

LEI COMPLEMENTAR N. 539, DE 28 DE ABRIL DE 2014.

Desafeta a área de domínio público municipal que específica, 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: gleba de terras, denominada área 2 - Buquirinha.
- 2 - Propriedade: Prefeitura Municipal de São José dos Campos.
- 3 - Localização: Buquirinha; 2º Subdistrito - Santana do Paraíba.
- 4 - Situação: situada com frente para a Estrada de Rodagem São José dos Campos - Campos do Jordão.

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

6 - Medidas e confrontações: inicia-se no vértice nº01 sendo que este se encontra no alinhamento da Estrada Estadual SP-50, a 4,58 metros distantes da aresta P2 da ponte que se encontra na mesma Rodovia, próximo ao Boa Vista no sentido São José dos Campos - Monteiro Lobato; deste vértice nº01 segue no sentido anti-horário com os seguintes rumos e distâncias: 01-C, 02°55'40"NW e extensão de 5,00m; C-08, 02°55'40"NW e extensão de 33,25m; 08-H, 4°12'14"NW e extensão de 21,49m; confrontando-se do ponto 1 ao ponto H com a Estrada Estadual SP- 050, este ponto H localizado a 22,87m do ponto 9 da área remanescente 2; H-F14, 85°47'46"NE e distância de 25,99 metros; F14-F13, 17°58'2" NW e distância de 14,11 metros; F13-F12, segue em curva a direita com R=206 metros, AC=1°48'3" e desenvolvimento de 6,47 metros; F12-F11, 15°25'58"NW e distância de 67,92 metros, F11-F10, segue em curva para direita com R=287metros, AC=0°58'4" e desenvolvimento de 4,85 metros; F10-F9, 14°27'55"NW e distância 57,88 metros; F9-F8, 13°12'3" NW e distância 47,55 metros; F8-F7, 7°45'44" NW e distância de 29,88 metros, F7-F6, 14°27'43"NW e distância de 20,70 metros; F6-F5, 20°53'18"NW e distância de 31,42 metros; F5-F4, segue em curva para direita com R=794,62 metros, AC=2°21'11" e desenvolvimento de 32,63 metros; F4-F3, 17°9'29"NW e distância de 16,84 metros, onde F3 deflete a direita; F3-E3, 39°54'36" NE e distância de 25,34 metros; E3-E4, 26°52'0"NE e distância de 7,24 metros, E4-E5, 66°24'18"SE e distância 7,89 metros, E5-E6, 80°6'57"SE e distância de 22,79 metros, E6-E7, 85°22'29" NE e distância de 26,45 metros; E7-E8, 68°39'30"NE e distância de

42,47 metros; E8-E9, 35°9'48"NE e distância de 30,51 metros; E9-E10, 87°43'11"NE e distância de 11,65 metros; E10-E11, deflete a direita e segue em curva para a esquerda com R=53,27 metros, AC=24°36'19" e desenvolvimento de 22,88 metros; E11-E12, 64°59'54"SE e distância de 12,99 metros; E12-E13, 51°18'4"SW e distância de 6,11 metros; E13-E14, 46°22'11"SW e distancia de 43,79 metros; E14-E15, 22°7'47"SW e distância de 30,96 metros; E15-E16, 4°14'47"SW e distancia de 27,20 metros; E16-E17, 6°42'45"SW e distancia de 30,39 metros; E17-E18; 0°37'46"SW e distancia de 18,01 metros; E19-E18, 14°34'0"SE e distância de 6,63 metros, E19-E20, 7°34'33"SW e distancia de 12,36 metros; E20-E21, 9°27'28"SE e distancia de 11,09 metros ; E21-E22, 27°57'15"SW e distancia de 23,08 metros; E22-23, 4°12'11"SE e distância de 5,84 metros; E23-E24, 14°34'0"SE e distancia de 36,31 metros; E24-E25, 15°45'10"SE e distancia 65,40 metros; E25-E26, 15°45'10"SE e distancia de 34,02 metros; E26-E27, segue em curva para a direita com R=15,50 metros , AC=36°38'8" e desenvolvimento de 9,91 metros; E27-E28, 20°52'58"SW e distância de 17,69 metros, confrontando do ponto H ao E28 com a área 2; o ponto E28 encontra-se a 13,37 metros do ponto A, e a 61,51m do ponto 124, no alinhamento da divisa com a propriedade de Arnaldo Pinto Ferreira; no ponto E28 deflete a direita e segue com os seguintes rumos e distâncias: E28-A, 39°59'31"SW e distancia de 13,37 metros; A-05, 03°22' e extensão de 25,00m; 05-04, 48°15' e extensão de 34,22m; 04-03, 04°56' e extensão de 15,47m; 03-02, 25°06' e extensão de 11,74m e 02-01, 22°28' e extensão de 8,44m; do ponto nº E28 ao 01 confronta-se com a propriedade de Arnaldo Pinto Ferreira.

7 - Área total: o perímetro descrito perfaz uma área de 34.272,94m² (trinta e quatro mil duzentos e setenta e dois metros e noventa e quatro décimos 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 sob o 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 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. 10/14, de autoria do Poder Executivo)
Mensagem n. 9/ATL/14



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE HABITAÇÃO

DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO

MEMORIAL DESCRITIVO DE DOAÇÃO

IMÓVEL - ÁREA 02 – BAIRRO BUQUIRINHA

01 - IMÓVEL:

Gleba de Terras, denominada área 2-Bairro Buquirinha.

02 - PROPRIEDADE:

Prefeitura Municipal de São José dos Campos.

03 - LOCALIZAÇÃO:

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

04 – SITUAÇÃO

Situada com frente para a Estrada de Rodagem São José dos Campos a Campos do Jordão

05- CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:

Formato irregular, com pouca declividade, sem vegetação.

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES :

Inicia-se no vértice nº01 sendo que este se encontra no 'alinhamento da Estrada Estadual SP-50, a 4,58 metros distantes da aresta P2 da ponte que se encontra na mesma Rodovia, próximo ao Bairro Boa Vista no sentido São José dos Campos-Monteiro Lobato; deste vértice nº01 segue no sentido anti-horário com os seguintes rumos e distâncias:

01-C, 02°55'40"NW e extensão de 5,00m; C-08, 02°55'40"NW e extensão de 33,25m;08-H, 4°12'14"NW e extensão de 21,49m; confrontando-se do ponto 1 ao ponto H com a Estrada Estadual SP- 050, este ponto H localizado a 22,87m do ponto 9 da área remanescente 2; H-F14, 85°47'46"NE e distância de 25,99 metros; F14-F13, 17°58'2" NW e distância de 14,11 metros; F13-F12, segue em curva a direita com R=206 metros, AC=1°48'3" e desenvolvimento de 6,47 metros; F12-F11, 15°25'58"NW e distância de 67,92 metros, F11-F10, segue em curva para direita com R=287metros, AC=0°58'4" e desenvolvimento de 4,85 metros; F10-F9, 14°27'55"NW e distância 57,88 metros; F9-F8, 13°12'3" NW e distância 47,55 metros; F8-F7, 7°45'44" NW e distância de 29,88 metros, F7-F6, 14°27'43"NW e distância de 20,70 metros;F6-F5, 20°53'18"NW e distância de 31,42 metros;F5-F4, segue em curva para direita com R=794,62 metros, AC=2°21'11" e desenvolvimento de 32,63 metros; F4-F3, 17°9'29"NW e distância de 16,84 metros, onde F3 deflete a direita; F3-E3, 39°54'36" NE e distância de 25,34 metros; E3-E4, 26°52'0"NE e distância de 7,24 metros, E4-E5, 66°24'18"SE e distância 7,89 metros, E5-E6, 80°6'57"SE e distância de 22,79 metros, E6-E7 , 85°22'29" NE e distância de 26,45 metros; E7-E8, 68°39'30"NE e distância de 42,47 metros; E8-E9, 35°9'48"NE e distância de 30,51 metros; E9-E10, 87°43'11"NE e distância de 11,65 metros; E10-E11, deflete a direita e segue em curva para a esquerda com R=53,27 metros, AC=24°36'19" e desenvolvimento de 22,88 metros; E11-E12, 64°59'54"SE e distância de 12,99 metros; E12-E13, 51°18'4"SW e distância de 6,11 metros; E13-E14, 46°22'11"SW e distancia de 43,79 metros; E14-E15, 22°7'47"SW e distância de 30,96 metros; E15-E16, 4°14'47"SW e distancia de 27,20 metros; E16-E17, 6°42'45"SW e distancia de 30,39 metros; E17-E18; 0°37'46"SW e distancia de 18,01 metros; E19-E18, 14°34'0"SE e distância de 6,63 metros, E19-E20, 7°34'33"SW e distancia de 12,36 metros; E20-E21, 9°27'28"SE e distancia de 11,09 metros ; E21-E22, 27°57'15"SW e distancia de 23,08 metros; E22-23, 4°12'11"SE e



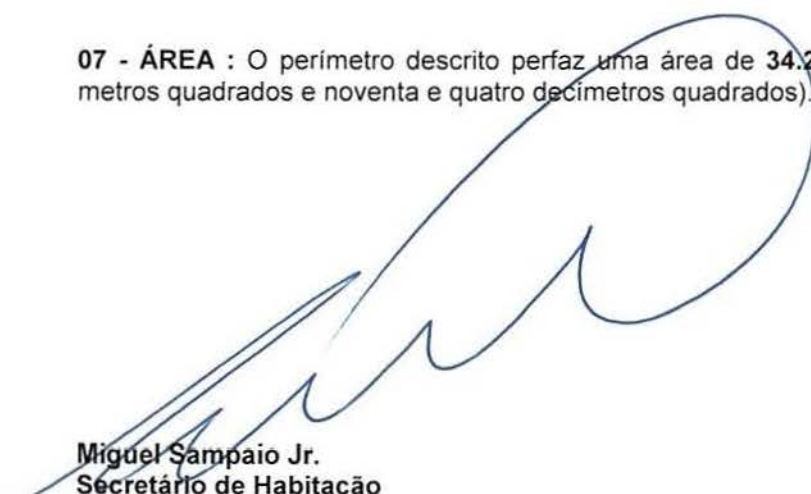
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE HABITAÇÃO

DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO

distância de 5,84 metros; E23-E24, 14°34'0"SE e distancia de 36,31 metros; E24-E25, 15°45'10"SE e distancia 65,40 metros; E25-E26, 15°45'10"SE e distancia de 34,02 metros; E26-E27, segue em curva para a direita com R=15,50 metros , AC=36°38'8" e desenvolvimento de 9,91 metros; E27-E28, 20°52'58"SW e distância de 17,69 metros, confrontando do ponto H ao E28 com a área 2; o ponto E28 encontra-se a 13,37 metros do ponto A, e a 61,51m do ponto 124, no alinhamento da divisa com a propriedade de Arnaldo Pinto Ferreira; no ponto E28 deflete a direita e segue com os seguintes rumos e distâncias: E28-A, 39°59'31"SW e distancia de 13,37 metros; A-05, 03°22' e extensão de 25,00m; 05-04, 48°15' e extensão de 34,22m; 04-03, 04°56' e extensão de 15,47m; 03-02, 25°06' e extensão de 11,74m e 02-01, 22°28' e extensão de 8,44m; do ponto n° E28 ao 01 confronta-se com a propriedade de Arnaldo Pinto Ferreira.

07 - ÁREA : O perímetro descrito perfaz uma área de **34.272,94m²** (trinta e quatro mil duzentos e setenta e dois metros quadrados e noventa e quatro décimos quadrados).



Miguel Sampaio Jr.
Secretário de Habitação

ÁREA A SER DOADA BAIRRO BUQUIRINHA

Escala 1:1000



RIO BUQUIRA

ÁREA REMANESCENTE
MATICULA 291

ÁREA 01
A= 34.272,94m²

FANFA DE SERVIÇO
em nome da COMARCA
Companhia Municipal de
Água e Esgoto 474.35 m²

PROPRIEDADE DE
ARNALDO
PINTO
FERREIRA



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

Folha
UNICA

Título

Planta de matrícula nº 20.257 para doação

Proprietário:
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
Local:
ESTRADA ESTACIONAL SP-52

Bairro:
BUQUIRINHA
Zona: ZPA
Lote: Quilômetro nº2
C.C.: 26.551.0000.0000
Situação: Indivíduo

Município:
São José dos Campos

Outorga nº: n/aviso

M. S. FERREIRA JUNIOR
Secretaria de Habitação

01
02
03
04

Quadro de Área
em metros de superfície

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 044DAA-SAJ/13.
(referente ao processo interno n.º 94.985/13).

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 Estadual SP-50, São José dos Campos – SP.
5. Características da área: de formato irregular em declive.
6. Área total: o perímetro encerra a área de 34.272,94m².
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 = $130.000,00/255,00 = R\$509,80/m^2$

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 = $745.000,00/1.200,00 = R\$620,83/m^2$.

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.

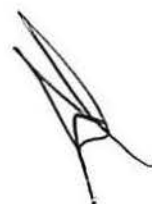
Área de 276,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$117.000,00.

Valor unitário = $117.000,00/276,00 = R\$423,91/m^2$.

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 $F_p = 1,00$.

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

$F_p = (P(eq)/P(máx))^{0,50}$.

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

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

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 $I_{fa} = 110,98/2.013$ e será utilizado como fator de transporte para este local.

Valor homogeneizado = $V_h = (V_u \times F_f \times F_t \times F_p \times F_{to} \times I_{fa}) / I_f$.

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 = $V_m \times 1,3$							601,69
Limite Inferior = $V_m \times 0,70$							323,99

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

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

$$V_g = VVL - Dt - L.$$

V_g = 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:

$$VVL = A_g \times V_m \times Cal \times V_{cf} \times F_{to} \times F_c \times F_t.$$

A_g = Área da gleba em m^2 .

V_m = R\$/ m^2 .

Cal = 0,50 = Coeficiente de aproveitamento em lotes.

$$V_{cf} = 1 / (1 + i)^N = \text{Vantagem da coisa feita.}$$

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

i = 0,008 = taxa de valorização mensal.

F_{to} = 0,90 = Fator de Topografia.

F_c = 1,00 = Fator de comércio.

F_t = 0,90 = Fator de transporte.

$$Dt = D_c + D_u + D_v$$

D_c = 0,02 x V_g = Despesas de compra, referente à escritura, impostos, certidões, etc.

D_u = Despesas de urbanização.



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

$$D_u C_{AL} = D_{UPINI} 0,65 = \frac{A_v \times 0,65}{1.000} CUPINI \cdot 0,65$$

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

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:

$$V_g = \frac{A_v \times C_{AL}}{(1+D_c)} \left[\frac{V_m \times F_{t0} \times F_c \times F_t \times (1-D_v - L)}{(1+i)^N} - \frac{PINI}{1.000} \left(\frac{0,65}{C_{AL}} \right)^2 \right]$$

$$V_g = \frac{34.272,94 \times 0,50}{(1+0,02)} \left[\frac{462,84 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,90 \times (1-0,06-0,25)}{(1+0,008)^{24}} - \frac{43.240,26}{1.000} \left(\frac{0,65}{0,50} \right)^2 \right]$$

Vg = R\$2.361.784,40.

Portanto, o valor da área de 34.272,94m², é dois milhões, trezentos e sessenta e um mil, setecentos e oitenta e quatro Reais e quarenta centavos.

12. Encerramento: o presente laudo vai impresso em quatro 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.