

Prefeitura Municipal de São José dos Campos

—Estado de São Paulo—

PUBLICADO (A) NO JORNAL
BOLETIM DO MUNICIPIO

N.º 1350 de 24/09/1999

LEI N.º 5461/99 **de 15 de setembro de 1.999**

"Desafeta e autoriza a Prefeitura Municipal a doar área de domínio público municipal à Associação Educacional Para Crianças Especiais Bem-Te-Vi, para construção de sua sede".

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

Art. 1º. Fica desafetada e a Prefeitura Municipal autorizada a doar à Associação Educacional Para Crianças Especiais Bem-Te-Vi a área de domínio público municipal abaixo descrita e caracterizada:

I - IMÓVEL: Área de terra.

II - PROPRIEDADE: Domínio Público Municipal.

III - LOCALIZAÇÃO: Avenida Cidade Jardim – Bosque dos Eucaliptos

IV - SITUAÇÃO: A área de terra está situada entre a Avenida Cidade Jardim, área de Domínio Público Municipal, lotes 18 e 36 da Quadra 99, Rua Wladimir Herzog, lotes 18 e 39 da Quadra 94 e Rua José Friggi.

V - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: Formato regular, com pouca declividade, vegetação rasteira e sem benfeitorias.

VI - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: Mede de frente 30m (trinta metros) de extensão confrontando com a avenida Cidade Jardim; nos fundos mede 30m (trinta metros) de extensão confrontando-se com a área de Domínio Público Municipal; do lado direito de quem do imóvel olha a rua de situação, mede 65m (sessenta e cinco metros) de extensão confrontando com o lote 18 da Quadra 99 numa extensão de 25m (vinte e cinco metros), com o lote 36 da Quadra 99 numa extensão de 22m (vinte e dois metros) e com a rua Wladimir Herzog numa extensão de 18m (dezoito metros); e do esquerdo mede 65m (sessenta e cinco metros) de extensão confrontando com o lote 18 da Quadra 94 numa extensão de 25m (vinte e cinco metros), com o lote 36 da quadra 94 numa extensão de 22m (vinte e dois metros) e com a rua José Friggi numa extensão de 18m (dezoito metros); fechando-se assim o perímetro.

VII - ÁREA TOTAL: O perímetro acima descrito perfaz uma área de 1.950m² (um mil, novecentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 2º. A área descrita no artigo anterior será destinada à construção de sede própria da Associação Educacional Para Crianças Especiais Bem-Te-Vi para o desempenho de suas funções institucionais de caráter filantrópico.

Art. 3º. A donatária apresentará em 180 (cento e oitenta) dias, contados da publicação da presente lei, projeto de construção para aprovação do órgão competente da municipalidade.

Art. 4º. O prazo para início da execução das obras será de 12 (doze) meses, contados da publicação desta lei.

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

Cont. da Lei 5461/99 – fls. 02.

Art. 5º. O prazo para conclusão definitiva da obra será de 36 (trinta e seis) meses, contados da publicação desta lei.

Art. 6º. A área objeto da presente lei reverterá ao domínio direto da municipalidade no caso de inobservância do disposto nos artigos precedentes e de extinção ou dissolução da donatária, não cabendo à Associação Educacional Para Crianças Especiais "Bem-Te-Vi" qualquer indenização ou retenção por benfeitorias ou por qualquer outra obra executada.

Art. 7º. Constarão obrigatoriamente da escritura de doação os encargos da donatária, a destinação específica do imóvel conforme consta do artigo 2º, o prazo para apresentação do projeto conforme consta do artigo 3º, o prazo para início da construção previsto no artigo 4º, bem como cláusula de reversão, nos termos do artigo 6º desta lei.

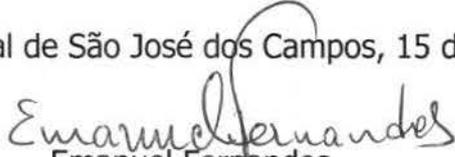
Art. 8º. A doação a que se refere esta lei somente será efetivada mediante a restituição ao Município do imóvel doado à donatária por autorização da Lei nº 4779, de 29 de novembro de 1995.

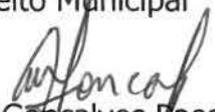
Art. 9º. As despesas que se originarem da lavratura da escritura de doação, bem como do registro no cartório competente, correrão por conta da donatária.

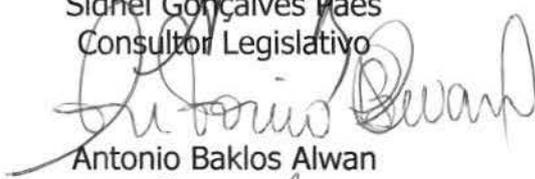
Art. 10. Fazem parte integrante desta lei, os inclusos memorial descritivo, planta e laudo de avaliação do imóvel.

Art. 11. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei nº 4779, de 29 de novembro de 1995.

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


Emanuel Fernandes
Prefeito Municipal


Sidnei Gonçalves Paes
Consultor Legislativo


Antonio Baklos Alwan
Secretário de Governo

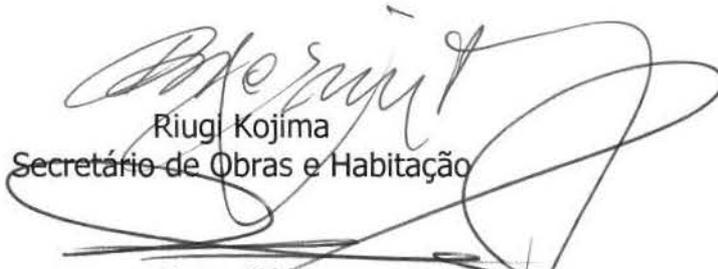

Lauro Fernando Graça Farinas
Secretário de Planejamento e Meio Ambiente

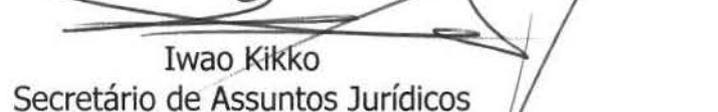


Prefeitura Municipal de São José dos Campos

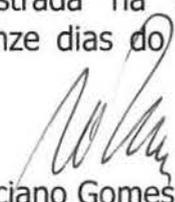
— Estado de São Paulo —

Cont. da Lei 5461/99 – fls. 03.


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 DA LEI Nº 5461/99

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 07DAA-SOH/99.
(Referente ao processo interno n.º 46.640-5/98).**

01- Interessada: Associação Educacional Para Crianças Especiais.

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 da área.

04- Situação e localização: o imóvel está situado à Avenida Cidade Jardim, Bosque dos Eucaliptos, São José dos Campos - SP.

05- Área total: o perímetro do terreno encerra uma área de 1.950,00m².

06- Vistoria do Imóvel: Inspeccionando o imóvel, observamos tratar-se de um terreno de formato retangular, 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: As fontes de informações pesquisadas foram os anúncios publicados no jornal local, que forneceram os seguintes valores.

08.03- Elemento n.º 01:

Publicado dia 08/02/98 no jornal Valeparaibano.

Anunciante Particular, tel. 329 - 1313.

Local: rua Joaquim Ferreira Carpinteiro, Q 2, L 3, Jardim Ismênia.

Área de 255,00m², com frente 10,00m e profundidade de 25,50m.

Topografia plana.

Valor = R\$ 25.000,00.

Valor médio = $25.000,00/255,00 = 98,04$ R\$/m².

If = 16,54.

08.11- Elemento n.º 02:

Publicado dia 08/02/98 no jornal Valeparaibano.

Anunciante particular, tel. 333 - 2659.

Local: Av. Heitor de Andrade, Jardim das Industrias.

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

Topografia plana.

Valor = R\$ 27.000,00.

Valor médio = $27.000,00/250,00 = 108,00$ R\$/m².

If = 24,78.

08.13- Elemento n.º 03:

Publicado dia 01/02/98 no jornal Valeparaibano.

Anunciante particular, tel. 329 - 5828.

Local: rua Alfredo Pereira Filho, Vila Industrial.
Área de 600,00m², com frente 20,00m e profundidade de 30,00m.
Topografia plana.
Valor = R\$ 70.000,00.
Valor médio = 70.000,00/600,00 = 116,67 R\$/m².
If = 20,65.

08.14- Elemento n.º 04:
Publicado dia 01/02/98 no jornal Valeparaibano.
Anunciante particular, tel. 336 - 1022.
Local: Av. Iguape, Jardim Satélite.
Área de 750,00m², com frente 30,00m e profundidade de 25,00m.
Topografia plana.
Valor = R\$ 110.000,00.
Valor médio = 110.000,00/750,00 = 146,67 R\$/m².
If = 19,27.

08.28- Elemento n.º 05:
Publicado dia 01/03/98 no jornal Valeparaibano.
Imobiliária Capital Imóveis, tel. 331-0203.
Local: esquina das ruas Mossoró e Palmares, Parque Industrial.
Área de 1.350,00m², com frente 42,50m e profundidade de 30,00m.
Topografia plana.
Valor = R\$ 150.000,00.
Valor médio = 150.000,00/1.350,00 = 111,11 R\$/m².
If = 16,54.

09- 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 = 10,00m, 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 = 20,00m.
P(máx) = Profundidade máxima padrão = 40,00m.
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 $F_p = 1,00$.

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 (F_{to}), considerado igual a 1,00 porque os lotes são planos.

Os Índices Fiscais (I_f) dos locais dos elementos da pesquisa estão indicados na tabela e o do lote avaliando é $I_{fa} = 22,01$ e será utilizado como fator de transporte para este local.

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

Elemento	V_m	F_f	F_t	F_p	F_{to}	I_f	V_h
1	98,04	0,90	1,00	1,00	1,00	16,54	117,42
2	108,00	0,90	1,00	1,00	1,00	24,78	86,33
3	116,67	0,90	0,84	1,00	1,00	20,65	94,01
4	146,67	0,90	0,84	1,00	1,00	19,27	126,65
5	111,11	0,90	0,84	1,00	1,00	16,54	111,78
Somatória							536,19

Valor homogeneizado médio = $V_{hm} = \text{somatória de } V_h / 5$.

$$V_{hm} = 536,19/5 = 107,24R\$/m^2.$$

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

$$\text{Limite inferior} = 107,24 \times 0,7 = 75,07.$$

$$\text{Limite superior} = 107,24 \times 1,3 = 139,41.$$

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:

$$\text{Menor} = 86,33.$$

$$\text{Maior} = 126,65.$$

$$\text{Desvio padrão da amostra (S)} = \left(\frac{\text{soma}((V_{hi} - V_{hm})^2)}{(n-1)} \right)^{0,50}$$
$$S = 16,68.$$

Desvio do menor valor:

$$D = (107,24 - 86,33)/16,68 = 1,25.$$

$D = 1,25 < 1,65$ portanto satisfaz a exigência.

Desvio do maior valor:

$$D = (126,65 - 107,24)/16,68 = 1,16.$$

$D = 1,16 < 1,65$ portanto satisfaz a exigência.

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

10- Cálculo do valor do terreno (Vt), considerando o Fator de Testada (Ft), Fator de Profundidade (Fp) e Fator de Topografia (Fto):

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

$$\text{Área} = 1.950,00\text{m}^2.$$

$$Vhm = 107,24\text{R}\$/\text{m}^2.$$

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

Tr = testada real da Área avaliando = 30,00m.

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 = 0,78.

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

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

P(eq) = Profundidade equivalente = 65,00m.

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

$$Fp = (P(máx)/P(eq))^{0,50} = (40,00/65,00)^{0,50} = 0,78.$$

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 1,00 devido o terreno ser plano.

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

$$Vt = 1.950,00 \times 107,24 \times 1,19 \times 0,78 \times 1,00 = 194.103,33.$$

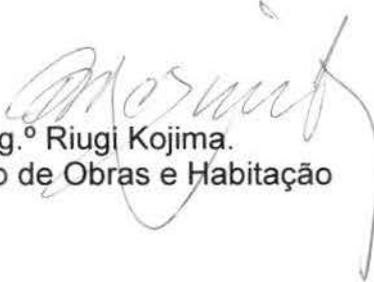
Portanto o valor do imóvel é cento e noventa e quatro mil, cento e três Reais e trinta e três centavos.

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

Secretaria de Obras e Habitação, 17 de Fevereiro de 1999.



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



Eng.º Riugi Kojima.
Secretário de Obras e Habitação



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

ANEXO DA LEI Nº 5461/99

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de Domínio Público Municipal.

01- IMÓVEL :-Área de terra.

02 - PROPRIEDADE :-Domínio Público Municipal.

03 - LOCALIZAÇÃO :-Avenida Cidade Jardim - Bosque dos Eucaliptos.

04 - SITUAÇÃO :- A área de terra está situada entre a Avenida Cidade Jardim, área de Domínio Público Municipal, lotes 18 e 36 da Quadra 99, Rua Wladimir Herzog, lotes 18 e 39 da Quadra 94 e Rua José Friggi.

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

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES :- Mede de frente 30,00m (trinta metros) de extensão confrontando com a Avenida Cidade Jardim; nos fundos mede 30,00m (trinta metros) de extensão confrontando-se com a área de Domínio Público Municipal; do lado direito de quem do imóvel olha a rua de situação, mede 65,00m (sessenta e cinco metros) de extensão confrontando com o lote 18 da Quadra 99 numa extensão de 25,00m(vinte e cinco metros), com o lote 36 da Quadra 99 numa extensão de 22,00m(vinte e dois metros) e com a Rua Wladimir Herzog numa extensão de 18,00m(dezoito metros); e do esquerdo mede 65,00m (sessenta e cinco metros) de extensão



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

confrontando com o lote 18 da Quadra 94 numa extensão de 25,00m(vinte e cinco metros), com o lote 36 da Quadra 94 numa extensão de 22,00m(vinte e dois metros) e com a Rua José Friggi numa extensão de 18,00m(dezoito metros); fechando assim o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL : - O perímetro descrito perfaz uma área de 1.950,00m² (um mil, novecentos e cinquenta metros quadrados).

Secretaria de Obras e Habitação, aos 07 de janeiro de 1999.

Engº Carlos Benedito Carnevalli
Supervisor de Cálculos e Sistemas

Engº Massuò Kimura
Diretor do Deptº de Obras Públicas