

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

**LEI Nº 5677/00**  
**DE 30 DE JUNHO DE 2000**

“Desafeta e autoriza o Executivo Municipal a doar área de domínio público do Município à Associação dos Aposentados e Pensionistas de São José dos Campos - AAPSJ, para construção de ambulatório e hospital geriátrico”.

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 caracterizada no memorial descritivo anexo a esta lei e autorizada sua doação pelo Executivo Municipal à Associação dos Aposentados e Pensionistas de São José dos Campos - AAPSJ, para construção de ambulatório e hospital geriátrico.

**Art. 2º.** A donatária deverá iniciar as obras do ambulatório e hospital geriátrico no prazo de 12 (doze) meses, contados da data da publicação da presente lei, devendo finalizá-la em até 36 (trinta e seis) meses, contados da data de início da construção.

**Art. 3º.** 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 à Associação dos Aposentados e Pensionistas de São José dos Campos - AAPSJ qualquer indenização ou retenção por benfeitorias ou por qualquer outra obra executada.

**Art. 4º.** Constarão obrigatoriamente da escritura de doação os encargos da donatária, a destinação específica do imóvel e cláusula de reversão, nos exatos termos dos artigos precedentes.

**Art. 5º.** As despesas que se originarem da lavratura da escritura de doação, bem como do registro no cartório competente, correrão por conta da donatária.

**Art. 6º.** Fazem parte integrante desta lei, os inclusos memorial descritivo, planta e laudo de avaliação do imóvel.

**Art. 7º.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

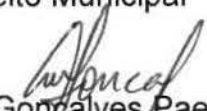
Prefeitura Municipal de São José dos Campos  
— Estado de São Paulo —

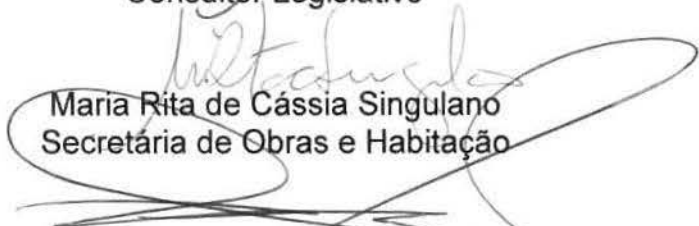
Cont. LEI 5677/00 - 2

de 2000.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 30 de junho

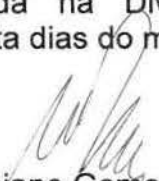
  
Emanuel Fernandes  
Prefeito Municipal

  
Sidnei Gonçalves Paes  
Consultor Legislativo

  
Maria Rita de Cássia Singulano  
Secretária de Obras e Habitação

  
Iwao Kikko  
Secretário de Assuntos Jurídicos

Registrada na Divisão de Formalização e Atos da  
Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos trinta dias do mês de junho do ano de dois mil.

  
Luciano Gomes  
Divisão de Formalização e Atos

L: 5677/00



**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 Associação dos Aposentados e Pensionistas de São José dos Campos-AAPSJC

**01- IMÓVEL :-** Área de terra.

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

**03 - LOCALIZAÇÃO :-** Rua Regina Alves dos Santos- Campo dos Alemães

**04 - SITUAÇÃO :-** A área de terra está situada entre a Rua Regina Alves dos Santos, Área Institucional 06 (remanescente), Rua Projetada e Rua Valter Dellú.

**05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO :-** Formato irregular, plano e com vegetação rasteira.

**06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES :** Mede de frente 121,52m (cento e vinte e um metros e cinquenta e dois centímetros) de extensão confrontando com a Rua Regina Alves dos Santos; nos fundos mede 141,57m (cento e quarenta e um metros e cinquenta e sete centímetros) de extensão confrontando com a Área Institucional 06 (remanescente); do lado direito de quem da área olha a rua de situação mede 13,91m (treze metros e noventa e um centímetros) de extensão em curva e 61,82m (sessenta e um metros e oitenta e dois centímetros) de extensão em reta confrontando com a Rua Projetada e do lado esquerdo mede 14,14m (quatorze metros e quatorze centímetros)



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

de extensão em curva e 61,51m (sessenta e um metros e cinquenta e um centímetros) de extensão em reta confrontando com a Rua Valter Dellú, fechando assim o perímetro.

**07 - ÁREA TOTAL :** - O perímetro descrito perfaz uma área de 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados).

Secretaria de Obras e Habitação, aos 07 de Junho de 2000.

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

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 78DAA-SOH/00.  
(referente ao processo interno n.º 43.681-8/00).

1. Interessada: Associação dos Aposentados e Pensionistas de São José dos Campos - AAPSJC.
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 mercado de um imóvel, para fins de permissão de uso.
4. Localização: o imóvel está situado à rua Regina Alves dos Santos, Campo dos Alemães, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra uma área de 10.000,00m<sup>2</sup>.
6. Características do terreno: plano de formato irregular.
7. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos tratar-se de uma área de terra em bairro de classe popular.
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 regiões de mesmo aproveitamento econômico, que homogeneizados forneceram o valor médio do metro quadrado para a área avalianda.
9. Pesquisa de valores: às fontes de informações pesquisadas foram os anúncios publicados no jornal local, que forneceram os seguintes valores:

Elemento n.º 01:

Publicado dia 30/01/2.000 no jornal Valeparaibano.

Anunciante particular, tel. 321-1950.

Local: rua Manuel Barbosa de Souza, Jardim Morumbi.

Área de 1.250,00m<sup>2</sup>, com frente de 27,00m e profundidade de 42,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$ 120.000,00.

Valor médio =  $120.000,00 / 1.250,00 = 96,00 \text{R\$}/\text{m}^2$ .

If = 12,88.

Elemento n.º 02:

Publicado dia 12/03/2.000 no jornal Valeparaibano.

Anunciante particular, tel. 382-5731.

Local: esquina da rua Francisco Rodrigues Silva com à rua Joaquim de Paula, Jardim Morumbi.

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

Topografia plana.

Valor = R\$ 30.000,00.

Valor médio =  $30.000,00/300,00 = 100,00\text{R\$/m}^2$ .  
If = 12,88.

Elemento n.º 03:

Publicado dia 12/03/2.000 no jornal Valeparaibano.

Anunciante particular, tel. 316-6523.

Local: rua Almirante Barroso, Jardim Imperial.

Área de  $575,00\text{m}^2$ , com frente de 10,00m e profundidade de 57,50,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$ 24.000,00.

Valor médio =  $24.000,00/575,00 = 41,74\text{R\$/m}^2$ .

If = 7,52.

Elemento n.º 04:

Publicado dia 30/04/2.000, no jornal Valeparaibano.

Anunciante particular, tel. 321-4030.

Local: rua Emiliano Alves de Paula, Jardim Itapuã.

Área de  $320,00\text{m}^2$ , com frente de 12,00m e profundidade de 26,67m.

Topografia em declive suave.

Valor = R\$ 20.000,00.

Valor médio =  $20.000,00/320,00 = 62,50\text{R\$/m}^2$ .

If = 9,03.

Elemento n.º 05:

Publicado dia 04/06/2.000 no jornal Valeparaibano.

Anunciante Imobiliária Cordeiro, tel. 322-1355.

Local: esquina da rua Almirante Barroso, Jardim Imperial.

Área de  $384,00\text{m}^2$ .

Topografia plana.

Valor = R\$ 25.000,00.

Valor médio =  $25.000,00/384,00 = 65,10\text{R\$/m}^2$ .

If = 7,52.

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 (Fp) :

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

$P(\text{máx})$  = 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  $I_{fa} = 5,17/2.000$  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        | 96,00  | 0,90  | 0,84  | 1,02  | 1,00     | 12,88 | 29,71  |
| 02        | 100,00 | 0,90  | 1,00  | 1,00  | 1,00     | 12,88 | 36,13  |
| 03        | 41,74  | 0,90  | 1,00  | 1,20  | 1,00     | 7,52  | 30,99  |
| 04        | 62,50  | 0,90  | 0,96  | 1,00  | 1,05     | 9,03  | 32,46  |
| 06        | 65,10  | 0,90  | 1,00  | 1,00  | 1,00     | 7,52  | 40,28  |
| Somatória |        |       |       |       |          |       | 169,57 |

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

$$V_{hm} = 169,57/5 = 33,91 \text{ R\$/m}^2.$$

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

|                   |       |   |     |   |       |
|-------------------|-------|---|-----|---|-------|
| Limite inferior = | 33,91 | x | 0,7 | = | 23,74 |
| Limite superior = | 33,91 | x | 1,3 | = | 44,08 |

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 = 29,71.

Maior = 40,28.

Desvio padrão da amostra =  $S = (\text{soma}((V_{hi} - V_{hm})^2 / (n-1)))^{0,50}$ .  
 $S = 4,29$ .

Desvio do menor valor:

$D = (33,91 - 29,71) / 4,29 = 0,98$ .

$D = 0,98 < 1,65$  portanto satisfaz a exigência.

Desvio do maior valor:

$D = (40,28 - 33,91) / 4,29 = 1,48$ .

$D = 1,48 < 1,65$  portanto satisfaz a exigência.

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

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

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

Área = 10.000m<sup>2</sup>.

$V_{hm} = 33,91 \text{R\$}/\text{m}^2$ .

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

$T_r$  = testada real da Área avaliando > 20,00m.

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

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

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

$F_p$  = Fator de profundidade = 1,00 (devido o terreno ser de esquina).

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

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

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

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

$F_p = ((P(máx)/P(eq))^{0,50})$ .

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 1,00 devido o terreno ser plano.

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

$$Vt = 10.000,00 \times 33,91 \times 1,19 \times 1,00 \times 1,00 = 403.529,00.$$

**Portanto o valor do terreno de 10.000,00m<sup>2</sup> é, quatrocentos e três mil, quinhentos e vinte e nove Reais.**

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, 09 de Junho de 2.000.



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



Antonio Baklos Alwan.  
Secretário Interino de Obras e Habitação.

SEMI-DESENHO SEM ESCALA

Kone Elevadores  
Indutora Ltda

Fisher Controll  
S/A

RUA JOSÉ DE CAMPOS

LOCAL

## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SECRETARIA DE OBRAS E HABITAÇÃO

título/assunto

ÁREA DE DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL A SER DOADA A ASSOCIAÇÃO DOS  
APOSENTADOS E PENSIONISTAS DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS- AAPSJIC

local

RUA REGINA ALVES DOS SANTOS- CAMPO DOS ALEMÃES

Levantamento

Caderneta

P.LOTEAMENTO

processo/expediente

43681-8/00

folha

ÚNICA

Cálculo/Projeto

Escala

1:1000

arquivado

AID6CAMP

arquivo

Desenho

ENG\*CARNEVALLI

Data

02/06/00

Supervisor de Cálculos

Diretor de Obras Públicas

Secretário de Obras e Habitação

Eng. Massuo Kimura  
Depto. Obras Públicas  
Diretor