

LEI Nº. 7485/08  
DE 05 DE MARÇO DE 2.008

Desafeta o imóvel de domínio público municipal que específica, classifica-o como bem dominical e autoriza a Prefeitura Municipal a doá-lo à Fazenda Pública do Estado de São Paulo, para a instalação da sede do 46º. Batalhão de Polícia Militar do Interior e dá outras providências.

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 desafetado o imóvel de domínio público municipal, localizado na Rua Joana Maria Corrêa Laranjeira, 255, Jardim Petrópolis, melhor descrito e caracterizado no memorial descritivo, planta e laudo de avaliação, inclusos, que são partes integrantes desta lei, que passa a ser classificado como bem dominical, e a Prefeitura Municipal autorizada a doá-lo à Fazenda Pública do Estado de São Paulo.

Art. 2º. O imóvel objeto de doação destina-se exclusivamente à instalação da sede do 46º. Batalhão de Polícia Militar do Interior.

Art. 3º. Deverão constar obrigatoriamente da escritura de doação os encargos da donatária, a destinação específica, bem como cláusula de reversão do imóvel ao patrimônio do Município em caso de descumprimento dos termos desta lei, com a previsão da incorporação de quaisquer benfeitorias e acessões ao imóvel em qualquer hipótese, sem que caiba a donatária qualquer indenização ou direito de retenção.

Art. 4º. As despesas que se originarem da averbação das benfeitorias realizadas no imóvel, bem como da lavratura da escritura de doação e do registro no cartório competente, correrão por conta da donatária.

Art. 5º. O imóvel objeto da presente lei reverterá ao domínio direto da municipalidade no caso de inobservância do disposto nos artigos precedentes, caso em que não caberá a donatária qualquer indenização ou retenção por benfeitorias ou quaisquer outras obras executadas.

Art. 6º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

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

Art. 7º. Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei nº. 4.376, de 10 de fevereiro de 1993.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 05 de março de 2008.



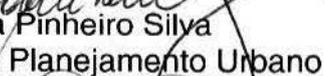
Eduardo Cury  
Prefeito Municipal



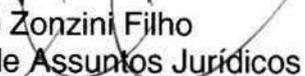
William de Souza Freitas  
Consultor Legislativo



William Wilson Nasi  
Secretário de Obras

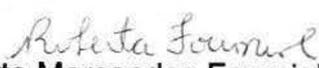


Eliana Pinheiro Silva  
Secretária de Planejamento Urbano



Aldo Zonzini Filho  
Secretário de Assuntos Jurídicos

Registrada na Divisão de Formalização e Atos da Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos cinco dias do mês de março do ano de dois mil e oito.



Roberta Marcondes Fourniol Rebello  
Chefe da Divisão de Formalização e Atos



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
SECRETÁRIA DE OBRAS  
DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS

**MEMORIAL DESCRITIVO**

De uma área de domínio público municipal.

**01- IMÓVEL:** - Área de terra.

**02 – PROPRIEDADE:** - Domínio público municipal.

**03 - LOCALIZAÇÃO:** - R. Joana Maria Corrêa Laranjeira – Jardim Petrópolis.

**04 - SITUAÇÃO:** - Está situada entre a R. Joana Maria Corrêa Laranjeira, lotes 1 e 8 da quadra G, R. Romeu de Oliveira Claus, Área verde, R. João José da Silva e lotes 7 e 14 da quadra F.

**05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:** - Formato irregular, plano e com benfeitorias, ou seja, edificações em alvenaria com 1.547,74 m<sup>2</sup> (um mil, quinhentos e quarenta e sete metros quadrados e setenta e quatro decímetros quadrados), abrigos desmontáveis com 37,82 m<sup>2</sup> (trinta e sete metros quadrados e oitenta e dois decímetros quadrados) e uma quadra de esportes.

**06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:** - A medição se inicia no ponto 1, localizado no alinhamento da R. Joana Maria Corrêa Laranjeira, divisa com o lote 7 da quadra F (coordenadas N: 7.429.454,5525 e E: 406.430,1379); deste segue em sentido horário com azimute 101°29'28" e 32,95 m (trinta e dois metros e noventa e cinco centímetros) de extensão até o ponto 2; neste deflete à direita e segue com azimute 128°58'32" e 3,90 m (três metros e noventa centímetros) de extensão até o ponto 3; neste deflete à esquerda e segue com azimute 101°16'18" e 14,63 m (catorze metros e sessenta e três centímetros) de extensão até o ponto 4; neste deflete à esquerda e segue com azimute 72°35'51" e 3,51 m (três metros e cinquenta e um centímetros) de extensão até o ponto 5; neste deflete à direita e segue com azimute 101°02'17" e 20,67 m (vinte metros e sessenta e sete centímetros) de extensão até o ponto 6, confrontando do ponto inicial 1 ao ponto 6 com a R. Joana Maria Corrêa Laranjeira; neste deflete à direita e segue com azimute 194°58'31" e 49,38 m (quarenta e nove metros e trinta e oito centímetros) de extensão até o ponto 7; neste deflete à direita e segue com azimute 195°46'46" e 19,72 m (dezenove metros e setenta e dois centímetros) de extensão até o ponto 8, confrontando do ponto 6 ao ponto 8 com os lotes 1 e 8 da quadra G e a R. Romeu de Oliveira Claus; neste deflete à direita e segue com azimute 281°21'00" e 70,14 m (setenta metros e catorze centímetros) de extensão confrontando com a área verde até o ponto 9; neste deflete à direita e segue com azimute 11°14'03" e 19,27 m (dezenove metros e vinte e sete centímetros) de extensão até o ponto 10; neste deflete à direita e segue com azimute 11°23'13" e 49,74 m (quarenta e nove metros e setenta e quatro





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

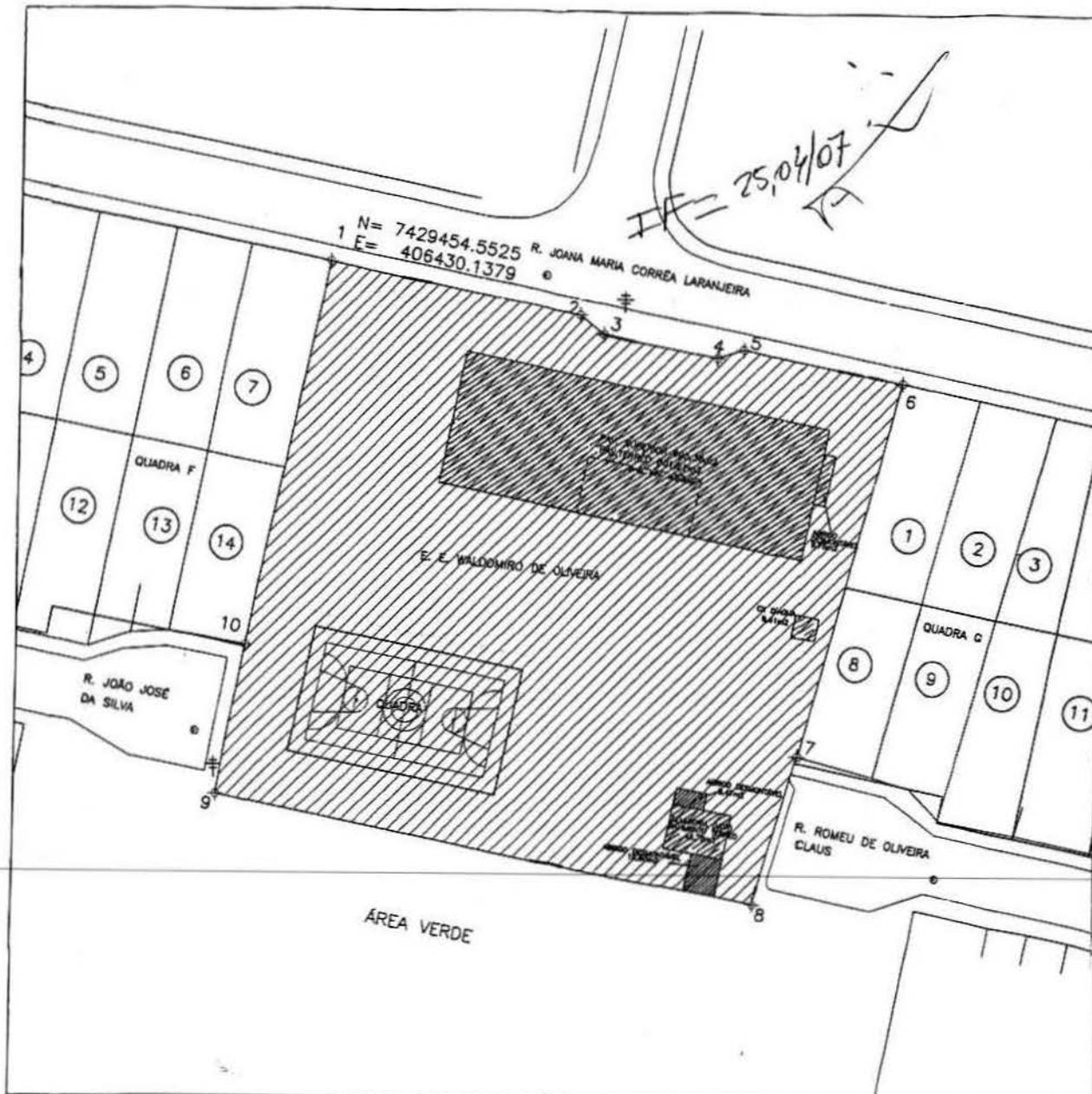
centímetros) de extensão até o ponto inicial 1, confrontando do ponto 9 ao ponto inicial 1 com a R. João José da Silva e lotes 7 e 14 da quadra F; fechando o perímetro.

**07 - ÁREA TOTAL:** - O perímetro descrito perfaz uma área de 4.971,22 m<sup>2</sup> (quatro mil, novecentos e setenta e um metros quadrados e vinte e dois decímetros quadrados).

Secretaria de Obras, aos 11 de dezembro de 2007.

**Engº Carlos Benedito Carnevalli**  
**Monitor**

**Engº Mauro Manoel Pinto**  
**Diretor de Obras Públicas**



N= 7429454.5525 R. JOANA MARIA CORRÊA LARANJEIRA  
 E= 406430.1379

25.04/07

QUADRO DE ÁREA		
VERTICE	AZIMUTE	DISTANCIA
1 - 2	101°29'28"	32,95n
2 - 3	128°58'32"	3,90n
3 - 4	101°16'18"	14,63n
4 - 5	72°35'51"	3,51n
5 - 6	101°02'17"	20,67n
6 - 7	194°58'31"	49,38n
7 - 8	195°46'46"	19,72n
8 - 9	201°21'00"	70,14n
9 - 10	11°14'03"	19,27n
10 - 1	11°23'13"	49,74n
ÁREA		4971,22n2

LEGENDA	
[---]	MURO
[---]	GUIA
[---]	BENFEITORIA
[---]	CERCA
[---]	PROJETO
[■]	BL
[†]	POSTE
[•]	P.V.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE OBRAS**

Objeto/assunto: LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO CADASTRAL DE UMA ÁREA DE DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL. ESCOLA ESTADUAL WALDOMIRO DE OLIVEIRA

local: R. JOANA MARIA CORRÊA LARANJEIRA - JARDIM PETRÓPOLIS				
Levantamento	Caderneto	processo/expediente	folha	ONCA
Orientado de Paulo		85848-0/07		
Elaborado/Projeto	Escala	empenhado		
João Simonetti	1:500	PETRÓPOLIS - ESCOLA benfeitoria		
Desenho	Data	Monitor		
João Simonetti	21/11/07	Eng.º Carlos S. Cordeiro		
Chefe de Divisão de Infra-estrutura		Diretor de Obras Públicas		Secretário de Obras
		Eng.º [Assinatura]		Eng.º William Wilson Nasil

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 001DAA-SBU/08  
(referente ao processo interno n.º 68.948/07)

1. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à rua José de Alencar, 123 – centro.
2. Interessada: Polícia Militar do Estado de São Paulo.
3. Objetivo: tem o presente laudo, a finalidade de determinar o valor de um imóvel para fins de doação.
4. Localização: o imóvel está situado à rua Joana Maria Corrêa Laranjeira, Jardim Petrópolis, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra uma área de 4.971,22m<sup>2</sup>, com uma área construída de 1.585,56m<sup>2</sup>.
6. Vistoria: Inspeccionando o imóvel, observamos tratar-se da edificação de uma escola em regular estado de conservação com idade aparente de 20 anos.
7. Para avaliar a área utilizamos as normas do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.
8. Pesquisa de valor:

Elemento n.º 01:

Publicado dia 25/02/2.007 no jornal Valeparaibano.

Anunciante imobiliária Permuta, tel. 3916-5000.

Local: rua Mar Del Plata, Jardim América.

Área de 364,00m<sup>2</sup>, com frente de 12,00m e profundidade de 30,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$100.000,00.

Valor médio =  $100.000,00/364,00 = 274,73R\$/m^2$ .

If = 25,04.

Elemento n.º 02:

Publicado dia 18/03/2.007 no jornal Valeparaibano.

Anunciante imobiliária Bacabal, tel. 3931-8805 ou 3934-4211.

Local: rua Java, Jardim Paraíso.

Área de 600,00m<sup>2</sup>, com frente de 20,00m e profundidade de 30,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$190.000,00.

Valor médio =  $190.000,00/600,00 = 316,67R\$/m^2$ .

If = 25,04.

Elemento n.º 03:

Publicado dia 25/03/2.007 no jornal Valeparaibano.

Anunciante particular, tel. 8121-7841.

Local: Avenida Ouro Fino, Bosque Dos Eucaliptos.

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

Topografia plana.

Valor = R\$80.000,00.

Valor médio =  $80.000,00/250,00 = 320,00R\$/m^2$ .

If = 35,35.

Elemento n.º 04:

Publicado dia 18/02/2.007 no jornal Valeparaibano.

Anunciante imobiliária União, tel. 3921-6500.

Local: rua Antonio Aleixo da Silva, Jardim Satélite.

Área de 367,50m<sup>2</sup>, com frente de 15,00m e profundidade de ~~24,45m~~ 24,45m

Topografia plana.

Valor = R\$72.000,00.

Valor médio = 72.000,00/367,50 = 195,92R\$/m<sup>2</sup>.

If = 22,54.

Elemento n.º 05:

Publicado dia 25/03/2.007 no jornal Valeparaibano.

Anunciante imobiliária Paineiras, tel. 3931-1544 ou 3933-3410.

Local: rua San Marino, Jardim América.

Área de 300,00m<sup>2</sup>, com frente de 10,00m e profundidade de 30,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$70.000,00.

Valor médio = 70.000,00/300,00 = 233,33R\$/m<sup>2</sup>.

If = 25,04.

9. 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 rua pavimentada, energia elétrica, água potável e esgoto:

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

Fator de testada = Ft = (Ti/Tr)<sup>0,25</sup>.

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

Tr = testada real do elemento pesquisado.

Não considerando do Ft o que extrapolar o intervalo:

(1/2)<sup>0,25</sup> <= Ft <= (2)<sup>0,25</sup>.

Fator de profundidade (Fp):

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

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

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

Para P(mi)/2 <= P(eq) <= 2 x P(máx) então:

Se P(mi)/2 <= P(eq) < P(mi):

Fp = (P(mi)/P(eq))<sup>0,50</sup>.

Se P(mi) <= P(eq) <= P(máx) então Fp = 1,00.

Se P(máx) < P(eq) <= 2 x P(máx):

Fp = (P(eq)/P(máx))<sup>0,50</sup>.

Para P(eq) < P(mi)/2 ou P(eq) > 2 x P(máx) então:

Fp = (2,00)<sup>0,50</sup> = 1,41.

Fator de Topografia (Fto), indicados na tabela e leva em consideração a declividade da superfície dos lotes.

Os Índices Fiscais (If) dos locais dos elementos da pesquisa estão indicados na tabela e o do lote avaliando é Ifa = 25,04/2.007 e será utilizado como fator de transporte para este local.

Valor Homogeneizado = Vh = (V m x Ff x Ft x Fp x Fto x Ifa)/If.

Elemento	Vm	Ff	Ft	Fp	Fto	If	Vh
01	274,73	0,90	0,96	1,00	1,00	25,04	237,37
02	316,67	0,90	0,84	1,00	1,00	25,04	239,40
03	320,00	0,90	1,00	1,00	1,00	35,35	204,00
04	195,92	0,90	0,90	1,00	1,00	22,54	176,30
05	233,33	0,90	1,00	1,00	1,00	25,04	210,00
Média							213,41

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

Limite inferior =	213,41	x	0,7	=	149,39
Limite superior =	213,41	x	1,3	=	277,43

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

10. Cálculo do valor do terreno (Vt), considerando o Fator de Testada (Ft), Fator de Profundidade (Fp) e Fator de Topografia (Fto):

$$Vt = \text{Área} \times Vhm \times Ft \times Fp \times Fto.$$

$$\text{Área} = 4.971,22\text{m}^2.$$

$$Vhm = 213,41\text{R\$/m}^2.$$

$$Ft = \text{Fator de testada} = (Tr/Ti)^{0,25} = 1,19.$$

Tr = testada real da Área avaliando = 10,00m.

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

Não considerando do Ft o que extrapolar o intervalo:

$$(1/2)^{0,25} \leq Ft \leq (2)^{0,25}.$$

Fp = Fator de profundidade = 1,00.

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

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

P(eq) = Profundidade equivalente.

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

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

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

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

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

$$Fp = (P(máx)/P(eq))^{0,50}.$$

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

$$Fp = (1/2)^{0,50} = 0,71.$$

Fator de Topografia (Fto) considerado igual a 1,00 devido o terreno ser plano.

$$Vt = \text{Área} \times Vhm \times Ft \times Fp \times Fto.$$

$$Vt = 4.971,22 \times 213,41 \times 1,19 \times 1,00 \times 1,00 = 1.262.480,59.$$

11. Cálculo do valor da construção ( $V_c$ ), de acordo com os Custos Unitários PINI de Edificações (CUPE), considerando padrão, uma construção residencial média:

$$V_c = \text{Área construída (Ac)} \times \text{CUPE} \times \text{Correção do Padrão (CP)} \times \text{B.D.I.}$$

$$V_c = \text{Ac} \times \text{CUPE} \times \text{CP} \times \text{B.D.I.}$$

CUPE = R\$861,77/m<sup>2</sup> = Custos Unitários PINI de Edificações, mês base Outubro/2.007, utilizado para classificar o padrão da construção, que calcula o valor dos Materiais e Mão de Obra inclusive com Taxas de Leis Sociais e Riscos do Trabalho de 126,68% mas não inclui as Taxas de Benefícios e Despesas Indiretas (BDI).

CP = Corrige a variação de padrão entre o CUPE considerado e o padrão existente na área da construção que está sendo calculada.

B.D.I. = 1,00 = Benefício e Despesas Indiretas que inclui, lucro do construtor, despesas administrativas, etc.

Item	Área	CUPE	CP	B.D.I.	Vc
Construção principal	1.547,74	861,77	0,80	1,00	1.067.036,72
Abrigo desmontável	37,82	861,77	0,25	1,00	8.148,04
Total	1.585,56				1.075.184,76

$V_c$  é o valor da construção nova que deve ser depreciado para corresponder com a idade atual aparente do prédio. O Valor atual da construção ( $V_{ac}$ ) será calculado pelo método da linha reta com as seguintes considerações:

Valor residual = 25% do  $V_c$ .  
Vida útil provável = 60 anos.  
Idade atual estimada = 20 anos.  
 $V_{ac} = V_c \times (0,25 + 0,75 \times (60 - 20)/60) = V_c \times 0,75$ .  
 $V_{ac} = 1.075.184,76 \times 0,81 = \text{R}\$806.388,57$ .

12. Valor total do imóvel ( $V_{ti}$ ):

$$V_{ti} = V_i + V_{ac}$$

$$V_{ti} = 1.262.480,59 + 806.388,57 = 2.068.869,16.$$

Portanto, o valor do imóvel é, dois milhões, sessenta e oito mil, oitocentos e sessenta e nove Reais e dezesseis centavos.

13. Encerramento: o presente laudo vai impresso em quatro folhas apenas no anverso, estando a última datada e assinada e as demais rubricadas.

Secretaria de Planejamento Urbano, 03 Janeiro de 2.008.

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