

PUBLICADO (A) NO JORNAL
BOLETIM DO MUNICÍPIO
N.º 1160 de 10/05/1996

L E I Nº 4839/96
de 26 de abril de 1996

Dispõe sobre a concessão de direito real de uso de terrenos de propriedade da Municipalidade de São José dos Campos à Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - **SABESP** e dá outras providências.

A Prefeita Municipal de São José dos Campos, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ela sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1º. Fica a Prefeitura Municipal de São José dos Campos autorizada a outorgar à Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP, concessão de direito real de uso de áreas que perfazem um total de 591,50m² (quinhentos e noventa e um metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados), situadas nesta cidade e município de São José dos Campos, localizada na Avenida Andrômeda com Rua Draco - Jardim Satélite, onde já encontra-se instalado o poço profundo nº 24, parte integrante do Sistema de Abastecimento de Águas deste Município.

Art. 2º. A concessão de direito real de uso é a título gratuito e vigorará pelo prazo de 10 (dez) anos, a teor do que dispõe o artigo 154 § 2º inciso II da Lei Orgânica do Município, renovada automaticamente por igual período.

Art. 3º. Fazem parte integrante desta lei os inclusos memorial descritivo, planta e laudo de avaliação do imóvel.

Art. 4º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

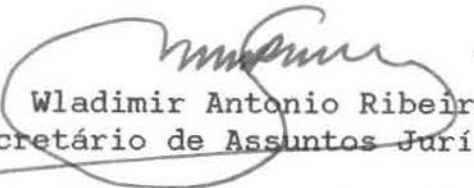
Art. 5º. Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos,
26 de abril de 1996.


Angela Moraes Guadagnin
Prefeita Municipal

cont. da lei nº 4839/96 - fls. nº 02.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos,
26 de abril de 1996



Wladimir Antonio Ribeiro
Secretário de Assuntos Jurídicos

Registrada na Divisão de Formalização e Atos
da Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos vinte e seis dias do mês de
abril do ano de mil novecentos e noventa e seis.



Fortunato Júnior
Divisão de Formalização e Atos



LAUDO DE AVALIAÇÃO DA LEI Nº 4839/96

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL nº38D-SOH/95
(referente ao expediente interno 162/S04/95)**

01- Interessada: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à Rua José de Alencar, 123-Centro .

02- Proprietário: o Município de São José dos Campos.

03- Objetivo: Tem o presente laudo, a finalidade de determinar o valor de mercado de um terreno.

04- Situação e localização: O terreno está localizado com frentes para a Avenida Andrômeda esquina com a rua Draco, Jardim Satélite Industrial, São José dos Campos-SP.

05- Características do terreno: formato irregular, plano, solo firme e seco e sem benfeitorias.

06- Área total: o perímetro do terreno encerra uma área de 591,50m², com frente em linha reta de 14,50m para a Av. Andrômeda, frente em curva de 15,70m na confluência da Av. Andrômeda com a rua Draco e frente em linha reta de 15,00m para a rua Draco.

07- Para avaliar o terreno utilizamos o método comparativo de dados do mercado pelas características, conforme as normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Procuramos coletar os elementos na mesma região geoeconômica, que homogeneizados forneceram o valor médio do metro quadrado para terrenos nas proximidades da área avaliando.

08- Pesquisa de valores: As fontes de informações pesquisadas foram os anúncios de imobiliárias publicados no jornal local, que forneceram os seguintes dados:

1) Elemento nº1:

Publicado dia 05/11/95 no jornal Valeparaibano.

Imobiliária Casa Imóveis, tel- 31.4577.

Local: Rua Jales, Bosque dos Eucaliptos.

25,00m. Área de 250,00m² com frente de 10,00m e profundidade de

Valor: R\$ 16.000,00.

Valor médio: $16.000,00/250,00 = 64,00$ R\$/m².

2) Elemento nº2:

Publicado dia 05/11/95 no jornal Valeparaibano.

Imobiliária Casa Imóveis, tel- 31.4577.

Local: Rua Av. Cidade Jardim, Bosque dos Eucaliptos.

25,00m. Área de 250,00m² com frente de 10,00m e profundidade de

Valor: R\$ 37.000,00

Valor médio: $37.000,00/250,00 = 148,00$ R\$/m²

CONT. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DA LEI Nº 4839/96 - FLS. 02.

3) Elemento nº4:

Publicado dia 05/10/95 no jornal Valeparaibano.

Imobiliária Styllus Imóveis, tel-31.3955.

Local: Rua Centralina, Bosque dos Eucaliptos.

25,00m. Área de 275,00m² com frente de 12,50m e profundidade de

Valor: R\$ 24.000,00.

Valor médio: $24.000,00/275,00 = 87,27$ R\$/m².

4) Elemento nº4:

Publicado dia 05/10/95 no jornal Valeparaibano.

Imobiliária Casa Linda Imóveis, tel-21.1622.

Local: Rua Av. Salinas, Bosque dos Eucaliptos.

35,00m. Área de 762,00m² com frente de 20,00m e profundidade de

Valor: R\$ 70.000,00.

Valor médio: $70.000,00/762,00 = 91,86$ R\$/m².

5) Elemento nº2:

Publicado dia 05/11/95 no jornal Valeparaibano.

Imobiliária Paraíso Imóveis, tel- 31.9216.

Local: Rua Av. Cidade Jardim, Bosque dos Eucaliptos.

25,00m. Área de 500,00m² com frente de 20,00m e profundidade média de

Valor: R\$ 50.000,00

Valor médio: $50.000,00/500,00 = 100,00$ R\$/m²

09- Homogeneização dos valores:

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

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

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

Tr = testada real do elemento pesquisado.

Não sendo considerado Ft quando fora dos limites:

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

Fator de profundidade (Fp):

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

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

P(eq) = Profundidade equivalente = Área/testada.

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

$Fp = ((P(eq)/P(máx))^{0,50}$.

Para $P(eq) < P(mi)/2$ e $P(eq) > 2 \cdot P(máx)$ então:

$Fp = 1,4142$.

Os Índices Fiscais (If) dos locais dos elementos da pesquisa estão indicados na tabela, e o do lote avaliando na frente para a Av. Andrômeda é Ifa = 17,18 e será utilizado como fator de transporte para este local.

Valor Homogeneizado (Vh) = $(\text{Valor médio} \times Ff \times Ft \times Fp \times Ifa) / If$.

CONT. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DA LEI Nº 4839/96 - FLS. Nº 03.

Elemento	Valor médio	Ff	Ft	Fp	If	Vh
1	64,00	0,90	1,00	1,00	9,48	104,38
2	148,00	0,90	1,00	1,00	15,28	149,76
3	87,27	0,90	0,95	1,00	9,48	135,22
4	91,86	0,90	0,84	1,00	11,48	103,93
5	100,00	0,90	0,84	1,00	15,28	85,00
Somatória						578,29

Valor homogeneizado médio (Vhm) = somatória de Vh / 5.

$$Vhm = 578,29/5 = 115,66 \text{ R\$/m}^2$$

Os valores homogeneizados devem estar dentro de uma faixa de mais ou menos 30% da média portanto :

$$\text{Limite inferior} = 115,66 \times 0,7 = 80,96.$$

$$\text{Limite superior} = 115,66 \times 1,3 = 150,36$$

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

Verificação da pertinência da amostra através do critério Excludente de CHAUVENET:

- Valor crítico para amostra de cinco elementos = 1,65.
- Elementos limites:
 - Menor = 85,00.
 - Maior = 149,76.
- Desvio padrão da amostra $(S) = (\text{soma}((Vhi - Vhm)^2) / (n-1))^{0,50}$.
 $S = 26,22$

Desvio do menor valor:

$$D = (115,66 - 85,00) / 26,22 = 1,17.$$

$$D = 1,17 < 1,65 \text{ portanto satisfaz a exigência.}$$

Desvio do maior valor:

$$D = (149,76 - 115,66) / 26,22 = 1,30.$$

$$D = 1,30 < 1,65 \text{ portanto satisfaz a exigência.}$$

Os valores extremos satisfazendo a exigência, garante que os demais valores também satisfazem.

10- Cálculo do valor do terreno (Vt):

$$Vt = Vhm \times S.$$

$$Vhm = \text{Valor homogeneizado médio} = 115,66 \text{ R\$/m}^2.$$

$$S = \text{A área do lote} = 591,50 \text{ m}^2.$$

$$Vt = 115,66 \times 591,50 = 68.412,89.$$

$$Vt = \text{R\$ } 68.412,89.$$

Portanto o valor do terreno é sessenta e oito mil, quatrocentos e doze Reais e oitenta e nove centavos.





CONT. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DA LEI Nº 4839/96 - FLS. Nº 04.

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 Obras e Habitação, 21 de Novembro de 1995.

Engº Alfredo Dimas Moreira Garcia
Avaliador CREA 0600.89464.9

Engº Luiz Carlos R. Pontes
Secretário de Obras e Habitação



MEMORIAL DESCRITIVO DA LEI Nº 4839/96

De uma área de Domínio Público Municipal destinada à SABESP.

01-IMÓVEL: - Área de terra.

02-PROPRIEDADE: - Domínio Público Municipal.

03-LOCALIZAÇÃO: - Avenida Andrômeda - esquina com a Rua Draco - Lotes 03,04 e parte do 05 da Quadra 87 - Jardim Satélite Industrial.

04 - SITUAÇÃO: - A área de terra está situada entre a Avenida Andrômeda, área remanescente de Domínio Público Municipal (parte do lote 05), lote 40 de propriedade do Sr. Jarbas de Oliveira Rocha, lote 02 de propriedade do Sr. Mário Morandi e com a Rua Draco.

05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: - Formato irregular, plano, vegetação rasteira e sem benfeitorias.

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - Mede 30,20m (trinta metros e vinte centímetros) de frente, sendo 15,70m (quinze metros e setenta centímetros) em curva confrontando com a confluência da Avenida Andrômeda com a Rua Draco e 14,50m (quatorze metros e cinquenta centímetros) em linha reta confrontando com a Avenida Andrômeda, nos fundos mede 24,50m (vinte e quatro metros e cinquenta centímetros) confrontando numa extensão de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) com o lote 40 de propriedade do Sr. Jarbas de Oliveira Rocha e numa extensão de 22,00m (vinte e dois metros) com o lote 02 de propriedade do Sr. Mário Morandi, do lado direito de quem do imóvel olha a rua de situação mede 25,00m (vinte e cinco metros) confrontando com a área remanescente de Domínio Público Municipal (parte do lote 05) e do lado esquerdo mede 15,00 (quinze metros) confrontando com a Rua Draco, fechado-se assim o perímetro.

07- ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 591,50m² (quinhentos e noventa e um metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados).

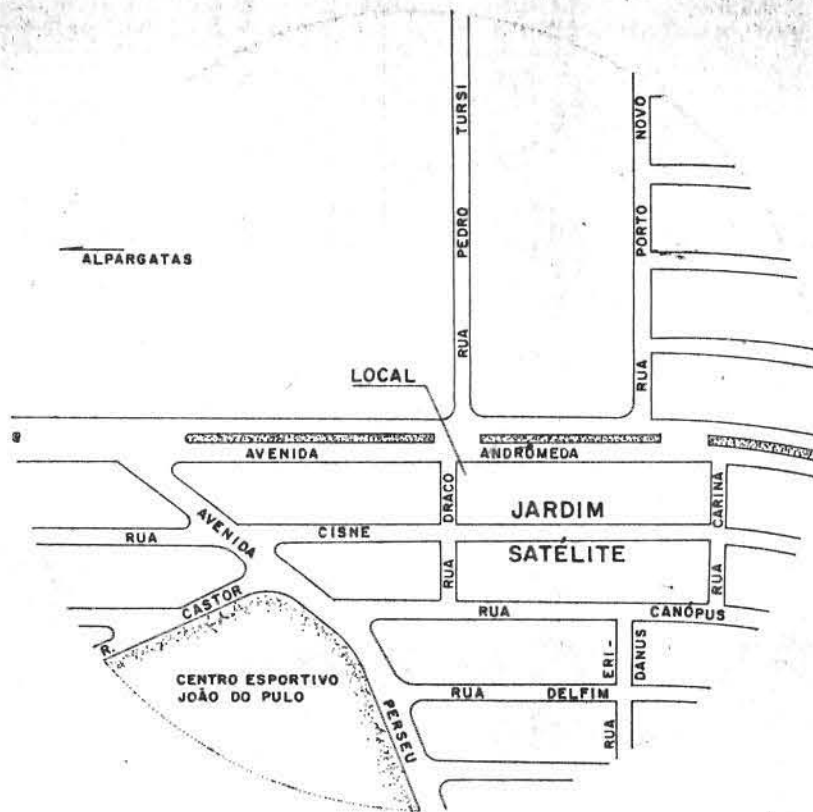
Secretaria de Obras e Habitação, aos 06 de outubro de 1995.

Engº José Antonio de Camargo
Diretor do Deptº de Obras Públicas

Engº Luiz Carlos R. Pontes
Secretário de Obras e Habitação

PLANTA DE SITUAÇÃO
SEM ESCALA

Folha nº 19 Data 07.12.95
Proc. nº 046443
Ass.: Rugam



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS-SP
SECRETARIA DE OBRAS E HABITAÇÃO

título/assunto

Área de Domínio Público Municipal destinada a SABESP.
- LOTES 03/04/05 parte - QUADRA 87.

local

SATÉLITE - Avenida Andrômeda com Rua Draco.

levantamento

caderneta

processo / expediente

folha

calcula / projeto

data

supervisor / projeto

arquivo

desenho
TERESA

escala
1 : 200

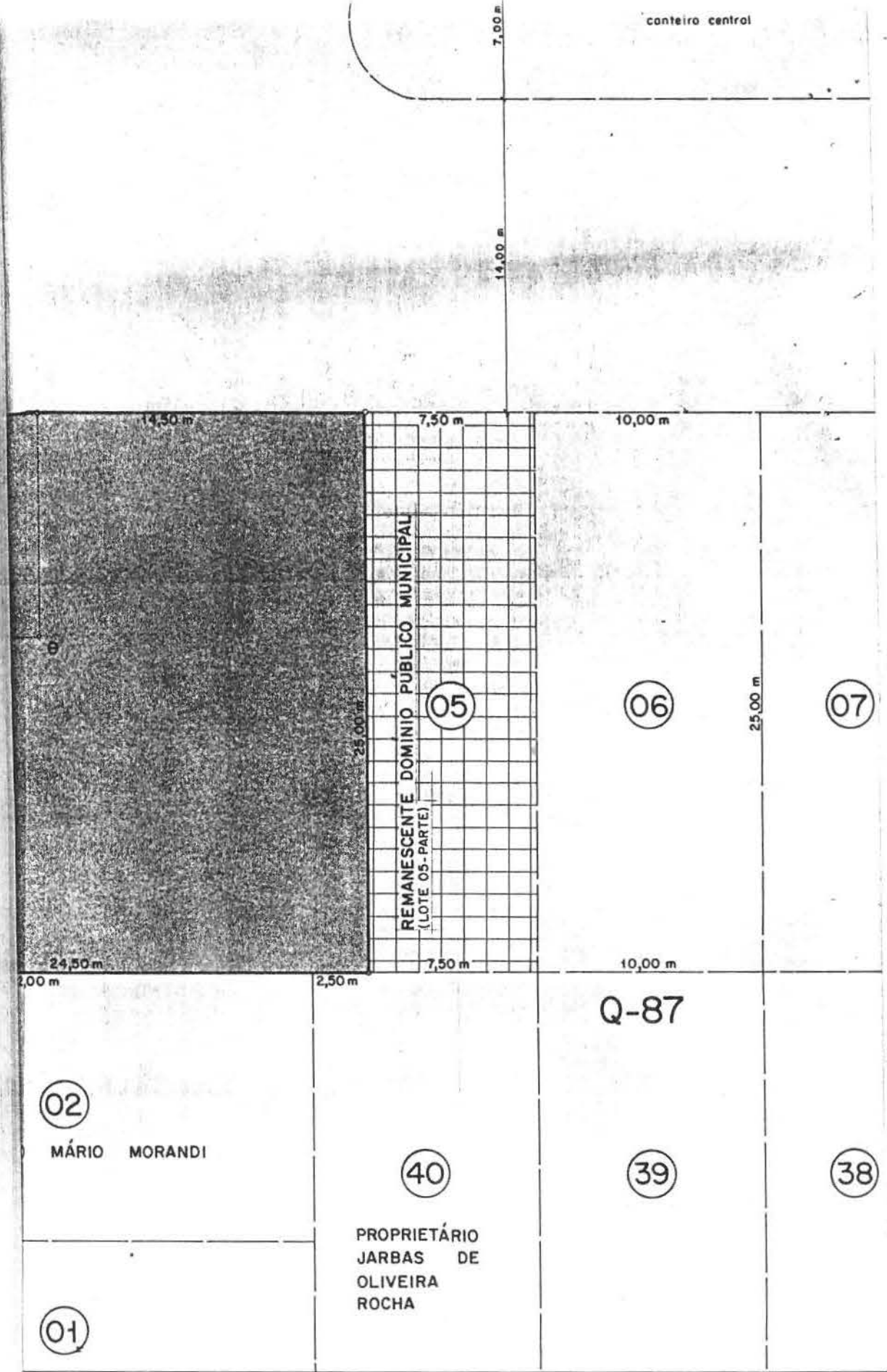
DIRETOR
Departamento de Obras Públicas

secretario de obras

chefe da divisão

ÚNICA

4.225



EA	m ²
	591,50
	187,50

REGISTRADO
01-11-95
ARQUIVO TÉCNICO

19

Q-82

DRACO

14,00 m

RUA

PROPRIETÁRIO

22



Elementos da curva : θ

ÂNGULO CENTRAL ($\hat{A}C$) = $90^{\circ}00'00''$

RAIO (r) = 10,00 m

TANGENTE (t) = 10,00 m

DESENVOLVIMENTO (D) = 15,70 m

ÁREA DA GOLA , (A_g) = $21,46 \text{ m}^2$

ÁR

