

VER LEI COMPLEMENTAR Nº 541/14.
Alterada pela LC n. 541/14.
Alterada pela LC n. 614/2019.

LEI COMPLEMENTAR N. 537, DE 28 DE ABRIL DE 2014.

Desafeta a área de domínio público municipal que especifica, classifica-a como bem dominical, e autoriza a Prefeitura Municipal a doá-la à Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo para a implantação de Programa Habitacional no Município, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, no uso das atribuições 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 Complementar:

Art. 1º Fica desafetada a área de domínio público municipal, com as medidas, limites e confrontações abaixo especificadas, que passa a ser classificada como bem dominical e fica a Prefeitura Municipal autorizada a doá-la à Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU - para a implantação de programa habitacional no Município:

1 - Imóvel: área de terras.

2 - Propriedade: Prefeitura Municipal de São José dos Campos.

3 - Localização: Bairro do Caetê, no 2º Subdistrito - Santana do Paraíba, São José dos Campos - SP.

4 - Situação: situada na Estrada Municipal Juca de Carvalho.

5 - Características do terreno: formato irregular, com declividade, sem vegetação.

6 - Medidas e confrontações: uma área com frente para a Estrada Municipal Juca de Carvalho com a seguinte identificação e caracterização: inicia-se no vértice nº01 sendo que este se encontra no 'alinhamento da Estrada Juca de Carvalho; deste vértice nº01 segue no sentido anti-horário com os seguintes rumos e distâncias: 1-2, deflete à esquerda e segue em curva para a esquerda com R=150,00 metros, AC= 66°15'19" e desenvolvimento de 172,39 metros; 2-3, deflete à esquerda e segue em curva para a esquerda com R=122,61 metros, AC= 48°26'19" e desenvolvimento de 2,56 metros; 3-4, deflete à direita e segue em curva para a direita com R=7,00 metros, AC= 20°58'52" e desenvolvimento de 5,42 metros; 4-5, deflete à direita e segue em curva para a direita com R=51,70 metros, AC= 22°33'49" e desenvolvimento de 40,98 metros; 5-6, 64°15'30" NW e distância de 25,97 metros; 6-7, 35°57'24" NW e distância de 11,29 metros; 7-8, 76°6'55"NW e distância de 30,29 metros; 8-9, 61°24'4"NW e distância de 15,37 metros; 9-19, 32°57'48"SW e distância 71,66 metros; 19-20, deflete à esquerda e segue em curva para a direita com R=50,00 metros, AC= 7°59'29" e desenvolvimento de 168,08 metros; 20-21, 66°3'47"SW e distância de 21,25 metros, 21-22, 84°3'55"NW e distância de 23,45 metros; 22-23, 73°36'12"SW e distância de 0,91 metros; 23-24, 89°20'46" NW e distância de 1,00 metros; 24-25, 19°29'45"SW e distância de 6,42 metros; 25-26, 81°22'53" SW e distância de 25,60 metros; 26-27, 32°57'48"SW e distância de 11,40 metros; 27-28, 17°43'48"SE e distância 31,77 metros, 28-29, 25°46'4"SE e distância de 17,06 metros; 29-30, 6°24'59"SW e distância de 25,26 metros; 30-31, 32°45'0"SW e

distância de 3,04 metros; 31-32, 33°36'21"SE e distância de 8,05 metros; 32-33, deflete à esquerda e segue em curva para a direita com R=50,00 metros, AC= 81°22'12" e desenvolvimento de 216,58 metros; 33-34, 65°45'1"NW e distância de 12,98 metros; 34-35, 8°18'1"NE e distância de 23,04 metros; 35-36, 38°51'27"NE e distância de 3,64 metros; 36-37, 30°26'41"NW e distância de 10,51 metros; 37-38, 32°57'48"SW e distância de 183,27 metros; 38-39, 11°22'39"SE e distancia de 63,21 metros; 39-40, 85°6'36"NE e distancia de 53,49 metros; 40-41; 48°34'33"NE e distancia de 47,73 metros; 41-42, 44°43'0"NE e distância de 34,44 metros, 42-43, 69°19'36"NE e distancia de 41,77 metros; 43-1, 36d42'17"NE e distancia de 118,75 metros;

7 - Área total: o perímetro descrito perfaz uma área de 48.090,69m² (quarenta e oito mil noventa metros e sessenta e nove decímetros quadrados).

Parágrafo único. A área acima descrita está mais bem caracterizada no memorial descritivo, planta e laudo de avaliação, inclusos, que são partes integrantes desta Lei Complementar.

Art. 2º A área objeto da doação autorizada no artigo 1º desta Lei Complementar deverá ser utilizada pela donatária para implantação de projeto destinado à atender as famílias instaladas em áreas de risco e as inscritas nos programas habitacionais.

Art. 3º Deverão constar obrigatoriamente da escritura de doação da área os encargos da donatária, bem como cláusula de reversão ao patrimônio do Município em caso de descumprimento dos termos desta Lei Complementar, com a previsão da incorporação de quaisquer benfeitorias e acessões em qualquer hipótese, sem que caiba à donatária qualquer indenização ou direito de retenção.

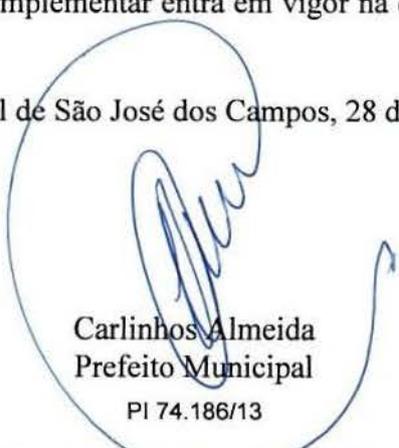
Art. 4º As despesas que se originarem da lavratura da escritura de doação, bem como do registro no cartório competente, correrão por conta da donatária.

Art. 5º Enquanto estiver no domínio da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, o bem imóvel, móvel e os serviços integrantes do Conjunto Habitacional que ela implantar neste Município, na área de terra de que trata esta Lei Complementar, ficam isentos de tributos municipais.

Parágrafo único. A municipalidade lançará os competentes tributos aos mutuários beneficiados após a transferência da posse.

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

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 28 de abril de 2014.


Carlinhos Almeida
Prefeito Municipal



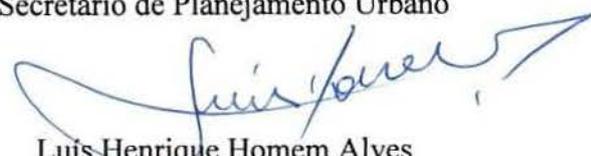
César Godoy Bertazzoni
Consultor Legislativo



Miguel Sampaio Júnior
Secretário de Habitação



Emmanuel Antonio dos Santos
Secretário de Planejamento Urbano



Luís Henrique Homem Alves
Secretário de Assuntos Jurídicos

Registrada na Assessoria Técnico-Legislativa da Consultoria Legislativa, aos vinte e oito dias do mês de abril do ano de dois mil e quatorze.



Marisa da Conceição Araujo
Assessora Técnico-Legislativa

(Projeto de Lei Complementar n. 11/14, de autoria do Poder Executivo)
Mensagem n. 15/ATL/14



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE HABITAÇÃO
DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO

MEMORIAL DESCRITIVO DE DOAÇÃO

IMÓVEL – Vila São Geraldo

01 - IMÓVEL:

Área de Terras

02 - PROPRIEDADE:

Prefeitura Municipal de São José dos Campos.

03 - LOCALIZAÇÃO:

Bairro do Caeté; no 2º Subdistrito- Santana do Paraíba.

04 – SITUAÇÃO

Situada na Estrada Municipal Juca de Carvalho.

05- CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:

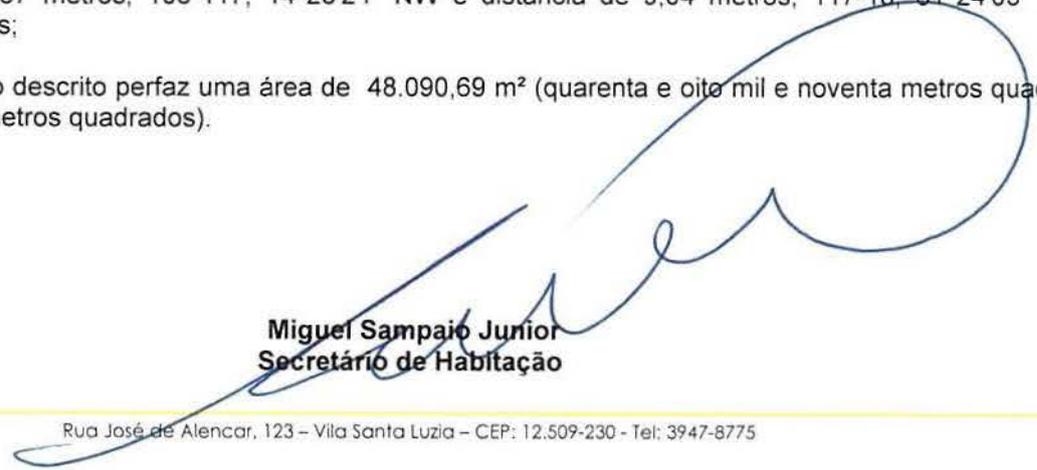
Formato irregular, com declividade, sem vegetação.

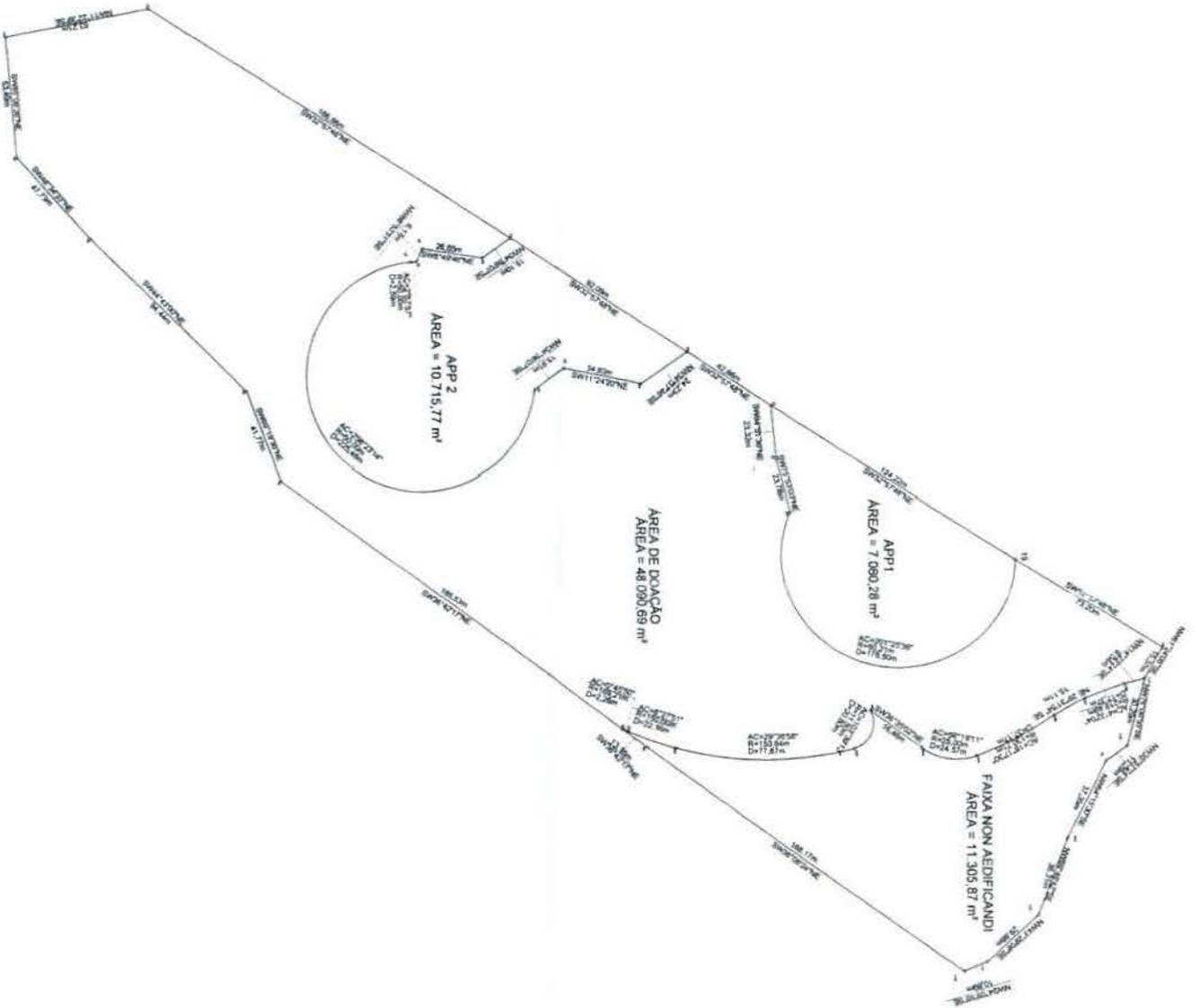
06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES :

Uma área com frente para a Estrada Municipal Juca de Carvalho com a seguinte identificação e caracterização: inicia-se no vértice nº01 sendo que este se encontra no alinhamento da Estrada Juca de Carvalho; deste vértice nº01 segue no sentido anti-horário com os seguintes rumos e distancias:

18-19, 32°57'48" SW e distância de 73,20 metros; 19-20, deflete à esquerda e segue em curva para a direita com R=50,21 metros, AC= 201°25'36" e desenvolvimento de 176,50 metros; 20-21, 75°53'03" SW e distância de 23,78 metros; 21-22, 84°51'36" SW e distância de 23,32 metros; 22-23, 32°57'48" SW e distância de 42,86 metros; 23-24, 34°37'46" SE e distância de 24,23 metros; 24-25, 11°24'20" SW e distância de 34,83 metros; 25-26, 34°56'07" SE e distância de 15,91 metros; 26-27, deflete à esquerda e segue em curva para a direita com R=50,00 metros, AC= 258°23'14", e desenvolvimento de 225,48 metros; 27-28, deflete à direita e segue em curva para a direita com R=50,00 metros, AC= 2°57'57" e desenvolvimento de 2,59 metros; 28-29, 66°53'51" NW e distância de 6,17 metros; 29-30, 8°49'46" NE e distância de 26,65 metros; 30-31, 34°56'07" NW e distância de 15,10 metros; 31-75, 32°57'48" SW e distância de 186,88 metros; 75-74, 11°22'39" SE e distância de 63,21 metros; 74-78, 85°06'36" NE e distância de 53,49 metros; 78-79, 48°34'33" NE e distância de 47,73 metros; 79-85, 44°43'00" NE e distância 94,44 metros; 85-86, 69°19'36" NE e distância de 41,77 metros; 86-99, 36°42'17" NE e distância de 185,53 metros; 99-100, deflete à esquerda e segue em curva para a esquerda com R=169,21 metros, AC= 0°45'50" e desenvolvimento de 2,26 metros; 100-101, deflete à esquerda e segue em curva para a esquerda com R=150,00 metros, AC= 8°27'51" e desenvolvimento de 22,16 metros; 101-102, deflete à esquerda e segue em curva para a esquerda com R=150,64 metros, AC= 29°36'58" e desenvolvimento de 77,87 metros; 102-103, deflete à esquerda e segue em curva para a esquerda com R=11,50 metros, AC= 103°39'13" e desenvolvimento de 20,80 metros; 103-104, 36°35'02" NE e distância de 16,46 metros; 104-105, deflete à esquerda e segue em curva para a esquerda com R= 25,00 metros, AC= 56°19'11" e desenvolvimento de 24,57 metros; 105-106, deflete à esquerda e segue em curva para a esquerda com R= 130,71 metros, AC= 16°17'30" e desenvolvimento de 37,17 metros; 106-107, 29°31'54" NE e distância de 15,11 metros; 107-108, deflete à direita e segue em curva para a direita com R= 219,49 metros, AC= 4°32'04" e desenvolvimento de 17,37 metros; 108-117, 14°23'24" NW e distancia de 9,04 metros; 117-18, 61°24'05" NW e distancia de 15,37 metros;

07 - ÁREA : O perímetro descrito perfaz uma área de 48.090,69 m² (quarenta e oito mil e noventa metros quadrados e sessenta e nove decímetros quadrados).


Miguel Sampaio Junior
Secretário de Habitação




PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE HABITAÇÃO
DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO

DOAÇÃO DE ÁREA Folha 1/1

Projeto de uma Zona de 48.090,89 m²
 (Área de Doação)
 Pretendo transferir ao São José dos Campos
 027,9
 Terreno situado junto ao Complexo
 de Habitação - São José dos Campos - São Paulo

São José dos Campos
 1/1000

 Arquiteto Responsável pelo Projeto



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 036DAA-SAJ/13.
(referente ao processo interno n.º 74.186/13).

1. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à Rua José de Alencar, 123 - Centro.
2. Interessado: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU.
3. Objetivo do laudo: determinar o valor de uma gleba para fins de doação.
4. Localização: a gleba situa-se na Estrada Municipal Juca de Carvalho, bairro do Caetê, São José dos Campos – SP.
5. Características da área: de formato irregular em declive.
6. Área total: o perímetro encerra a área de 48.090,69m².

Quadro de áreas		
Área total do terreno	48.090,69m ²	100,00%
Fração de terreno das unidades habitacionais	17.183,25m ²	35,73%
Áreas livres de uso comum	16.975,06m ²	35,30%
Vias de circulação interna	13.932,38m ²	28,97%

7. Vistoria: inspecionando a área, observamos que está situada em um bairro de classe popular.
8. Para avaliar a área utilizamos as normas do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.
9. Pesquisa de valores: às fontes de informações pesquisadas foram os anúncios publicados no jornal local, que forneceram os seguintes valores:

Elemento n.º 01:

Informação publicada dia 28/04/2.013.

Anunciante, tel. 9139-6518.

Local: Rua Serra dos Aimorés, Altos de Santana.

Área de 255,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$130.000,00.

Valor unitário = 130.000,00/255,00 = R\$509,80/m²

If = 151,55.

Elemento n.º 02:

Informação publicada dia 12/05/2.013.

Anunciante imobiliária Villani, tel. 3904-5799.

Local: Rua Monteiro Lobato, Santana.

Área de 1.200,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$745.000,00.

Valor unitário = 745.000,00/1.200,00 = R\$620,83/m².

If = 124,11.

Elemento n.º 03:

Informação publicada dia 10/03/2.013.

Anunciante imobiliária Serra Vale, tel. 3949-1030.

Local: Portal de Minas, Santana.

Área de 276,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$117.000,00.

Valor unitário = 117.000,00/276,00 = R\$423,91/m².

If = 110,98.

Elemento n.º 04:

Informação publicada dia 04/08/2.013.

Anunciante imobiliária Aquarius, tel. 3204-3204.

Local: Residencial Mantiqueira.

Área de 252,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$140.000,00.

Valor unitário = 140.000,00/252,00 = R\$555,56/m².

If = 110,98.

Elemento n.º 05:

Informação publicada dia 23/06/2.013.

Anunciante, tel. 3941-6227 ou 7811-2522.

Local: Altos da Vila Paiva.

Área de 125,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$65.000,00 (Valor de venda).

Valor unitário = 65.000,00/125,00 = R\$520,00/m².

If = 96,66.

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

T_r = testada real do elemento pesquisado.

Não considerando do F_t 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 = 20,00 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 $P(mi)/2 \leq P(eq) < P(mi)$:

$F_p = (P(mi)/P(eq))^{0,50}$.

Se $P(mi) \leq P(eq) \leq P(máx)$ então $Fp = 1,00$.

Se $P(máx) < P(eq) \leq 2 \times P(máx)$:

$$Fp = (P(eq)/P(máx))^{0,50}$$

Para $P(eq) < P(mi)/2$ ou $P(eq) > 2 \times P(máx)$ então:

$$Fp = (2,00)^{0,50} = 1,41$$

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 do lote avaliando será considerado $Ifa = 110,98/2.013$ e será utilizado como fator de transporte para este local.

$$\text{Valor homogeneizado} = Vh = (Vu \times Ff \times Ft \times Fp \times Fto \times Ifa)/If$$

Elemento	Vu	Ff	Ft	Fp	Fto	If	Vh
01	509,80	0,90	1,00	1,00	1,00	151,55	335,99
02	620,83	0,90	1,00	1,00	1,00	124,11	499,64
03	423,91	0,90	1,00	1,00	1,00	110,98	381,52
04	555,56	0,90	1,00	1,00	1,00	110,98	500,00
05	520,00	1,00	1,00	1,00	1,00	96,66	597,04
Valor médio							462,84
Limite Superior = $Vm \times 1,3$							601,69
Limite Inferior = $Vm \times 0,70$							323,99

Como não existe nenhum valor fora dos limites, então os elementos pesquisados satisfazem a exigência.

11. Cálculo do valor da gleba (Vg) de acordo com a seguinte fórmula:

$$Vg = VVL - Dt - L$$

Vg = Valor da gleba bruta = Incógnita procurada.

VVL = Valor de Venda dos lotes.

Dt = Despesas totais do empreendimento.

L = Lucro do empreendimento.

Definindo cada termo isoladamente, temos:

$$VVL = Ag \times Vm \times Cal \times Vcf \times Fto \times Fc \times Ft$$

Ag = Área da gleba em m^2 .

Vm = R\$/ m^2 .

$Cal = 0,3573$ = Coeficiente de aproveitamento em lotes.



$Vcf = 1/(1+i)^N$ = Vantagem da coisa feita.

$N = 24$ meses = tempo estimado para confecção e aprovação dos projetos e construção da infraestrutura.

$i = 0,008$ = taxa de valorização mensal.

$Fto = 0,90$ = Fator de Topografia.

$Fc = 1,00$ = Fator de comércio.

$Ft = 1,00$ = Fator de transporte.

$Dt = Dc + Du + Dv$

$Dc = 0,02 \times Vg$ = Despesas de compra, referente à escritura, impostos, certidões, etc.

Du = Despesas de urbanização.

$$D_{UPINI} = \frac{A_v \times 0,65}{1.000} CUPINI = \text{Despesas de urbanização PINI.}$$

$$D_{uCAL} = D_{UPINI} 0,65 = \frac{A_v \times 0,65}{1.000} PINI. 0,65$$

$$D_u = \frac{A_v \times (0,65)^2}{1.000 C_{AL}} PINI = \text{Despesas de urbanização.}$$

$CUPINI$ = Custo PINI em R\$/m² igual ao valor das despesas para urbanização de um módulo de 1.000,00m² de área útil de lotes de uma gleba, publicado pela revista construção:

Avaliação de glebas Junho/2.013	Valor
Serviços de topografia	1.601,88
Terraplenagem leve	1.025,24
Rede de água potável	5.284,09
Rede de esgoto	11.734,66
Drenagem de águas pluviais - galerias	4.854,50
Drenagem de águas pluviais - guias e sarjetas	4.265,45
Pavimentação	12.495,35
Rede de iluminação pública	1.979,09
CUPINI	43.240,26

Dv = Despesas de venda considerada igual a 0,06 VVL, referente à administração, publicidade, corretagem, etc.

L = Lucro do empreendimento = 25% do VVL.

Aplicando os termos acima definidos na fórmula inicial obtemos:

$$V_g = \frac{A_g \times C_{AL}}{(1+D_c)} \left[\frac{Vm \times Ft_o \times Fc \times Ft \times (1-D_v - L)}{(1+i)^N} - \frac{PINI \left(\frac{0,65}{C_{AL}} \right)^2}{1.000} \right]$$

$$V_g = \frac{48.090,69 \times 0,3573}{(1+0,02)} \left[\frac{462,84 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times (1-0,06-0,25)}{(1+0,008)^{24}} - \frac{43.240,26 \left(\frac{0,65}{0,3573} \right)^2}{1.000} \right]$$

$V_g = R\$1.588.413,87.$

Portanto, o valor da área de 48.090,69m², é um milhão, quinhentos e oitenta e oito mil, quatrocentos e treze Reais e oitenta e sete centavos.

12. Encerramento: o presente laudo vai impresso em cinco folhas apenas no anverso, estando a última datada e assinada e as demais rubricadas.

Secretaria de Assuntos Jurídicos, 17 de Setembro de 2.013.



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