

PUBLICADO (A) NO JORNAL
BOLETIM DO MUNICÍPIO
N.º 3214 de 30/05/1997

L E I Nº 5043/97
de 13 de maio de 1997

Autoriza a Prefeitura Municipal de São José dos Campos a doar área de domínio público municipal ao Tribunal de Contas do Estado de São Paulo.

O Prefeito Municipal de São José dos Campos, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1º. Fica a Prefeitura Municipal de São José dos Campos, em conformidade com os parágrafos 1º e 2º do Artigo 156, da LOM, independente de concorrência, autorizada a doar à Fazenda do Estado de São Paulo, área de terreno, abaixo descrita, destinada a construção, instalação e funcionamento da Unidade Regional do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo:

I - Imóvel: Área de terra

II - Propriedade: Domínio Público Municipal

III - Localização: Avenida Heitor Villa - Lobos, 781 - Vila Ema

IV - Situação: A área de terra está situada entre a Avenida Heitor Villa-Lobos, área de propriedade do Sr. Waldemar Pinho, área de propriedade da Sra. Maria do Carmo Araújo, área de propriedade do Edifício Santa Ana e com área de propriedade da Construtora Dado Ltda.

V - Características do Terreno: Formato regular, sem vegetação, plano e sem benfeitorias.

VI - Medidas e Confrontações: Mede de frente 30,00m (trinta metros) de extensão para a Avenida Heitor Villa-Lobos; do lado direito de quem do imóvel olha a rua de situação mede 50,00m (cinquenta metros) de extensão confrontando com a área de propriedade do Sr. Waldemar Pinho; do lado esquerdo mede 50,00m (cinquenta metros) de extensão confrontando com a área de propriedade da Construção Dado Ltda.; nos fundos mede 30,00m (trinta metros) de extensão confrontando com a área de propriedade da Sra. Maria do Carmo Araújo e com área de propriedade do Edifício Santa Ana; fechando-se assim o perímetro.

VII - Área Total: O perímetro descrito perfaz uma área de 1.500,00 m² (um mil e quinhentos metros quadrados).

Art. 2º. Fazem parte integrante desta lei o incluso laudo de avaliação, memorial descritivo e planta do imóvel referidos no art. 1º desta lei.

cont. da LEI Nº 5043/97 - fls. 02

Art. 3º. A destinação da área ora doada será, especificamente, para a construção da sede do Tribunal de Contas do Estado, não podendo ser utilizada para outra finalidade.

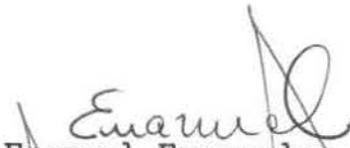
Parágrafo Único. A não utilização do imóvel para fim determinado, acarretará a retrocessão com todas as benfeitorias nela existente, independente de qualquer indenização, ou pagamento.

Art. 4º. Correrão por conta da donatária eventuais despesas decorrentes da formalização da doação de que trata esta lei.

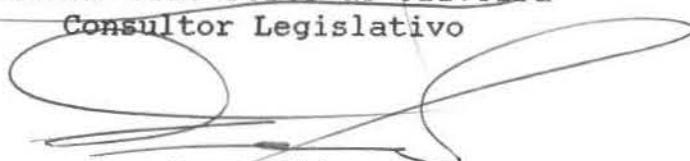
Art. 5º. Fica revogada a lei nº 4798 de 07 de março de 1996, reintegrando o imóvel de que trata a citada lei, para o patrimônio público Municipal.

Art. 6º. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos,
13 de maio de 1997.


Emanuel Fernandes
Prefeito Municipal


Eutálio José Porto de Oliveira
Consultor Legislativo


Iwao Kikko
Secretário de Assuntos Jurídicos

Registrada na Divisão de Formalização e Atos da Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos treze dias do mês de maio do ano de hum mil novecentos e noventa e sete.


Fortunato Júnior
Divisão de Formalização e Atos



ANEXO A LEI Nº 5043/97

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma Área de Domínio Público Municipal a ser doada para o Tribunal de Contas do Estado de São Paulo.

01- **IMÓVEL** :-Área de terra.

02 - **PROPRIEDADE** :-Domínio Publico Municipal

03 - **LOCALIZAÇÃO** : -Avenida Heitor Villa-Lobos, 781 - Vila Ema

04 - **SITUAÇÃO** : - A área de terra está situada entre a Avenida Heitor Villa-Lobos, área de Propriedade do Sr. Waldemar Pinho, área de Propriedade da Sra Maria do Carmo Araújo, área de Propriedade do Edifício Santa Ana e com a área de Propriedade da Construtora Dado Ltda.

05 - **CARACTERÍSTICAS DO TERRENO** : -Formato regular , sem vegetação , plano e sem benfeitorias.

06 - **MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES** : - Mede de frente 30,00m (trinta metros) de extensão para a Avenida Heitor Villa-Lobos; do lado direito de quem do imóvel olha a rua de situação mede 50,00m (cinquenta metros) de extensão confrontando com a área de Propriedade do Sr. Waldemar Pinho; do lado esquerdo mede 50,00m (cinquenta metros) de extensão confrontando com a área de Propriedade da Construtora Dado Ltda ; nos fundos mede 30,00m (trinta metros) de extensão confrontando com a área de Propriedade da Sra Maria do Carmo Araújo e com a área de Propriedade do Edifício Santa Ana; fechando-se assim o perímetro.

07 - **ÁREA TOTAL** : - O perímetro descrito perfaz uma área de 1.500,00m²(um mil e quinhentos metros quadrados).

ANEXO A LEI Nº 5043/97

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N. 024/AA-SOH/97
(REFERENTE AO PROCESSO INTERNO N. 011.144-2/97; MEMORANDO INTERNO N.
047/CL/97 E MEMORANDO INTERNO N. 007/PPI-SAJ/97).

- 01- **INTERESSADA:** PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, sediada à Rua José de Alencar, 123 - Centro. (SAJ/DIM)
- 02- **PROPRIEDADE:** Área de terreno de Domínio Público Municipal.
- 03- **OBJETIVO:** Tem o presente laudo a finalidade de determinar o valor, justo e real de mercado, de uma área de terreno à ser doada ao Tribunal de Contas do Estado de São Paulo.
- 04- **LOCALIZAÇÃO:** A área de terreno está localizada à avenida Heitor Villa-Lobos, 781 - Vila Ema, Zona Centroeste do Município de São José dos Campos- São Paulo.
- 05- **CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:** De formato retangular, em aclive suave, sem vegetação, seco e com benfeitorias.
- 06- **SITUAÇÃO:** A área de terreno está situada entre a avenida Heitor Villa-Lobos; área de propriedade do Sr. Waldemar Pinho; área de propriedade da Sra. Maria do Carmo Araújo; área de propriedade do Edifício Santa Ana e com área de propriedade da Construtora Dado Ltda.
- 07- **MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:** Mede de frente 30,00m (trinta metros) de extensão para a avenida Heitor Villa-Lobos; do lado direito de quem do imóvel olha a rua de situação mede 50,00m (cinquenta metros) de extensão confrontando com a área de propriedade do Sr. Waldemar Pinho; do lado esquerdo mede 50,00m (cinquenta metros) de extensão confrontando com a área de propriedade da Construtora Dado Ltda; nos fundos mede 30,00m (trinta metros) de extensão confrontando com a área de propriedade da Sra. Maria do Carmo Araújo e com a área de propriedade do edifício Santa Ana; fechando-se assim o perímetro. (arquivo N. 2.150).
- 08- **ÁREA TOTAL:** O perímetro descrito perfaz uma área de 1.500,00m² (hum mil e quinhentos metros quadrados).
- 09- **ZONEAMENTO:** De acordo com o Plano Diretor desta Prefeitura, a área de terreno encontra-se situada em Corredor Local, ou seja, aquele constituído por vias de circulação interna ao bairro e destina-se a absorver o comércio e serviço de âmbito local.



10- **ZONA DE NORMA:** De acordo com a "NORMA DOS PERITOS JUDICIAIS-1975", a área de terreno ora em estudo está localizada em Zona Norma 2 (dois), ou seja, bairros ou locais de unidades de padrão médio (residenciais, apartamentos e lojas) e de comércio popular (lojas), que tem as seguintes características:

- Testada de referência: 10,00m
- Profundidade mínima: 20,00m + recuo frontal (5,00m)
- Profundidade máxima: 40,00m (até 3 x Ma)
- Fator de esquina C=22
- Vila Ema: setor 0041 da P.G.V./97, com índice Fiscal de R\$ 48,08/m² para a avenida Heitor Villa-Lobos, naquele trecho.

11- **MELHORAMENTOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS DISPONÍVEIS:** A área de terreno está localizado no bairro denominado "Vila Ema", que conta com toda a infraestrutura implantada.

12- **SERVIÇOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS DISPONÍVEIS:** A área de terreno em estudo está situada no bairro denominado "Vila Ema", onde encontram-se disponíveis todos os serviços públicos e comunitários.

13- **METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO:** Atendendo o que recomendam as normas do IBAPE- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, na avaliação da área de terreno ora em estudo, foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", onde o valor unitário médio, devidamente homogeneizado, foi obtido através de pesquisa no livre mercado imobiliário, em zonas geoeconômicas semelhantes, procurando oferecer elementos de pouca passividade de erro. Estes elementos foram devidamente tratados, obedecendo os critérios normativos e posturas vigentes.

14- **PESQUISA DE VALORES:**

14.1- Situação Paradigma:

- Topografia: terreno plano.
- Consistência do terreno: solo firme e sêco.

14.2- Serão reduzidos 10% (dez por cento) dos valores das ofertas a título de elasticidade na transação.

14.3- A atualização quando necessária, para a data do presente laudo, é feita, levando-se em conta a Variação do índice de Preços do Consumidor da Classe Modal de São Paulo, da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo. (IPC/FIPE).

14.4- O valor unitário resulta da média até 30% (trinta por cento) acima ou abaixo da média geral.



14.5-As ofertas serão transportadas para o local de avaliação segundo a Planta Genérica de Valores de 1997, publicada no Boletim do Município n. 1.192, em 20 de dezembro de 1996, pela Prefeitura Municipal de São José dos Campos, decreto n. 9.171/96 de 11 de dezembro de 1996.

14.6-Os fatores de correção da homogeneização de valores obedecerão as normas 1975.

13- ELEMENTOS PESQUISADOS

-**ELEMENTO 1** : ARTHUR HENRIQUE CONSULTORIA IMOBILIÁRIA (TEL. 341-3777)
Jornal Valeparaibano de 09/03/97 - pág. 23, referência AR-2281.
Área de terreno em oferta na "VILA NOVE DE JULHO", frente para a avenida São João e em frente a Imobiliária Valverde, com área de 3.000,00m², murada, ótima para incorporações, plana, solo firme e seco, sem benfeitorias.
Valor: R\$ 330,00/m² à vista.
Vila Nove de Julho: Setor 0042 da P.G.V./97 com índice Fiscal de R\$ 126,72/m² para avenida São João, naquele trecho.
 $q1 = R\$ 330,00/m^2 \times 0,90 \times (R\$ 48,08m^2/R\$ 126,72/m^2) \times (10,00m/20,00m) \text{ exp. } 0,25 =$
 $q1 = R\$ 94,76/m^2$

-**ELEMENTO 2**: ARTHUR E HENRIQUE CONSULTORIA IMOBILIÁRIA (TEL. 341-3777)
Jornal Valeparaibano de 09/03/97 - pág. 23.
Área de terreno em oferta no "CENTRO", frente para a avenida João Guilhermino, ao lado do edifício Saint James, com área de 1.800,00m², frente de 75,00m, plana, solo firme e seco e sem benfeitorias.
Valor: R\$ 600,00/m² à vista.
Centro Setor 0010 da P.G.V./97, com índice Fiscal de R\$ 190,01/m² para a avenida João Guilhermino, naquele trecho.
 $q2 = R\$ 600,00m^2 \times 0,90 \times (R\$ 48,08m^2/R\$ 190,01/m^2) \times (10,00m/20,00m) \text{ exp. } 0,25 =$
 $q2 = R\$ 114,90/m^2$

-**ELEMENTO 3**: POR DO SOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (TEL. 322-8807)
Jornal Valeparaibano de 09/03/97 - pág. 18.
Área de terreno em oferta em frente a Prefeitura Municipal de São José dos Campos na rua José de Alencar- "VILA SANTA LUZIA", em aclave, com área de 1.049,00m², boa para incorporações, 34,00m de frente, solo firme e seco e sem benfeitorias.
Valor: R\$ 75.000,00 à vista.
Vila Santa Luzia: setor 0012 da P.G.V/97, com índice Fiscal de R\$ 30,37/m².
 $q3 = R\$ 75.000,00 \times 0,90 \times (R\$ 48,08m^2/R\$ 30,37/m^2) / 0,90 / 1.049,00m^2 \times (10,00m/20,00m) \text{ exp. } 0,25 =$



q3= R\$ 95,18/m²

-ELEMENTO 4: MARRON IMÓVEIS (TEL. 341-8517)

Jornal Valeparaibano de 09/03/97 - pág. 16, referência T-04.

Área de terreno em oferta na "VILA EMA", com área de 6.440,00m², em aclive, frente para a avenida Dr. Jorge Zarur, ótima para incorporação, solo firme e seco e sem benfeitorias.

Valor: R\$ 150,00/m² à vista.

Vila Ema: Setor 0042 da P.G.V./97, com índice Fiscal de R\$ 48,08/m² para a avenida Dr. Jorge Zarur,naquele trecho.

q4= R\$ 150,00/m² x 0,90 x (10,00m/20,00m)exp. 0,25=

q4= R\$ 113,52/m²

-ELEMENTO 5: STYLUS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. (TEL. 316-3955)

Jornal Valeparaibano de 27/02/97- pág. 50.

Área de terreno em oferta no "JARDIM ALVORADA", frente para a avenida Cassiano Ricardo, com área de aproximadamente 10.000,00m², plana, solo firme e seco e sem benfeitorias.

Valor: R\$ 80,00/m² à vista.

Jardim Alvorada: setor 0055 da P.G.V/97, com índice Fiscal de R\$ 31,63/m² de frente para a avenida Cassiano Ricardo,naquele trecho.

q5= R\$ 80,00/m² x 0,90 x (R\$ 48,08/m²/R\$ 31,63/m²) x (10,00m/20,00m) exp. 0,25=

q5= R\$ 92,03/m².

-ELEMENTO-6: ARTHUR HENRIQUE CONSULTORIA IMOBILIÁRIA (TEL. 341-3777)

Jornal Valeparaibano de 20/02/97- pág. 36, referência T-2461.

Lote de terreno em oferta no "JARDIM MARINGÁ", medindo 12,00m x 25,00m, área de 300,00m², plano, solo firme e seco e sem benfeitorias.

Valor: R\$ 40.000,00 à vista.

Jardim Maringá: setor 0041 da P.G.V/97, com índice Fiscal de R\$ 48,08/m².

q6= R\$ 40.000,00 x 0,90/ 300,00m² x (10,00m/12,00m) exp. 0,25=

q6= R\$ 114,65/m².

16-MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES (X SIMPL.):

X SIMPL.= SOMATÓRIA DE QN/N= R\$ 625,05/m²/6 ELEMENTOS=

Portanto XSIMPL.= R\$ 104,17/m²

17-MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA (X SAN.):

Intervalo de confiança considerado : + ou - 30%

-(+30%)= R\$ 104,17/m² x 1,30= R\$ 135,43/m²

-(-30%)= R\$ 104,17/m² x 0,70= R\$ 72,92/m²

Portanto, nenhum elemento discrepante no intervalo de confiança considerado de + ou - 30%, então XSIMPL.= X SAN.= R\$ 104,17/m².

18-VALOR DA ÁREA DE TERRENO (V.A.T.):

- Topografia em aclive suave: 0,95.

- Solo firme e seco: 1,00





- Área do terreno: 1.500,00m²
 - Testada efetiva: 30,00m
 - Profundidade equivalente: 50,00m (até 3 x Ma).
- VA.T= R\$ 104,17/m² x 0,95 x 1,00 x 1.500,00m² x (20,00m/ 10,00m)exp.
0,25=
Portanto VA.T= R\$ 176.536,00 (cento e setenta e seis mil, quinhentos e trinta e seis reais).

19- **ENCERRAMENTO:** O presente Laudo vai impresso em 04 (quatro) folhas apenas no anverso, estando as 03 (três) primeiras rubricadas e esta última datada e assinada.

Secretaria de Obras e Habitação, dos 18 de março de 1997.

Eng. Paulo Brasílio Costa Cursino
CREA N. 0600849970 - CRECI N. 33.203

Eng. Riugi Kojima
Secretário de Obras e Habitação