

Prefeitura Municipal de São José dos Campos

— Estado de São Paulo —

PUBLICADO (A) NO JORNAL
BOLETIM DO MUNICÍPIO

N.º 1350 de 24/09/1999

LEI N.º 5460/99
de 15 de setembro de 1.999

"Altera a redação dos incisos IV, VI e VII do artigo 1º, da Lei Municipal nº 5375, de 17 de maio de 1999, que "Autoriza a Prefeitura Municipal a desafetar e a doar área pertencente ao patrimônio administrativo do Município ao Grupo de Apoio à Criança com Câncer – GAAC, para construção de um Centro Oncológico Pediátrico.""

O Prefeito Municipal de São José dos Campos faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

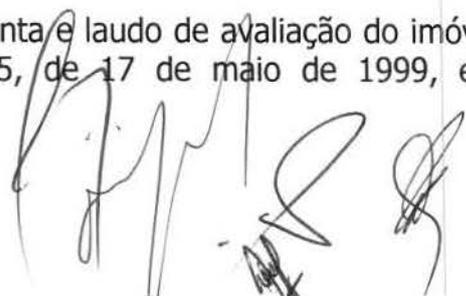
Art. 1º. Os incisos IV, VI e VII, do artigo 1º da Lei Municipal nº 5375, de 17 de maio de 1999, passam a vigorar com a seguinte redação:

"IV - SITUAÇÃO: A área de terra está situada entre a Avenida Possidônio José de Freitas – Sistema de Lazer, lotes 1, 2, 3 e 4 da quadra 129 e Área Institucional remanescente.

VI – MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: Mede de frente para a Avenida Possidônio José de Freitas 33,04m (trinta e três metros e quatro centímetros) em curva com raio de 1.011,12m (um mil e onze metros e doze centímetros) e 22,89m (vinte e dois metros e oitenta e nove centímetros) em reta; do lado direito de quem da avenida olha para o terreno confronta-se com a Área Institucional remanescente, medindo 88,27m (oitenta e oito metros e vinte e sete centímetros); do lado esquerdo confronta com o Sistema de Lazer medindo 136,63m (cento e trinta e seis metros e sessenta e três centímetros); e nos fundos confrontando com os lotes: 1 e 2 da quadra 129 mede 40,60m (quarenta metros e sessenta centímetros), confrontando com os lotes: 3 e 4 da quadra 129 mede 20,82m (vinte metros e oitenta e dois centímetros); fechando-se assim o perímetro.

VII - ÁREA TOTAL: O perímetro descrito perfaz uma área de 5.660,11m² (cinco mil, seiscentos e sessenta metros quadrados e onze decímetros quadrados)."

Art. 2º. Os inclusos memorial descritivo, planta e laudo de avaliação do imóvel passam a ser parte integrante da Lei Municipal nº 5375, de 17 de maio de 1999, em substituição aos que atualmente a integram.



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

Cont. da Lei 5460/99 – fls.02.

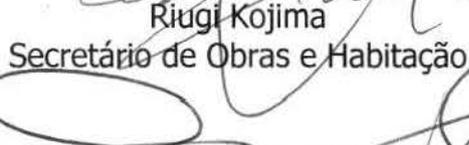
Art. 3º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 15 de setembro de 1.999.

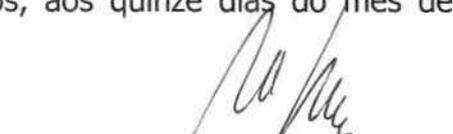

Emanuel Fernandes
Prefeito Municipal


Sidnei Gonçalves Paes
Consultor Legislativo


Riugi Kojima
Secretário de Obras e Habitação


Iwao Kikko
Secretário de Assuntos Jurídicos

Registrada na Divisão de Formalização e Atos da Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos quinze dias do mês de setembro do ano de hum mil novecentos e noventa e nove.


Luciano Gomes
Divisão de Formalização e Atos



ANEXO À LEI 5460/99
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE OBRAS E HABITAÇÃO
DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de terra.

01- IMÓVEL :-Área de terra.

02 - PROPRIEDADE :- Domínio Público Municipal.

03 - LOCALIZAÇÃO :- Avenida Possidônio José de Freitas - Urbanova III.

04 - SITUAÇÃO :- A área de terra está situada entre a Avenida Possidônio José de Freitas, área do Sistema de lazer, lotes 1,2,3 e 4 da quadra 129 e Área Institucional remanescente.

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

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES :- Mede de frente para a Avenida Possidônio José de Freitas 33,04m(trinta e três metros e quatro centímetros) em curva com raio de 1.011,12m(um mil e onze metros e doze centímetros) e 22,89m(vinte e dois metros e oitenta e nove centímetros) em reta; do lado direito de quem da avenida olha para o terreno confronta-se com a Área Institucional remanescente, medindo 88,27m(oitenta e oito metros e vinte e sete centímetros); do lado esquerdo confronta com o Sistema de Lazer medindo 136,63m(cento e trinta e seis metros e sessenta e três centímetros); e nos fundos confrontando com os lotes: 1 e 2 da quadra 129 mede 40,60m(quarenta metros e sessenta centímetros), confrontando com os lotes: 3 e 4 da quadra 129 mede 20,82m(vinte metros e oitenta e dois centímetros); fechando-se assim o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL :- O perímetro descrito perfaz uma área de 5.660,11m²(cinco mil, seiscentos e sessenta metros quadrados e onze decímetros quadrados).

Secretaria de Obras e Habitação, aos 12 de agosto de 1999.

Eng.º Carlos Benedito Carnevalli
Supervisor de Cálculos e Sistemas

Eng.º Massuo Kimura
Diretor do Deptº de Obras Públicas

ANEXO À LEI Nº 5460/99
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 75DAA-SOH/99.
(Referente ao processo interno n.º 33.930-9/99).

01- Interessado: Grupo de Apoio À Criança com Câncer - GAAC.

02- Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à rua José de Alencar, 123 - centro.

03- Objetivo: tem o presente laudo, a finalidade de determinar o valor de um imóvel, para fins de doação.

04- Localização: o imóvel está situado à Avenida Possidônio José de Freitas, Urbanova III, São José dos Campos - SP.

05- Área total: o perímetro do terreno encerra uma área de 5.660,11m².

06- Vistoria do Imóvel: inspecionando o imóvel, observamos tratar-se de um terreno em declive, de formato irregular, situado em bairro de construções de classe média.

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 nas região de mesmo aproveitamento econômico, que homogeneizados forneceram o valor médio do metro quadrado para à área avalianda.

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

08/48- Elemento n.º 01:

Publicado dia 11/04/99 no jornal Valeparaibano.

Anunciante Imobiliária Tressoldi, tel. 321-9700.

Local: rua UB 59 (Q149, L11), Urbanova V.

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

Topografia em aclave.

Valor = R\$ 21.500,00.

Valor médio = $21.500,00/250,00 = 86,00R\$/m^2$.

If = 11,13.

08/49- Elemento n.º 02:

Publicado dia 11/04/99 no jornal Valeparaibano.

Anunciante Imobiliária Seta, corretora Sra. Elenice, tel. 331-5488.

Local: rua Benedicta Lopes Vieira Henrique (Q75, L5), Urbanova II.

Área de 252,00m², com frente de 12,00m e profundidade de 21,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$ 30.000,00.

Valor médio = $30.000,00/252,00 = 119,05R\$/m^2$.

If = 11,13.

08/51- Elemento n.º 03:

Publicado dia 11/04/99 no jornal Valeparaibano.

Valor homogeneizado médio = V_{hm} = somatória de V_h / 7.

$$V_{hm} = 721,84/7 = 103,12 \text{R\$/m}^2.$$

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

$$\begin{aligned} \text{Limite inferior} &= 103,12 \times 0,7 = 72,18 \\ \text{Limite superior} &= 103,12 \times 1,3 = 134,06 \end{aligned}$$

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 sete elementos = 1,80.

Elementos limites:

$$\begin{aligned} \text{Menor} &= 82,11. \\ \text{Maior} &= 133,14. \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Desvio padrão da amostra (S)} &= (\text{soma}((V_{hi} - V_{hm})^2)/(n-1))^{0,50} \\ S &= 20,29. \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Desvio do menor valor:} \\ D &= (103,12 - 82,11)/20,29 = 1,04. \\ D &= 1,04 < 1,80 \text{ portanto satisfaz a exigência.} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Desvio do maior valor:} \\ D &= (133,14 - 103,12)/20,29 = 1,48. \\ D &= 1,48 < 1,80 \text{ portanto satisfaz a exigência.} \end{aligned}$$

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

10- Cálculo do valor do terreno (V_t), considerando o Fator de Testada (F_t), Fator de Profundidade (F_p) e Fator de Topografia (F_{to}):

$$V_t = \text{Área} \times V_{hm} \times F_t \times F_p \times F_{to}.$$

$$\text{Área} = 5.660,11 \text{m}^2.$$

$$V_{hm} = 103,12 \text{R\$/m}^2.$$

$$F_t = \text{Fator de testada} = (Tr/Ti)^{0,25} = 1,19.$$

$$Tr = \text{testada real da Área avaliando} = 55,93 \text{m}.$$

$$Ti = 10,00 \text{m, testada ideal correspondente à zona onde se situa o imóvel.}$$

F_{to} = não extrapolar o intervalo:

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

Fp = Fator de profundidade = 0,71.

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

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

P(eq) = Profundidade equivalente = Área/Testada = 5.660,11/55,93 = 101,20m.

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:

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

Fator de Topografia (Fto) considerado igual a 0,90 devido o declive do terreno.

$$Vt = \text{Área} \times Vhm \times Ft \times Fp \times Fto.$$

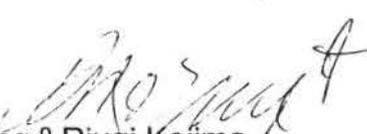
$$Vt = 5.660,11 \times 103,12 \times 1,19 \times 0,71 \times 0,90 = 443.828,92.$$

Portanto o valor do terreno é quatrocentos e quarenta e três mil, oitocentos e vinte e oito Reais e noventa e dois centavos.

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

Secretaria de Obras e Habitação, 16 de Agosto de 1999.


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


Eng.º Riugi Kojima.
Secretário de Obras e Habitação.

Anunciante Imobiliária Val Verde, tel. 321-8188.
Corretora Sra. Antonieta.
Local: rua UB 72 (Q163, L14), Urbanova V.
Área de 264,00m², com frente de 12,00m e profundidade de 22,00m.
Topografia plana.
Valor = R\$ 22.000,00.
Valor médio = 22.000,00/264,00 = 83,33R\$/m².
If = 11,13.

08/52- Elemento n.º 04:
Publicado dia 11/04/99 no jornal Valeparaibano.
Anunciante Imobiliária Visão, tel. 333-2411.
Corretor Sr. Damartins.
Local: rua Francisco José Sampaio Coelho (Q2, L1), Urbanova I.
Área de 409,20m², com frente de 23,60m e profundidade de 22,00m.
Topografia em declive.
Valor = R\$ 40.000,00.
Valor médio = 40.000,00/409,20 = R\$97,75/m².
If = 13,92.

08/53- Elemento n.º 05:
Publicado dia 11/04/99 no jornal Valeparaibano.
Anunciante Imobiliária Seta, corretora Sra. Elenice, tel. 331-5488.
Local: rua Piedade Martins Pereira (Q76, L7), Urbanova II.
Área de 253,63m², com frente de 14,20m e profundidade de 18,50m.
Topografia plana.
Valor = R\$ 30.000,00.
Valor médio = 30.000,00/253,63 = 118,28R\$/m².
If = 11,13.

08/55- Elemento n.º 06:
Publicado dia 11/04/99 no jornal Valeparaibano.
Anunciante Sr. Décio de Almeida, tel. 335-2407.
Local: rua UB 65 (Q168, L8), Urbanova V.
Área de 250,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 25,00m.
Topografia em declive acentuado.
Valor = R\$ 20.000,00.
Valor médio = 20.000,00/250,00 = 80,00R\$/m².
If = 11,13.

08/56- Elemento n.º 07:
Publicado dia 11/04/99 no jornal Valeparaibano.
Anunciante Imobiliária Ferreirinha, tel. 349-1192.
Local: rua UB 67(Q158, L5), Urbanova V.
Área de 288,06m², com frente de 10,11m e profundidade de 29,55m.
Topografia plana.
Valor = R\$ 22.000,00.
Valor médio = 22.000,00/288,06 = 76,37R\$/m².
If = 11,13.