



Projeto de Lei N.º 1 de 1996

Mensagem N.º 10 do Sr. Governador do Estado

São Paulo, 16 de janeiro de 1996.

Senhor Presidente.

Tenho a honra de encaminhar, por intermédio de Vossa Excelência, à elevada deliberação dessa nobre Assembleia, o incluso projeto de lei que autoriza o Poder Executivo a contrair financiamento, a outorgar garantias, a transferir o controle acionário de empresa e a assumir obrigações, e dá outras providências correlatas.

As operações em questão são indispensáveis para que se viabilize, a par do equacionamento da dívida contratual do Estado junto ao Banco do Estado de São Paulo S.A. — Banespa, a suspensão do Regime de Administração Especial Temporária — Raet a que se acha submetido o referido Banco, na forma do Protocolo de Entendimentos firmado pelo Governo do Estado com a União Federal, o Banco Central do Brasil e o BNDES Participações S.A. — BNDESPAR (D.O. de 13 de janeiro de 1996).

A providência está cabalmente justificada na Exposição de Motivos a mim dirigida pelo Secretário da Fazenda, e que faço anexar a esta Mensagem, para conhecimento dessa ilustre Casa Legislativa.

Tratando-se de conjunto de medidas do maior interesse público, destinadas, que são, ao saneamento das contas públicas e à recuperação financeira e administrativa de relevante instituição, como é o Banco do Estado de São Paulo S.A., espero contar com a plena aquiescência dessa egrégia Assembleia para a sua concretização, em prol do benefício coletivo.

Nesses termos e solicitando, com esteio no artigo 26 da Constituição do Estado, que a propositura tramite em regime de urgência, reitero a Vossa Excelência os protestos de minha alta consideração.

MÁRIO COVAS — Governador do Estado.

A Sua Excelência o Senhor Deputado Ricardo Tripoli, Presidente da Assembleia Legislativa do Estado.

Secretaria de Estado dos Negócios da Fazenda

Gabinete do Secretário

São Paulo, 15 de janeiro de 1996.

Ofício GS/CCP n.º 054/96

Senhor Governador,

Após um longo e intenso processo de negociação, o Governo do Estado chegou a um acordo com o Ministério da Fazenda e com o Banco Central do Brasil, expresso no incluso "Protocolo de Entendimentos", com vistas ao equacionamento de sua dívida contratual junto ao Banco do Estado de São Paulo S.A. — Banespa, o que permitirá, outrossim, suspensão do Regime de Administração Especial Temporária (RAET) a que se acha submetida aquela Instituição.

Pode-se afirmar, sem sombra de dúvida, que a conclusão dessa complexa negociação é um marco histórico nas finanças públicas, pois a solução encontrada, de rigor técnico incontestável, representa um significativo avanço no processo de saneamento das contas públicas do Estado de São Paulo.

Cabe ainda ressaltar que, a solução encontrada representa uma significativa contribuição para a desejada estabilidade do sistema financeiro nacional, por meio do equacionamento definitivo do endividamento do Estado junto ao Banespa. Ademais, a assunção do passivo atuarial do Banespa pelo Estado retira do Banco a obrigação pelo pagamento de um benefício, o que representará uma significativa melhora na situação econômico-financeira da Instituição. No que tange à transferência da Fepasa para a RFFSA significará a aceleração do processo de modernização da malha ferroviária nacional, contribuindo para a redução do chamado "custo Brasil".

Devido à sua ordem de grandeza o problema do endividamento do Estado junto ao Banespa não poderia ser resolvido sem a estruturação de complexas operações de engenharia financeira, imprescindíveis para que as trocas patrimoniais previstas no acordo pudessem, a um só tempo, permitir ao Estado condições exequíveis para saldar seus compromissos e compatíveis com as necessidades de liquidez do Banespa. Nesse passo, cumpre destacar a decisiva e construtiva participação do BNDES, indispensável para a conclusão das negociações.

A dívida total do Estado e de empresas por ele controladas junto ao Banespa montava, em 15 de dezembro de 1995, em cerca de R\$ 15,1 bilhões.

Primeiramente, estabeleceu-se que tal data seria utilizada como referencial para que se pudesse definir o valor de cada uma das operações que serão realizadas para implementar os termos do acordo.

Assim, a parcela equivalente à metade da dívida será refinanciada pelo Tesouro Nacional, que emitirá títulos com prazo de 30 (trinta) anos, correção cambial e juros de 6% (seis por cento) ao ano. Tais títulos serão integralmente utilizados pelo Estado para pagamento de parte de sua dívida e das entidades por ele controladas, direta ou indiretamente, junto ao Banespa.

O pagamento do referido financiamento será efetuado no prazo de 30 (trinta) anos, pelo sistema de amortização crescente, com parcelas iniciais no valor de aproximadamente R\$ 39,5 milhões; atingindo o valor de cerca de R\$ 50 milhões no vigésimo-segundo ano, após o que decrescerá gradativamente até aproximadamente R\$ 38,9 milhões.

Serão vinculadas em garantia do refinanciamento (i) receitas próprias do Estado a que se refere o art. 155, da Constituição federal, (ii) direitos e créditos relativos a cotas ou parcelas da participação do Estado na arrecadação da União, na forma do disposto no art. 159, incisos I, alínea "a", e II, da mesma Carta, e (iii) 51% (cinquenta e um por cento) das ações ordinárias nominativas representativas do capital social do Banco do Estado de São Paulo S.A., de propriedade da Fazenda do Estado.

O restante da dívida de responsabilidade do Estado de São Paulo (Administração Direta e Indireta) junto ao Banespa, também apurado em 15 de dezembro de 1995, será quitado a partir de três fontes:

(a) programa de desmobilização e venda de ativos que deverá compreender: (i) 15% das ações ordinárias nominativas do Banespa, de propriedade da Fazenda do Estado; (ii) imóveis de propriedade do Estado e de entidades por ele, direta ou indiretamente, controladas, e (iii) venda à Rede Ferroviária Federal S.A. — RFFSA da totalidade das ações ordinárias nominativas de propriedade da Fazenda do Estado no capital social da Fepasa — Ferrovia Paulista S.A. exceto aquelas correspondentes ao processo de cisão parcial do patrimônio relativo aos sistemas de transportes metropolitanos a ser vertido para a CPTM — Companhia Paulista de Trens Metropolitanos;

(b) assunção do passivo atuarial do Banespa pelo Estado de São Paulo. O Estado assumirá, na condição de sucessor legal, para todos os efeitos, o passivo atuarial do Banespa, relativo aos empregados admitidos até 13 de maio de 1974, estimado em até R\$ 2,9 bilhões, em 30 de novembro de 1995, inclusive os pagamentos mensais aos já beneficiados;

(c) transferência dos direitos relativos aos Aeroportos: o Estado transferirá à União ou a entidade por ela indicada os direitos que detém relativamente aos Aeroportos de Congonhos, Cumbica e Viracopos em troca da assunção de débitos do Estado (Administração Direta e/ou Indireta) junto ao Banespa, em valor correspondente a R\$ 1,4 bilhão, apurado em avaliações realizadas pela Nossa Caixa-Nosso Banco S.A. e pela CPOS - Companhia Paulista de Obras e Serviços.

Como já dito, a ordem de grandeza do endividamento do estado (Administração Direta e Indireta) junto ao Banespa é de tal dimensão que não lhe resta outra alternativa para o seu equacionamento, se não viabilizar as operações acima mencionadas.

Vale ressaltar que os ativos a serem empregados no equacionamento da dívida não comprometem as atividades típicas do Estado, além do que a desmobilização de ativos patrimoniais é uma das prioridades do Programa deste Governo.

A venda dos 15% (quinze por cento) das ações ordinárias do Banespa, de propriedade da Fazenda do Estado, em nada compromete a manutenção do controle acionário daquela Instituição pelo Estado, bem como propiciará o ingresso de recursos líquidos para a amortização de dívidas ou para a realização de investimentos.

A transferência da Fepasa para a RFFSA, de um lado, permitirá a amortização de parte substancial da dívida do Estado junto ao Banespa, a qual cresce a taxas elevadas e, de outro lado, possibilitará a integração da malha ferroviária paulista à nacional, não só ensejando o seu melhor aproveitamento como, também, valorizando seu potencial de exploração econômica e comercial. Além disso, viabilizará a realização de investimentos diretos da ordem de R\$ 1,5 bilhão, nos próximos anos, importância essa que o Estado, devido às suas dificuldades financeiras, não tem e nem terá condições de desembolsar.

Quanto aos Aeroportos, trata-se de ativos cuja rentabilidade para o Estado, ao longo dos anos, tem sido diminuta e a sua transferência não compromete as atividades típicas do Estado, bem como permitirá o seu melhor aproveitamento pela União, a quem compete a exploração dos serviços aeroportuários.

A assunção do passivo atuarial do Banespa pelo Estado, que corresponderá à quitação em valor equivalente de dívidas do Estado junto àquela Instituição, tem o mérito de permitir o alongamento do fluxo de desembolsos, o que é extremamente positivo e conveniente para o Estado, sem representar qualquer prejuízo aos seus beneficiários ou à Instituição.

Assim, Senhor Governador, submeto à alta apreciação de Vossa Excelência a inclusa minuta de Projeto de Lei a ser encaminhado à Assembleia Legislativa que contempla todos os pontos acima mencionados e reflete o resultado obtido pelo Governo Estadual nas árduas negociações com o Governo federal, para o definitivo

equacionamento do dramático problema do endividamento do Estado e de suas entidades junto ao Banespa, o qual representa cerca de um terço da dívida pública (mobiliária e contratual) do Estado.

Dada a relevância da matéria, permito-me sugerir a Vossa Excelência que faça constar de sua Mensagem à Assembleia Legislativa pedido de tramitação em regime de urgência, como lhe faculta o Art. 26, da Constituição Estadual.

Ao ensejo, renovo a Vossa Excelência as melhores expressões de minha elevada estima e real apreço.

a) Yoshiaki Nakano — Secretário da Fazenda.

A Sua Excelência, o Senhor

Doutor Mário Covas

DD. Governador do Estado

Palácio dos Bandeirantes — São Paulo

Lei n.º, de de de 1996.

Autoriza o Poder Executivo a contrair financiamento, a outorgar garantias, a transferir o controle acionário de empresa e a assumir obrigações, e dá outras providências correlatas.

O Governador do Estado de São Paulo:

Faço saber que a Assembleia Legislativa decreta e eu promulgo a seguinte lei:

Artigo 1.º — Fica o Poder Executivo autorizado a:

I — contrair financiamento junto ao Tesouro Nacional, no valor correspondente a 50% da dívida do Estado e de suas entidades junto ao Banco do Estado de São Paulo S.A., com prazo de 30 anos, correção cambial e juros de 6% ao ano, observadas as demais prescrições legais e regulamentares aplicáveis a contratações da espécie;

II — prestar garantias ao Tesouro Nacional objetivando a contratação da operação de crédito a que se refere o inciso anterior.

Parágrafo único — O produto da operação de que trata o inciso I deste artigo deverá ser aplicado na amortização parcial das dívidas do Tesouro Paulista e das empresas nas quais o Estado detenha, direta ou indiretamente, o controle acionário, junto ao Banco do Estado de São Paulo S.A.

Artigo 2.º — A garantia de que trata o inciso II do artigo anterior recairá sucessivamente sobre:

I — direitos e créditos relativos a cotas ou parcelas da participação do Estado na arrecadação da União, na forma do disposto no artigo 159, incisos I, alínea "a", e II, da Constituição Federal ou resultantes de tais cotas ou parcelas, transferíveis de acordo com o preceituado na mesma Carta, respeitada sua vinculação a aplicação especial, quando for o caso;

II — receitas próprias do Estado a que se refere o artigo 155 da Constituição Federal, nos termos do § 4.º do artigo 167 da mesma Constituição, acrescentado pela Emenda Constitucional 3, de 17 de março de 1993;

III — 51% (cinquenta e um por cento) das ações ordinárias nominativas representativas do capital social do Banco do Estado de São Paulo S.A., de propriedade da Fazenda do Estado, mediante caução junto ao Banco do Brasil S.A., na qualidade de agente financeiro do Tesouro Nacional.

Artigo 3.º — Fica o Poder Executivo autorizado a transferir a totalidade das ações ordinárias nominativas representativas do capital social da Fepasa — Ferrovia Paulista S.A., de propriedade da Fazenda do Estado, para a RFFSA — Rede Ferroviária Federal S.A.

§ 1.º — A transferência efetiva da totalidade das ações da Fepasa para a RFFSA deverá ocorrer no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data da publicação desta lei.

§ 2.º — Por conta da transferência a que se refere o "caput" deste artigo, a Fazenda do Estado receberá do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social S.A. — BNDES, ou quem vier a ser por ele indicado, um adiantamento no valor de R\$ 3.600.000.000,00 (três bilhões e seiscentos milhões de reais), que será obrigatoriamente utilizado na amortização das dívidas do Tesouro Paulista e das empresas nas quais o Estado detenha, direta ou indiretamente, o controle acionário, junto ao Banco do Estado de São Paulo S.A.

§ 3.º — Se por ocasião da conclusão do processo avaliação da Fepasa, que deverá ser conduzido pelo BNDES, acompanhado e fiscalizado pelo Estado e finalizado no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da publicação desta lei, for apurado valor superior ou inferior ao do adiantamento, a diferença será paga pelo BNDES ou pelo Estado, em condições a serem estabelecidas de comum acordo entre as partes.

Artigo 4.º — Fica o Poder Executivo autorizado a assumir a responsabilidade pelo pagamento da complementação de aposentadoria dos empregados do Banco do

Estado de São Paulo S.A., admitidos até a data de 13 de maio de 1974, mediante amortização parcial, em valor equivalente, das dívidas do Tesouro Paulista junto àquela Instituição.

Artigo 5.º — Fica o Poder Executivo autorizado a alienar:

I — à União ou a entidade pública por esta indicada, o domínio e os demais

direitos de que é titular relativamente aos imóveis onde estão instalados os Aeroportos de Congonhas, Cumbica e Viracopos, compreendendo todas as áreas afetadas aos serviços aeroportuários, as edificações e outras benfeitorias neles existentes;

II — as ações ordinárias nominativas representativas do capital social do Banco do Estado de São Paulo S.A., de propriedade da Fazenda do Estado, que excederam os 51 % (cinquenta e um por cento) a que se refere o inciso III do artigo 2.º desta lei.

Parágrafo único — A alienação a que se refere o inciso I deste artigo será efetuada com base nos valores indicados nos laudos de avaliação constantes do Anexo desta lei.

Artigo 6.º — Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, especialmente a Lei n.º 6.535, de 13 de novembro de 1989.

Palácio dos Bandeirantes, aos de de 1996.
MÁRIO COVAS

Departamento de Controle e Operações Imobiliárias

Ao

Sr. Diretor da DHA

Atendendo ao solicitado, encaminhamos em anexo, os relatórios "Expectativa de Valor de Venda" referentes aos Aeroportos de Congonhas (Anexo I), Viracopos (Anexo II) e Cumbica (Anexo III), observando:

a. O trabalho está relacionado à possibilidade de negociação dos imóveis citados, pelo proprietário, o Governo do Estado de São Paulo.

b. Todos os elementos básicos utilizados neste estudo foram extraídos dos laudos contratados pela Copasp (1980 - 1991).

c. Sendo assim, foram efetuadas pesquisas nas regiões circunvizinhas aos mesmos, onde foram levantados dados junto a imobiliárias e proprietários de lotes que encontram-se em oferta.

d. Tendo em vista o objetivo do presente estudo, na determinação da "Expectativa de Valor de Venda", foram adotados:

1) O enquadramento do imóvel nas condições que proporcionem o máximo aproveitamento.

2) Os preços pesquisados que conduzem ao maior valor de venda.

3) As considerações específicas encontram-se detalhadas nos relatórios.

Decoi — Coord. Técnica, 16 de novembro de 1995.

Gingo Oguiera — Supervisor, Sidnei Cardoso — Coordenador, Silvio Roberto A. da Silva — Gerente Depto. Subst.

Coordenadoria Técnica

Executiva de Valor de Venda

Imóvel Aeroporto Internacional de São Paulo — Congonhas.

Endereço — Área situada entre as Av. Washington Luiz e Av. Bandeirantes —

Jardim Aeroporto — Subdistrito de Ibirapuera — São Paulo — Capital.

I — Considerações Preliminares

Neste trabalho considerou-se uma situação paradigma hipotética, mas viável, na qual toda a área do imóvel — que atualmente está cadastrada com Z-8, seria reenquadrada como zona de ocupação residencial/comercial de média e alta densidade demográfica (Z-2, Z-3, Z-4 e outros), assim como as regiões circunvizinhas. Neste sentido, esta seria uma área de características únicas na cidade, não só pela localização privilegiada, mas também pela potencialidade de aproveitamento, podendo atender ao setor hoteleiro, residencial misto (vertical/horizontal), de lazer, comercial (Shopping Center) ou todas elas juntas, em alto padrão construtivo.

A metodologia adotada prevê o cálculo do valor da área útil, multiplicando-a pelo valor unitário pesquisado. Desse valor, descontam-se ainda os custos de urbanização e acrescenta-se o valor das benfeitorias existentes (edificações).

II — Descrição Sucinta da Área

Situada no bairro de Jardim Aeroporto, subdistrito de Ibirapuera, a área encontra-se circundada pelos bairros de: Planalto Paulista, Vila Nova, Jardim Aci, Parque Ibirapuera, Jardim Aeroporto, Vila Aeroporto, Vila Congonhas e Parque Colonial.

Sua área de 1.641.709,66 m² tem conformação irregular e, devido às exigências de uso, é quase totalmente plana à exceção dos taludes de aterro em alguns trechos periféricos.

III — Cálculo dos Valores

A) Unitário

Segundo pesquisas realizadas em várias imobiliárias idôneas da região, o valor do m² de terreno para idôneas da região, o valor do m² de terreno para incorporação (Z-3 e Z-4) atinge, para os casos de aproveitamento máximo R\$ 1.057,00.

B) Área Útil

N1 = falta Área Total da Gleba — 1.641.709,66 m² (conforme Copasp)

Área Útil — 0,60 x 1.641.709,66 m²

985.025,80 m²

C) Custos de Urbanização (para módulos de 1.000,00 m² de Área Útil)

Fonte — Revista "A Construção" no 2487 — pág. 107

Serviços de Topografia — R\$ 375,75

Terraplenagem Leve — R\$ 270,77.
 Rede de Água Potável — R\$ 1.422,97.
 Rede de Esgoto — R\$ 2.933,67.
 Galerias — R\$ 1.424,77.
 Guias e Sarjetas — R\$ 1.258,98.
 Pavimentação — R\$ 2.991,37.
 Rede de Iluminação Pública — R\$ 1.330,14.
 O Custo de Urbanização corresponde, portanto a — R\$ 12,00/m² Área Útil.
 D) Valor da Gleba
 Área Útil — 985.025,80m².
 Unitário Pesquisado — R\$ 1.057,00/m²
 Custo Urbanização — R\$ 12,00/m² Área Útil
 Expectativa Valor da Gleba — Área Útil X (Unitário — Custo Urb.)
 Expectativa Valor da Gleba — 985.025,80 m² x (R\$ 1.057,00 — R\$ 12,00)
 Expectativa Valor da Gleba — R\$ 985.025,80 m² x R\$ 1.045,00
 Expectativa do Valor da Gleba — R\$ 1.029.351.961,00

E) Valor das Benfeitorias

Para se chegar aos valores das benfeitorias, foram aceitas as mesmas considerações de laudo de 1980 quando se levou em conta a grande diversidade de edificações, variação arquitetônica, diferenças construtivas de materiais, etc.

Adotou-se também os mesmos coeficientes Kr do valor residual utilizados para cada tipo de edificação.

A depreciação da benfeitoria em função da idade real, foi a também considerada naquele trabalho, acrescido de 15 anos (1995-1980 = 15).

O custo de reprodução foi utilizado naquela época (1980) atualizado pela variação do custo da construção (CUB).

A relação de edificações é a mesma de 1980, não se tendo levado em consideração eventuais demolições e/ou construções novas.

Assim, o valor atualizado das edificações conforme relacionamento no laudo de 1980, chega ao total de

R\$ 46.324.560,00.

Imóveis situados fora dos limites do aeroporto

R\$ 626.140,00.

Obras que estavam em execução em 1980

R\$ 4.054.415,00.

Além das benfeitorias do tipo edificações, considerou-se o valor atualizado daquele do laudo citado, ou seja área externa, tais como pistas, pátios, vias internas, estacionamento de veículos, paisagismo, rede de águas pluviais, esgotos, eletricidade, etc.

Valor: R\$ 18.966.837,00

Bens Móveis

Neste caso, também foi atualizado o valor constante na relação de 1980, e aplicação de um coeficiente de depreciação, chegando-se ao valor de R\$ 500.000,00.

IV — Resumo

Gleba — R\$ 1.029.351.961,00

Benfeitorias — R\$ 70.471.952,00

Total — R\$ 1.099.823.913,00

DECOI-Coord. Técnica, 16 de novembro de 1995.

Sidnei Cardoso, matr. 18.055-0

Genio Ogura, matr. 18.593-4

Expectativa de Valor de Venda

Imóvel — Aeroporto Internacional de Viracopos — Campinas.

Endereço: Via Santos Dumont Km 14 (acesso Km 2 800m)

Bairro: Viracopos

Cidade: Campinas

A — Considerações Preliminares

O presente estudo tem por objetivo encontrar a expectativa de valor de venda para o imóvel em referência, conforme considerações a seguir:

1. Pesquisa na circunvizinhança em terrenos já urbanizados (valor da gleba).
2. Determinação dos custos de urbanização.
3. Determinação da área útil.
4. Levantamento do valor das benfeitorias.

B — Gleba

B1 — Descrição Sucinta da Área

Trata-se de uma área de formato irregular, topografia plana (possuindo apenas taludes em parte do seu patrimônio), solo seco, medindo 9.000.000,00 m² de área total (conforme cadastro C.P.O.S.).

A região é de uso misto, rural, residencial e industrial (sendo zona de expansão

urbana).

Possui todos serviços básicos urbanos.

C — Expectativa do Valor da Gleba

C1 — Áreas

Área Total = 9.000.000,00 m²

Área Útil = 0,60 x 9.000.000,00 m²

Área Útil = 5.400.000,00 m².

C2 — Pesquisa

Em pesquisa realizada em loteamentos próximos junto a proprietários e imobiliárias, constatamos que os valores para terreno urbanizados, em oferta na região, atinge R\$ 35,00/m².

C3 — Custos de Urbanização

Serviços de Topografia R\$ 375,75

Terraplenagem Média R\$ 886,14

Rede de Água Potável R\$ 1.422,97

Rede de Esgoto R\$ 2.933,67

Galerias R\$ 1.424,77

Guias e Sarjetas R\$ 1.258,98

Pavimentação R\$ 2.991,37

Rede de Iluminação Pública R\$ 1.330,14

R\$ 12.623,79

(para módulos de 1.000,00 m² de Área Útil)

Fonte: Revista "A Construção" n.º 2487 — pág. 107

Portanto, teremos o custo de urbanização no valor de R\$ 12,62/m²

Área Útil.

C4 — Cálculos

Área Útil = 5.400.000,00 m²

Pesquisa = R\$ 35,00/m²

Custo Urb. = R\$ 12,62/m²

Expectativa Valor da Gleba = Área Útil X (Pesquisa — Custo Urb.)

Expectativa Valor da Gleba = 5.400.000,00 X (R\$ 35,00 — R\$ 12,62)

Expectativa Valor da Gleba = R\$ 120.852.000,00

D — Valor das Benfeitorias

Para se chegar aos valores das benfeitorias, foram aceitas as mesmas considerações do laudo de 1991 quando se levou em conta a grande diversidade de edificações, variação arquitetônica, diferenças construtivas, de materiais, etc.

Adotou-se também os mesmos coeficientes Kr do valor residual utilizados para cada tipo de edificação.

A depreciação da benfeitoria em função da idade real, foi a também considerada naquele trabalho, acrescido de 4 anos (1995 - 1991 = 4).

O custo de reprodução foi o utilizado naquela época (1991) atualizado pela variação do custo da construção (CUB).

A relação de edificações é a mesma de 1991, não se tendo levado em consideração eventuais demolições e/ou construções novas.

Assim, o valor atualizado das edificações conforme relacionado no laudo de 1991, chega ao total de R\$ 11.798.452,00.

Além das benfeitorias do tipo edificações, considerou-se o valor atualizado daquele do laudo citado, ou seja área externa, tais como pistas, pátios, vias internas, estacionamento de veículos, paisagismo, rede de águas pluviais, esgotos, eletricidade, etc. Valor — R\$ 14.860.286,00.

E — Resumo

1. Gleba @LDR: R\$ 120.852.000,00

2. Benfeitorias @LDR: R\$ 26.658.738,00

Total @LDR: R\$ 147.510.738,00

DECOI — Coord. Técnica, 16 de novembro de 1995.

a) Sidnei Cardoso — matr. 18.055-0

a) Gingo Oguiera — matr. 18.593-4

a) José Herminio C. Dallóca — matr. 18.054-1

Expectativa de Valor de Venda

Imóvel Aeroporto Internacional de Cumbica — Guarulhos — Bairro Cumbica — Cidade Guarulhos

A — Considerações Preliminares

O presente estudo tem por objetivo encontrar a expectativa de valor de venda para o imóvel em referência, conforme considerações a seguir:

1 — Pesquisa na circunvizinhança em terrenos já urbanizados (valor da gleba)

2 — Determinação dos custos de urbanização

3 — Determinação da área útil

B — — Gleba

B1 — Descrição Sucinta da Área

Trata-se de uma área de formato irregular, topografia plana, medindo 4.106.584,00m² de área total, conforme memorial descritivo constante do Decreto 14.000, de 16 de outubro de 1979

A região é de uso misto residencial, industrial e comercial.
Possui todos serviços básicos urbanos.
C — Expectativa do Valor da Gleba.
C1 — Áreas
Área Total = 4.106.584,00 m²
Área Útil = 0,65 x 4.106.584,00
Área Útil = 2.669.280,00 m²

C2 — Pesquisa

Em pesquisa realizada em loteamentos próximos junto a proprietários e imobiliárias constatamos que os valores ofertados para terrenos urbanizados atingem R\$ 70,00/m².

C3 — Custos de Urbanização

Serviços de Topografia — R\$ 375,75.

Terraplenagem Média — R\$ 886,14.

Rede de Água Potável — R\$ 1.422,97.

Rede de Esgoto — R\$ 2.933,67.

Galerias — R\$ 1.424,77.

Guias e Sarjetas — R\$ 1.258,98.

Pavimentação — R\$ 2.991,37.

Rede de Iluminação Pública — R\$ 1.330,14.

Total — R\$ 12.623,79.

(para módulos de 1.000,00m² de Área Útil).

Fonte: Revista "A Construção" n.º 2487, pág. 107.

Portanto, teremos o custo de urbanização no valor de R\$ 12,62/m² Área Útil.

C4 — Cálculos

Área Útil — 2.669.280,00m².

Pesquisa — R\$ 70,00/m².

Custo Urb. — R\$ 12,62/m².

Expectativa Valor da Gleba — Área Útil X (Pesquisa — Custo Urb.).

Expectativa Valor da Gleba — 2.669.280,00 X (R\$ 70,00 — R\$ 12,62).

Expectativa Valor da Gleba — R\$ 153.163.286,00.

Decoi - Coord. Técnica, 16 de novembro de 1995.

Sidnei Cardoso, matr. 18.055-0.

Gingo Oguiera, matr. 18.593-4.

Juão Carlos Silvestrini, matr. 19.120-9.

Aeroporto de Cumbica

Avaliação da Gleba

1. Considerações Gerais.

A presente avaliação considerou, para a gleba, o valor potencial de mercado para uma área urbanizável, ignorando-se a existência do aeroporto.

Para o cálculo da área útil urbanizada, foram adotadas as posturas restritivas preconizadas na Lei Federal n.º 6.766, de 19/12/79 (Lei Lehman), que estabelece como obrigatória a doação ao município, de pelo menos 35% da área global, quando do parcelamento do solo.

2. Avaliação da Gleba.

Total da gleba declarada de utilidade pública pelo decreto n.º 14.689 de 18/10/79 — 4.106.584 m².

Área útil de venda, após a urbanização: 2.669.280 m².

Custo de urbanização: R\$ 16,00/m² de área útil

Valor de mercado para venda: R\$ 70,00/m² de área útil

Valor da Gleba: R\$ 54,00/m². 2.669.280 m² = R\$ 144.140.000,00.

Aeroporto de Congonhas

Avaliação da gleba e das benfeitorias existentes em 1980

1. Considerações Gerais.

A presente avaliação considerou, para a gleba, o valor potencial de mercado para uma área urbanizável, ignorando-se a existência do aeroporto e assumindo que a área seria classificada como Z4, para fins de zoneamento.

Para as benfeitorias, considerou-se o trabalho de cadastro e avaliação realizado pela Terrafoto em setembro de 1980. Neste, estão incluídas as benfeitorias ocupadas pelas empresas concessionárias.

As benfeitorias que em setembro de 1980 se encontravam em execução foram assumidas pelo valor total dos contratos de obras.

Não foram incluídas as benfeitorias e terrenos de imóveis situados fora dos limites do Aeroporto de Congonhas.

Para a atualização monetária, considerou-se o índice FIPE — Edificações.

2. Avaliação da gleba

Total da gleba — 1.638.183 m²

Área útil de venda, após a urbanização — 982.909 m²

Valor de mercado para venda — R\$ 1.100,00/m²

Valor da Gleba — R\$ 1.100,00/m². 982.909m² = R\$ 1.081.200.000,00.

Eng. Roberto Aliberti, Crea n.º 18.365/D — 6.ª Região

3. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

ESPECIFICAÇÃO	Cr\$ em SET/80	R\$ em SET/95
ÁREA EXTERNA		
Pista de pouso, decolagem e rolamento	320.796.589	3:6.557.032
Pátio de Aeronaves	2:223.424.953	3:4.566.771
Vias Internas	128.632.525	3:2.629.228
Estacionamentos, praças e jardins	39.002.660	3:797.208
Muros e cercas	10.176.321	3:208.002
Fechamento perimetral	7.332.419	3:149.873
Rede de energia elétrica	3.324.244	3:67.947
Sistema escoamento águas pluviais	43.050.046	3:879.936
Ampliação da pista de pouso (em obras em 1980)	206.310.759	3:4.216.959
TOTAL ÁREA EXTERNA	982.050.516	3:20.072.957
EDIFICAÇÕES		
Terminal de passageiros - Internacional	274.273.260	3:5.606.102
Terminal de passageiros - Nacional	184.306.644	3:3.767.199
Torre controle/proteção voo - Transmis.	11.483.182	3:234.714
Administração - DAESP, concessionárias	12.729.368	3:260.186
Ponte aérea — DAESP, concessionárias	86.205.709	3:1.762.031
Bombeiros, PM, Cargas e encomendas	5.036.828	3:102.952
Guarita - PM	31.990	3:654
Abrigo ônibus — CMTC	111.873	3:2.287
Abrigo ônibus — CMTC	1.081.967	3:22.115
Abrigo ônibus — CMTC	108.662	3:2.221
Abrigo ônibus — CMTC	1.594.543	3:32.592
Cobertura — Emurb	216.900	3:4.433
Cobertura — Emurb	216.900	3:4.433
Cobertura — EMURB	216.900	4.433
Capela	179.020	3.659
Cobertura — EMURB	216.900	4.433
Cobertura — EMURB	216.900	4.433
Cobertura — EMURB	216.900	4.433
Casa de Bombas — DAESP	1.406.805	28.755
Reservatório — DAESP	7.401.459	151.285
Respiradouro — DAESP	4.105	84
Casa de Força — DAESP	1.163.750	23.787
Torre de Resfriamento — DAESP	38.464	786
Respiradouro — DAESP(CT2:4.105	84	
Cobertura — EMURB	216.900	4.433
Cobertura — EMURB	216.900	4.433
Casa de Força — DAESP	112.912	2.308
Depósito de Ferramentas — DAESP	238.213	4.869
W.C. — DAESP	16.624	340
Copasp — Administração	12.651.973	258.604
Vestiários e Depósitos — DAESP	653.803	13.364
Almoxarifado e Laboratório de Solos	4.231.762	86.497
Telheiro — DAESP	21.488	439
Casa de Força — DAESP	184.250	3.766
Depósito — DAESP	161.365	3.298
Depósito — DAESP	111.121	2.271
Hangar e Instalações Utilizadas pela Varig	416.789.253	8.519.106
Hangar e Instalações Utilizadas pela Vasp	556.964.961	11.384.276
Prédio Principal do Correio e Serca	1.581.402	32.324
Hangar e Instalações Utilizadas pela Tasa	1.512.124	30.908
Hangar e Instalações Utilizadas pela Cruzeiro	26.455.735	540.751
Instalações Utilizadas pela Infraero Area 1	98.515.059	2.013.632
Instalações utilizadas pela Infraero Área 2	97.462.097	1.992.110
Hangar e Instalações utilizadas pela Transbrasil	88.487.042	1.808.661
Hangar e Instalações utilizadas pela Aircar	16.115.549	329.399
Hangar e Instalações utilizadas pela Aeromapas	10.319.785	210.935
Instalações utilizadas pela Petrobrás Distrib.	1.078.896	22.052
Instalações utilizadas pela Shell	6.765.043	138.276
Instalações utilizadas pela Esso	1.499.332	30.646
Hangar e Instalações utilizadas pela Líder	81.545.838	1.666.784
Hangar e Instalações utilizadas pelo Banespa	14.520.322	296.793
Hangar e Instalações utilizadas pela TAM	47.049.215	961.679
Guarita PM	119.763	2.448
Hangar e Instalações utilizadas pela Transar	17.885.294	365.573
Hangar e Instalações utilizadas pela Ford	14.960.579	305.792
Hangar e Instalações utilizadas pelo Comind	7.554.151	154.406
Duas Residências — DAESP	894.102	18.275

Guarita da PM	13.490	276
3 Guaritas da PM	80.249	1.640
Pavilhão de Autoridades — DAESP	18.731.095	382.861
Instalações de Ar Condicionado — DAESP	1.117.385	22.839
TOTAL DE EDIFICAÇÕES	2.135.298.226	43.645.158
EDIFICAÇÕES NÃO INCORPORADAS AO DAESP		
Guarita do Ministério da Fazenda	166.635	3.406
Guarita do Ministério da Fazenda	188.370	3.850
Guarita do Ministério da Fazenda	166.635	3.406
Prédio do Micro Ondas do Minist. da Aeronáutica	495.406	10.126
Guarita do Ministério da Fazenda	188.370	3.850
Instalações do Ministério da Aeronáutica Área 2	40.436.711	826.520
Instalações do Ministério da Aeronáutica Área 1	3.586.574	73.309
Guarita do Ministério da Fazenda	188.370	3.850
V.O.R. Ministério da Aeronáutica	341.623	6.983
Instrumental Landing System — MAr.	199.155	4.071
Casa de Força — MAr.	215.877	4.412
Estação Meteorológica do MAr.	731.131	14.944
Paisagismo e Drenagem de Águas Pluviais	8.681.071	177.440
TOTAL DE NÃO INCORPORADOS	55.585.928	1.136.168
QUADRO RESUMO DAS BENFEITORIAS	Cr\$ em SET/80	R\$ em SET/95
1. Área Externa	982.050.516	20.072.957
2. Edificações	2.135.298.226	43.645.158
Edificações não Incorporadas ao DAESP	55.585.928	1.136.168
Total 1 + 2	3.117.348.742	63.718.116
Total 1 + 2 + 3	3.172.934.670	64.854.283

Legislação Referente à Mensagem A-n.º 10/96
Constituição da República Federativa do Brasil

.....
TÍTULO VI

Da Tributação e do Orçamento

CAPÍTULO I

Do Sistema Tributário Nacional
.....

SEÇÃO IV

Dos Impostos dos Estados e do Distrito Federal

Art. 155. Compete aos Estados e ao Distrito Federal instituir:

I — impostos sobre:

a) transmissão causa mortis e doação, de quaisquer bens ou direitos;

b) operações relativas à circulação de mercadorias e sobre prestações de serviços de transporte interestadual e intermunicipal e de comunicação, ainda que as operações e as prestações se iniciem no exterior;

c) propriedade de veículos automotores;

II — adicional de até cinco por cento do que for pago à União por pessoas físicas ou jurídicas domiciliadas nos respectivos territórios, a título do imposto previsto no art. 153, III, incidente sobre lucros, ganhos e rendimentos de capital.

§ 1.º — O imposto previsto no inciso I, a:

I — relativamente a bens imóveis e respectivos direitos, compete ao Estado da situação do bem, ou ao Distrito Federal;

II — relativamente a bens móveis, títulos e créditos, compete ao Estado onde se processar o inventário ou arrolamento, ou tiver domicílio o doador, ou ao Distrito Federal;

III — terá a competência para sua instituição regulada por lei complementar:

a) se o doador tiver domicílio ou residência no exterior;

b) se o de cujus possuía bens, era residente ou domiciliado ou teve o seu inventário processado no exterior;

IV — terá suas alíquotas máximas fixadas pelo Senado Federal.

§ 2.º — O imposto previsto no inciso I, b, atenderá ao seguinte:

I — será não-cumulativo, compensando-se o que for devido em cada operação relativa à circulação de mercadorias ou prestação de serviços com o montante cobrado nas anteriores pelo mesmo ou outro Estado ou pelo Distrito Federal;

II — a isenção ou não-incidência, salvo determinação em contrário da legislação:

a) não implicará crédito para compensação com o montante devido nas operações ou prestações seguintes;

b) acarretará a anulação do crédito relativo às operações anteriores;

III — poderá ser seletivo, em função da essencialidade das mercadorias e dos serviços;

IV — resolução do Senado Federal, de iniciativa do Presidente da República ou de um terço dos Senadores, aprovada pela maioria absoluta de seus membros, estabelecerá as alíquotas aplicáveis às operações e prestações, interestaduais e de exportação;

V — é facultado ao Senado Federal:

a) estabelecer alíquotas mínimas nas operações internas, mediante resolução de iniciativa de um terço e aprovada pela maioria absoluta de seus membros;

b) fixar alíquotas máximas nas mesmas operações para resolver conflito específico que envolva interesse de Estados, mediante resolução de iniciativa da maioria absoluta e aprovada por dois terços de seus membros;

VI — salvo deliberação em contrário dos Estados e do Distrito Federal, nos termos do disposto no inciso XII, g, as alíquotas internas, nas operações relativas à circulação de mercadorias e nas prestações de serviço, não poderão ser inferiores às previstas para as operações interestaduais;

VII — em relação às operações e prestações que destinem bens e serviços a consumidor final localizado em outro Estado, adotar-se-á:

a) a alíquota interestadual, quando o destinatário for contribuinte do imposto;

b) a alíquota interna, quando o destinatário não for contribuinte dele;

VIII — na hipótese da alínea a do inciso anterior, caberá ao Estado da localização do destinatário o imposto correspondente à diferença entre a alíquota interna e a interestadual;

IX — incidirá também:

a) sobre a entrada de mercadoria importada do exterior, ainda quando se tratar de bem destinado a consumo ou ativo fixo do estabelecimento, assim como sobre serviço prestado no exterior, cabendo o imposto ao Estado onde estiver situado o estabelecimento destinatário da mercadoria ou do serviço;

b) sobre o valor total da operação, quando mercadorias forem fornecidas com serviços não compreendidos na competência tributária dos Municípios;

X — não incidirá:

a) sobre operações que destinem ao exterior produtos industrializados, excluídos os semi-elaborados definidos em lei complementar;

b) sobre operações que destinem a outros Estados petróleo, inclusive lubrificantes, combustíveis líquidos e gasosos dele derivados, e energia elétrica;

c) sobre o ouro, nas hipóteses definidas no art. 153, § 5.º;

XI — não compreenderá, em sua base de cálculo, o montante do imposto sobre produtos industrializados, quando a operação, realizada entre contribuintes e relativa a produto destinado à industrialização ou à comercialização, configure fato gerador dos dois impostos;

XII — cabe à lei complementar:

a) definir seus contribuintes;

b) dispor sobre substituição tributária;

c) disciplinar o regime de compensação do imposto;

d) fixar, para efeito de sua cobrança e definição do estabelecimento responsável, o local das operações relativas à circulação de mercadorias e das prestações de serviços;

e) excluir da incidência do imposto, nas exportações para o exterior, serviços e outros produtos além dos mencionados no inciso X, a;

f) prever casos de manutenção de crédito, relativamente à remessa para outro Estado e exportação para o exterior, de serviços e de mercadorias;

g) regular a forma como, mediante deliberação dos Estados e do Distrito Federal, isenções, incentivos e benefícios fiscais serão concedidos e revogados.

§ 3.º — À excessão dos impostos de que tratam o inciso I, b, do caput deste artigo e os arts. 153, I e II, e 156, III, nenhum outro tributo incidirá sobre operações relativas a energia elétrica, combustíveis líquidos e gasosos, lubrificantes e minerais do País.

SEÇÃO VI

Da repartição das receitas tributárias

Art. 159. A União entregará:

I — do produto da arrecadação dos impostos sobre renda e proventos de qualquer natureza sobre produtos industrializados, quarenta e sete por cento na seguinte forma:

a) vinte e um inteiros e cinco décimos por cento ao Fundo de Participação dos Estados e do Distrito Federal;

b) vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento ao Fundo de Participação dos Municípios;

c) três por cento, para aplicação em programas de financiamento ao Setor produtivo das Regiões Norte, Nordeste e Centro-Oeste, através de suas instituições financeiras de caráter regional, de acordo com os planos regionais de desenvolvimento, ficando assegurada ao semi-árido do Nordeste a metade dos recursos destinados à região, na forma que a lei estabelecer;

II — do produto da arrecadação do imposto sobre produtos industrializados, dez por cento aos Estados e ao Distrito Federal, proporcionalmente ao valor das respectivas exportações de produtos industrializados.

§ 1.º — Para efeito de cálculo da energia a ser efetuada de acordo com o previsto no inciso I, excluir-se-á a parcela da arrecadação do imposto de renda e proventos de qualquer natureza pertencente aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios, nos termos do disposto nos arts. 157, I, e 158, I.

§ 2.º — A nenhuma unidade federada poderá ser destinada parcela superior a vinte por cento do montante a que se refere o inciso II, devendo o eventual excedente ser distribuído entre os demais participantes, mantido, em relação a esses, o critério de partilha nele estabelecido.

§ Os Estados entregarão aos respectivos Municípios vinte e cinco por cento dos recursos que receberem nos termos do inciso II, observados os critérios estabelecidos no art. 158, parágrafo único, I e II.

EMENDA CONSTITUCIONAL Nº 3, DE 1993

Art. 167 —

§ 4.º — Do produto da arrecadação do imposto de que (ilegível)

Lei n.º 6.535, de 13 de novembro de 1989

Autoriza o Poder Executivo a alienar ações de propriedade da Fazenda do Estado, representativas do capital social do Banco do Estado de São Paulo S.A. — Banespa

O Governador do Estado de São Paulo:

Faço saber que a Assembléia Legislativa decreta e eu promulgo a seguinte lei:

Artigo 1.º — Fica o Poder Executivo autorizado a alienar ações de propriedade da Fazenda do Estado, representativas do capital social do Banco do Estado de São Paulo S.A. — Banespa.

Parágrafo único — A Fazenda do Estado deverá manter, para assegurar a condição de acionista majoritária, quantidade correspondente a, no mínimo 2/3 (dois terços) das ações ordinárias representativas de sua participação no capital dessa empresa.

Artigo 2.º — O produto da venda de ações de que trata o artigo 1.º da presente lei, com a correspondente correção monetária, deverá ser aplicado na integralização de ações em futuros aumentos de capital do mesmo banco, deduzidos os valores aplicados nos aumentos realizados no exercício de 1989, também corrigidos monetariamente.

Artigo 3.º — A Fazenda do Estado dará um prazo de 30 dias, a contar do início da venda das ações, no qual os funcionários do Banco, a Caixa Beneficente dos Funcionários do Banespa — Capesp, Fundo Banespa de Seguridade Social — Banesprev, Esporte Clube Banespa, e as várias associações existentes no âmbito da empresa poderão, com prioridade, comprar até 10% do total das ações a serem alienadas, nas mesmas condições do mercado.

Artigo 4.º — Fica o Poder Executivo obrigado a enviar, trimestralmente, à Assembléia Legislativa, demonstrativo analítico da aplicação dos recursos da Fazenda do Estado obtidos na forma do artigo 1.º desta lei.

Artigo 5.º — Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Palácio dos Bandeirantes, 13 de novembro de 1989.

Orestes Quécia.

José Machado de Campos Filho, Secretário da Fazenda.

Roberto Valle Rollemberg, Secretário do Governo.

Publicada na Assessoria Técnico-Legislativa, aos 13 de novembro de 1989.

(Publicado no D.O. de 1.º-2-96)