

DECRETO N. 16.085, DE 5 DE SETEMBRO DE 2014.

Declara de utilidade pública para desapropriação a área de terreno abaixo descrita, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pelo inciso IX do artigo 93 da Lei Orgânica do Município, de 5 de abril de 1990, e nos termos do artigo 6º do Decreto-lei n. 3.365, de 21 de junho de 1941, com as alterações introduzidas pela Lei n. 2786, de 21 de maio de 1956;

Considerando o que consta no Processo Administrativo n. 98.947/13;

DECRETA:

Art. 1º Fica declarada de utilidade pública para desapropriação, por via amigável ou judicial, a área de terreno abaixo descrita, que consta pertencer à empresa Altos da Boa Vista Empreendimentos e Participações Ltda. e o compromissário comprador Angelino Bueno de Souza, destinada a ligação de esgoto da unidade escolar Escola Estadual Yoshiya Takaoka à rede coletora de esgoto da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - Sabesp -, a saber :

- 1- Imóvel: área de terra (lote 12, quadra "C" - Altos da Vila Paiva).
- 2 - Propriedade: Altos da Boa Vista Empreendimentos e Participações Ltda.
- 3 - Localização: Rua Ribeirão da Fartura - Altos da Vila Paiva.
- 4 - Situação: está situada entre a Rua Ribeirão da Fartura; Lote 13 - matrícula 23.525 - propriedade da empresa Altos da Boa Vista Empreendimentos e Participações Ltda.; propriedade da Prefeitura Municipal de São José dos Campos; Lote 11 - matrícula 23.523 - propriedade de Altos da Boa Vista Empreendimentos e Participações Ltda.
- 5 - Medidas e Confrontações: mede 5,50m de frente para a Rua Ribeirão da Fartura; do lado direito de quem da rua de sua situação olha o lote, mede 23,30m confrontando com o lote 11 - matrícula 23.523 - de propriedade da empresa Altos da Boa Vista Empreendimentos e Participações Ltda.; do lado esquerdo mede 23,24m confrontando com o lote 13 - matrícula 23.525 de propriedade da empresa Altos da Boa Vista Empreendimentos e Participações Ltda.; e nos fundos mede 5,50m confrontando com a propriedade da Prefeitura Municipal de São José dos Campos, fechando o perímetro.
- 6 - Área total: o perímetro descrito perfaz uma área de 127,98m² (cento e vinte e sete metros e noventa e oito décimos quadrados).

Parágrafo único. O imóvel acima descrito está mais bem caracterizado na planta e memorial descritivo constantes do Processo Administrativo n. 98.947/13.

Art. 2º Havendo disponibilidade orçamentária e financeira, bem como concordância quanto ao preço e forma de pagamento, far-se-á a desapropriação e poderá resolver-se por acordo, mediante escritura pública, uma vez satisfeito os seguintes requisitos:

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

I- que o preço do imóvel não ultrapasse o valor fixado no laudo de avaliação;
II- que os proprietários ofereçam:

- a) traslado de título aquisitivo e prova de transcrição imobiliária;
- b) certidão vintenária atualizada do imóvel;
- c) certidão atualizada de aquisição do imóvel e negativa de alienação, hipoteca, arresto, ações reipersecutórias e demais ônus;
- d) certidão negativa de débitos municipais.

Art. 3º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 5 de setembro de 2014.



Carlinhos Almeida
Prefeito Municipal



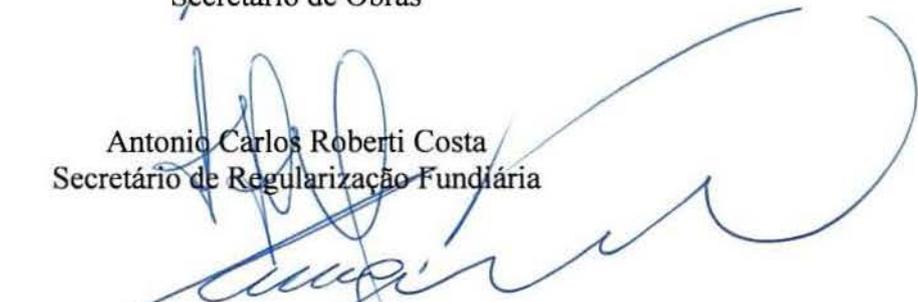
Célio da Silva Chaves
Secretário de Educação



Dalton Ferracioli de Assis
Secretário de Obras



Antonio Carlos Roberti Costa
Secretário de Regularização Fundiária

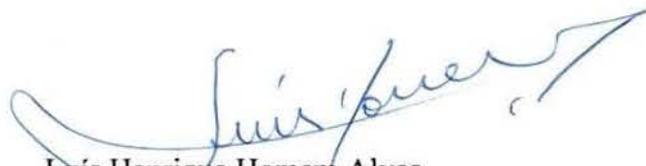


Miguel Sampaio Júnior
Secretário de Planejamento Urbano em exercício

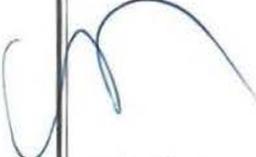


Josmar Nunes de Souza
Secretário da Fazenda

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



Luís Henrique Homem Alves
Secretário de Assuntos Jurídicos



Registrado na Assessoria Técnico-Legislativa da Consultoria Legislativa, aos cinco dias do mês de setembro do ano de dois mil e quatorze.



Marisa da Conceição Araujo
Assessora Técnico-Legislativa



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE OBRAS
DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área a ser declarada de utilidade pública.

01- IMÓVEL: - Área de terra (lote 12, quadra c – Altos da Vila Paiva).

02 - PROPRIEDADE: - Altos da Boa Vista Empreendimentos e Participações LTDA.

03 - LOCALIZAÇÃO: - Rua Ribeirão da Fartura – Altos da Vila Paiva.

04 - SITUAÇÃO: - Está situada entre a Rua Ribeirão da Fartura; Lote 13 – mat. 23.525 – Propriedade de Altos da Boa Vista Empreendimentos e Participações LTDA; Propriedade da Prefeitura Municipal de São José dos Campos; Lote 11 – mat. 23.523 – Propriedade de Altos da Boa Vista Empreendimentos e Participações LTDA

05 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - Medindo 5,50m de frente para a rua Ribeirão da Fartura; do lado direito, de quem da rua de sua situação olha o lote, mede 23,30m confrontando com o lote 11 – mat. 23.523 - de Propriedade de Altos da Boa Vista Empreendimentos e Participações LTDA; do lado esquerdo, mede 23,24m confrontando com o lote 13 – mat. 23.525 - de Propriedade de Altos da Boa Vista Empreendimentos e Participações LTDA; e nos fundos mede 5,50m confrontando com a Propriedade da Prefeitura Municipal de São José dos Campos, fechando o perímetro

06 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 127,98 m² (cento e vinte e sete metros quadrados e noventa e oito decímetros quadrados).

Secretaria de Obras, aos 25 de julho de 2013.

Engº Carlos Benedito Carnevalli
Chefe de Divisão

Arqtº Elvis José Vieira
Diretor de Departamento

Valor unitário = $215.000,00/343,00 = R\$626,82/m^2$.

Elemento n.º 04:

Informação publicada dia 0/07/2.013.

Anunciante o proprietário, tel. 9782-6669.

Local: Residencial Mantiqueira.

Área de $360,00m^2$.

Topografia plana.

Valor = R\$216.000,00.

Valor unitário = $216.000,00/360,00 = R\$600,00/m^2$.

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 $125,00m^2$.

Topografia plana.

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

Valor unitário = $65.000,00/125,00 = R\$520,00/m^2$.

9. Homogeneização dos valores: considerando como lote padrão uma área plana, com 10,00m de frente e profundidade de 30,00m, com os melhoramentos públicos de rua pavimentada, energia elétrica, água potável e esgoto:

Fator de fonte (Ff), Considerado 0,90 para imóveis em oferta de venda, que supõe existir uma elasticidade de negociação.

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

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:

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

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 $P(mi)/2 \leq P(eq) < P(mi)$:

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

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.

Valor Homogeneizado = Vh = Vu x Ff x Ft x Fp x Fto.

Elemento	Vu	Ff	Ft	Fp	Fto	Vh
01	509,80	0,90	1,00	1,00	1,00	458,82
02	620,83	0,90	1,00	1,00	1,00	558,75
03	626,82	0,90	1,00	1,00	1,00	564,14
04	600,00	0,90	1,00	1,00	1,00	540,00
05	520,00	1,00	1,00	1,00	1,00	520,00
Valor médio						528,34
Limite Superior = Vm x 1,3						686,84
Limite Inferior = Vm x 0,70						369,84

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

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

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

Áreas em m².

$$Vm = \text{R\$/m}^2.$$

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

Tr = testada real da Área avaliando.

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

Não considerando do Ft o que extrapolar o intervalo:

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

Fp = Fator de profundidade.

P(mi) = Profundidade mínima padrão = 20,00m.

P(máx) = Profundidade máxima padrão = 40,00m.

P(eq) = Profundidade equivalente.

Para $P(mi)/2 \leq P(eq) \leq 2 \times P(máx)$ então:

Se $P(mi)/2 \leq P(eq) < P(mi)$:

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

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

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

$$Fp = ((P(máx)/P(eq))^{0,50}.$$

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

$$Fp = (1/2)^{0,50} = 0,71.$$

Fto = Fator de Topografia.

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

Lote	Área	Vm	Ft	Fp	Fto	Valor
12	127,98m ²	528,34	1,00	1,00	1,00	67.616,95
13	127,61m ²	528,34	1,00	1,00	1,00	67.421,47
Total	255,59m ²					135.038,42

Portanto, o valor dos lotes com área total de 255,59m² é cento e trinta e cinco mil, trinta e oito Reais e quarenta e dois centavos.

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

Secretaria de Assuntos Jurídicos, 03 de Setembro de 2.013.



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