenotado sob n 310.263 em 30 de setembro de 2016.*


Valdomiro Aparecido Eichenbergue
Escrevente Autorizado

matrícula

172.873

ficha

01

IMÓVEL: ÁREA "2B1", resultado da subdivisão da ÁREA "2B", localizada à lateral direita do leito ferroviário da Rede Ferroviária Federal S/A, sentido Campinas/Sumaré, na projeção dos Kms 58+025,1880 metros e 58+283,8220 metros, situada no município de Hortolândia, comarca de Sumaré - SP, com a seguinte descrição: inicia-se no ponto 12A com coordenadas N=7.468.372,8610 e E=274.966,8033, localizado na lateral direita do leito ferroviário da Rede Ferroviária Federal S/A, sentido Campinas/Sumaré, (transcrição 46.602, do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas, SP), na projeção do Km 58+283,8220 metros; daí segue com azimute 07°37'47" e distância de 114,5429 metros até o ponto 12B, confrontando com Área 1B1 (matrícula 172.871); daí deflete a direita e segue com azimute de 117°30'59" e distância de 6,16 metros até o ponto 12C; daí segue com azimute de 114°53'38" e distância de 8,07 metros até o ponto 12D; daí segue com azimute de 119°07'54" e distância de 2,43 metros até o ponto 12E; daí segue com azimute de 110°38'42" e distância de 7,35 metros até o ponto 12F; daí segue com azimute de 122°42'09" e distância de 8,70 metros até o ponto 12G; daí segue em curva a esquerda de Raio = 396,00 metros, desenvolvimento de 34,92 metros e Ângulo Central de 05°03'09", até o ponto 12H; daí segue com azimute de 117°38'59" e distância de 85,98 metros até o ponto 12I; daí segue em curva a esquerda de Raio = 396,00 metros, desenvolvimento de 28,77 metros e Ângulo Central de 04°09'47", até o ponto 12J; daí segue com azimute de 117°38'59" e distância de 85,98 metros até o ponto 12K; daí segue em curva a direita de Raio = 204,00 metros, desenvolvimento de 7,11 metros e Ângulo Central de 01°59'51", até o ponto 12L; daí segue com azimute de 115°29'03" e distância de 40,66 metros até o ponto 12M; daí segue em curva a esquerda de Raio = 146,00 metros, desenvolvimento de 1,59 metros e Ângulo Central de 00°37'29", até o ponto 12N; confrontando do ponto 12B ao ponto 12N com a Área 2B2 (matrícula 172.874); daí deflete a direita e segue com azimute de 211°20'42" e distância de 113,2070 metros até o ponto 11A, confrontando com a Área "3B1" (matrícula 172.875); daí deflete a direita e segue em curva a direita, com desenvolvimento de 157,3470 metros, até o ponto 12; daí segue com azimute 298°08'09" e distância de 102,3030 metros até o ponto 12A, ponto inicial desta descrição, confrontando até aqui, com o leito ferroviário da Rede Ferroviária Federal S/A, sentido Campinas/Sumaré, (transcrição 46.602, do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas, SP), na projeção dos Kms 58+025,1880 metros e 58+283,8220 metros, perfazendo assim uma área superficial de 30.859,6134 metros quadrados."

NÚMERO DO CADASTRO: 03.14.021.0225.001

PROPRIETÁRIA: KEKA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS, OBRAS E SERVIÇOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 05.469.479/0001-23, com sede na Rua Sete de Setembro, nº 403, Pavimento Superior, Vila Industrial, em Campinas - SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.7, de 08.07.2010, da matrícula 88.794, desta Serventia.

Continua no verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

172.873

ficha

01

Sumaré, 05 de outubro de 2016. Título prenotado sob n 310.263 em 30 de setembro de 2016.

~~Valdomiro Aparecido Eichembergue~~
Escrevente Autorizado

REPUBLICA FEDERAL DO BRASIL
SECRETARIA DE ESTADO DA JUSTIÇA
REGISTRO DE IMÓVEIS
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SUMARÉ - SP
CNPJ Nº 06.940.888/0001-00
RUA DO COMÉRCIO, 100 - JARDIM SÃO CARLOS - SUMARÉ - SP
CEP 13040-000
FONE (11) 4961-1000
WWW.REGISTROSP.COM.BR

matrícula

172.875

ficha

01

IMÓVEL: ÁREA "3B1", resultado da subdivisão da ÁREA "3B", localizada à lateral direita do leito ferroviário da Rede Ferroviária Federal S/A, sentido Campinas/Sumaré, na projeção dos Kms 57+897,1140 metros e 58+025.1880 metros, situada no município de Hortolândia, comarca de Sumaré - SP, com a seguinte descrição: inicia-se no ponto 11A com coordenadas N=7.468.254,2030 e E=275.197,7119, localizado na lateral direita do leito ferroviário da Rede Ferroviária Federal S/A, (transcrição 47.061, do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas, SP) sentido Campinas/Sumaré, na projeção do Km 58+025,1880 metros; daí segue com azimute 31°20'42" e distância de 113,2070 metros até o ponto 11B, confrontando com a área "2B1" (matrícula 172.873); daí deflete a direita segue em curva a esquerda com Raio de 146,00 metros, desenvolvimento de 35,74 metros e Ângulo Central de 14°01'33" até o ponto 11C; daí segue com azimute de 100°49'58" e distância de 32,17 metros até o ponto 11D; daí segue em curva a direita Raio de 4,00 metros, desenvolvimento de 1,72 metros e Ângulo Central de 24°39'54", até o ponto 11E; daí segue com azimute de 125°29'52" e distância de 17,46 metros até o ponto 11F, confrontando do ponto 11B ao ponto 11F com a área "3B2" (matrícula 172.876); daí deflete a direita e segue com azimute 193°28'31" e distância de 122,3539 metros até o ponto 11, confrontando com área de propriedade da Prefeitura Municipal de Hortolândia, SP (matrícula 67.334), daí deflete a direita e segue em curva à direita com desenvolvimento de 122,4180 metros até o ponto 11A, ponto inicial desta descrição, confrontando até aqui pela lateral direita, com leito ferroviário da Rede Ferroviária Federal S/A (transcrição 47.061, do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas, SP) sentido Campinas/Sumaré, na projeção dos Kms 57+897,1140 metros e 58+025,1880 metros, perfazendo assim uma área superficial de **12.282,6618 metros quadrados.**

NÚMERO DO CADASTRO: 03.14.022.0203.001

PROPRIETÁRIA: KEKA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS, OBRAS E SERVIÇOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 05.469.479/0001-23, com sede na Rua Sete de Setembro, nº 403, Pavimento Superior, Vila Industrial, em Campinas - SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.11, de 08.07.2010, da matrícula 88.796, desta Serventia.

Sumaré, 05 de outubro de 2016. Título prenotado sob n 310.263 em 30 de setembro de 2016.

~~Valdomiro Aparecido Eichemburgue~~
~~Escrivente Autorizado~~

Onde:

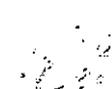
Vt = Valor do Terreno
At= Área do Terreno
Vu = Valor unitário médio pesquisado e homogeneizado
Fo = Fator oferta ou fator fonte
Fpe = Fator de profundidade efetiva
Ff = Fator de frente ou testada
Ft = Fator topografia
Fcs = Fator de Consistência do solo
Fr = Fator restrição ao uso
Fe = Fator esquina

Valor do Imóvel= R\$ 2.435.755,33

(Dois milhões, quatrocentos e trinta e cinco mil, setecentos e cinquenta e cinco reais e trinta e três centavos)

Comissão Permanente de Avaliações de Imóveis, Portaria nº 1664/2017.

Hortolândia, 26 de outubro de 2022



Ricardo Castilho Mouco
Eng. Ricardo Castilho Mouco
CREA-SP 5061940266
Depto. de Projetos e Obras



Paulo A. G. Vasques
Arq. Paulo Vasques
CAU A20501-0
Depto. Projetos e Orçamentação - SMO
DIRETOR



Eng. Sérgio Oliveira de Sousa
CREA 5061927182-SP
SMPUGE
Diretor



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - PRELIMINARES:

- **Processo:** PMH 5.405/2020
- **Solicitante:** PLANEJAMENTO URBANO E GESTÃO ESTRATÉGICA
- **Referência:** Avaliação Imobiliária
- **Dados do Imóvel:** ÁREA "2B1" MATRÍCULA 172.873
- **Local do Imóvel:** Viário Projetado JAC1 - Hortolândia/SP
- **Proprietário :** KEKA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS, OBRAS E SERVIÇOS LTDA

2 - OBJETIVO:

- Avaliação de Lotes para Fins de DESAPROPRIAÇÃO

ÁREA "2B1"	7.601,2634	m ²
------------	------------	----------------

3 - VISTORIA:

- **Localização:** Viário Projetado JAC1 - Hortolândia/SP
- **Característica do local:** Zona Urbana

4 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

- Próximo: Luz e Água, Escola Pública, Parques Públicos, Pavimentação

5 - AVALIAÇÃO - PESQUISA DAS AMOSTRAS, HOMOGENEIZAÇÃO E RESULTADOS

- **Metodologia:** Valor unitário médio de mercado, conforme avaliações apresentadas;
- **Valor da área:** Em anexo;

5.1 - Viário Projetado JAC1 - Hortolândia/SP
5.1.1 - ÁREA "2B1" - MATRÍCULA 172.873

Média dos valores do m² homogeneizados:		
Amostra nº 1:	R\$ 245,00	(página 30 do PMH 5.405/2020) - EXCELENTE IMÓVEIS
Amostra nº 2:	R\$ 255,00	(página 31 do PMH 5.405/2020) - RENAN LIMA SARETTI
Amostra nº 3:	R\$ 245,00	(página 32 do PMH 5.405/2020) - LIFE IMÓVEIS
	<u>R\$ 745,00</u>	
Média	R\$ 745,00 / 3 =	R\$ 248,33

Valor médio da área R\$ 248,33

$Vt = At \times Vu$
 $Vt = 7.601,2634 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 248,33$

Vt =	R\$ 1.887.621,74
-------------	-------------------------

Onde:

Vt = Valor do Terreno
At= Área do Terreno
Vu = Valor unitário médio pesquisado e homogeneizado
Fo = Fator oferta ou fator fonte
Fpe = Fator de profundidade efetiva
Ff = Fator de frente ou testada
Ft = Fator topografia
Fcs = Fator de Consistência do solo
Fr = Fator restrição ao uso
Fe = Fator esquina

Valor do Imóvel= R\$ 1.887.621,74

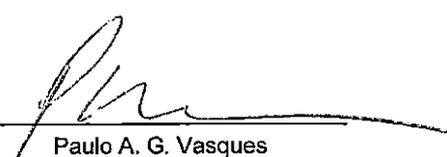
(Um milhão, oitocentos e oitenta e sete mil, seiscentos e vinte e um reais e setenta e sete centavos)

Comissão Permanente de Avaliações de Imóveis, Portaria nº 1664/2017.

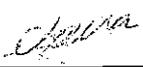
Hortolândia, 25 de novembro de 2022


Ricardo Castilho Mouco

Eng. Ricardo Castilho Mouco
CREA-SP 5061940266
Depto. de Projetos e Obras


Paulo A. G. Vasques

Arq. Paulo Vasques
CAU A20501-0
Depto. Projetos e Orçamento - SMO
DIRETOR


Eng. Sérgio Oliveira de Souza
CREA 5061927182-SP
SMPUGE
Diretor



LAUDO DE AVALIAÇÃO

43
19

1 - PRELIMINARES:

- **Processo:** PMH 5.406/2020
- **Solicitante:** PLANEJAMENTO URBANO E GESTÃO ESTRATÉGICA
- **Referência:** Avaliação Imobiliária
- **Dados do Imóvel:** ÁREA "3B1" MATRÍCULA 172.875
- **Local do Imóvel:** Viário Projetado JAC1 - Hortolândia/SP
- **Proprietário :** KEKA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS, OBRAS E SERVIÇOS LTDA

2 - OBJETIVO:

- Avaliação de Lotes para Fins de DESAPROPRIAÇÃO

ÁREA "3B1"	2.241,3218	m ²
------------	------------	----------------

3 - VISTORIA:

- **Localização:** Viário Projetado JAC1 - Hortolândia/SP
- **Característica do local:** Zona Urbana

4 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

- Próximo: Luz e Água, Escola Pública, Parques Públicos, Pavimentação

5 - AVALIAÇÃO - PESQUISA DAS AMOSTRAS, HOMOGENEIZAÇÃO E RESULTADOS

- **Metodologia:** Valor unitário médio de mercado, conforme avaliações apresentadas;
- **Valor da área:** Em anexo;

5.1 - Viário Projetado JAC1 - Hortolândia/SP

5.1.1 - ÁREA "3B1" - MATRÍCULA 172.875

Média dos valores do m² homogeneizados:

Amostra nº 1:	R\$ 245,00	(página 30 do PMH 5.406/2020) - EXCELENTE IMÓVEIS
Amostra nº 2:	R\$ 255,00	(página 31 do PMH 5.406/2020) - RENAN LIMA SARETTI
Amostra nº 3:	R\$ 245,00	(página 32 do PMH 5.406/2020) - LIFE IMÓVEIS
	<u>R\$ 745,00</u>	

Média R\$ 745,00 / 3 = R\$ 248,33

Valor médio da área R\$ 248,33

$$Vt = At \times Vu$$

$$Vt = 2.241,3218 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 248,33$$

Vt =	R\$ 556.587,44
------	-----------------------

Onde:

Vt = Valor do Terreno
At= Área do Terreno
Vu = Valor unitário médio pesquisado e homogeneizado
Fo = Fator oferta ou fator fonte
Fpe = Fator de profundidade efetiva
Ff = Fator de frente ou testada
Ft = Fator topografia
Fcs = Fator de Consistência do solo
Fr = Fator restrição ao uso
Fe = Fator esquina

Valor do Imóvel= R\$ 556.587,44

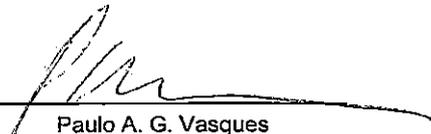
(Quinhentos e cinquenta e seis mil, quinhentos e oitenta e sete reais e quarenta e sete centavos)

Comissão Permanente de Avaliações de Imóveis, Portaria nº 1664/2017.

Hortolândia, 25 de novembro de 2022


Ricardo Castilho Mouco

Eng. Ricardo Castilho Mouco
CREA-SP 5061940266
Dpto. de Projetos e Obras


Paulo A. G. Vasques

Arq. Paulo Vasques
CAU A20501-0
Depto. Projetos e Organização - SMO
DIRETOR


Sérgio Oliveira de Sousa
CREA 5061927182-SP
SMPUGE
Diretor

Anexo III

Permuta área PMH x área Keka, área próxima ponte estaiada e JAC 1 - Gleba 1A	Permuta área PMH x área Keka, área próxima ponte estaiada e JAC 1 - Gleba IIA (remanescente)	Desapropriação viário ao lado JAC 1 - área keka	Desapropriação viário ao lado JAC 1 - área keka	Desapropriação viário ao lado JAC 1 - área keka
29/11/2022	29/11/2022	29/11/2022	29/11/2022	29/11/2022
191.978	191.976	172.873	172.875	172.871
7324/2022	7324/2022	5405/2020	5406/2020	5404/2020
área total	área total	área 2B1	área 3B1	área 1B1
8.389,3200	5.332,3600	7.601,2634	2.241,3218	9.808,5424
245,00	310,00	245,00	245,00	245,00
255,00	295,00	255,00	255,00	255,00
245,00	310,00	245,00	245,00	245,00
745,00	915,00	745,00	745,00	745,00
248,33	305,00	248,33	248,33	248,33
2.083.319,84	1.626.369,80	1.887.621,74	556.587,44	2.435.755,33
	3.709.689,64			4.879.964,51
	total área pmh			total área Keka

diferença = 1.170.274,87

Eng. Ricardo Castilho Mauco
 Eng. Ricardo Castilho Mauco
 CREA-SP 5081940266
 Depto. de Projetos e Obras



Município de Hortolândia

Rua José Cláudio Alves dos Santos, 585 - Remanso Campineiro - CEP 13.184-472

UF: SAO PAULO - Brasil - Fone/Fax (19) 39651400

CNPJ: 67.995.027/0001-32 HOME PAGE:

Nota de Reserva		230/2023		
27 Janeiro 2023				
Orgão	2 - SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJ.URB. E GESTÃO ESTR.		
Unidade	2 - PLANEJAMENTO URBANO E GESTÃO ESTRATÉGICA		
Proj / Ativ.	1001 - PROGRAMA DE INFRAESTRUTURA URBANA E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL - HORTOLÂNDIA-SP		
Elemento Despesa:	51 - OBRAS E INSTALAÇÕES		
Sub-elemento de	99 - OUTRAS OBRAS E INSTALAÇÕES		
Item de Despesa	-		
Ficha	75 - 02.02.15.451.0230.1.001.449051.01.1100000		
Fonte	1 - TESOURO		
Aplicação	1100000 - GERAL		
		Valor da Reserva:	72.000,00
SETENTA E DOIS MIL REAIS				
Histórico da Reserva:				
PERMUTA DE ÁREAS PÚBLICAS (MATRÍCULAS 191976 E 191978) COM PARTE DE ÁREAS PARTICULARES (MATRÍCULAS 172871, 172873 E 172875).				
Projeto	-		
Dotação Orçamentária	75 - 02.02.15.451.0230.1.001.449051.01.1100000		
Saldo Anterior da Dotação	1.000.000,00		
Valor desta Reserva	72.000,00		
Valor Desbloqueado/Cancel	0,00		
Saldo da Reserva	72.000,00		
Saldo Atual da Dotação	928.000,00		
Licitação	/		
Processo	7324/2022		
Solicitação	/		
Emitente	ANDREIAGUIMARAES		
Responsável	ANDREIAGUIMARAES		
Relação Programação Mensal				
Mês	Valor	Complemento	Desbloqueio	Saldo
Janeiro	72.000,00	0,00	0,00	72.000,00

à

Dir. de Finanças

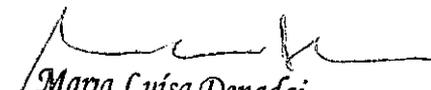
Junto em vista a ficha
relacionada em fls. 59 e 8
valor em fls. 52, uma vez que
uma parte do recurso de
refinanciamento para demais
providências.

Quilésia
Álvia Ap. Sobrin
Planejamento Orçamentário
27/02/2023

A SMAT,

Retorna conforme solicitado.

27/02/2023,


Maria Luísa Denadai
Secretária
Secretaria de Finanças