

Prefeitura Municipal de São José dos Campos

— Estado de São Paulo —

PUBLICADO (A) NO JORNAL  
BOLETIM DO MUNICÍPIO

N.º 1350 de 24 / 09 / 1999

**LEI N.º 5459/99**  
**De 15 de setembro de 1.999.**

Autoriza a Prefeitura Municipal, findo o processo desapropriatório, a desafetar e a doar área de terreno ao Governo do Estado de São Paulo para a construção de uma Unidade Educacional do Menor.

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 autorizada a desafetar e a doar ao Governo do Estado de São Paulo, uma vez finda a correspondente Ação de Desapropriação com a expedição da Carta Adjudicatória e respectiva matrícula no Cartório Imobiliário, a área de terreno abaixo descrita e caracterizada:

I - IMÓVEL: Área de Terra.

II - LOCALIZAÇÃO: Estrada Municipal Dr. Bezerra de Menezes – Torrão de Ouro.

III - SITUAÇÃO: A área de terra está situada entre a Estrada Municipal Dr. Bezerra de Menezes, área de propriedade do Sr. Edoardo Bonetti e com a área remanescente de propriedade do Sr. Ildeu Guimarães e Espólio de Theodoro Hirchzon.

IV - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: Formato irregular, com declividade, vegetação rasteira e sem benfeitorias.

V - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: A medição inicia-se no vértice nº12 localizado no alinhamento da Estrada Municipal Dr. Bezerra de Menezes com a cerca de divisa da área de propriedade do Sr. Edoardo Bonetti; deste segue no sentido horário com rumo de 79º14'51"SE e 90,00m (noventa metros) de extensão confrontando com a área de propriedade do Sr. Edoardo Bonetti até o vértice nº21, neste deflete a direita e segue com rumo de 19º52'39"SW e 70,90m (setenta metros e noventa centímetros) de extensão até o vértice nº15, neste deflete a direita e segue com rumo de 79º14'51"NW e 100,00m (cem metros) de extensão até o vértice nº16, confrontando com a área remanescente de propriedade do Sr. Ildeu Guimarães e Espólio de Theodoro Hirchzon do vértice nº21 até o vértice nº16, neste deflete a direita e segue com rumo de 27º38'04"NE e 73,15m (setenta e três metros e quinze centímetros) de extensão confrontando com a Estrada Municipal Dr. Bezerra de Menezes até o vértice inicial nº12; fechando-se assim o perímetro.

VI - ÁREA TOTAL: O perímetro descrito perfaz uma área de 6.650,00m<sup>2</sup> (seis mil, seiscentos e cinquenta metros quadrados).

REVOGADA PELA LEI N.º 5997/2004

Prefeitura Municipal de São José dos Campos  
— Estado de São Paulo —

Cont. da Lei 5459/99 – fls. 02.

**Art. 2º.** A área descrita no artigo anterior será destinada à construção de uma Unidade Educacional do Menor pelo Governo do Estado de São Paulo, através da Fundação do Bem-Estar do Menor.

**Art. 3º.** Fica a Prefeitura Municipal autorizada a ceder desde já ao donatário a posse provisória da referida área.

**Art. 4º.** Na escritura de doação deverão constar obrigatoriamente os encargos do donatário, o prazo de seu cumprimento, a destinação específica do imóvel conforme consta do artigo 2º desta lei e cláusula de retrocessão.

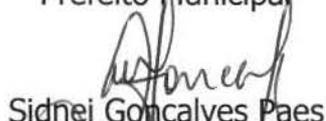
**Art. 5º.** Fazem parte integrante desta lei os inclusos memorial descritivo, planta e laudo de avaliação do imóvel.

**Art. 6º.** As despesas que se originarem da lavratura da escritura de doação e bem assim as referentes ao seu registro no cartório competente correrão por conta do donatário.

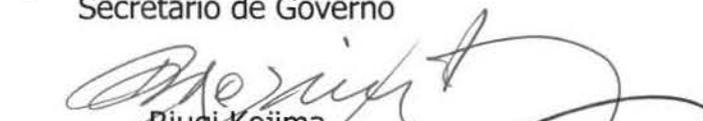
**Art. 7º.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei nº 4540, de 9 de fevereiro de 1994.

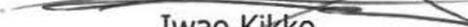
Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 15 de setembro de 1.999.

  
Emanuel Fernandes  
Prefeito Municipal

  
Sidnei Gonçalves Paes  
Consultor Legislativo

  
Antonio Baklos Alwan  
Secretário de Governo

  
Riugi Kojima  
Secretário de Obras e Habitação

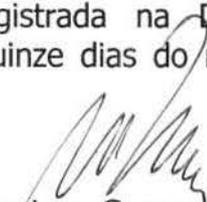
  
Iwao Kikko  
Secretário de Assuntos Jurídicos



Prefeitura Municipal de São José dos Campos  
— Estado de São Paulo —

Cont. da Lei 5459/99 – fls. 03.

Registrada na Divisão de Formalização e Atos da  
Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos quinze dias do mês de setembro do ano de hum mil  
novecentos e noventa e nove.



Luciano Gomes

Divisão de Formalização e Atos



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
SECRETARIA DE OBRAS E HABITAÇÃO  
DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS

ANEXO DA LEI 5459/99

**MEMORIAL DESCRITIVO**

De uma área de terra

**01- IMÓVEL :-**Área de terra.

**02 - PROPRIEDADE :-** Sr. Ildeu Guimarães e Espólio de Theodoro Hirschzon

**03 - LOCALIZAÇÃO :-**Estrada Municipal Dr. Bezerra de Menezes- Torrão de Ouro

**04 - SITUAÇÃO :-** A área de terra está situada entre a Estrada Municipal Dr. Bezerra de Menezes, Propriedade do Sr. Edoardo Bonetti e Área remanescente de Propriedade do Sr. Ildeu Guimarães e Espólio de Theodoro Hirschzon.

**05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO :-**Formato irregular, com declividade, vegetação rasteira e sem benfeitorias.

**06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES :-** A medição inicia-se no vértice nº12, localizado no alinhamento da Estrada Municipal Dr. Bezerra de Menezes com cerca de divisa da área de Propriedade do Sr. Edoardo Bonetti; deste segue no sentido horário com rumo de 79°14'51"SE e 90,00m (noventa metros) de extensão confrontando com a Propriedade do Sr. Edoardo Bonetti até o vértice nº 21, neste deflete a direita e segue com rumo de 19°52'39" SW e 70,90m (setenta metros e noventa centímetros) de extensão até o vértice nº15, neste deflete a direita e segue com rumo de 79°14'51"NW e 100,00m (cem metros) de extensão até o vértice nº16, confrontando com a área remanescente de Propriedade do Sr. Ildeu Guimarães e Espólio de Theodoro Hirschzon do vértice nº21 até o vértice nº16, neste deflete a direita e segue com rumo de 27°38'04"NE e

torrão

página 1



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE OBRAS E HABITAÇÃO**  
**DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS**

73,15m (setenta e tres metros e quinze centímetros) de extensão confrontando com a Estrada Municipal Dr. Bezerra de Menezes até o vértice inicial nº12, fechando assim o perímetro.

**07 - ÁREA TOTAL :** - O perímetro descrito perfaz uma área de 6.650,00m<sup>2</sup> (seis mil, seiscentos e cinquenta metros quadrados).

Secretaria de Obras e Habitação, aos 26 de Março de 1999.

**Engº Carlos Benedito Carnevalli**  
**Supervisor de Cálculos e Sistemas**

**Engº Massuo Kimura**  
**Diretor do Deptº de Obras Públicas**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 45DAA-SOH/98.**  
(Referente ao processo interno n.º 23.680-1/99).

01- Interessada: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à rua José de Alencar, 123 - centro.

02- Proprietário: Sr. Ildeu Guimarães e espólio de Theodoro Hirschzon.

03- Objetivo: Tem o presente laudo, a finalidade de determinar o valor de mercado de um imóvel, para fins de desapropriação.

04- Situação e localização: o imóvel esta situado à margem da Estrada Municipal Dr. Bezerra de Menezes, Torrão de Ouro, São José dos Campos - SP.

05- Área total: o perímetro do terreno encerra uma área de 6.650,00m<sup>2</sup>.

06- Vistoria do imóvel: terreno de forma retangular, em active, solo firme e seco.

07- Método de Avaliação: para avaliar o terreno, não é possível utilizar o método comparativo direto de dados de mercado, tendo em vista que a região onde se encontra o imóvel não cumpre as seguintes condições básicas exigidas pela ABNT NB-899/84 (NBR 8951) AVALIAÇÃO DE GLEBAS URBANIZÁVEIS :

a) a existência de um conjunto de dados de valores de mercado de glebas assemelhadas;

b) o conjunto de dados acima referido possa ser tomado estatisticamente como uma amostra do mercado imobiliário local.

Pôr isso para avaliar o valor unitário do metro quadrado desapropriado, utilizaremos o método involutivo que considera toda as despesas inerentes à transformação da área total em loteamento, inclusive o lucro do loteador, tomando como fonte de dados as áreas mais próximas à área avalianda, que apresentam o maior número de lotes disponíveis para comercialização, e que produzem atualmente os maiores valores unitários possíveis de se ambicionar para à área avalianda.

08- Pesquisa de Dados: as fontes de informações pesquisadas foram os anúncios de imobiliárias publicados no jornal local, que forneceram os seguintes valores.

08.27/01- Elemento n.º 01:

Publicado dia 22/02/98 no jornal Valeparaibano.

Anunciante particular, tel. 331-8558.

Local: rua Wlamir Rogério Friggi,(QN68, L 01), Jardim Torrão de Ouro.

Área de 341,82m<sup>2</sup>, com frente 29,88m e profundidade de 14,78m.

Topografia plana.

Valor = R\$ 8.900,00.

Valor médio = Vm = 8.900,00/341,82 = 26,04R\$/m<sup>2</sup>.

08.37/02- Elemento n.º 02:

Publicado dia 31/05/98 no jornal Valeparaibano.

Imobiliária Contato, tel. 333-3612.

Local: perto da igreja, Jardim Torrão de Ouro.

Área de 250,00m<sup>2</sup>, com frente 10,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$ 6.500,00.

Valor médio =  $V_m = 6.500,00/250,00 = 26,00R\$/m^2$ .

08.38/03- Elemento n.º 03:

Publicado dia 31/05/98 no jornal Valeparaibano.

Imobiliária Zona Norte, tel. 322-2227.

Local: perto do lago, Jardim Torrão de Ouro.

Área de  $250,00m^2$ , com frente 10,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$ 6.500,00.

Valor médio =  $V_m = 6.500,00/250,00 = 26,00R\$/m^2$ .

08.39/04- Elemento n.º 04:

Publicado dia 31/05/98 no jornal Valeparaibano.

Imobiliária Sobrado, tel. 341-1721.

Local: rua Danilo Monteiro (Q45 , L4), Jardim Torrão de Ouro.

Área de  $250,00m^2$ , com frente 10,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia em aclive suave.

Valor = R\$ 7.500,00.

Valor médio =  $V_m = 7.500,00/250,00 = 30,00R\$/m^2$ .

08.40/05- Elemento n.º 05:

Publicado dia 31/05/98 no jornal Valeparaibano.

Imobiliária Sobrado, tel. 322-8784.

Local: Q12 , L19, Jardim Torrão de Ouro.

Área de  $250,00m^2$ , com frente 10,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia em aclive suave.

Valor = R\$ 8.000,00.

Valor médio =  $V_m = 8.000,00/250,00 = 32,00R\$/m^2$ .

08.41/06- Elemento n.º 06:

Publicado dia 31/05/98 no jornal Valeparaibano.

Imobiliária Luis Carlos Barbosa, tel. 333-2311.

Local: QS19, L16, Jardim Torrão de Ouro.

Área de  $250,00m^2$ , com frente 10,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$ 6.000,00.

Valor médio =  $V_m = 6.000,00/250,00 = 24,00R\$/m^2$ .

09- Homogeneização dos valores : Considerando como lote padrão uma área plana, com 10,00m de frente e profundidade de 30,00m, com os melhoramentos públicos de energia elétrica, água potável e esgoto, mas sem pavimentação:

Fator de fonte (Ff), Considerado 0,90 para imóveis em oferta de venda, que supõe existir uma elasticidade de negociação.

Fator de testada =  $F_t = (T_i/T_r)^{0,25}$ .

$T_i = 10,00m$ , testada ideal correspondente à zona onde se situa o imóvel.

$T_r =$  testada real do elemento pesquisado.

Não considerando do Ft o que extrapolar o intervalo:  
 $(1/2)^{0,25} \leq Ft \leq (2)^{0,25}$ .

Fator de profundidade (Fp) :

P(mi)= Profundidade mínima padrão = 20,00m.

P(máx)= Profundidade máxima padrão = 40,00m.

P(eq) = Profundidade equivalente = Área/testada.

Para  $P(mi)/2 \leq P(eq) \leq 2 \times P(máx)$  então:

Se  $P(mi)/2 \leq P(eq) < P(mi)$ :

$$Fp = (P(mi)/P(eq))^{0,50}$$

Se  $P(mi) \leq P(eq) \leq P(máx)$  então  $Fp = 1,00$ .

Se  $P(máx) < P(eq) \leq 2 \times P(máx)$ :

$$Fp = ((P(eq)/P(máx))^{0,50})$$

Para  $P(eq) < P(mi)/2$  ou  $P(eq) > 2 \times P(máx)$  então:

$$Fp = (2,00)^{0,50} = 1,41.$$

Fator de Topografia (Fto): para os elementos 1,2,3 e 6 considerado igual a 1,00 porque os terrenos são planos; para os elementos 4 e 5 considerado igual a 1/0,95, devido os terrenos serem em acive suave.

Valor Homogeneizado =  $Vh = Vm \times Ff \times Ft \times Fp \times Fto$ .

Elemento	Vm	Ff	Ft	Fp	Fto	Vh
1	26,04	0,90	0,84	1,16	1,00	22,84
2	26,00	0,90	1,00	1,00	1,00	23,40
3	26,00	0,90	1,00	1,00	1,00	23,40
4	30,00	0,90	1,00	1,00	1/0,95	28,42
5	32,00	0,90	1,00	1,00	1/0,95	30,32
6	24,00	0,90	1,00	1,00	1,00	21,60
Somatória						149,98

Valor homogeneizado médio (Vhm) = somatória de Vh /6.

$$Vhm = 149,98/6 = 25,00R\$/m^2.$$

Os valores homogeneizados devem estar dentro de uma faixa de mais ou menos 30% da média portanto :

$$\text{Limite inferior} = 25,00 \times 0,7 = 17,50.$$

$$\text{Limite superior} = 25,00 \times 1,3 = 32,50.$$

Como não existe nenhum valor fora dos limites, os elementos pesquisados então satisfazem essa exigência.

Verificação da pertinência da amostra através do critério Excludente de CHAUVENET:

Valor crítico para amostra de seis elementos = 1,73.

Elementos limites:

Menor = 21,60.

Maior = 30,32.

Desvio padrão da amostra (S) =  $(\text{soma}((V_{hi} - V_{hm})^2)/(n-1))^{0,50}$ .  
S = 3,50.

Desvio do menor valor:

D =  $(25,00 - 21,60)/3,50 = 0,97$ .

D = 0,97 < 1,73 portanto satisfaz a exigência.

Desvio do maior valor:

D =  $(30,32 - 25,00)/3,50 = 1,52$ .

D = 1,52 < 1,73 portanto satisfaz a exigência.

Os valores extremos satisfazendo a exigência, garante que os demais valores também satisfazem.

10- Cálculo do valor da gleba (Vg) de acordo com a seguinte fórmula:

$Vg + Dt + L = VVL$

Vg = Valor da gleba bruta = Incógnita procurada.

Dt = Despesas totais.

L = Lucro do empreendimento.

VVL = Valor de Venda dos Lotes.

Definindo cada termo isoladamente, temos:

$VVL = Ag \times Cal \times V_{hm} \times F_{to}$ .

Ag = Área da gleba = 6.650,00m<sup>2</sup>.

Cal = 0,5487 = Que é a média do Coeficiente de aproveitamento em lote dos seguintes loteamentos aprovados ou em fase de aprovação em SJC:

Sunset Park	60,51%
Residencial Vista Linda	56,00%
Jardim Mariana	54,39%
Residencial Martins Pereira	52,09%
Nova Florida	53,83%

Jardim República	52,40%
Soma	329,22%

$$\text{Média} = 329,22/6 = 54,87\%.$$

$V_{hm} = 25,00 \text{ R\$/m}^2 = \text{Valor médio unitário do m}^2$ , para os lotes da gleba.

$F_{to} = 0,95 = \text{Fator de Topografia}$ , que considera que os lotes da gleba terão um suave declive:

$$VVL = 6.650,00 \times 0,5487 \times 25,00 \times 0,95 = 86.660,31.$$

$L = \text{Lucro do empreendimento considerado igual à } 0,20 \text{ VVL}.$

$$L = 0,20 \times 86.660,31 = 17.332,06.$$

$$D_t = D_c + D_u + D_v$$

$D_c = 0,02 \times V_g = \text{Despesas de compra, referente à escritura, impostos, certidões, etc.}$

$D_u = \text{Despesas de urbanização} = A_g \times C_u \times Cal.$

$$A_g = \text{Área da gleba} = 6.650,00\text{m}^2.$$

$C_u = \text{R\$ } 8.217,94/1000\text{m}^2 = \text{Custo de urbanização de um módulo de } 1000\text{m}^2 \text{ de área útil de lote em glebas, publicado pela revista construção, mês base Abril/98, que considera as despesas com:}$

- a) serviço de topografia;
- b) terraplanagem leve;
- c) rede de água potável;
- d) rede de esgoto;
- e) drenagem de águas pluviais - guias e sarjetas;
- f) rede de iluminação pública;

$$D_u = 6.650,00 \times (8.217,94/1000,00) \times 0,5487 = 29.986,07.$$

$D_v = \text{Despesas de venda dos lotes, considerado igual à } 0,06 \text{ VVL, referente à administração, publicidade, corretagem, etc...}$

$$D_v = 0,06 \times 86.660,31 = 5.199,62.$$

$$V_g + D_c + D_u + D_v + L = VVL$$

$$V_g + 0,02 \times V_g + 29.986,07 + 5.199,62 + 17.332,06 = 86.660,31.$$

$$V_g = 33.473,10.$$

**Portanto o valor da área de 6.650,00m<sup>2</sup> desapropriada é trinta e três mil, quatrocentos e setenta e três Reais e dez centavos.**

11- Encerramento: O presente laudo vai impresso em seis folhas apenas no anverso, estando a última datada e assinada e as demais rubricadas.

Secretaria de Obras e Habitação, 23 de Junho de 1998.



Eng.º Alfredo Dimas Moreira Garcia  
Avaliador CREA 0600.89464.9/D.



Eng.º Riugi Kojima  
Secretário de Obras e Habitação

