

L E I N. 9.912, DE 30 DE ABRIL DE 2019.

Desafeta a área de domínio público municipal que especifica, situada no Loteamento Campo dos Alemães, classifica-a como bem dominical e autoriza o Município a transmiti-la, mediante escritura pública.

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, situada no Loteamento Campo dos Alemães, com as medidas, limites e confrontações abaixo descritas, classifica-a como bem dominical e autoriza o Município a transmiti-la, mediante escritura pública, a Ricardo Alves de Oliveira:

I - Imóvel: área de terra;

II - Propriedade: domínio público municipal;

III - Localização: Rua Simião Ferreira da Mata, Loteamento Campo dos Alemães;

IV - Situação: a área de terra está situada entre Rua Simião Ferreira da Mata, lote n. 35, lote n. 37, e lote n. 11, Quadra sob o n. 73;

V - Medidas e confrontações: Lote de terreno sem benfeitorias sob o n. 36, da Quadra n. 73, medindo 7,00 metros de frente para a Rua Simião Ferreira da Mata, 20,00 metros pelo lado direito de quem da rua olha o Lote, confrontando com o Lote n. 35, e 20,00 metros pelo lado esquerdo confrontando com o lote n.37, e 7,00 metros nos fundos, confrontando com o Lote n. 11;

VI - Área total: o perímetro descrito perfaz uma área de 140,00 m² (cento e quarenta metros quadrados); e

VII - Valor da Avaliação: Cr\$ 241.027,98 (duzentos e quarenta e um mil vinte e sete cruzeiros e noventa e oito centavos) referenciados a junho de 1991, que hoje perfazem R\$ 88.404,40 (oitenta e oito mil, quatrocentos e quatro reais e quarenta centavos), conforme Laudo de Avaliação incluso, que é parte integrante desta Lei.

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

Art. 2º A presente autorização para transferência do imóvel descrito no art. 1º desta Lei se dá em razão do Contrato 01830-9, firmado em 11 de junho de 1991, cujo preço avençado à época

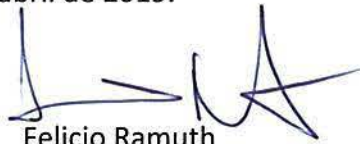
Prefeitura de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -

encontra-se integralmente quitado, e por força de determinação judicial constante dos Autos n. 0009285-08.2018.8.26.0577, em trâmite na 1ª Vara da Fazenda Pública, na Comarca de São José dos Campos, Estado de São Paulo, em razão da qual o Município está obrigado a transmitir o referido imóvel ao autor da Ação de Obrigação a Fazer, Ricardo Alves de Oliveira.

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 do adquirente.

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

São José dos Campos, 30 de abril de 2019.



Felício Ramuth
Prefeito



Anderson Farias Ferreira
Secretário de Urbanismo e Sustentabilidade em exercício



Melissa Pulice da Costa Mendes
Secretária de Apoio Jurídico

Registrada no Departamento de Apoio Legislativo da Secretaria de Apoio Jurídico, aos trinta dias do mês de abril do ano de dois mil e dezenove.



Everton Almeida Figueira
Departamento de Apoio Legislativo

(Projeto de Lei n. 118/2019, de autoria do Poder Executivo)



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
PROCURADORIA DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO

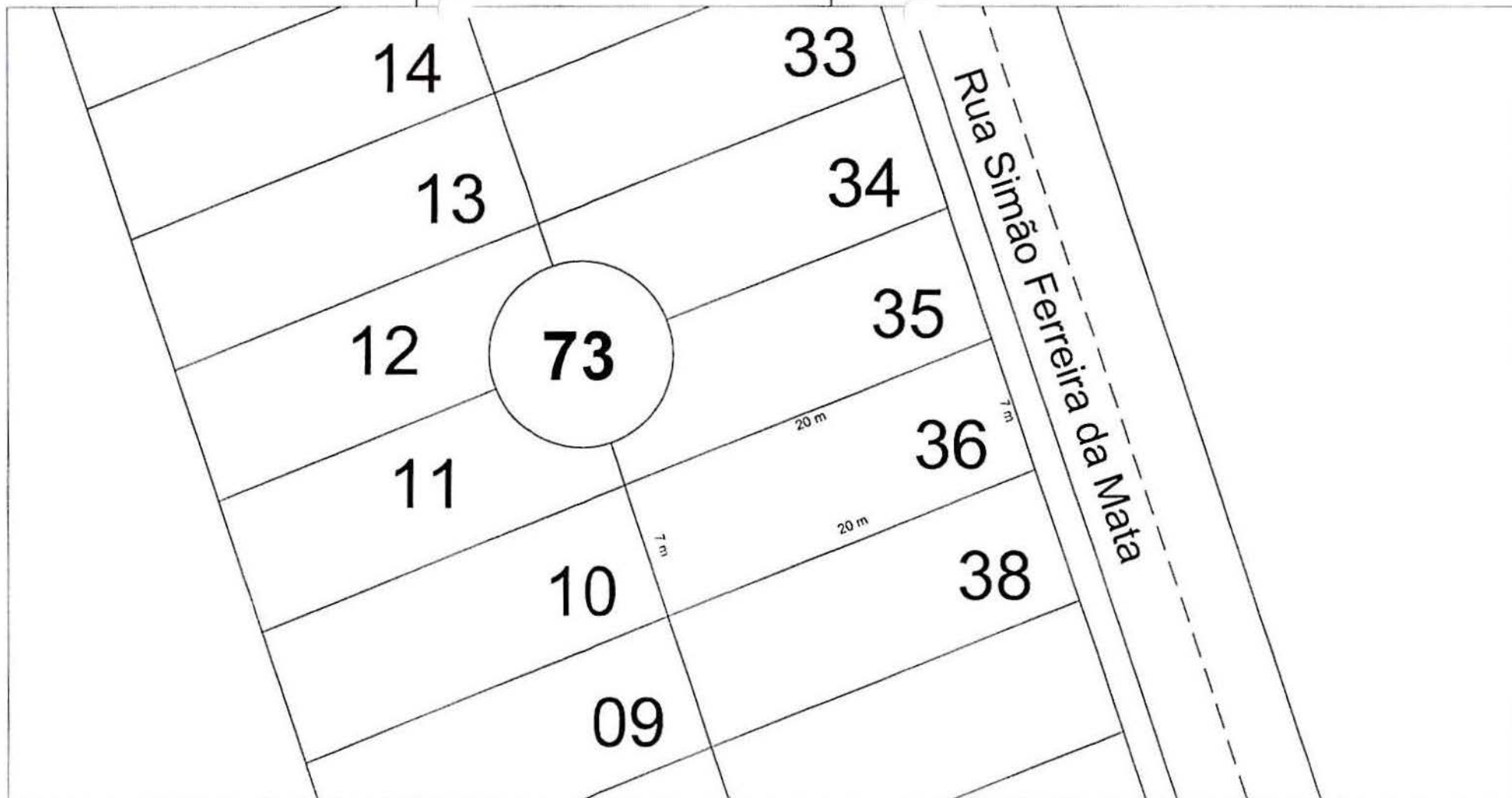
MEMORIAL DESCRITIVO

1. **IMÓVEL:** Área de terra.
2. **PROPRIEDADE:** Município de São José dos Campos
3. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Simão Ferreira da Mata - Campo dos Alemães.
4. **SITUAÇÃO:** - A área de terra está situada entre Rua Simão Ferreira da Mata, lote nº 35, lote nº 37, e lote nº 11, quadra sob o nº 73.
5. **MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:** Lote de terreno sem benfeitorias sob nº de 36, da quadra nº 73, medindo 7,00 metros de frente para a Rua Simão Ferreira da Mata, 20,00 metros pelo lado direito de quem da rua olha o lote, confrontando com o lote nº 35, e 20,00 metros pelo lado esquerdo confrontando com o lote nº 37, e 7,00 metros nos fundos, confrontando com o lote nº 11.
6. **ÁREA TOTAL:** - O perímetro descrito perfaz uma área de 140.00 m².

São José dos Campos, 25 de julho de 2018.

Fernando Henrique Santos
Téc. Agrimensor

Ramira F. Silveira Antoniassi
Supervisora do Patrimônio imobiliário



Áreas		Procuradoria do Patrimônio Imobiliário		 MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS PROCURADORIA DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO			
Área Terreno	000,00 m²	Diretor -	Chefe de Divisão -	Título/Assunto Levantamento planialtimétrico cadastral de uma área de domínio público municipal Rua Simão Ferreira da Mata - Campo dos Alemães - São José dos Campos		LT LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO	
Área Construída Total	000,00 m²	Monitor de Cálculo -	Monitor de Campo -				
Área da Projeção das Coberturas	000,00 m²	Levantamento -	Processo/Expediente -				
Área Desmontável	000,00 m²	Cálculo/Projeto -					
Zoneamento	- Taxa de Ocupação 00 %	Desenho Fernando Henrique		Endereço da Intervenção Rua Simão Ferreira da Mata - Campo dos Alemães - São José dos Campos - São Paulo		Folha única Revisão R1	
Coefficiente de Aproveitamento	- Taxa de Permeabilidade 00 %			Nome do arquivado Escala Data C. Almeida - Q 73- Lote 36 1:100 05/03/2013			
				Prefeito Felício Ramunth		Vice-Prefeito Ricardo Nakagawa	Supervisora do Patrimônio Ramira de F.S. Antoniassi

PENAS
 1. Faltas de
 2. Faltas de
 3. Faltas de
 4. Faltas de
 5. Faltas de
 6. Faltas de
 7. Faltas de
 8. Faltas de
 9. Faltas de
 10. Faltas de

LAUDO DE AVALIAÇÃO

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 lote.

Objeto e Localização: Trata-se de um lote com 140,00m², com frente para a Rua Simião Ferreira da Mata, Quadra 73, Lote 36, do Loteamento Campo dos Alemães, Município de São José dos Campos – SP, Inscrição Imobiliária 57.0273.0036.0000.

Característica da área: Índice fiscal – R\$ 170,15/m², com frente para via pública, com topografia plana, sem benfeitorias e situado em loteamento regular.

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.

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 2018.
- **Fator de Topografia** - A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em auge 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.

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: 29/08/2018

Fonte: 2P Imóveis - Tel.: 12 3913-1882

Local: TE0108 - Campo dos Alemães

Área do terreno: 140,00m²

AmC
1/4

Topografia plana

Valor = R\$ 120.000,00

Valor médio = $120.000,00 / 140,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 857,14 / \text{m}^2$

IF = 170,15

Elemento n. 02:

Data: 29/08/2018

Fonte: Oten Imóveis - Tel.: 12 3206-9768

Local: CÓD: 13125 - Campo dos Alemães

Área do terreno: 600,00m²

Topografia com aclave

Valor = R\$ 340.000,00

Valor médio = $340.000,00 / 600,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 566,67 / \text{m}^2$

IF = 170,15

Elemento n. 03:

Data: 29/08/2018

Fonte: 2P Imóveis - Tel.: 12 3913-1882

Local: TE0145 - Parque Residencial União

Área do terreno: 152,00m²

Topografia plana

Valor = R\$ 155.000,00

Valor médio = $155.000,00 / 152,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.019,74 / \text{m}^2$

IF = 296,01

Elemento n. 04:

Data: 29/08/2018

Fonte: Minas Gerais Imóveis - Tel.: 3936-1915

Local: CÓD: TE0019 - Parque Residencial União

Área do terreno: 432,62m²

Topografia plana

Valor = R\$ 339.200,00

Valor médio = $339.200,00 / 432,62\text{m}^2 = \text{R\$ } 784,06 / \text{m}^2$

IF = 296,01

Elemento n. 05:

Data: 29/08/2018

Fonte: José Aparecido Silvério - Tel.: 12 3207-8594

Local: CÓD: TE0126 - Parque Residencial União

Área do terreno: 372,60m²

Topografia plana

Valor = R\$ 450.000,00

Valor médio = $450.000,00 / 372,60\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.207,73 / \text{m}^2$

IF = 296,01

Quadro de Homogeneização

Elemento	Vm	Fo	Ft	Fto	Fa	Vh
	Valor Médio	Oferta	Transposição	Topografia	Área	Valor Homogeneizado
1	857,14	0,90	1,00	1,00	1,00	771,43
2	566,67	0,90	1,00	1,11	1,20	679,72
3	1019,74	0,90	0,57	1,00	1,01	532,99
4	784,06	0,90	0,57	1,00	1,15	467,05
5	1207,73	0,90	0,57	1,00	1,13	706,12

Média Aritmética (Vhm) = **R\$ 631,46**

Limite Inferior (-30%) = R\$ 442,02

Limite Superior (+30%) = R\$ 820,90

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

Área equivalente de terreno = 140,00 m²

Vhm = R\$ 631,46 / m²

IF do imóvel avaliando = 170,15 → Ft = 1,00

Topografia plana → Fto = 1,00

$V_I = \text{Área} \times V_{hm} \times F_t \times F_{to}$

$V_I = 140,00 \times 631,46 \times 1,00 \times 1,00$

V_I = R\$ 88.404,40

 3/4

CONCLUSÃO

Com base no trabalho elaborado, avaliamos o imóvel em:

$V_1 = \text{R\$ } 88.404,40$

(Oitenta e oito mil, quatrocentos e quatro reais e quarenta centavos)

Data - base: agosto / 2018

Encerramento

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

São José dos Campos, 29 de agosto de 2018.



Cláudia Moreira de Carvalho

Arquiteta e Urbanista

CAU A54152-4

Secretaria de Apoio Jurídico