

L E I Nº. 7945/09  
DE 15 DE SETEMBRO DE 2009

Desafeta a área de terreno de domínio público municipal que especifica, classifica-a como bem dominical e autoriza a Prefeitura Municipal a doá-la a Fazenda Pública do Estado de São Paulo, para a implantação do Programa de Ação Cooperativa Estado/Município (PROCEN), 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 a Prefeitura Municipal autorizada a desafetar a área de terreno integrante de seu patrimônio, abaixo descrita e caracterizada, classifica-a como bem dominical, e a doá-la a Fazenda Pública do Estado de São Paulo, com as seguintes medidas, limites e confrontações:

01 - ÁREA: - Parte da Área Institucional 02.

02 - PROPRIEDADE: - Prefeitura Municipal de São José dos Campos.

03 - LOCALIZAÇÃO: - Rua Rio do Peixe (Rua 13) - Jardim Altos da Vila Paiva.

04 - SITUAÇÃO: - A área está situada entre a Rua Rio do Peixe (Rua 13), Rua Córrego Taquari (Rua 26), Avenida Rio Buquira (Avenida 01) e área remanescente da Área Institucional 02.

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

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - Inicia-se num ponto localizado na Rua Rio do Peixe (Rua 13) distante 76,05m da Rua Córrego Taquari (Rua 26). Deste segue em sentido horário em linha reta por uma distância de 72,08m, confrontando com a Rua Rio do Peixe (Rua 13); neste deflete à direita e segue em curva com desenvolvimento de 6,71m, confrontando com a confluência da Rua Rio do Peixe (Rua 13) com a Rua Córrego Taquari (Rua 26); deste segue em linha reta por uma distância de 60,56m, confrontando com a Rua Córrego Taquari (Rua 26); neste deflete à direita e segue em curva de 14,40m, confrontando com a confluência da Rua Córrego Taquari com a Avenida Rio Buquira (Avenida 01); deste segue em linha reta por uma distância de 82,89m, confrontando com a Avenida Rio Buquira (Avenida 01); neste deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 72,67m, confrontando com a Área Institucional 02 remanescente até o ponto inicial, fechando o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 6.114,73m<sup>2</sup> (Seis mil, cento e quatorze metros quadrados e setenta e três decímetros quadrados).

Parágrafo único. A área de terreno acima descrita está melhor caracterizada na planta, memorial descritivo e laudo de avaliação, inclusos, que são partes integrantes desta lei.

Art. 2º. A área objeto da doação destina-se exclusivamente à construção de 01 (uma) unidade escolar de ensino fundamental.

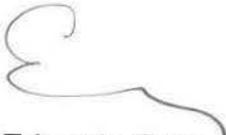
Art. 3º. As despesas que se originarem da lavratura da escritura de doação e do registro no cartório competente, correrão por conta da donatária.

Art. 4º. A área de que trata esta lei reverterá ao domínio direto da municipalidade e passará a se classificar automaticamente como institucional, 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.

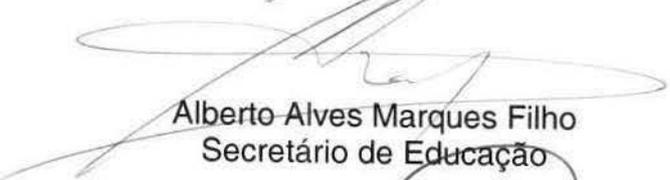
Art. 5º. Deverão constar obrigatoriamente da escritura de doação a destinação específica, os encargos da donatária, bem como cláusula de reversão do imóvel ao patrimônio do Município em caso de descumprimento dos termos desta lei, com a previsão da incorporação de quaisquer benfeitorias e acessões ao imóvel em qualquer hipótese, sem que caiba a donatária qualquer indenização ou direito de retenção.

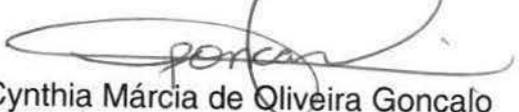
Art. 6º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 15 de setembro de 2009.

  
Eduardo Cury  
Prefeito Municipal

  
William de Souza Freitas  
Consultor Legislativo

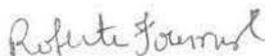
  
Alberto Alves Marques Filho  
Secretário de Educação

  
Cynthia Márcia de Oliveira Gonçalves  
Secretária Interina de Planejamento Urbano



Aldo Zonzini Filho  
Secretário de Assuntos Jurídicos

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



Roberta Marcondes Fourniol Rebello  
Chefe da Divisão de Formalização e Atos



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

**MEMORIAL DESCRITIVO**

De uma Área de Domínio Público Municipal a ser doada ao Governo do Estado de São Paulo.

**01- ÁREA:** - Parte da Área Institucional 02.

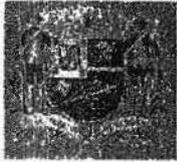
**02 – PROPRIEDADE:** - Prefeitura Municipal de São José dos Campos.

**03 - LOCALIZAÇÃO:** - R. Rio do Peixe (rua 13) – Jardim Altos da Vila Paiva.

**04 - SITUAÇÃO:** - A área está situada entre a Rua Rio do Peixe (rua 13), Rua Córrego Taquari (rua 26), Avenida Rio Buquira (avenida 01) e Área remanescente da Área Institucional 2.

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

**06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:** Inicia-se num ponto localizado na Rua Rio do Peixe (rua 13) distante 76,05m da Rua Córrego Taquari (rua 26). Deste segue em sentido horário em linha reta por uma distância de 72,08m confrontando com a Rua Rio do Peixe (rua 13); neste deflete à direita e segue em curva com desenvolvimento de 6,71m confrontando com a confluência da Rua Rio do Peixe (rua 13) com a Rua Córrego Taquari (rua 26); deste segue em linha reta por uma distância de 60,56m confrontando com a Rua Córrego Taquari ( Rua 26); neste deflete à direita e segue em curva de 14,40m confrontando com a confluência da Rua Córrego Taquari com a Avenida Rio Buquira ( Av.01); deste segue em linha reta por uma distância de 82,89m confrontando com a Avenida Rio Buquira (av.01 ); neste deflete à direita e segue em



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

linha reta por uma distância de 72,67m confrontando com a Área Institucional 02 remanescente até o ponto inicial, fechando o perímetro.

**07 - ÁREA TOTAL:** - O perímetro descrito perfaz uma área de 6.114, 73 m<sup>2</sup> (seis mil, cento e quatorze metros quadrados e setenta e três decímetros quadrados).

Secretaria de Obras, aos 31 de agosto de 2009.

**Engº Carlos Bénédicto Carnevalli**

**Monitor**

**Engº Cláudio Henrique Miragaia Mendes**

**Chefe de Divisão de Infra-Estrutura**



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 062DAA-SPU/09.  
(referente ao processo interno n.º 81.810-3/09).

1. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à rua José de Alencar, 123 - Centro.
2. Objetivo do laudo: determinar o valor de um imóvel.
3. Localização: o imóvel está situado na rua Rio do Peixe, Altos da Vila Paiva, São José dos Campos – SP.
4. Área total: o perímetro do terreno encerra a área de 6.114,73m<sup>2</sup>.
5. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos tratar-se de uma área em declive sem construções.
6. Para avaliar o imóvel utilizamos as normas do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.
7. Pesquisa de valores: às fontes de informações pesquisadas foram os anúncios publicados no jornal local, que forneceram os seguintes valores:

Elemento n.º 01:

Publicado dia 01/03/2.009.

Anunciante imobiliária Aqu@rius, tel. 3902-7481.

Local: Vila Paiva.

Área de 125,00m<sup>2</sup>, com frente de 5,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$30.000,00.

Valor médio = 30.000,00/125,00 = R\$240,00/m<sup>2</sup>.

If = 92,19.

Elemento n.º 02:

Publicado dia 08/03/2.009.

Anunciante imobiliária Altos de Santana, tel. 3922-6175.

Local: Altos da Vila Paiva.

Área de 125,00m<sup>2</sup>, com frente de 5,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$26.000,00.

Valor médio = 26.000,00/125,00 = R\$208,00/m<sup>2</sup>.

If = 80,67.

Elemento n.º 03:

Publicado dia 08/03/2.009.

Anunciante imobiliária Altos de Santana, tel. 3922-6175.

Local: Altos da Vila Paiva.

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

Topografia plana.

Valor = R\$60.000,00.

Valor médio = 60.000,00/250,00 = R\$240,00/m<sup>2</sup>.

If = 126,77.

Elemento n.º 04:

Publicado dia 08/03/2.009.

Anunciante particular, tel. 3941-4869 ou 9133-2575.

Local: Jardim Nova Florida.

Área de 144,00m<sup>2</sup>, com frente de 6,00m e profundidade de 24,00m

Topografia plana.

Valor = R\$32.000,00.

Valor médio = 32.000,00/144,00 = R\$222,22/m<sup>2</sup>.

If = 119,85.

Elemento n.º 05:

Publicado dia 08/03/2.009.

Anunciante imobiliária Verde Vale, tel. 2134-1551.

Local: Jardim Santa Inês I.

Área de 125,00m<sup>2</sup>, com frente de 5,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$26.000,00.

Valor médio = 26.000,00/125,00 = R\$208,00/m<sup>2</sup>.

If = 97,96.

8. 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 =  $F_t = (T_i/T_r)^{0,25}$ .

T<sub>i</sub> = 10,00 m, testada ideal correspondente à zona onde se situa o imóvel.

T<sub>r</sub> = testada real do elemento pesquisado.

Não considerando do F<sub>t</sub> o que extrapolar o intervalo:

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

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

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

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

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

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

$F_p = (P(eq)/P(máx))^{0,50}$ .

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

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

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 = 80,67/2.009 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	240,00	0,90	1,19	1,00	1,00	92,19	224,92
02	208,00	0,90	1,19	1,00	1,00	80,67	222,77
03	240,00	0,90	1,00	1,00	1,00	126,77	137,45
04	222,22	0,90	1,14	1,00	1,00	119,85	153,46
05	208,00	0,90	1,19	1,00	1,00	97,96	183,45
Média							184,41

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

Limite inferior =	184,41	x	0,7	=	129,09
Limite superior =	184,41	x	1,3	=	239,73

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

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

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

$$\text{Área} = 6.114,73\text{m}^2.$$

$$Vhm = 184,41\text{m}^2.$$

$$Ft = \text{Fator de testada} = (Tr/Ti)^{0,25} = 1,00$$

Tr = testada real da Área avaliando.

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:

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

$Fto = 0,80$  = Fator de Topografia.

$$Vt = 6.114,73 \times 184,41 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,80 = 902.093,89.$$

Portanto, o valor da área de  $6.114,73m^2$  é, novecentos e dois mil, noventa e três Reais e oitenta e nove centavos.

10. 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, 01 de Setembro de 2.009.



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