

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

PUBLICADO (A) NO JORNAL
BOLETIM DO MUNICÍPIO

N.º 1405 de 03/09/2000

LEI Nº 5733/00
de 22 de agosto de 2000

Autoriza a Prefeitura Municipal a outorgar a permissão de uso de uma área de terreno de domínio público municipal à Fundação de Atendimento à Criança e ao Adolescente Professor Hélio Augusto de Souza - FUNDHAS

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 a Prefeitura Municipal autorizada a outorgar a permissão de uso de uma área de terreno de domínio público municipal à Fundação de Atendimento à Criança e ao Adolescente Professor Hélio Augusto de Souza - FUNDHAS descrita e caracterizada no memorial descritivo anexo.

Art. 2º. A presente permissão de uso destina-se ao cumprimento das funções institucionais da permissionária.

Art. 3º. A permissão de uso é a título gratuito e conferirá à permissionária direito pessoal e intransferível e vigorará por prazo indeterminado.

Art. 4º. A área de terreno a ser permissionada reverterá ao domínio direto da municipalidade, acrescida de todas as benfeitorias e acessões nela introduzidas, independentemente de qualquer indenização, nos seguintes casos:

I – quando a permissionária der ao imóvel, no todo ou em parte, destinação diversa da prevista no artigo 2º desta lei;

II – verificada a ocorrência de inadimplemento de cláusula contratual.

Art. 5º. Fazem parte integrante desta lei os inclusos memorial descritivo, planta e laudo de avaliação do imóvel.

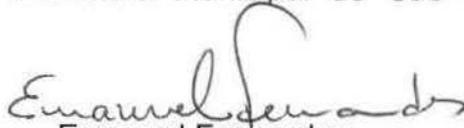
Art. 6º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

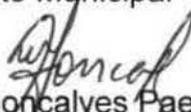
Prefeitura Municipal de São José dos Campos
— Estado de São Paulo —

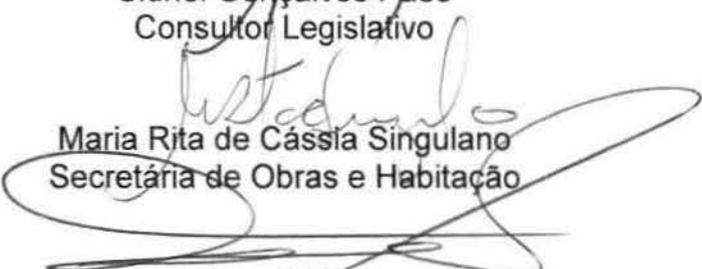
Cont. LEI 5733/00 – 2

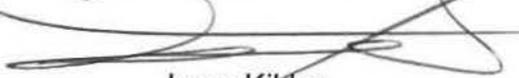
agosto de 2000.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 22 de

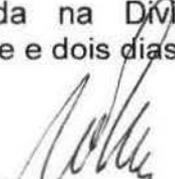

Emanuel Fernandes
Prefeito Municipal


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 vinte e dois dias do mês de agosto do ano de dois mil.


Luciano Gomes
Divisão de Formalização e Atos



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 ocupada pela Fundação Hélio Augusto de Souza – FUNDHAS.

01- IMÓVEL :- Área de terra.

02 - PROPRIEDADE :- Domínio Público Municipal.

03 - LOCALIZAÇÃO :- Rua da Linha, nº60 – Jardim Nova Esperança (Banhado).

04 - SITUAÇÃO :- A área de terra está situada entre a Área de Domínio da R.F.F.S.A. e com a área remanescente de Domínio Público Municipal (Favela do Banhado).

05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO :- Formato irregular, com declividade, vegetação rasteira e com benfeitorias, ou seja, um prédio em bom estado de conservação perfazendo uma área construída de 368,18m²(trezentos e sessenta e oito metros quadrados e dezoito decímetros quadrados).

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES :- A medição inicia-se no vértice nº2 (N=7435462.0417, E=408990.8493) localizado junto ao limite da faixa da R.F.F.S.A. a uma distância de 1Km do Km390 da R.F.F.S.A. com a área remanescente de Domínio Público Municipal (Favela do Banhado); deste segue no sentido anti-horário com rumo de 62°42'53"NW e 17,51m(dezessete metros e cinquenta e um centímetros) de extensão até o vértice nº5; neste deflete a esquerda segue com rumo 89°49'44"SW e 6,70m(seis metros e setenta centímetros) de extensão até o vértice nº6; neste deflete a direita e segue com rumo 59°45'01"NW e 13,74m(treze metros e setenta e quatro centímetros) de extensão até o vértice nº7; neste deflete a esquerda e segue com rumo 78°42'56"NW e 19,42m(dezoito metros e quarenta e dois centímetros) de extensão até o vértice nº8; neste deflete a esquerda e segue com rumo 77°40'04"NW e 14,42m(quatorze metros e quarenta e dois centímetros) de extensão até o vértice nº9; neste deflete a esquerda e segue com rumo 05°38'08"SE e 1,52m(um metro e cinquenta e dois centímetros) de extensão até o vértice nº10; neste deflete a direita e segue com rumo 24°10'26"SW 21,37m(vinte e um metros e trinta e sete centímetros) de extensão até o vértice nº11; neste deflete a esquerda e segue com rumo 23°58'54"SW e 27,19m(vinte e sete metros e dezenove centímetros) de extensão até o vértice nº12, neste deflete a esquerda e segue com rumo 70°43'43"SE e 24,94m(vinte e quatro metros e noventa e quatro centímetros) de extensão até o vértice nº13; neste deflete a direita e segue com rumo 65°21'11"SE e 8,06m(oito metros e seis



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

centímetros) de extensão até o vértice nº14; neste deflete a esquerda e segue com rumo $75^{\circ}22'56''$ SE e 17,10m(dezessete metros e dez centímetros) de extensão até o vértice nº15; neste deflete a esquerda e segue com rumo $27^{\circ}00'03''$ NE e 28,07m(vinte e oito metros e sete centímetros) de extensão até o vértice nº16; neste deflete a direita e segue com rumo $62^{\circ}38'53''$ SE e 14,43m(quatorze metros e quarenta e três centímetros) de extensão até o vértice nº1; confrontando com a área remanescente de Domínio Público Municipal (Favela do Banhado) do vértice inicial nº2 até o vértice nº1; neste deflete a esquerda e segue em curva com AC de $02^{\circ}53'27''$, raio de 509,03m(quinhetos e nove metros e três centímetros) e desenvolvimento de 25,68m(vinte e cinco metros e sessenta e oito centímetros) de extensão confrontando com a área de Domínio da R.F.F.S.A. até o vértice inicial nº2; fechando-se assim o perímetro.

07 - ÁREAS : Construída - 368,18m²
Livre - 2.724,07m²
Total - 3.092,25m²

08 - ÁREA TOTAL : - O perímetro descrito perfaz uma área de 3.092,25m²(três mil, noventa e dois metros quadrados e vinte e cinco decímetros quadrados).

Secretaria de Obras e Habitação, aos 01 de março de 2000.

Eng.º Carlos Benedito Carnevalli
Supervisor de Cálculos e Sistemas

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

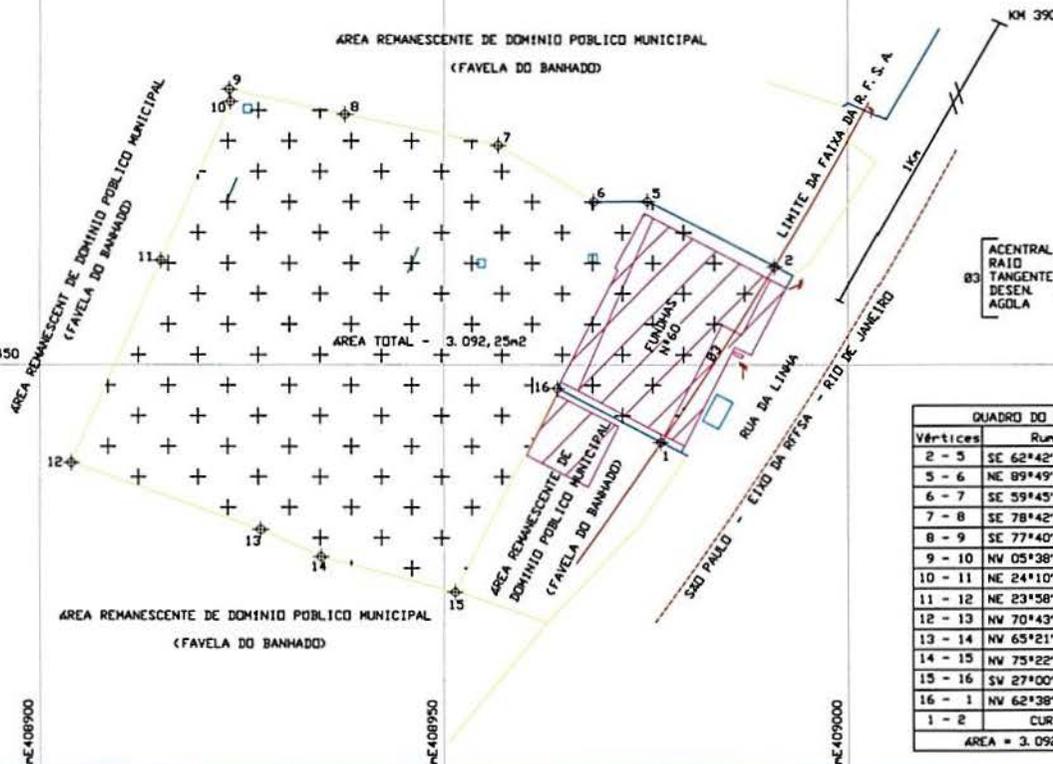
Legenda	
	Construção
	Muro
	Ferrovia
	Cx D'água
	Cx Sanitaria
	Poste
	TRAVE (GDL)

QUADRO DE ÁREAS	
CONSTRUIDA	368,18m ²
LIVRE	2.724,07m ²
TOTAL	3.092,25m ²



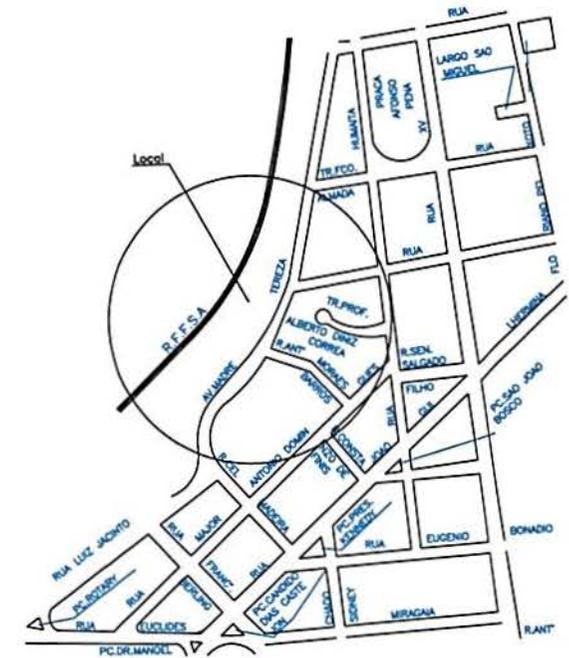
nn7435500

nn7435450



ACENTRAL	- 02°53' 27"
RAIO	- 509,03m
TANGENTE	- 12,85m
DESEN	- 25,68m
AGOLA	- 1,39m ²

QUADRO DO PERÍMETRO		
Vértices	Rumo	Dist. (m)
2 - 3	SE 62°42'53"	NV 17,51
3 - 6	NE 89°45'44"	SV 6,70
6 - 7	SE 59°45'01"	NV 13,74
7 - 8	SE 78°42'56"	NV 19,42
8 - 9	SE 77°40'04"	NV 14,42
9 - 10	NV 05°38'08"	SE 1,52
10 - 11	NE 24°10'26"	SV 21,37
11 - 12	NE 23°58'54"	SV 27,19
12 - 13	NV 70°43'43"	SE 24,94
13 - 14	NV 65°21'11"	SE 8,06
14 - 15	NV 75°22'56"	SE 17,10
15 - 16	SV 27°00'03"	NE 28,07
16 - 1	NV 62°38'53"	SE 14,43
1 - 2	CURVA	25,68
ÁREA = 3.092,25m ²		



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

Objeto/assunto Levantamento Planimétrico de uma área ocupada pela Fundação Hélio Augusto de Souza - FUNDHAS

Local Rua da linha, n.º 60 - Jd. Nova Esperança (Banhado)

Levantamento	Codificação	processo/espedita	folha	Größe
União/Orçamento	284	110474-7/98		
Calculo/Projeto	Escala	arquitado	FUNDHESP	arquitado
Desenho	Eng.º Marcos B. Ribeiro	Supervisor de Calculo		
Secretaria de Obras e Habitação	Data	01/03/00		
	Eng.º Marcos B. Ribeiro	Director de Obras Públicas		
	1 - 2			

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 84DAA-SOH/00.
(referente ao processo interno n.º 110.472-0/99).

1. Interessada: FUNDHAS - FUNDAÇÃO DE ATENDIMENTO À CRIANÇA E AO ADOLESCENTE PROF. HÉLIO AUGUSTO DE SOUZA.
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 Mário Antonio Abrantes da Fonseca, n.º410, Campo dos Alemães, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra uma área de 2.590,28m².
6. Características do terreno: plano de formato irregular.
7. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos tratar-se de uma quadra de esportes e um pavilhão tipo escola 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 avaliada.
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 1.250,00m², 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 = 96,00R\$/m².

If = 12,88.

Elemento n.º 02:

Publicado dia 12/03/2.000 no jornal Valeparaibanc.

Anunciante particular, tel. 382-5731.

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

Área de 300,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 30,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$ 30.000,00.

Valor médio = 30.000,00/300,00 = 100,00R\$/m².

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 575,00m², 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 = 41,74R\$/m².

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 Itepuã.

Área de 320,00m², 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 = 62,50R\$/m².

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 384,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$ 25.000,00.

Valor médio = 25.000,00/384,00 = 65,10R\$/m².

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 = Ft = (Ti/Tr)^{0,25}.

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

Tr = testada real do elemento pesquisado.

Não considerando do Ft e que extrapolar o intervalo:

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

Fator de profundidade (Fp) :

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

$$F_p = (P(mi)/P(eq))^{0,60}$$

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

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

$$F_p = (P(eq)/P(máx))^{0,60}$$

Para $P(eq) < P(mi)/2$ ou $P(eq) > 2 \times P(máx)$ então:

$$F_p = (2,00)^{0,60} = 1,41$$

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 $I_{fa} = 5,17\%$ e será utilizado como fator de transporte para este local.

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

Elemento	Vm	Ff	Ft	Fp	Fto	If	Vh
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
05	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 = $S = (\text{soma}((V_{hi} - V_{hm})^2 / (n-1)))^{0,60}$.
 $S = 4,29$.

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 (Vt), considerando o Fator de Testada (Ft), Fator de Profundidade (Fp) e Fator de Topografia (Fto):

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

$$\text{Área} = 2.590,28 \text{m}^2.$$

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

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

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

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 = 1,00.

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

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

P(eq) = Profundidade equivalente = 38,44m.

Para $P(mi)/2 \leq P(eq) \leq 2 \times P(máx)$ então:

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

$$Fp = (P(eq)/P(mi))^{0,60}$$

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

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

$$Fp = ((P(máx)/P(eq))^{0,60}$$

Para $P(eq) < P(mi)/2$ ou $P(eq) > 2 \times P(máx)$ então:

$$Fp = (1/2)^{0,60} = 0,71.$$

Fator de Topografia (F_{to}) considerado igual a 1,00 devido o terreno ser plano.

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

$$V_t = 2.590,28 \times 33,91 \times 1,19 \times 1,00 \times 1,00 = 104.525,31.$$

12. Cálculo do valor da construção (V_c), de acordo com os Custos Unitários Pini de Edificações (CUPE) considerando padrão, uma construção Industrial de Galpão médio:

$$V_c = \text{Área construída (Ac)} \times \text{CUPE} \times \text{Correção do Padrão (CP)} \times \text{B.D.I.}$$

$$V_c = \text{Ac} \times \text{CUPE} \times \text{CP} \times \text{B.D.I.}$$

CUPE = R\$422,41/m² = Custos Unitários PINI de Edificações, mês base Maio/2.000, que será utilizado para classificar o padrão da construção, que calcula o valor dos Materiais e Mão de Obra inclusive com Taxas de Impostos Sociais e Riscos do Trabalho (126,80%), mas não inclui as despesas de B.D.I. - Benefícios e Despesas Indiretas, Projetos, cópias, orçamentos e instalações especiais.

CF = Corrige a variação de padrão entre o CUPE considerado e o padrão existente na área da construção que está sendo calculada.

B.D.I. = 1,10 = Benefício e Despesas Indiretas que inclui, lucro do construtor, despesas administrativas, etc.

Local	Área	CUPE	Cp	B.D.I.	Vc
Pavilhão	185,41	422,41	0,80	1,10	68.920,75
Quadra	1.096,69	422,41	1,00	1,10	509.578,11
Total	1.282,10				578.498,86

V_c é o valor da construção nova que deve ser depreciado para corresponder com a idade atual aparente do prédio. O Valor atual da construção (V_{ac}) será calculado pelo método da linha reta com as seguintes considerações:

Valor residual = 25% do V_c.

Vida útil provável = 60 anos.

Idade atual estimada = 10 anos.

$$V_{ac} = V_c \times (0,25 + 0,75 \times (60 - 10)/60) = V_c \times 0,88.$$

$$V_{ac} = 578.498,86 \times 0,88 = R\$509.079,00.$$

13. Valor do imóvel (V_i):

$$V_i = V_t + V_{ac}$$

$$V_i = 104.525,31 + 509.079,00 = 613.604,31.$$

14. Sobre o valor do imóvel (V_i) deve ser acrescido a Vantagem da Coisa Feita (VCF) que considera um prédio existente com possibilidade de gerar lucro, mais valorizado que um prédio no projeto e será calculada igual à capitalização

simples do valor do aluguel durante o período de 12 meses, tempo necessário para à construção do imóvel:

$$VCF = (Vi \times in) / (1 - in).$$

$$Vi = 613.604,31.$$

$i = (10/12)\%$ = porcentagem do valor total do imóvel (Vti) que é igual ao aluguel mensal.

$n = 12$ meses, tempo necessário para construção do prédio.

$$VCF = (613.604,31 \times (10/12/100) \times 12) / (1 - (10/12/100) \times 12).$$

$$VCF = 68.178,26.$$

15. Valor total do imóvel (Vti):

$$Vti = Vi + VCF.$$

$$Vti = 613.604,31 + 68.178,26 = 681.782,57.$$

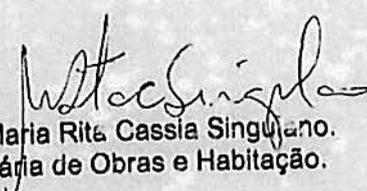
Portanto o valor do imóvel é, seiscentos e oitenta e um mil, setecentos e oitenta e dois Reais e cinquenta e sete centavos.

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

Secretaria de Obras e Habitação, 27 de Junho de 2.000.



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



Eng.ª Maria Rita Cassia Singulano.
Secretária de Obras e Habitação.