

L E I N. 9.811, DE 17 DE SETEMBRO DE 2018.

Desafeta a área de domínio público municipal que especifica, classifica-a como bem dominical e autoriza o Município a aliená-la sob a forma de dação em pagamento.

O PREFEITO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pelo inciso VII do artigo 93 da Lei Orgânica do Município, de 5 de abril de 1990, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Fica desafetada a área de domínio público municipal que especifica, com as medidas, limites e confrontações abaixo descritas, classifica-a como bem dominical e autoriza o Município a aliená-la sob a forma de dação em pagamento para cumprimento da obrigação prevista no Instrumento Particular de Compromisso de Transferência de Posse e Dação em Pagamento, firmado no ano de 1993, com Pedro de Lima e Maria Aparecida Oliveira Lima:

I - Imóvel: área de terra;

II - Propriedade: domínio público municipal;

III - Localização: Avenida João Rodolfo Castelli, Putim;

IV - Situação: a área está situada entre a Avenida João Rodolfo Castelli, área de domínio público municipal, propriedade da Granja Itambi, área remanescente de domínio público municipal, Fundação Hélio Augusto de Souza - FUNDHAS;

V - Características do terreno: formato regular, com declividade, sem vegetação e com benfeitorias, sendo duas construções em alvenaria, com área de 173,00 m² (cento e setenta e três metros quadrados);

VI - Medidas e confrontações: a medição inicia-se no vértice 444PC (N=7.429.183,2688; E=413.962,1173) localizado no alinhamento da Avenida João Rodolfo Castelli com canto de divisa da área da Fundação Hélio Augusto de Souza. Deste, segue no sentido horário em curva à direita com AC 04o45'37", Raio de 306,00m e Desenvolvimento de 25,42m de extensão até o vértice APT; neste deflete à esquerda e segue em azimute de 88°49'27" e 28,42m de extensão até o vértice BPC; deste segue em curva à direita com AC 00o52'48", Raio de 330,00m e Desenvolvimento de 5,07m de extensão até o vértice 453PT, confrontando com o alinhamento da Avenida João Rodolfo Castelli, do vértice 444PC ao vértice 453PT; neste deflete à direita e segue com azimute de 171o45'07" e 139,00m de extensão, confrontando com área de domínio público municipal, até o vértice 452; neste deflete à direita e segue com azimute de 264°10'06" e 2,19m de extensão até o vértice C; neste deflete à direita e segue com azimute de 264o41'18" e 31,48m de extensão até o vértice D; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 263o44'30" e 21,05m de extensão até o vértice 180; confrontando com a propriedade da Granja Itambi, do vértice 452 até o vértice 180; neste deflete à direita e segue com azimute de 350o17'31" e 17,11m de extensão até o vértice 179; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 349°31'46" e 22,14m de extensão até o vértice 178; neste deflete à direita e segue com azimute

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

350°18'59" e 11,60m de extensão até o vértice 445, confrontando com área remanescente de domínio público municipal, do vértice 180 até o vértice 445; deste segue com o mesmo azimute e 92,00m de extensão, confrontando com área da Fundação Hélio Augusto de Souza, até o vértice 444PC inicial dessa descrição, fechando assim o perímetro;

VII - Área total: o perímetro descrito perfaz uma área de 8.000,00m² (oito mil metros quadrados) e está avaliado em R\$ 2.733.872,00 (dois milhões, setecentos e trinta e três mil e oitocentos e setenta e dois reais), conforme Laudo de Avaliação incluso, que é parte integrante desta Lei.

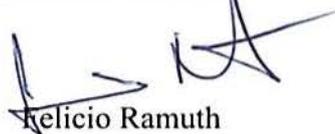
Parágrafo único. O imóvel acima descrito está melhor caracterizado no Memorial Descritivo e Planta, inclusos, que são partes integrantes desta Lei.

Art. 2º A presente dação em pagamento, ora autorizada, se dá em cumprimento à obrigação prevista na Cláusula 2.2, do Instrumento Particular de Compromisso de Transferência de Posse e Dação em Pagamento, Irrevogável e Irretroatável, firmado entre o Município e as partes Pedro de Lima e Maria Aparecida Oliveira Lima, em 29 de junho de 1993.

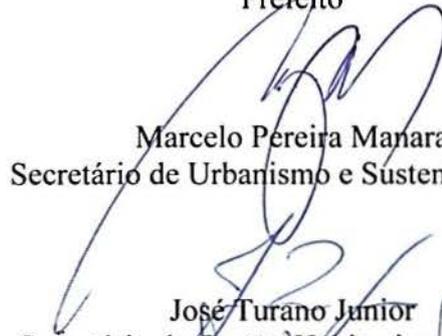
Art. 3º Todas e quaisquer despesas que se originarem com a lavratura da respectiva escritura pública, inclusive seu registro no cartório competente, correrão por conta única e exclusiva dos adquirentes.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

São José dos Campos, 17 de setembro de 2018



Helicio Ramuth
Prefeito



Marcelo Pereira Manara
Secretário de Urbanismo e Sustentabilidade



José Turano Junior
Secretário de Gestão Habitacional e Obras



José de Mello Corrêa
Secretário de Gestão Administrativa e Finanças



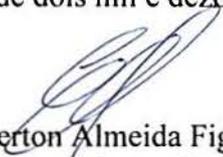
Guilherme Luis M. Belini
Secretário Adjunto



Melissa Pulice da Costa Mendes
Secretária de Apoio Jurídico

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

Registrada no Departamento de Apoio Legislativo da Secretaria de Apoio Jurídico, aos dezessete dias do mês de setembro do ano de dois mil e dezoito.



Everton Almeida Figueira
Departamento de Apoio Legislativo

(Projeto de Lei n. 317/2018, de autoria do Poder Executivo)
Mensagem n. 44/SAJ/DAL/18



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de Domínio Público Municipal dada em Dação de Pagamento – Pedro Lima.

01- IMÓVEL:- Área de terra.

02 - PROPRIEDADE:- Domínio Público Municipal

03 - LOCALIZAÇÃO:- Avenida João Rodolfo Castelli - Putim

04 - SITUAÇÃO:- A área está situada entre a Avenida João Rodolfo Castelli, Área de Domínio Público Municipal, Propriedade da Granja Itambí, Área Remanescente de Domínio Público Municipal, FUNDHAS – Fundação Hélio Augusto de Souza.

05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:- Formato regular, com declividade, sem vegetação e com benfeitorias, sendo 2 construções em alvenaria com área de 173,00m²

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:- A medição inicia-se no vértice 444PC (N=7.429.183,2688; E=413.962,1173), localizado no alinhamento da Avenida João Rodolfo Castelli com canto de divisa da área da FUNDHAS – Fundação Hélio Augusto de Souza. Deste segue no sentido horário em curva à direita com AC 04°45'37", Raio de 306,00m e Desenvolvimento de 25,42m de extensão até o vértice APT; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 88°49'27" e 28,42m de extensão até o vértice BPC; deste segue em curva à direita com AC 00°52'48", Raio de 330,00m e Desenvolvimento de 5,07m de extensão até o vértice 453PT, confrontando com o alinhamento da Avenida João Rodolfo Castelli, do vértice 444PC ao vértice 453PT; neste deflete à direita e segue com azimute de 171°45'07" e 139,00m de extensão, confrontando com Área de Domínio Público Municipal, até o vértice 452; neste deflete à direita e segue com azimute de 264°10'06" e 2,19m de extensão até o vértice C; neste deflete à direita e segue com azimute de 264°41'18" e 31,48m de extensão até o vértice D; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 263°44'30" e 21,05m de extensão até o vértice 180, confrontando com Propriedade da Granja Itambí, do vértice 452 até o vértice 180; neste deflete à direita e segue com azimute de 350°17'31" e 17,11m de extensão até o vértice 179; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 349°31'46" e 22,14m de extensão até o vértice 178; neste deflete à direita e segue com

PUTIM_PEDRO_LIMA

1



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

azimute de 350°18'59" e 11,60m de extensão até o vértice 445, confrontando com Área Remanescente de Domínio Público Municipal, do vértice 180 até o vértice 445; deste segue com mesmo azimute e 92,00m de extensão, confrontando com área da FUNDHAS – Fundação Hélio Augusto de Souza, até o vértice 444PC inicial dessa descrição, fechando assim o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 8.000,00 m² (oito mil metros quadrados).

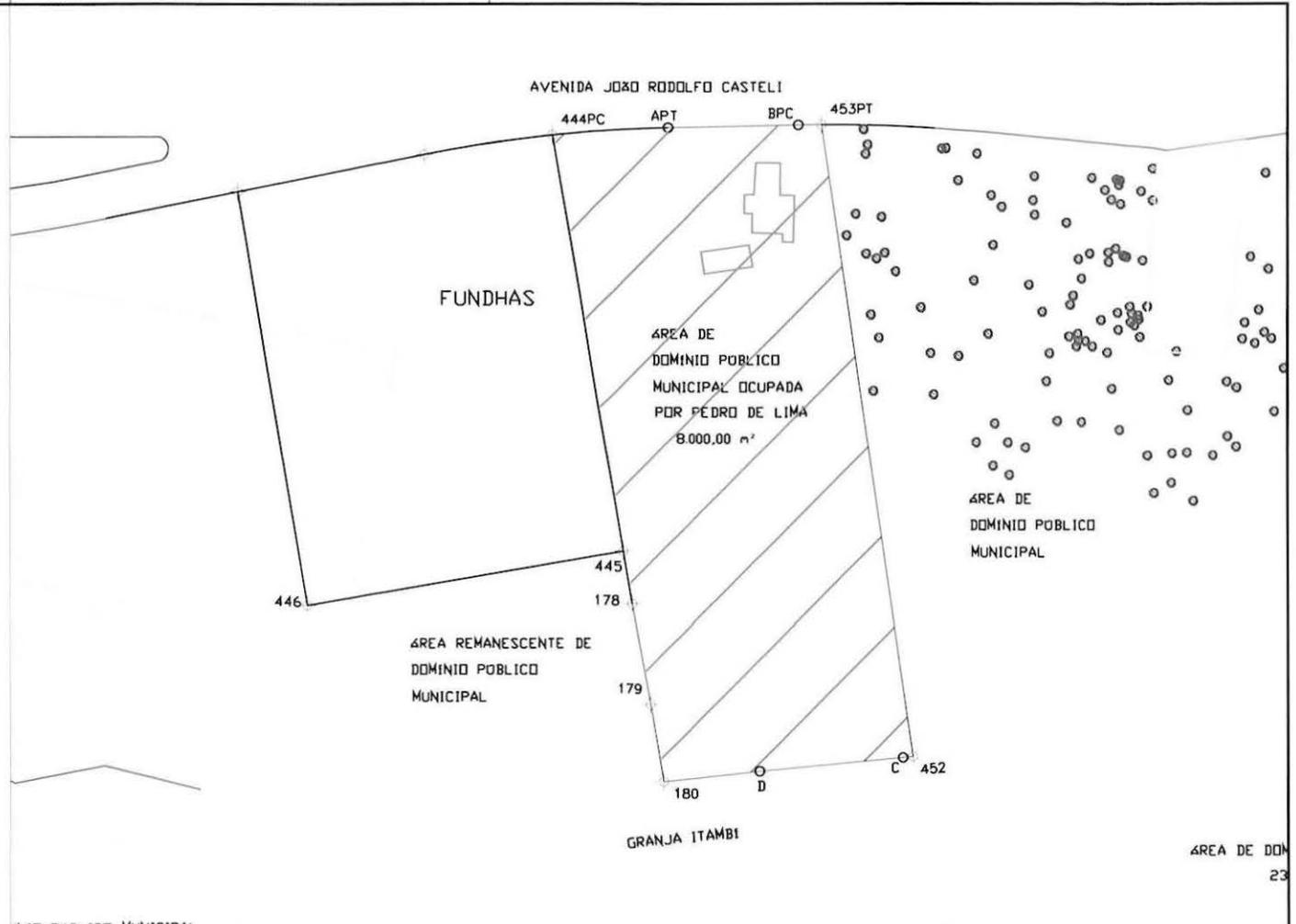
Secretaria de Gestão Habitacional e Obras, 05 de Dezembro de 2017.

Érika Alves Torquato
Técnica em Agrimensura

José Turano Junior
Secretário

VERTICE	DISTANCIA	VERTICE	N	E
444PC-APT	R306,00m,D25,42m,AC04°45'37"		7.429.104,8471	413.987,4835
APT-BPC	26,42m	88°49'27"	7.429.105,4303	414.015,8953
BPC-453PT	R330,00m,D5,07m,AC00°52'48"		7.429.105,4931	414.020,9637
453PT-452	139,00m	171°45'07"	7.429.047,9288	414.040,9049
452-C	2,19m	264°10'06"	7.429.047,7065	414.038,7284
C-D	31,48m	264°41'18"	7.429.044,7920	414.007,3809
D-180	21,05m	263°44'30"	7.429.042,4971	413.986,4543
180-179	17,11m	350°17'31"	7.429.059,3639	413.983,5688
179-178	22,14m	349°31'46"	7.429.081,1381	413.979,5448
178-445	11,60m	350°18'59"	7.429.092,5738	413.977,5934
445-444PC	92,00m	350°18'59"	7.429.183,2688	416.962,1173

ÁREA: 8.000,00m²



Áreas	
Área Terreno	000,00 m ²
Área Construída Total	000,00 m ²
Área da Projeção das Coberturas	000,00 m ²
Abriço Desmontável	000,00 m ²
Zoneamento	- Taxa de Ocupação 00 %
Coefficiente de Aproveitamento	- Taxa de Permeabilidade 00 %

ASSESSORIA DE PROJETOS E ORÇAMENTOS	
Diretor	-
Monitor de Cálculo	Téc. Érika A. Torquato
Levantamento	Oriando de Paula
Cálculo/Projeto	Eng. Carlos B. Carnevalli
Desenho	Eng. João Simonetti/Téc. Érika A. Torquato



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS



Título/Assunto
Levantamento planimétrico cadastral de uma área de domínio público municipal dada em Dação de Pagamento - Pedro Lima.

Datum: Córrego Alegre
Endereço da Intervenção: Av. João Rodolfo Castelli, s/nº - Putim - São José dos Campos - São Paulo

Nome do arquivocod Escola
PUTIM_PEDRO_LIMA.dwg 1:1000

Data
05/12/2017

Prefeito Felício Ramuth
Vice-Prefeito Ricardo Mitsuo Nakagawa
Secretário de Obras José Turano Junior

LT

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

Folha **única** Revisão **R1**

- PENAS**
- MONO
 - RED - 0,15
 - VELHO - 0,2
 - GRFIS - 0,3
 - CYAN - 0,4
 - BLUE - 0,5
 - MAGENTA - 0,6
 - WHITE - 0,25
 - Nº 08 - 0,10
 - Nº 09 - 0,10
 - COLOR
 - DEMAIN - 0,15

LAUDO DE AVALIAÇÃO

(referente ao processo interno n. 30.387/2012)

Proprietário: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à Rua José de Alencar, 123 – Centro.

Objetivo do laudo: Determinar o valor de mercado de um terreno, para fins de Dação de Pagamento.

Objeto e Localização: Trata-se de uma área de 8.000m², com frente para a Avenida João Rodolfo Castelli, no Bairro Putim, no Município de São José dos Campos – SP.

Característica da área: Índice fiscal – R\$ 159,07/m², área com frente para via pública oficial e com topografia em leve declive.

Vistoria e caracterização da região: Observou-se que a área está situada em um bairro de classe popular, dotado de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, tais como: redes de água e esgoto, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação, transporte coletivo e telefonia.

METODOLOGIA APLICADA: Para determinação do valor de mercado do imóvel, utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

Homogeneização e Fatores Utilizados

- **Fator de Oferta** - Tomado com 0,90 para imóveis em oferta de venda (desconto de 10% sobre o preço original pedido).
- **Fator de Transposição** - Será a relação entre os valores dos lançamentos fiscais do imóvel avaliando e dos elementos pesquisados, obtidos da Planta Genérica de Valores do Município para o exercício de 2017.
- **Fator de Consistência** – Relativos a consistência do terreno devido a presença de água no solo.
- **Fator de Topografia** - A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em alicive ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.
- **Fator de Área** - O fator de correção de área tem a finalidade de corrigir as distorções que ocorrem em relação aos preços por metro quadrado.

CMC

Pesquisa

Produto: Terrenos. Para avaliação do imóvel a valor de mercado, procedeu-se pesquisa na região de forma a se obter elementos comparativos. Dentre os inúmeros imóveis coletados, foram selecionados, a critério do avaliador, as seguintes fichas de pesquisa:

Elemento n. 01:

Data: 16/02/2018

Fonte: i9vale Imóveis - Tel.: 12 3021-5100

Local: Avenida João Rodolfo Castelli - Putim

Área do terreno: 10.143,00m²

Topografia em declive

Valor = R\$ 3.000.000,00

Valor médio = $3.000.000,00 / 10.143,00\text{m}^2 = \text{R}\$ 295,77 / \text{m}^2$

IF = 159,07

Elemento n. 02:

Data: 16/02/2018

Fonte: Nova Freitas Imóveis - Tel.: 12 3924-4688

Local: Estrada Municipal Glaudiston Pereira de Oliveira - Putim

Área do terreno: 8.400,00m²

Topografia plana

Valor = R\$ 2.940.254,00

Valor médio = $2.940.254,00 / 8.400,00\text{m}^2 = \text{R}\$ 350,03 / \text{m}^2$

IF = 159,07

Elemento n. 03:

Data: 16/02/2018

Fonte: Piramide Imóveis - Tel.: 12 3203-2400

Local: Cód: AR0023 - Putim

Área do terreno: 51.000,00m²

Topografia plana

Valor = R\$ 18.870.000,00

Valor médio = $18.870.000,00 / 51.000,00\text{m}^2 = \text{R}\$ 370,00 / \text{m}^2$

IF = 159,07

Elemento n. 04:

Data: 16/02/2018

Fonte: Riccio Imóveis - Tel.: 12 3209-1918

Local: Avenida João Rodolfo Castelli - Putim

Área do terreno: 17.500,00m²

Topografia em declive

Valor = R\$ 6.495.000,00

Valor médio = $6.495.000,00 / 17.500,00\text{m}^2 = \text{R}\$ 371,14 / \text{m}^2$

IF = 159,07

Elemento n. 05:

Data: 16/02/2018

Fonte: VivaReal - Tel.: 98815-7216 / 98120-7880

Local: Cód 2826 - Rua Ricardo Hausen - Putim

Área do terreno: 10.124,00m²

Topografia plana

Valor = R\$ 3.800.000,00

Valor médio = 3.800.000,00 / 10.124,00m² = R\$ 375,35 / m²

IF = 159,07

Quadro de Homogeneização

Elemento	Vm	Fo	Ft	Fc	Fto	Fa	Vh
	Valor Médio	Oferta	Transposição	Consistência	Topografia	Área	Valor Homogeneizado
1	295,77	0,90	1,00	1,00	1,11	1,03	304,68
2	350,03	0,90	1,00	1,00	1,00	1,01	316,95
3	370,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,26	419,76
4	371,14	0,90	1,00	1,00	1,11	1,10	409,29
5	375,35	0,90	1,00	1,00	1,00	1,03	347,90

Média Aritmética (Vhm) =

R\$ 359,72

Limite Inferior (-30%) =

R\$ 251,80

Limite Superior (+30%) =

R\$ 467,63

Determinação do Valor do terreno (V_T): Após a pesquisa imobiliária, cálculo dos fatores e tratamento de homogeneização, conforme demonstrado, temos o seguinte:

Área de terreno = 8.000,00m²Vhm = R\$ 359,72 / m²

IF do imóvel avaliando = 159,07 → Ft = 1,00

Fc = 1,00

Topografia com declividade → Fto = 0,95

V_T = Área x Vhm x Ft x Fc x FtoV_T = 8.000,00 x 359,72 x 1,00 x 1,00 x 0,95**V_T = R\$ 2.733.872,00**

CME

CONCLUSÃO

Com base no trabalho elaborado, avaliamos o terreno em:

V_{IMÓVEL} = R\$ 2.733.872,00

(Dois milhões, setecentos e trinta e três mil, oitocentos e setenta e dois reais)

Data-base: fevereiro / 2018

Encerramento

Encerra-se o presente laudo, composto por 04 (quatro) folhas impressas, todas elas rubricadas, e esta última datada e assinada.

São José dos Campos, 19 de fevereiro de 2018.

Cláudia Carvalho

Cláudia Moreira de Carvalho

Arquiteta e Urbanista

Secretaria de Apoio Jurídico