

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

PUBLICADO (A) NO JORNAL
BOLETIM DO MUNICÍPIO
Nº 1420 de 08/12/2000

L E I Nº 5776/00
de 22 de novembro de 2000

"Desafeta e autoriza a Prefeitura Municipal a alienar por venda área de domínio público municipal remanescente de desapropriação a munícipe".

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 e a Prefeitura Municipal autorizada a alienar, por venda, a área de domínio público municipal, remanescente de desapropriação, descrita e caracterizada no Memorial Descritivo e Planta anexos, à Senhora Eliana Pansardis Sampaio.

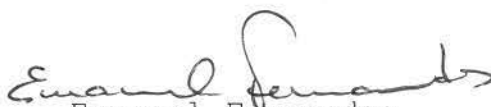
Art. 2º. A alienação de que trata a presente lei dar-se-á mediante pagamento à vista pela adquirente, e pelo valor constante do Laudo de Avaliação do Imóvel anexo a esta lei.

Art. 3º. As despesas que se originarem da lavratura da escritura de venda, bem como do registro no cartório competente, correrão por conta da adquirente.

Art. 4º. Fazem parte integrante desta lei os inclusos Memorial Descritivo, Planta e Laudo de Avaliação do Imóvel.

Art. 5º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos,
22 de novembro de 2000.


Emanuel Fernandes
Prefeito Municipal


Sidnei Gonçalves Paes
Consultor Legislativo



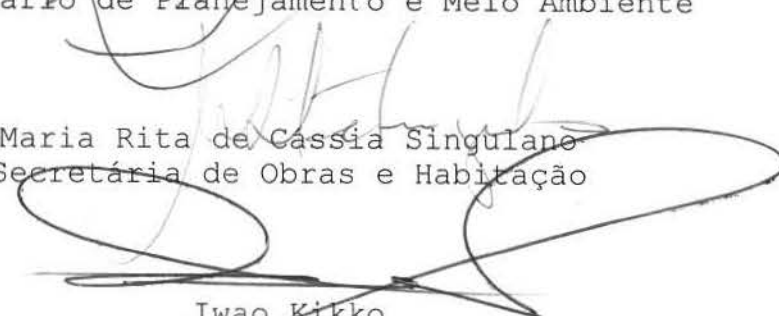
Prefeitura Municipal de São José dos Campos
— Estado de São Paulo —

Cont. LEI 5776/00 - 2

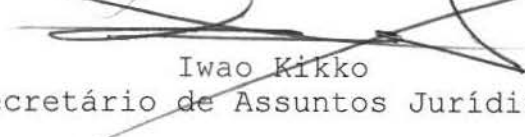
Prefeitura Municipal de São José dos Campos,
22 de novembro de 2000.



Lauro Fernando Graça Farinas
Secretário de Planejamento e Meio Ambiente

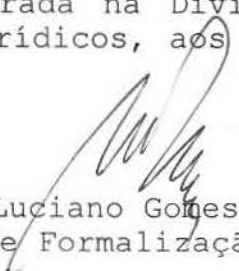


Maria Rita de Cassia Singulano
Secretária de Obras e Habitação



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
novembro 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.

01- IMÓVEL :- Área de terra.

02 - PROPRIEDADE :- Domínio Público Municipal.

03 - LOCALIZAÇÃO :- Rua Henrique Dias – Vila Progresso.

04 - SITUAÇÃO :- A área de terra está situada entre a Rua Henrique Dias, área de propriedade da Sra. Eliana Pansardis Sampaio e com a área remanescente de Domínio Público Municipal.

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

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES :- Mede de frente 29,39m(vinte e nove metros e trinta e nove centímetros) de extensão, sendo 13,51m(treze metros e cinquenta e um centímetros) em curva e 15,88m(quinze metros e oitenta e oito centímetros) em linha reta, confrontando com a Rua Henrique Dias; do lado esquerdo de quem do imóvel olha a rua de situação mede 6,70m(seis metros e setenta centímetros) de extensão confrontando com a área remanescente de Domínio Público Municipal; nos fundos mede 27,89m(vinte e sete metros e oitenta e nove centímetros) de extensão confrontando com a área se propriedade da Sra. Eliana Pansardis Sampaio; 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 115,21m²(cento e quinze metros quadrados e vinte e um décimos quadrados).

Secretaria de Obras e Habitação, aos 25 de outubro de 1999.

Eng.º Carlos Benedito Carnevali
Supervisor de Cálculos e Sistemas

Eng.º Massuo Kimura
Diretor do Deptº de Obras Públicas

1. Interessada: Eliana Pansardis Sampaio.
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 venda do imóvel.
4. Localização: à área está situada com frente para à rua Henrique Dias, Vila Progresso, São José dos Campos - SP.
5. Características do terreno: plano de formato retangular.
6. Área total: o perímetro do terreno encerra uma área de 115,21m².
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.

Elemento n.º 01:

Publicado dia 21/02/99 no jornal Valeparaibano.

Anunciante Imobiliária Ideal, corretora Sr. Luciano, tel. 329-1899.

Local: rua Dos Periquitos, Vila Tatetuba.

Área de 360,00m², com frente de 12,00m e profundidade de 30,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$ 38.000,00.

Valor médio = $38.000,00/360,00 = 105,56R\$/m^2$.

If = 21,06.

Elemento n.º 02:

Publicado dia 14/03/99 no jornal Valeparaibano.

Anunciante particular, tel. 329-7561.

Local: rua Abílio Pereira Dias, Jardim Ismênia.

Área de 305,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 30,50m.

Topografia plana.

Valor = R\$ 32.000,00.

Valor médio = $32.000,00/305,00 = 104,92 R\$/m^2$.

If = 16,87/99.

Elemento n.º 03:

Publicado dia 21/03/99 no jornal Valeparaibano.

Anunciante particular, tel. 329-3972, 329-1455.

Local: esquina da rua Alfredo Pereira Filho com à rua Ademar Figueiredo Lira, Vila Industrial.

Área de 300,00m², com frente de 15,00m e profundidade de 20,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$ 45.000,00.

Valor médio = 45.000,00/300,00 = 150,00 R\$/m².

If = 21,06/99.

Elemento n.º 04:

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 300,00m², 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\$/m².

If = 21,06/99.

Elemento n.º 05:

Publicado dia 18/04/99 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: o proprietário, Tel. 329-1313.

Local: rua Abílio Pereira Dias, Jardim Ismênia.

Área de 305,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 30,50m.

Topografia plana.

Valor = R\$ 34.000,00.

Valor médio = 34.000,00/305,00 = 111,48R\$/m².

If = 16,87.

Elemento n.º 06:

Publicado dia 09/05/99 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: Imobiliária Teófilo, tel. 329-5828.

Corretor: Sr. Teófilo.

Local: rua Cajueiros, Jardim Das Industrias.

Área de 293,50m² de esquina.

Topografia plana.

Valor = R\$ 33.000,00.

Valor médio = 33.000,00/293,50 = 112,44R\$/m².

If = 25,27/99.

Elemento n.º 07:

Publicado dia 09/05/99 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: Imobiliária Jasmim, tel. 331-8666.

Corretor: Sr. Maurício.

Local: Avenida Dr. João B. S. de Queirós Jr., Jardim Das Industrias.

Área de 275,00m², com frente de 11,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$ 41.250,00.

Valor médio = 41.250,00/275,00 = 150,00R\$/m².

If = 35,19/99.

Elemento n.º 08:

Publicado dia 16/05/99 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: Imobiliária Assel, tel. 329-1313.

Corretor: Sr. Larry.

Local: rua Abílio Pereira Dias, Jardim Ismênia.

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

Topografia plana.

Valor = R\$ 28.000,00.

Valor médio = 28.000,00/250,00 = 112,00R\$/m².

If = 16,87/99.

Folha nº 20	Data 08.11.2009
Proc. nº 88.708-0/99	
Ass.: [assinatura]	

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 = 20,00 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 (Fto), indicados na tabela e levam em consideração a declividade da superfície dos lotes.

Os Índices Fiscais (If) dos locais dos elementos da pesquisa estão indicados na tabela e o do lote avaliando é $I_{fa} = 21,06/99$ 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	Vm	Ff	Ft	Fp	Fto	If	Vh
01	105,56	0,90	0,96	1,00	1,00	21,06	91,20
02	104,92	0,90	1,00	1,00	1,00	16,87	117,88
03	150,00	0,90	1,00	1,00	1,00	21,06	135,00

04	150,00	0,90	1,00	1,00	1,00	21,06	135,00
05	111,48	0,90	1,00	1,00	1,00	16,87	125,25
06	112,44	0,90	1,00	1,00	1,00	25,27	84,34
07	150,00	0,90	0,98	1,00	1,00	35,19	79,18
08	112,00	0,90	1,00	1,00	1,00	16,87	125,84
Somatória							893,69

Valor homogeneizado médio(Vhm) = somatória de Vh/8.

$$Vhm = 893,69/8 = 111,71R\$/m^2.$$

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

Limite inferior =	111,71	x	0,7	=	78,20
Limite superior =	111,71	x	1,3	=	145,22

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 oito elementos = 1,86.
 Elementos limites:

Menor = 79,18.
 Maior = 135,00.

$$\text{Desvio padrão da amostra} = S = (\text{soma}((Vhi - Vhm)^2/(n-1)))^{0,50}.$$

$$S = 23,10.$$

Desvio do menor valor:
 $D = (111,71 - 79,18)/23,10 = 1,41.$
 $D = 1,41 < 1,86$ portanto satisfaz a exigência.

Desvio do maior valor:
 $D = (135,00 - 111,71)/23,10 = 1,01.$
 $D = 1,01 < 1,86$ portanto satisfaz a exigência.

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

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

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

$$\text{Área} = 115,21m^2.$$

$$Vhm = 111,71R\$/m^2.$$

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

$T_r = 29,39\text{m}$ = testada real da Área avaliando $> 20,00\text{m}$.

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

Não considerando do F_t o que extrapolar o intervalo:

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

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

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

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

$P(eq) = \text{Profundidade equivalente} = 115,21/29,39 = 3,92\text{m}.$

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

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

$$V_L = 115,21 \times 111,71 \times 1,19 \times 0,71 \times 1,00 = 10.873,96.$$

Portanto o valor da área de $115,21\text{m}^2$ é, dez mil, oitocentos e setenta e três Reais e noventa e seis centavos.

12. Encerramento: o presente laudo val impresso em cinco folhas apenas no anverso, estando à última datada e assinada e as demais rubricadas.

Secretaria de Obras e Habitação, 08 de Dezembro de 1999.

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

Eng.º Riugi Kojima.
 Secretário de Obras e Habitação.