

Prefeitura Municipal de São José dos Campos

— Estado de São Paulo —

PUBLICADO (A) NO JORNAL  
BOLETIM DO MUNICÍPIO

L E I N° 5553/99 N.º 1366 de 22/12/1999  
de 21 de dezembro de 1999

Desafeta e autoriza o Executivo Municipal a doar área de domínio público do Município a Obra Social Mariana Nossa Senhora de Fátima, para instalação da sua sede própria.

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.** Fica desafetada a área abaixo descrita e autorizada sua doação pelo Executivo Municipal a Obra Social Mariana Nossa Senhora de Fátima:

I - IMÓVEL: Área de terra.

II - PROPRIEDADE: Domínio Público Municipal.

III - LOCALIZAÇÃO: Rua Pituba - Jardim Satélite Industrial.

IV - SITUAÇÃO: A área de terra está situada entre a Rua Pituba, área de propriedade da Mitra Diocesana de São José dos Campos, área ocupada pela Unidade Básica de Saúde e com a área ocupada pela Unidade de Saúde Mental.

V - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: Formato regular, plano, vegetação rasteira e sem benfeitorias.

VI - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: A medição inicia-se no vértice n° 35, localizado no alinhamento da Rua Pituba com o muro de divisa da área de propriedade da Mitra Diocesana de São José dos Campos; deste segue no sentido horário com rumo de 86°50'54"SE e 61,14m (sessenta e um metros e quatorze centímetros) de extensão confrontando com a área de propriedade da Mitra Diocesana de São José dos Campos até o vértice n° 49; neste deflete a direita e segue com rumo de 02° 29'15"SW e 38,69m (trinta e oito metros e sessenta e nove centímetros) de extensão confrontando com a área ocupada pela Unidade Básica de Saúde até o vértice n° 46; neste deflete a direita e segue com rumo de 85°46'00"NW e 61,60m (sessenta e um metros e

Prefeitura Municipal de São José dos Campos

—Estado de São Paulo—

Cont. LEI 5553/99 - 2

sessenta centímetros) de extensão confrontando com a área ocupada pela Unidade de Saúde Mental até o vértice n° 32; neste deflete a direita e segue com rumo de 03°09'00"NE e 37,52m (trinta e sete metros e cinquenta e dois centímetros) de extensão confrontando com o alinhamento da Rua Pituba até o vértice inicial n° 35; fechando assim o perímetro.

**ÁREA TOTAL:** O perímetro descrito perfaz uma área de 2.337,91 m<sup>2</sup> (dois mil, trezentos e trinta e sete metros quadrados e noventa e um decímetros quadrados).

**Art. 2°.** A área descrita no artigo anterior será destinada à instalação de sede própria da Obra Social Mariana Nossa Senhora de Fátima para a realização de atividades sociais em caráter filantrópico.

**Art. 3°.** A donatária deverá iniciar a construção de sua sede própria no prazo de 12 (doze) meses e terminá-la no prazo de 36 (trinta e seis) meses, contados da publicação desta lei.

**Art. 4°.** A área objeto da presente lei reverterá ao domínio direto da municipalidade no caso de inobservância do disposto nos artigos precedentes ou de extinção ou dissolução da donatária, não cabendo a Obra Social Mariana Nossa Senhora de Fátima qualquer indenização ou retenção por benfeitorias ou por qualquer outra obra executada.

**Art. 5°.** Constarão obrigatoriamente da escritura de doação os encargos da donatária, a destinação específica do imóvel e cláusula de reversão, nos exatos termos dos artigos 2°, 3° e 4° desta lei.

**Art. 6°.** As despesas que se originarem da lavratura da escritura de doação, bem como do registro no cartório competente, correrão por conta da donatária.

**Art. 7°.** Fazem parte integrante desta lei, os inclusos memorial descritivo, planta e laudo de avaliação do imóvel.

**Art. 8°.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.



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

Cont. LEI 5553/99 - 3

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 21 de  
dezembro de 1999.

  
Emanuel Fernandes  
Prefeito Municipal

  
Sidnei Gonçalves Paes  
Consultor Legislativo

  
Iwao Kikko  
Secretário de Assuntos Jurídicos

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

  
Luciano Gomes  
Divisão de Formalização e Atos

ANEXO DA LEI Nº 5553/99

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL Nº119DAA-SOH/99.  
(referente ao processo interno n.º 110.463-1/99).

1. Interessada: Obra Social Mariana Nossa Senhora de Fátima.
2. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à rua José de Alencar, 123 - Centro.
3. Objetivo: tem o presente laudo, a finalidade de determinar o valor de uma área de terra, para fins de doação.
4. Localização: à área está situada com frente para à rua Pituba, Jardim Satélite Industrial, São José dos Campos - SP.
5. Características do terreno: plano de formato retangular.
6. Área total: o perímetro do terreno encerra uma área de 2.337,91m<sup>2</sup>.
7. Vistoria do Imóvel: inspecionando o imóvel, observamos tratar-se de uma área de terra plana situada em bairro de classe média.
8. 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.
9. Pesquisa de valores: às fontes de informações pesquisadas foram os anúncios publicados no jornal local, que forneceram os seguintes valores.

09/41- Elemento n.º 01:

Publicado dia 18/04/99 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: corretor, Sr. Eudes, tel. 331-5966.

Local: rua Patrício Santana, Jardim Satélite.

Área de 270,00m<sup>2</sup>, com frente de 10,00m e profundidade de 27,00m.

Topografia em declive.

Valor = R\$ 38.000,00.

Valor médio =  $38.000,00/270,00 = 140,74R\$/m^2$ .

If = 16,87/99.

09/44- Elemento n.º 02:

Publicado dia 04/04/99 no jornal Valeparaibano.

Anunciante Imobiliária Querência, tel. 329-1087.

Corretor Sr. Fernando.

Local: rua Adhemar Figueiredo Lira, Vila Industrial.

Área de 300,00m<sup>2</sup>, com frente de 10,00m e profundidade de 30,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$ 45.000,00.

Valor médio =  $45.000,00/300,00 = 150,00R\$/m^2$ .

Folha nº 58, de 21/12/99  
Proc. nº 110463-1/99  
Ass: Vania

If = 21,06/99.

09/60- Elemento n.º 03:

Publicado dia 09/05/99 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: Sr. Celso, tel. 378-1209.

Local: Avenida Cidade Jardim, ao lado do n.º 1.077, Jardim Satélite.

Área de 140,00m<sup>2</sup>, com frente de 5,00m e profundidade de 28,00m.

Topografia em declive.

Valor = R\$ 10.000,00.

Valor médio = 10.000,00/140,00 = 71,43R\$/m<sup>2</sup>.

If = 19,65/99.

09/61- Elemento n.º 04:

Publicado dia 09/05/99 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: Imobiliária Lourdes, corretor Sr. Estevão, tel. 321-1513.

Local: esquina da rua Albânia com a rua Grécia, Vila Letônia.

Área de 600,00m<sup>2</sup>.

Topografia plana.

Valor = R\$ 65.000,00.

Valor médio = 65.000,00/600,00 = 108,33R\$/m<sup>2</sup>.

If = 16,87/99.

09/62- Elemento n.º 05:

Publicado dia 09/05/99 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: Imobiliária Artsul, corretor Sr. Rogério, tel. 336-2966.

Local: rua Antonio Aleixo da Silva, Jardim Satélite.

Área de 340,00m<sup>2</sup>, com frente de 10,00m e profundidade de 30,00m.

Topografia em aclave.

Valor = R\$ 26.000,00.

Valor médio = 26.000,00/340,00 = 76,47R\$/m<sup>2</sup>.

If = 12,52/99.

09/63- Elemento n.º 06:

Publicado dia 02/05/99 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: Imobiliária Casal, corretor Sra. Adriana, tel. 316-4577.

Local: rua Antonio Aleixo da Silva, Jardim Satélite.

Área de 280,00m<sup>2</sup>, com frente de 10,00m e profundidade de 28,00m.

Topografia em declive.

Valor = R\$ 37.000,00.

Valor médio = 37.000,00/280,00 = 132,14R\$/m<sup>2</sup>.

If = 19,65/99.

10. 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 =  $F_t = (T_i/T_r)^{0,25}$ .

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

$T_r$  = testada real do elemento pesquisado.

Não considerando do  $F_t$  o que extrapolar o intervalo:

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

Fator de profundidade ( $F_p$ ):

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

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

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 ( $F_{to}$ ), indicados na tabela e levam em consideração a declividade da superfície dos lotes.

Os Índices Fiscais ( $I_f$ ) dos locais dos elementos da pesquisa estão indicados na tabela e o do lote avaliando é  $I_{fa} = 18,27/99$  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	$V_m$	$F_f$	$F_t$	$F_p$	$F_{to}$	$I_f$	$V_h$
01	140,74	0,90	1,00	1,00	1/0,95	16,87	144,40
02	150,00	0,90	1,00	1,00	1,00	21,06	117,12
03	71,73	0,90	1,19	1,00	1/0,80	19,65	89,28
04	108,33	0,90	1,00	1,00	1,00	16,87	105,59
05	76,47	0,90	1,00	1,00	1/0,90	12,52	111,59
06	132,14	0,90	1,00	1,00	1/0,95	19,65	116,39
Somatória							684,37

Valor homogeneizado médio ( $V_{hm}$ ) = somatória de  $V_h/6$ .

$$V_{hm} = 684,37/6 = 114,06R\$/m^2$$

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

Limite inferior =	114,06	x	0,7	=	79,84
Limite superior =	114,06	x	1,3	=	148,28

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 seis elementos = 1,73.

Elementos limites:

Menor = 89,28.

Maior = 144,40.

Desvio padrão da amostra =  $S = (\text{soma}((V_{hi} - V_{hm})^2 / (n-1)))^{0,50}$ .  
 $S = 18,04$ .

Desvio do menor valor:

$D = (114,06 - 89,28) / 18,04 = 1,37$ .

$D = 1,37 < 1,73$  portanto satisfaz a exigência.

Desvio do maior valor:

$D = (144,40 - 114,06) / 18,04 = 1,68$ .

$D = 1,68 < 1,73$  portanto satisfaz a exigência.

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

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

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

Área = 2.337,91m<sup>2</sup>.

$V_{hm} = 114,06 \text{ R\$} / \text{m}^2$ .

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

$Tr = 37,52 = \text{testada real da Área avaliando} > 20,00\text{m}$ .

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

Não considerando do Ft o que extrapolar o intervalo:

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

$Fp = \text{Fator de profundidade} = 1,00$ .

$P(mi) = \text{Profundidade mínima padrão} = 20,00\text{m}$ .

$P(máx) = \text{Profundidade máxima padrão} = 40,00\text{m}$ .

$P(eq) = \text{Profundidade equivalente} = 2.337,91 / 37,52 = 62,31\text{m}$ .

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

$$Fp = (P(máx)/P(eq))^{0,50} = (40,00/62,31)^{0,50} = 0,80.$$

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 um (1,00) devido o terreno ser plano.

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

$$VL = 2.337,91 \times 114,06 \times 1,19 \times 0,80 \times 1,00 = 253.862,24.$$

**Portanto o valor da área de 2.337,91m<sup>2</sup> é duzentos e cinquenta e três mil, oitocentos e sessenta e dois Reais e vinte e quatro centavos.**

12. 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, 07 de Dezembro 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**

**MEMORIAL DESCRITIVO**

De uma área de Domínio Público Municipal a ser doada a Obra Social Mariana Nossa Senhora de Fátima.

**01- IMÓVEL :-** Área de terra.

**02 - PROPRIEDADE :-** Domínio Público Municipal.

**03 - LOCALIZAÇÃO :-** Rua Pituba – Jardim Satélite Industrial.

**04 - SITUAÇÃO :-** A área de terra está situada entre a Rua Pituba, área de propriedade da Mitra Diocesana de São José dos Campos, área ocupada pela Unidade Básica de Saúde e com a área ocupada pela Unidade Saúde Mental.

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

**06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES :-** A medição inicia-se no vértice nº35, localizado no alinhamento da Rua Pituba com o muro de divisa da área de propriedade da Mitra Diocesana de São José dos Campos; deste segue no sentido horário com rumo de 86°50'54"SE e 61,14m(sessenta e um metros e quatorze centímetros) de extensão confrontando com a área de propriedade da Mitra Diocesana de São José dos Campos até o vértice nº49; neste deflete a direita e segue com rumo de 02°29'15"SW e 38,69m(trinta e oito metros e sessenta e nove centímetros) de extensão confrontando com a área ocupada pela Unidade Básica de Saúde até o vértice nº46; neste deflete a direita e segue com rumo de 85°46'00"NW e 61,60m(sessenta e um metros e sessenta centímetros) de extensão confrontando com a área ocupada pela Unidade Saúde Mental até o vértice nº32; neste deflete a direita e segue com rumo de 03°09'00"NE e 37,52m(trinta e sete metros e cinquenta e dois centímetros) de extensão confrontando com o alinhamento da Rua Pituba até o vértice inicial nº35; fechando-se assim o perímetro.



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

**07 - ÁREA TOTAL :** - O perímetro descrito perfaz uma área de 2.337,91m<sup>2</sup>(dois mil, trezentos e trinta e sete metros quadrados e noventa e um decímetros quadrados).

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Carnevalli'.

**Eng.º Carlos Benedito Carnevalli**  
**Supervisor de Cálculos e Sistemas**

**Eng.º Massuo Kimura**  
**Diretor do Deptº de Obras Públicas**