

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

PUBLICADO (A) NO JORNAL  
BOLETIM DO MUNICÍPIO  
Nº 1416 de 10/11/2000

L E I Nº 5770/00  
de 26 de outubro 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.

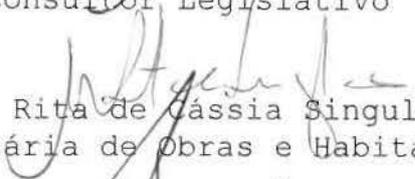
Prefeitura Municipal de São José dos Campos  
— Estado de São Paulo —

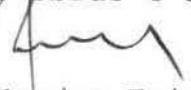
Cont. LEI 5770/00 - 2

Prefeitura Municipal de São José dos Campos,  
26 de outubro de 2000.

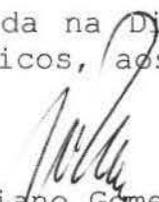
  
Emanuel Fernandes  
Prefeito Municipal

  
Sidnei Gonçalves Paes  
Consultor Legislativo

  
Maria Rita de Cássia Singulano  
Secretária de Obras e Habitação

  
Ricardo Mendes Trindade  
Resp. p/ Secretaria de Assuntos Jurídicos

Registrada na Divisão de Formalização e Atos  
da Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos vinte e seis dias do mês de  
outubro 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**

**ANEXO A LEI Nº 5770/00**

**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 13 de Maio, nº691 – São Francisco Xavier.

**04 - SITUAÇÃO :-** A área de terra está situada entre a Rua 13 de Maio, área de Domínio Público Municipal, área ocupada pela SABESP.

**05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO :-** Formato irregular, com declividade, sem vegetação e com benfeitorias em bom estado de conservação perfazendo uma área construída de 413,02m<sup>2</sup>(quatrocentos e treze metros quadrados e dois decímetros quadrados).

**06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES :-** A medição inicia-se no vértice N°107 localizado no alinhamento da Rua 13 de Maio junto a divisa da área ocupada pela SABESP; Deste segue no sentido horário com rumo 02°06'03"SW e 7,09m(sete metros e nove centímetros) de extensão até o vértice N°76; neste deflete a direita e segue com rumo 08°15'30"SW e 22,88m(vinte e dois metros e oitenta e oito centímetros) de extensão até o vértice N°84; confrontando com a Rua 13 de Maio do vértice inicial N°107 ao vértice N°84; neste deflete a direita e segue com rumo 67°17'29"NW e 4,79m(quatro metros e setenta e nove centímetros) de extensão até o vértice N°1A; neste deflete a direita e segue com rumo 22°42'31"NE e 2,33m(dois metros e trinta e três centímetros) de extensão até o vértice N°86; neste deflete a esquerda e segue com rumo de 58°31'04"NW e 2,37m(dois metros e trinta e sete centímetros) de extensão até o vértice N°87; neste deflete a esquerda e segue com rumo de 81°15'07"SW e 4,85m(quatro metros e oitenta e cinco centímetros) de extensão até o vértice N°88; neste deflete a direita e segue com rumo de 41°51'01"NW e 12,47m(doze metros e quarenta e sete centímetros) de extensão até o vértice N°90; confrontando com a área de Domínio Público Municipal do vértice N°84 até o vértice N°90; neste deflete a direita e segue com rumo 09°19'36"NE e 4,52m(quatro metros e cinquenta e dois centímetros) de extensão até o vértice N°91; neste deflete a esquerda e segue com rumo de 72°21'57"NW e 7,51m(sete metros e cinquenta e um centímetros) de extensão até o vértice N°97; neste deflete a direita e segue com rumo 02°20'18"NE e 5,91m(cinco metros e noventa e um centímetros) de extensão até o vértice N°95; neste deflete a direita e segue com rumo



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

16°16'46"NE e 3,46m(três metros e quarenta e seis centímetros) de extensão até o vértice N°94; neste deflete a esquerda e segue com rumo 01°42'24"NE e 4,90m(quatro metros e noventa centímetros) de extensão até o vértice N°93; neste deflete a direita e segue com rumo 88°33'01"SE e 18,66m(dezoito metros e sessenta seis centímetros) de extensão até o vértice N°111; neste deflete a direita e segue com rumo 00°47'33"SW e 4,84m(quatro metros e oitenta e quatro centímetros) de extensão até o vértice N°112; neste deflete a esquerda e segue com rumo 88°01'57"SE e 5,68m(cinco metros e sessenta e oito centímetros) de extensão até vértice N°113; neste deflete a esquerda e segue com rumo 01°36'45"NE e 0,75m(setenta e cinco centímetros) de extensão até o vértice N°114; neste deflete a direita e segue com rumo 86°57'33"SE e 3,00m(três metros) de extensão até o vértice inicial N°107, confrontando com a área ocupada pela SABESP do vértice N°90 até o vértice inicial N°107; fechando assim o perímetro.

**07 - ÁREAS :** Construída - 413,02m<sup>2</sup>  
Livre - 238,82m<sup>2</sup>  
Total - 651,84m<sup>2</sup>

**08 - ÁREA TOTAL :** - O perímetro descrito perfaz uma área de 651,84m<sup>2</sup>(seiscentos e cinquenta e um metros quadrados e oitenta e quatro decímetros quadrados).

Secretaria de Obras e Habitação, aos 03 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**

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 120DAA-SOH/00.  
(referente ao processo interno n.º 110.477-1/99).

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 13 de Maio, n.º 691, São Francisco Xavier, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra uma área de 651,84m<sup>2</sup> com área construída de 413,02m<sup>2</sup>.
6. Características do terreno: plano de formato irregular.
7. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos tratar-se de uma construções tipo escola em um distrito do município.
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 homogêneos 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 12/03/2000 no jornal Valeparaibano.

Anunciante particular, tel. 316-6523.

Local: rua Almirante Barroso, Jardim Imperial.

Área de 575,00m<sup>2</sup>, com frente de 10,00m e profundidade de 57,50,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$ 24.000,00.

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

Elemento n.º 02.

Publicado dia 30/04/2000, no jornal Valeparaibano.

Anunciante particular, tel. 321-4030.

Local: rua Emiliano Alves de Paula, Jardim Itapuã.

Área de 320,00m<sup>2</sup>, com frente de 12,00m e profundidade de 26,67m.

Topografia em declive suave.

Valor = R\$ 20.000,00.

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

Elemento n.º 03.

Publicado dia 30/04/2.000, no jornal Valeparaibano.  
Anunciante Imobiliária GranFor, tel. 341-1333.  
Local: rua Barrão de Loreto, Eugênio de Melo.  
Área de 300,00m<sup>2</sup>, com frente de 10,00m e profundidade de 30,00m.  
Topografia plana.  
Valor = R\$ 14.000,00.  
Valor médio = 14.000,00/300,00 = 46,67R\$/m<sup>2</sup>.

Elemento n.º 04.  
Publicado dia 18/06/2.000, no jornal Valeparaibano.  
Anunciante: Imobiliária Valentin, tel. 329-1236.  
Local: rua Dos Topógrafos, Parque Novo Horizonte.  
Área de 125,00m<sup>2</sup>, com frente de 5,00m e profundidade de 25,00m.  
Topografia plana.  
Valor = R\$ 8.000,00 (valor de venda).  
Valor médio = 8.000,00/125,00 = 64,00R\$/m<sup>2</sup>.

Elemento n.º 05.  
Publicado dia 18/06/2.000, no jornal Valeparaibano.  
Anunciante: Imobiliária Valentin, tel. 329-1236.  
Local: Parque Novo Horizonte.  
Área de 145,00m<sup>2</sup> de esquina.  
Topografia plana.  
Valor = R\$ 11.000,00.  
Valor médio = 11.000,00/145,00 = 75,86R\$/m<sup>2</sup>.

Elemento n.º 06.  
Obtido dia 11/08/2.000, na Imobiliária Planeta Verde Imóveis, tel. 326-1120.  
Local: rua Treze de Maio, São Francisco Xavier.  
Área de 706,00m<sup>2</sup>, com frente de 12,25m e profundidade de 57,63m.  
Topografia plana.  
Valor = R\$ 35.000,00.  
Valor médio = 35.000,00/706,00 = 49,58R\$/m<sup>2</sup>.

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) :

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

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

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

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

$$Fp = (P(eq)/P(máx))^{0,50}$$

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

$$Fp = (2,00)^{0,50} = 1,41$$

Fator de Topografia (Fto), indicados na tabela e levam em consideração a declividade da superfície dos lotes.

Os Índices Fiscais (If) dos locais não serão utilizados como fator de transporte para o local da avaliação.

Valor Homogeneizado =  $Vh = (Vm \times Ff \times Ft \times Fp \times Fto)$ .

Elemento	Vm	Ff	Ft	Fp	Fto	Vh
01	41,74	0,90	1,00	1,20	1,00	45,08
02	62,50	0,90	0,96	1,00	1,05	56,70
03	46,67	0,90	1,00	1,00	1,00	42,00
04	64,00	1,00	1,19	1,00	1,00	76,16
05	75,86	0,90	1,00	1,00	1,00	68,27
06	49,58	0,90	0,95	1,20	1,00	50,87
Somatória						339,08

Valor homogeneizado médio =  $Vhm = \text{somatória de } Vh/6$ .

$$Vhm = 339,08/6 = 56,51R\$/m^2$$

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

Limite inferior =	56,51	x	0,7	=	39,56
Limite superior =	56,51	x	1,3	=	73,46

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 = 42,00.

Maior = 76,16.

Desvio padrão da amostra =  $S = (\text{soma}((V_{hi} - V_{hm})^2 / (n-1)))^{0,50}$ .  
 $S = 13,40$ .

Desvio do menor valor:

$$D = (56,51 - 42,00) / 13,40 = 1,08.$$

$D = 1,08 < 1,73$  portanto satisfaz a exigência.

Desvio do maior valor:

$$D = (76,16 - 56,51) / 13,40 = 1,47.$$

$D = 1,47 < 1,73$  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 ( $F_{to}$ ):

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

$$\text{Área} = 651,84 \text{m}^2.$$

$$V_{hm} = 56,51 \text{R\$}/\text{m}^2.$$

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

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

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

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

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

$F_p$  = Fator de profundidade = 1,00.

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

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

$P(eq)$  = Profundidade equivalente =  $651,84 / 29,97 = 21,75\text{m}$ .

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:

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

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

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

$$Vt = 651,84 \times 56,51 \times 1,19 \times 1,00 \times 1,00 = 43.834,22.$$

12. Cálculo do valor da construção (Vc), de acordo com os Custos Unitários Pini de Edificações (CUPE) considerando padrão, uma construção residencial popular:

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

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

CUPE = R\$331,13/m<sup>2</sup> = Custos Unitários PINI de Edificações, mês base Junho/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 Leis Sociais e Riscos do Trabalho (124,46%), mas não inclui as Taxa de: BDI - Benefícios e Despesas Indiretas.

CP = 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
Construção	413,02	331,13	1,00	1,10	150.439,64

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

Valor residual = 25% do Vc.

Vida útil provável = 60 anos.

Idade atual estimada = 10 anos.

$$Vac = Vc \times (0,25 + 0,75 \times (60 - 10)/60) = Vc \times 0,88.$$

$$Vac = 150.439,64 \times 0,88 = R\$132.386,88.$$

13. Valor do imóvel (Vi):

$$Vi = Vt + Vac.$$

$$Vi = 43.834,22 + 132.386,88 = 176.221,10.$$

14. Sobre o valor do imóvel (Vi) 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:

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

$$Vi = 176.221,10.$$

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

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

$VCF = (176.221,10 \times (10/12/100) \times 12) / (1 - (10/12/100) \times 12)$ .

$VCF = 19.579,01$

15. Valor total do imóvel ( $V_{ti}$ ):

$V_{ti} = V_i + VCF$ .

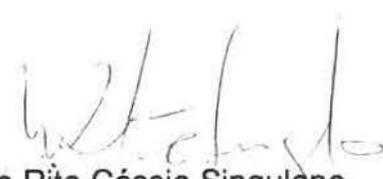
$V_{ti} = 176.221,10 + 19.579,01 = 195.800,11$ .

Portanto o valor do imóvel é, cento e noventa e cinco mil, oitocentos Reais e onze 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, 11 de Agosto de 2.000.

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

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