

ALTERADA PELA LEI Nº 8372, 2011.

PUBLICADO (A) NO JORNAL  
BOLETIM DO MUNICÍPIO  
Nº 1967 de 27/08/10

LEI Nº. 8164/10  
DE 19 DE AGOSTO DE 2010

Desafeta a área de terreno de domínio público municipal que especifica, classifica-a como bem dominical e autoriza a Prefeitura Municipal a doá-la ao Governo do Estado de São Paulo para a instalação de Posto Fiscal do Estado no Município.

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 desafetada e classificada como bem dominical, a área de terreno de domínio público municipal, com suas medidas, limites e confrontações abaixo descritas, e a Prefeitura Municipal autorizada a doá-la ao Governo do Estado de São Paulo para a instalação de Posto Fiscal do Estado no Município:

- 01 - IMÓVEL: - Área Institucional.
- 02 - PROPRIEDADE: - Prefeitura Municipal de São José dos Campos.
- 03 - LOCALIZAÇÃO: - Rua Geraldo Vieira – Jardim Cassiano Ricardo.
- 04 - SITUAÇÃO: - A área de terra está situada entre a Rua 1 (atual Rua Geraldo Vieira); Quadra B; Rua 2 (atual Rua Célio José dos Santos) e área pertencente à Serveng Civilsan S/A (atual Parque Residencial Aquárius).
- 05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: - Formato irregular, plano e sem benfeitorias.
- 06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - Medindo 34,93m de frente para a Rua 1 (atual Rua Geraldo Vieira), 75,00m confrontando com a Quadra B; 11,06m confrontando com a Rua 2 (atual Rua Célio José dos Santos) e 78,71m confrontando com a área pertencente à Serveng Civilsan S/A (atual Parque Residencial Aquárius).
- 07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 1.724,60m<sup>2</sup> (Mil, setecentos e vinte e quatro metros quadrados e sessenta 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. As despesas que se originarem da lavratura da escritura de doação e do registro no cartório competente, correrão por conta do donatário.

Art. 3º. O donatário deverá iniciar as obras do prédio que abrigará o Posto Fiscal, no prazo de 06 (seis) meses, contados da lavratura da escritura de doação, devendo finalizá-las em até 18 (dezoito) meses, contados da data de início da construção.

Parágrafo único. O prédio que abrigará o Posto Fiscal será construído de acordo com o projeto, incluso, que é parte integrante desta lei, sendo permitidas alterações para melhoria do projeto, se necessário, a critério do Estado.

Art. 4º. O imóvel objeto da presente lei reverterá ao domínio direto da municipalidade e passará automaticamente à classificação originária, no caso de inobservância do disposto nos artigos precedentes, caso em que não caberá ao donatário qualquer indenização ou retenção por benfeitorias ou quaisquer outras obras executadas.

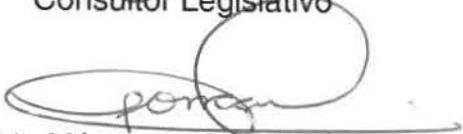
Art. 5º. Deverão constar obrigatoriamente da escritura de doação os encargos do donatário, a destinação específica, bem como cláusula de reversão do imóvel ao patrimônio do Município em caso de descumprimento dos termos desta lei, com a previsão da incorporação de quaisquer benfeitorias e acessões ao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

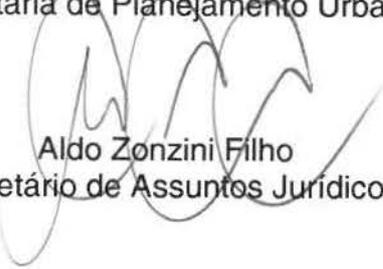
Art. 6º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 19 de agosto de 2010.

  
Luiz Antônio Angelo da Silva  
Prefeito Municipal em Exercício

  
William de Souza Freitas  
Consultor Legislativo

  
Cynthia Márcia de Oliveira Gonçalo  
Secretária de Planejamento Urbano

  
Aldo Zonzini Filho  
Secretário de Assuntos Jurídicos

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

Registrada na Divisão de Formalização e Atos da  
Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos dezanove dias do mês de agosto do ano de dois mil  
e dez.

*Roberta Fourniol*  
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 para Instalação de Posto Fiscal.

**IMÓVEL:** - Área Institucional.

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

**LOCALIZAÇÃO:** - Rua Geraldo Vieira – Jardim Cassiano Ricardo.

**04-SITUAÇÃO:** - A área de terra está situada entre a rua 1 (atual rua Geraldo Vieira); quadra B; rua 2 (atual rua Célio José dos Santos) e área pertencente à Serveng Civilsan S/A. (atual Parque Residencial Aquáriu).

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

**06-MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:** - Medindo 34,93m de frente para a Rua 1 (atual rua Geraldo Vieira), 75,00m confrontando com a quadra B; 11,06m confrontando com a



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

rua 2 (atual rua Célio José dos Santos) e 78,71m confrontando com área pertencente à Serveng Civilsan S / A.(atual Parque Residencial Aquáriu).

**07 - ÁREA TOTAL:** - O perímetro descrito perfaz uma área de 1.724,60m<sup>2</sup> (Mil setecentos e vinte e quatro metros quadrados e sessenta decímetros quadrados).

Secretaria de Obras, 01 de Março de 2010.

**Engº Carlos Benedito Carnevalli**

**Monitor**

**Engº Claudio Henrique Miragaia Mendes**

**Chefe de Divisão de Infra-Estrutura**



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 010DAA-SPU/010.  
(referente ao processo interno n.º 26.792-9/2.010).

1. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à rua José de Alencar, 123 - Centro.
2. Interessado: Governo do Estado de São Paulo.
3. Objetivo do laudo: determinar o valor de um imóvel para fins de permissão de uso.
4. Localização: o imóvel está situado à rua Geraldo Vieira, Jardim Cassiano Ricardo, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra a área de 1.724,60m<sup>2</sup>.
6. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos tratar-se de uma área de terra em um bairro de classe média.
7. Para avaliar o imóvel utilizamos as normas do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.
8. 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 28/02/2.010.

Anunciante particular, tel. 9128-4712.

Local: Parque Residencial Aquáriu V.

Área de 650,00m<sup>2</sup>.

Topografia plana.

Valor = R\$640.000,00.

Valor médio =  $640.000,00/650,00 = R\$984,62/m^2$ .

If = 438,00.

Elemento n.º 02:

Publicado dia 07/03/2.010.

Anunciante imobiliária Villani, tel. 3904-5799.

Local: Parque Residencial Aquáriu IV.

Área de 642,00m<sup>2</sup>.

Topografia plana.

Valor = R\$700.000,00.

Valor médio =  $700.000,00/642,00 = R\$1.090,34/m^2$ .

If = 438,00.

Elemento n.º 03:

Publicado imobiliária Urbanova 14/02/2.010.

Anunciante particular, tel. 3949-6000.

Local: Jardim Aquáriu.

Área de 540,00m<sup>2</sup>.

Topografia plana.

Valor = R\$450.000,00.

Valor médio =  $450.000,00/540,00 = R\$833,33/m^2$ .

If = 438,00.

Elemento n.º 04:  
Publicado dia 07/02/2.010.  
Anunciante particular, tel. 3943-8568 ou 9723-6505.  
Local: Reserva da Barra.  
Área de 636,00m<sup>2</sup>.  
Topografia plana.  
Valor = R\$380.000,00.  
Valor médio = 380.000,00/636,00 = R\$597,48/m<sup>2</sup>.  
If = 404,00.

Elemento n.º 05:  
Publicado dia 31/01/2.010.  
Anunciante particular, tel. 3029-9485 ou 9715-4045.  
Local: Parque Residencial Aquáriu.  
Área de 550,00m<sup>2</sup>.  
Topografia plana.  
Valor = R\$430.000,00 (valor de venda).  
Valor médio = 430.000,00/550,00 = R\$781,82/m<sup>2</sup>.  
If = 438,00.

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 =  $F_t = (T_i/T_r)^{0,25}$ .  
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 = 20,00m.  
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  $P(mi)/2 \leq P(eq) < P(mi)$ :  
 $F_p = (P(mi)/P(eq))^{0,50}$ .

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 da área avaliando é Ifa = 438,00/2.010 e será utilizado como fator de transporte para este local.

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

Elemento	V	Ff	Ft	Fp	Fto	If	Vh
01	984,62	0,90	1,00	1,00	1,00	438,00	886,16
02	1.090,34	0,90	1,00	1,00	1,00	438,00	981,31
03	833,33	0,90	1,00	1,00	1,00	438,00	750,00
04	597,48	0,90	1,00	1,00	1,00	404,00	582,99
05	781,82	1,00	1,00	1,00	1,00	438,00	781,82
Média							796,46
Limite Superior = Vm x 1,3							1.035,40
Limite Inferior = Vm x 0,70							557,52

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):

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

$$\text{Área} = 1.724,60\text{m}^2.$$

$$Vhm = 796,46\text{R}\$/\text{m}^2.$$

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

Tr = testada real da Área avaliando = 1,00m.

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 = 27,00m.

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

$Fto = 1,00$ .

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

$Vt = 1.724,60 \times 796,46 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 1.373.574,92$ .

Portanto, o valor da área de  $1.724,60m^2$  é um milhão, trezentos e setenta e três mil, quinhentos e setenta e quatro Reais e noventa e dois centavos.

11. 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, 09 de Março 2.010.

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



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA DA FAZENDA  
COORDENADORIA GERAL DE ADMINISTRAÇÃO  
DIVISÃO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE TAUBATÉ

OFÍCIO DRA-2 - Nº. 047/10

Taubaté, 14 de junho de 2010.

Senhor Diretor,

1. Em atenção ao seu Ofício nº29/SPU-DPI/10, de 08 de junho de 2010, informamos que o **valor previsto para a construção** do prédio que abrigará o Posto Fiscal de São José dos Campos é de **R\$950.000,00** (novecentos e cinquenta mil Reais) e, estima-se, também, um **investimento da ordem de R\$ 150.000,00** (cento e cinquenta mil Reais) para atender despesas com mobiliários, equipamentos de informática e telefonia.
2. No tocante aos recursos orçamentários, reiteramos a informação de que a construção do Posto Fiscal de São José dos Campos está contida no **Plano de Ações da Secretaria da Fazenda** e que a dotação orçamentária necessária está prevista no Orçamento desta pasta.
3. Colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

Cordialmente,

  
CLAUDIA DE OLIVEIRA ANDRADE MIRANDA  
Diretora da DRA

ILMO. SR.  
HIROMITI YOSHIOKA  
D. DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE PATRIMONIO IMOBILIARIO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

