

LEI N. 10.913, DE 24 DE MAIO DE 2024.

Autoriza a Prefeitura Municipal a desafetar e doar área de domínio público do Município pertencente à classe de bens de uso especial à Fazenda Pública Estadual para construção de escola estadual.

**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 a Prefeitura Municipal autorizada a desafetar e doar à Fazenda Pública Estadual uma área de terra de domínio público municipal abaixo descrita e caracterizada:

I - IMÓVEL: Área de terra;

II - PROPRIEDADE: Domínio Público Municipal;

III - LOCALIZAÇÃO: Avenida Brigadeiro Gilberto Sampaio de Toledo - Vila Adriana;

IV - SITUAÇÃO: A área de terra está situada entre a Avenida Brigadeiro Gilberto Sampaio de Toledo com a Rua Sidney da Costa Coelho;

V - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: Formato irregular, com parcial declividade, vegetação rasteira e sem benfeitorias;

VI - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, de coordenadas N 7.427.937,727 m e E 416.554,784 m, situado no alinhamento da Avenida Brigadeiro Gilberto Sampaio de Toledo, com o seguinte azimute e distância: 162°48'39" e 124,604 m até o vértice 2, de coordenadas N 7.427.818,689 m e E 416.591,608 m, confrontando com a Área Verde; deste segue confrontando com o Espólio de Artur Cursino do vértice 2 até o vértice 4, com os seguintes azimutes e distâncias: 278°37'26" e 67,653 m até o vértice 3, de coordenadas N 7.427.828,833 m e E 416.524,720 m; 246°19'10" e 22,026 m até o vértice 4, de coordenadas N 7.427.819,986 m e E 416.504,548 m; deste segue confrontando com a Rua Sidnei da Costa Coelho, do vértice 4 até o vértice 6, com os seguintes azimutes e distâncias: segue em arco de 23,265 m e raio de 15,584 até o vértice 5 de coordenadas N 7.427.839,305 m e E 416.513,192 m; 342°47'11" e 72,665 m até o vértice 6, de coordenadas N 7.427.908,715 m e E 416.491,688 m; deste segue confrontando com a confluência da Rua Sidney da Costa Coelho com a Avenida Brigadeiro Gilberto Sampaio de Toledo, do vértice 6 ao vértice 1, com os seguintes azimutes e distâncias: segue em arco de 20,304 m e raio de 11,827 até o vértice 7 de coordenadas N 7.427.924,010 m e E 416.500,988 m; 76°04'24" e 47,400 m até o vértice 8, de coordenadas N 7.427.935,419 m e E

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

416.546,995 m; 73°29'28" e 8,124 m até o vértice 1, de coordenadas N 7.427.937,727 m e E 416.554,784 m; chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro;

VII - ÁREA TOTAL: o perímetro acima descrito perfaz uma área de 7.567,31 m<sup>2</sup> (sete mil, quinhentos e sessenta e sete metros quadrados e trinta e um decímetros quadrados).

Art. 2º A área descrita no artigo anterior será destinada à construção de escola.

Art. 3º Do instrumento de doação deverão constar obrigatoriamente os encargos da donatária, o prazo de seu cumprimento, a destinação específica do imóvel conforme consta do art. 2º desta lei e cláusula de reversão.

Art. 4º As despesas que se originarem da lavratura da escritura de doação e do registro no Cartório competente correrão por conta da donatária.

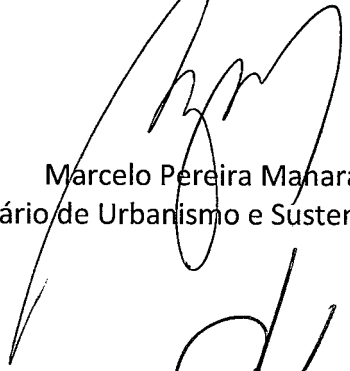
Art. 5º Fazem parte integrante desta Lei, os inclusos memorial descritivo, planta e laudo de avaliação do imóvel.

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

São José dos Campos, 24 de maio de 2024.



Anderson Farias Ferreira  
Prefeito



Marcelo Pereira Manara  
Secretário de Urbanismo e Sustentabilidade



Jhonis Rodrigues Almeida Santos  
Secretário de Educação e Cidadania



Guilherme L. M. Belini  
Secretário de Assuntos Jurídicos

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

Registrado no Departamento de Assuntos Legislativos da Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos vinte e quatro dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e quatro.

  
Henrique Sarzi

Departamento de Assuntos Legislativos  
(Projeto de Lei n. 224/2024, de autoria do Poder Executivo).  
Mensagem n. 12/SAJ/DAL/2024

ANEXO I



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 010DAA-SAJ/24.  
(referente ao processo interno n.º32.094/24).

1. Interessada: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à Rua José de Alencar, 123 – centro.
2. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à Rua José de Alencar, 123 – centro.
3. Objetivo do laudo: determinar o valor de um imóvel.
4. Localização: o imóvel está situado na Avenida Brigadeiro Gilberto Sampaio de Toledo, Vila Adriana, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra a área de 7.567,31m<sup>2</sup>.
6. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos tratar-se de uma área situada em um bairro de classe popular.
7. Para avaliar os lotes 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 na internet, que forneceram os seguintes valores:

Elemento n.º 01:

Informação obtida dia 25/03/2.024.

Anunciado na internet, tel. 3203-6500 ou 99196-8810.

Local: Vila Adriana.

Área de 234,00m<sup>2</sup>.

Topografia plana.

Valor = R\$185.000,00.

Vu = Valor unitário =  $185.000,00/234,00 = R\$790,60/m^2$ .

Elemento n.º 02:

Informação obtida dia 25/03/2.024.

Anunciado na internet, tel. 3939-8039 ou 98136-9294.

Local: Vila Adriana.

Área de 237,00m<sup>2</sup>.

Topografia plana.

Valor = R\$170.000,00.

Vu = Valor unitário =  $170.000,00/237,00 = R\$717,30/m^2$ .

Elemento n.º 03:

Informação obtida dia 25/03/2.024.

Anunciado na internet, tel. 98836-7377.

Local: Avenida João Rodolfo Castelli, Vila Adriana.

Área de 375,00m<sup>2</sup>.

Topografia plana.

Valor = R\$318.000,00.

Vu = Valor unitário =  $318.000,00/375,00 = R\$848,00/m^2$ .

Elemento n.º 04:

Informação obtida dia 25/03/2.024.

Anunciado na internet, tel. 3207-8594 ou 99745-6853.

Local: Vila Adriana.

Área de 374,00m<sup>2</sup>.

...

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

Topografia plana.

Valor = R\$320.000,00.

$Vu = \text{Valor unitário} = 320.000,00/374,00 = R\$855,61/m^2$ .

Elemento n.º 05:

Informação obtida dia 25/03/2.024.

Anunciado na internet, tel. 98836-7377.

Local: Avenida Brigadeiro Gilberto Sampaio de Toledo, Vila Adriana.

Área de 187,00m<sup>2</sup>.

Topografia plana.

Valor = R\$159.000,00.

$Vu = \text{Valor unitário} = 159.000,00/187,00 = R\$850,27/m^2$ .

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.

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

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:

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

Fp = Fator de profundidade:

P<sub>min</sub> = Profundidade mínima padrão = 20,00 m.

P<sub>máx</sub> = Profundidade máxima padrão = 40,00 m.

P<sub>eq</sub> = Profundidade equivalente = Área/testada.

Para  $P_{mi}/2 \leq P_{eq} \leq 2 \times P_{máx}$  então:

Se  $P_{mi}/2 \leq P_{eq} \leq P_{mi} \rightarrow Fp = (P_{min}/P_{eq})^{0,50}$

Se  $P_{mi} \leq P_{eq} \leq P_{máx} \rightarrow Fp = 1,00$ .

Se  $P_{máx} \leq P_{eq} \leq 2 \times P_{máx} \rightarrow Fp = (P_{eq}/P_{máx})^{0,50}$

Para  $P_{eq} < P_{min}/2$  ou  $P_{eq} > 2 \times P_{máx} \rightarrow Fp = (2)^{0,50} = 1,41$ .

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

Fa = Fator de área.

$Fa = (Ap/Aa)^{0,125}$ .

Ap = área do elemento da pesquisa.

Aa = área avaliando.

$Fa = (Ap/7.567,31m^2)^{1/8}$ .

Valor homogeneizado = Vh = Vu x Ff x Ft x Fp x Fto x Fa.

Elemento	Vu	Ff	Ft	Fp	Fto	F. Área	Vh	Vh/(Vu.Ff)
01	790,60	0,90	1,00	1,00	1,00	0,65	462,50	0,65
02	717,30	0,90	1,00	1,00	1,00	0,65	419,62	0,65
03	848,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,69	526,61	0,69

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

04	855,61	0,90	1,00	1,00	1,00	0,69	531,33	0,69
05	850,27	0,90	1,00	1,00	1,00	0,63	482,10	0,63
Vm = Valor médio							484,43	
+30% = $\bar{x} \times 1,3$							629,76	
-30% = $\bar{x} \times 0,70$							339,10	
$s = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (\bar{x} - x_i)^2}{n-1}}$							46,54	

Como não existe nenhum valor que extrapola os limites de  $\pm 30\%$  do valor médio, os elementos pesquisados satisfazem essa exigência.

A distribuição t de Student, estima a média da população com confiança de 80% de resultados certos, com uma pequena amostra de  $N=5$  ( $v=N-1=4$ ,  $t_c = t_{0,80} = 1,53$ ) por:

$$\mu = \bar{x} \pm t_c \frac{s}{\sqrt{N-1}} = 484,43 \pm 1,53 \frac{46,54}{\sqrt{5-1}} = 484,43 \pm 35,60 \quad 448,83 \leq \mu \leq 520,03$$

Com confiança de  $[(520,03 - 448,83)/484,43] \cdot 100 = 14,70\% < 30\%$  Grau III.

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

$$Va = \text{Área} \times Vm \times Ft \times Fp \times Fto.$$

$$\text{Áreas} = m^2.$$

$$Vm = R\$/m^2.$$

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

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:

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

$$Fp = \text{Fator de profundidade} = 1,00.$$

$$P_{mi} = \text{Profundidade mínima padrão} = 20,00m.$$

$$P_{máx} = \text{Profundidade máxima padrão} = 40,00m.$$

$$P_{eq} = \text{Profundidade equivalente}.$$

Para  $P_{mi}/2 \leq P_{eq} \leq 2 \times P_{máx}$  então:

$$\text{Se } P_{mi}/2 \leq P_{eq} \leq P_{mi} \rightarrow Fp = (P_{eq}/P_{mi})^{0,50}.$$

$$\text{Se } P_{mi} \leq P_{eq} \leq P_{máx} \rightarrow Fp = 1,00.$$

$$\text{Se } P_{máx} \leq P_{eq} \leq 2 \times P_{máx} \rightarrow Fp = (P_{máx}/P_{eq})^{0,50}$$

$$\text{Para } P_{eq} < P_{mi}/2 \text{ ou } P_{eq} > 2 \times P_{máx} \rightarrow Fp = (1/2)^{0,50} = 0,71.$$

$$Fto = 1,00.$$

$$Va = \text{Área} \times Vu \times Ft \times Fp \times Fto.$$

$$Va = 7.567,31m^2 \times 484,43 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = R\$3.665.831,98.$$



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

Portanto, o valor do terreno de 7.567,31m<sup>2</sup> é três milhões seiscentos e sessenta e cinco mil, oitocentos e trinta e um Real e noventa e oito 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 Assunto Jurídico, 25 de Março de 2.024.



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

ANEXO II



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

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de domínio Público Municipal (Área Institucional).

**Imóvel:** Avenida Brigadeiro Gilberto Sampaio de Toledo – Vila Adriana.  
**Proprietário:** Município de São José dos Campos.  
**Município:** São José dos Campos/SP.  
**Área:** 7567,312 m<sup>2</sup>.  
**Perímetro:** 386,041 m.

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, de coordenadas N 7.427.937,727 m e E 416.554,784 m, situado no alinhamento da Avenida Brigadeiro Gilberto Sampaio de Toledo, com o seguinte azimute e distância: 162°48'39" e 124,604 m até o vértice 2, de coordenadas N 7.427.818,689 m e E 416.591,608 m, confrontando com a Área Verde; deste segue confrontando com o Espólio de Artur Cursino do vértice 2 até o vértice 4, com os seguintes azimutes e distâncias: 278°37'26" e 67,653 m até o vértice 3, de coordenadas N 7.427.828,833 m e E 416.524,720 m; 246°19'10" e 22,026 m até o vértice 4, de coordenadas N 7.427.819,986 m e E 416.504,548 m; deste segue confrontando com a Rua Sidnei da Costa Cursino, do vértice 4 até o vértice 6, com os seguintes azimutes e distâncias: segue em arco de 23,265 m e raio de 15,584 até o vértice 5 de coordenadas N 7.427.839,305 m e E 416.513,192 m; 342°47'11" e 72,665 m até o vértice 6, de coordenadas N 7.427.908,715 m e E 416.491,688 m; deste segue confrontando com a confluência da Rua Sidney da Costa Cursino com a Avenida Brigadeiro Gilberto Sampaio de Toledo, do vértice 6 ao vértice 1, com os seguintes azimutes e distâncias: segue em arco de 20,304 m e raio de 11,827 até o vértice 7 de coordenadas N 7.427.924,010 m e E 416.500,988 m; 76°04'24" e 47,400 m até o vértice 8, de coordenadas N 7.427.935,419 m e E 416.546,995 m; 73°29'28" e 8,124 m até o vértice 1, de coordenadas N 7.427.937,727 m e E 416.554,784 m; chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro.

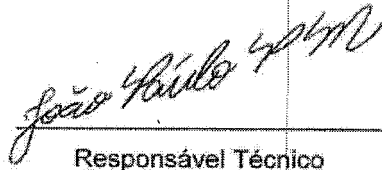


**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS**

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 45°00', fuso -23, tendo como Datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M.

**Observações:**

A planta anexa é parte integrante deste memorial descritivo.



Responsável Técnico

João Paulo Pereira Mauro

Téc. Agrimensor

CFT: 21853123838