

LEI N. 11.078, DE 02 DE JUNHO DE 2025

Dispõe sobre a transferência de domínio de 1 (uma) unidade habitacional de interesse social adquirida através do Programa Habitacional do Município, situada no Loteamento Campo dos Alemães II e autoriza o Município a transmiti-la mediante doação 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 localizada à Rua José Carlos de Macedo, nº 11, Lote nº 28, Quadra 87, no loteamento Campo dos Alemães II, e autoriza o Município a doar essa unidade habitacional de interesse social adquirida através do Programa Habitacional do município à sua ocupante Mirian Aparecida da Silva, CPF nº 331.105.948-46, com as medidas, limites e confrontações descritas e caracterizadas na Matrícula nº 162.280, bem como a área construída averbada e laudo de avaliação, inclusos, e que fazem parte desta Lei.

§ 1º Para fins de aplicação desta Lei, entende-se por interesse social as definições contidas na Lei Complementar n. 623, de 9 de outubro de 2019, ou outra que venha a substituí-la.

§ 2º A presente Lei versa sobre a doação de imóvel abandonado, posteriormente reformado e pertencente ao Município, ao núcleo familiar que aderiu ao projeto de transferência de um NUI - Núcleo Urbano Informal (Banhado), e que vem recebendo auxílio-moradia, ou seja, a família beneficiada optou por abrir mão da indenização em favor do imóvel supracitado.

Art. 2º A donatária beneficiada pela doação de que trata o artigo anterior e a respectiva unidade objeto da doação são os constantes no Anexo I que integra esta Lei.

Art. 3º Para receber o imóvel objeto da presente doação, a donatária deverá atender ao disposto no § 5º do art. 31 da Lei Federal n. 9.636, de 15 de maio de 1998.

Art. 4º Deverá constar obrigatoriamente na escritura de doação a cláusula de inalienabilidade pelo prazo de cinco anos e de reversão em favor do Município, em caso de descumprimento disposto no § 5º do art. 31 da Lei Federal n. 9.636, de 15 de maio de 1998.

Parágrafo único. As despesas que se originarem com a lavratura e o registro da respectiva escritura de doação serão suportadas pelo Município, consignadas no respectivo orçamento.

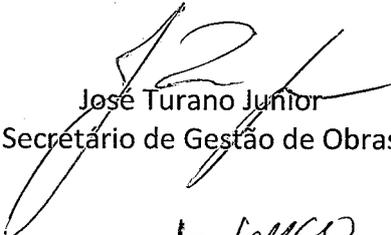
Prefeitura de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

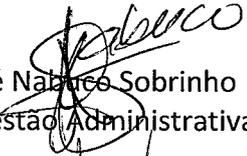
São José dos Campos, 02 de junho de 2025.



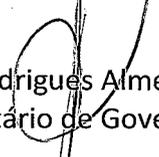
Anderson Farias Ferreira
Prefeito



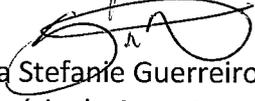
José Turano Júnior
Secretário de Gestão de Obras



José Nabuco Sobrinho
Secretário de Gestão Administrativa e Finanças

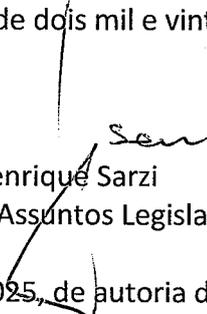


Jhonis Rodrigues Almeida Santos
Secretário de Governança



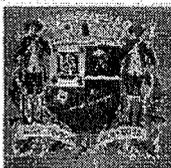
Gabriela Stefanie Guerreiro Nogueira
Secretária de Assuntos Jurídicos

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



Henrique Sarzi
Diretor de Assuntos Legislativos

(Projeto de Lei n. 249/2025, de autoria do Poder Executivo)
Mensagem n. 31/SAJ/DAL/2025



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

MEMORIAL DESCRITIVO

Imóvel: Rua José Carlos De Macedo n°11 – Bairro Campo dos Alemães II, São José dos Campos - São Paulo

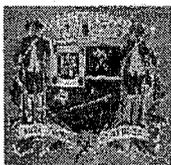
Proprietário: Município de São José dos Campos

Município: São José dos Campos/SP

Área: 142,540m²

Perímetro: 54,520m

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **M-01**, de coordenadas **N 7.426.715,092m** e **E 408.812,883m**, deste segue confrontando com **Rua José Carlos De Macedo**, no azimute de **152°02'50"**, na distância de **7,040m** até o vértice **M-02**, de coordenadas **N 7.426.708,832m** e **E 408.816,205m**; deste segue confrontando com o **Lote n°29 da Quadra 87**, no azimute de **241°44'22"**, na distância de **20,190m** até o vértice **M-03**, de coordenadas **N 7.426.699,161m** e **E 408.798,214m**; deste segue confrontando com o **Lote n° 30 da Quadra 87**, no azimute de **331°40'39"**, na distância de **7,040m** até o vértice **M-04**, de coordenadas **N 7.426.705,332m** e **E 408.794,888m**; deste segue confrontando com o **Lote n°27 da Quadra 87** no azimute de **61°31'35"**, na distância de **20,250m** até o vértice **M-01**, de coordenadas **N 7.426.715,092m** e **E 408.812,883m**; chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro, totalizando o perímetro de **54,520m**, determinando uma área total de **142,540m²**



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.

MURILLO DE ANDRADE SILVA

Murilo de Andrade Silva

Téc. Agrimensor

CFT: 38371729880

Marcela dos Santos Rodrigues

Marcela dos Santos Rodrigues

Téc. Agrimensor

CFT: 24680547847

Supervisora Divisão de Avaliações

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 031DAA-SAJ/23.
(referente ao processo interno n.º 91.274/23).

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 José Carlos Macedo, Campo Dos Alemães, São José dos Campos - SP.
4. Área total: o perímetro do terreno encerra a área de 142,54m².
5. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos tratar-se de um terreno em um bairro de classe popular.
6. Para avaliar o terreno 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 na internet, que forneceram os seguintes valores:

Elemento n.º 01:

Informação obtida dia 01/09/2.023, tel. 99745-6853 ou 3207-8594.

Anunciado na internet.

Local: Campo Dos Alemães.

Área de 140,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$170.000,00.

Vu = Valor unitário = $170.000,00/140,00 = R\$1.214,29/m^2$.

Elemento n.º 02:

Informação obtida dia 01/09/2.023, tel. 96666-5150 ou 3922-9776.

Anunciado na internet.

Local: Rua Pastor Miguel Cornélio de Moraes, Residencial Bosque Dos Ipês.

Área de 288,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$379.872,00.

Vu = Valor unitário = $379.872,00/288,00 = R\$1.319,00/m^2$.

Elemento n.º 03:

Informação obtida dia 01/09/2.023, tel. 3938-6000.

Anunciado na internet.

Local: Parque Dos Ipês.

Área de 129,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$160.000,00.

Vu = Valor unitário = $160.000,00/129,00 = R\$1.240,31/m^2$.

Elemento n.º 04:

Informação obtida dia 01/09/2.023, tel. 97403-4341 ou 3302-6041.

Anunciado na internet.

Local: Residencial, Altos Do Bosque.

Área de 275,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$340.000,00.

$Vu = \text{Valor unitário} = 340.000,00/275,00 = R\$1.236,36/m^2$.

Elemento n.º 05:

Informação obtida dia 01/09/2023, tel. 3943-4088.

Anunciado na internet.

Local: Rua Alípio Alves de Aguiar, Residencial Altos Do Bosque.

Área de 311,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$280.000,00.

$Vu = \text{Valor unitário} = 280.000,00/311,00 = R\$900,32/m^2$.

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.

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

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:

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

F_p = Fator de profundidade:

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

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

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

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

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

Fa = Fator de área.

$Fa = (A_p/A_a)^{0,125}$.

A_p = área do elemento da pesquisa.

A_a = área avaliando.

$Fa = (A_p/142,54)^{0,125}$.

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	1.214,29	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1.092,86	1,00
02	1.319,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,09	1.293,94	1,09
03	1.240,31	0,90	1,00	1,00	1,00	0,99	1.105,12	0,99
04	1.236,36	0,90	1,00	1,00	1,00	1,09	1.212,87	1,09

05	900,32	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	891,32	1,10
Vm = Valor médio							1.119,22	
+30% = $\bar{x} \times 1,3$							1.454,99	
-30% = $\bar{x} \times 0,70$							783,45	
$s = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (\bar{x} - x_i)^2}{n-1}}$							151,76	

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 $N=5$ ($v=N-1=4$, $t_c = t_{0,90} = 1,53$) por:

$$\mu = \bar{x} \pm t_c \frac{s}{\sqrt{N-1}} = 1.119,22 \pm 1,53 \frac{151,76}{\sqrt{5-1}} = 1.119,22 \pm 116,10 \quad 1.003,12 \leq \mu \leq 1.235,32$$

Com confiança de $[(1.235,32 - 1.003,12)/1.119,22] \cdot 100 = 20,75\% < 30\%$ Grau III.

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

$$V_a = \text{Área} \times V_m \times F_t \times F_p \times F_{to}.$$

$$\text{Áreas} = m^2.$$

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

$$F_t = \text{Fator de testada} = (T_r/T_i)^{0,25}.$$

T_r = testada real da Área avaliando.

T_i = 10,00m, testada ideal correspondente à zona onde se situa o imóvel.

Não considerando do F_t o que extrapolar o intervalo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$F_{to} = 1,00.$$

$$V_a = \text{Área} \times V_u \times F_t \times F_p \times F_{to}.$$

$$V_a = 142,54 \times 1.119,22 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = R\$159.533,62.$$

Portanto, o valor do terreno de 142,54m² é cento e cinquenta e nove mil, quinhentos e trinta e três Reais e sessenta e dois 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 Apoio Jurídico, 05 de Setembro de 2.023.



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