

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

PUBLICADO (A) NO JORNAL
BOLETIM DO MUNICÍPIO
Nº 1478 de 09/11/01

L E I Nº 5932/01
de 17 de outubro de 2001

Desafeta e autoriza o Executivo Municipal a permutar área de domínio público municipal.

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 o Executivo Municipal autorizado a permutar com a Rigis Administração e Participação S/A uma área de domínio público municipal com 309,94 m² (trezentos e nove metros quadrados e noventa e quatro decímetros quadrados), situada no Jardim Esplanada, melhor descrita e caracterizada nos memoriais descritivos e plantas anexos.

Art. 2º. A área referida no artigo 1º será permutada com uma área particular de 709,43 m² (setecentos e nove metros quadrados e quarenta e três decímetros quadrados), situada no Jardim Esplanada, melhor descrita e caracterizada nos memoriais descritivos e plantas anexos.

Art. 3º. Cada um dos permutantes arcará com as despesas que se originarem da regularização do título, lavratura da escritura e registro no Cartório competente da área que receberam em virtude da permuta ora autorizada.

Art. 4º. A diferença de valor entre as áreas permutadas não será ressarcida à Rigis Participações S/A.

Art. 5º. Fazem parte integrante desta lei os inclusos memoriais descritivos, plantas e laudos de avaliações dos imóveis.

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

Prefeitura Municipal de São José dos Campos,
17 de outubro de 2001.


Emanuel Fernandes
Prefeito Municipal



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

LEI 5932/01

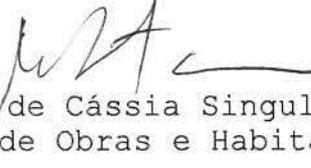
2



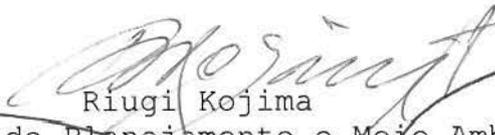
Luciano Gomes
Consultor Legislativo



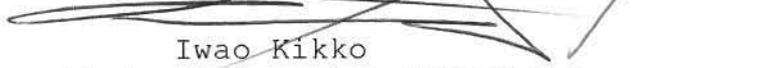
Eduardo Pedrosa Cury
Secretário de Transportes



Maria Rita de Cássia Singulano
Secretária de Obras e Habitação

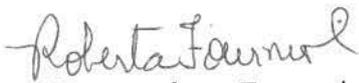


Riugi Kojima
Secretário de Planejamento e Meio Ambiente



Iwao Kikko
Secretário de Assuntos jurídicos

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



Roberta Marcondes Fourniol Rebello
Divisão de Formalização e Atos



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

ANEXO À LEI 5932/01

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de terra a ser permutada.

01- IMÓVEL :- Área 1.

02 - PROPRIEDADE :- Rigis Administração e Participação.

03 - LOCALIZAÇÃO :- Avenida São João com Rua Maria Demétria Kfuri – Jardim Esplanada.

04 - SITUAÇÃO :- A área está situada entre a Rua Maria Demétria Kfuri, Avenida São João, Área da Prefeitura Municipal de São José dos Campos e área remanescente da Rigis Administração e Participação .

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

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES :- A medição inicia-se no vértice 12 localizado no alinhamento da Rua Maria Demétria Kfuri distante 9,66m (nove metros e sessenta e seis centímetros) de extensão do cruzamento da Avenida São João. Neste deflete a direita e segue no sentido horário em curva de AC 94°03'20", Raio de 9,00m (nove metros) e desenvolvimento de 14,77m (quatorze metros e setenta e sete centímetros) de extensão confrontando com a Rua Maria Demétria Kfuri até o vértice 13; Deste segue com rumo de 40°30'59"SW e 53,32m (cinquenta e três metros e trinta e dois centímetros) de extensão confrontando com a Avenida São João até o vértice 13 A; Neste deflete a direita e segue em curva de AC 65°16'24", Raio de 31,82m (trinta e um metros e oitenta e dois centímetros) e desenvolvimento de 36,24m (trinta e seis metros e vinte e quatro centímetros) de extensão confrontando com área da Prefeitura Municipal de São José dos Campos até o vértice 1 B; Neste deflete a direita e segue em curva a esquerda de AC 40°33'54", Raio de 42,00m (quarenta e dois metros) e desenvolvimento de 29,74m (vinte e nove metros e setenta e quatro centímetros) de extensão até o vértice 2 B; deste segue com rumo de



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

40°20'16"NE e 56,51m (cinquenta e seis metros e cinquenta e um centímetros) de extensão até o vértice 3B; neste deflete a esquerda e segue em curva de AC 93°52'37", Raio de 7,00m (sete metros) e desenvolvimento de 11,47m (onze metros e quarenta e sete centímetros) de extensão até o vértice 4B, confrontando com a área remanescente da Rigis Administração e Participação do vértice 1B ao vértice 4B; neste deflete a direita e segue com rumo de 53°32'21"SE e 6,52m (seis metros e cinquenta e dois centímetros) de extensão confrontando com a Rua Maria Demétria Kfuri até o vértice inicial 12, fechando assim o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL : - O perímetro descrito perfaz uma área de 709,43 m² (setecentos e nove metros quadrados e quarenta e três decímetros quadrados)

Secretaria de Obras e Habitação, aos 23 de julho de 2001.

Engº Carlos Benedito Carnevalli
Supervisor de Cálculos e Sistemas

Engº William Wilson Nasi
Diretor do Deptº de Obras Públicas



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

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de terra a ser permutada.

01- IMÓVEL :- Área 2.

02 - PROPRIEDADE :- Domínio Público Municipal.

03 - LOCALIZAÇÃO :- Avenida São João com Rua Maria Demétria Kfuri – Jardim Esplanada.

04 - SITUAÇÃO :- A área está situada entre a área da Prefeitura Municipal de São José dos Campos e a área remanescente da Rigis Administração e Participação .

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

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES :- A medição inicia-se no vértice 9D localizado no canto de divisa da área da Prefeitura Municipal de São José dos Campos com a propriedade de José Eduardo Martins. Deste segue no sentido horário com rumo de $53^{\circ}07'48''$ SE e 28,02m (vinte e oito metros e dois centímetros) de extensão até o vértice PC-17; Neste deflete a esquerda e segue em curva de AC $21^{\circ}04'49''$, Raio de 31,82m (trinta e um metros e oitenta e dois centímetros) e desenvolvimento de 11,74m (onze metros e setenta e quatro centímetros) de extensão até o vértice 1B, confrontando com a área remanescente da Rigis Administração e Participação do vértice inicial 9D ao vértice 1B; Neste deflete a direita e segue em curva de AC $45^{\circ}43'12''$, Raio de 42,00m (quarenta e dois metros) e desenvolvimento de 33,51m (trinta e três metros e cinquenta e um centímetros) de extensão até o vértice 5B; Deste segue com rumo de $53^{\circ}22'37''$ NW e 9,54m (nove metros e cinquenta e quatro centímetros) de extensão até o vértice 6B; Neste deflete a direita e segue com rumo de $37^{\circ}08'21''$ NE e 10,71m (dez metros e setenta e um centímetros) de extensão até o vértice inicial 9D, confrontando com a área da Prefeitura



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

Municipal de São José dos Campos do vértice 1B ao vértice inicial 9D, fechando assim o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL : - O perímetro descrito perfaz uma área de 309,94 m² (trezentos e nove metros quadrados e noventa e quatro decímetros quadrados)

Secretaria de Obras e Habitação, aos 23 de julho de 2001.

Engº Carlos Benedito Carnevalli
Supervisor de Cálculos e Sistemas

Engº William Wilson Nasi
Diretor do Deptº de Obras Públicas

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 68DAA-SOH/01.
(Referente ao processo interno n.º 42.088-4/01).

1. Interessada: Secretaria de Transportes.
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 duas áreas, para fins de permuta.
4. Localização: os imóveis estão situados na esquina da Avenida Jorge Zarur com à Avenida São João, Jardim Esplanada, São José dos Campos - SP.
5. Quadro de áreas:

Proprietários	Áreas
Prefeitura Municipal de São José dos Campos	309,94
Rigis Administração e Participação	709,43
Total	1.019,37

6. Vistoria dos Imóveis: inspecionando o imóvel, observamos tratar-se de duas faixas de terra ao longo da Avenida, situadas em bairro de construções de classe média.
7. Para avaliar o lote 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 o lote avaliando.
8. Pesquisa de valores:

Elemento n.º 01:

Publicado dia 03/06/2.001 no jornal Valeparaibano.

Anunciante Imobiliária Mundial, tel. 3922-8700.

Local: Avenida São João, Jardim Apolo II.

Área de 372,00m², com frente de 12,00m e profundidade de 31,00m.

Topografia em declive lateral.

Valor = R\$ 120.000,00.

Valor médio = $120.000,00/372,00 = 322,58R\$/m^2$.

Elemento n.º 02:

Publicado dia 24/07/2.001 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: imobiliária Esplanada, tel. 3941-7643.

Local: frente para à rua Maria Demétria Kfuri e Avenida Jorge Zarur, em frente a lateral do Shopping Colinas

Área de 7.215,00m², com frente de 52,00 e profundidade de 138,75m.

Topografia plana.

Valor = R\$ 2.525.250,00.

Valor médio = $2.525.250,00/7.215,00 = 350,00R\$/m^2$.

Elemento n.º 03:

Informação obtida com à imobiliária Maciel dia 01/08/2.001, pelo tel. 3916-3399.

Local: frente para à Avenida Cassiano Ricardo ao lado da Tectran.

Área de 14.000,0m², com frente de 70,00 e profundidade de 200,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$ 4.900.000,00.

Valor médio = $4.900.000/14.000,00 = 350,00R\$/m^2$.

Elemento n.º 04:

Informação obtida com à imobiliária Maciel dia 01/08/2.001, pelo tel. 3916-3399.

Local: frente para o lado direito da Avenida Jorge Zarur, sentido Jardim Satélite, entre o posto de gasolina e o viaduto do anel viário.

Área de 6.644,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$ 1.860.320,00.

Valor médio = $1.860.320,00/6.644,00 = 280,00R\$/m^2$.

Elemento n.º 05:

Publicado dia 24/07/2.001 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: imobiliária Villani, tel. 3921-5799.

Local: frente para o lado direito da Avenida Jorge Zarur, sentido Jardim Satélite, entre o posto de gasolina e o viaduto do anel viário.

Área de 6.300,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$ 1.764.000,00.

Valor médio = $1.764.000,00/6.300,00 = 280,00R\$/m^2$.

Elemento n.º 06:

Informação obtida com à imobiliária Invest dia 02/08/2.001, pelo tel. 3916-4.000.

Local: frente para o lado direito da Avenida Jorge Zarur, sentido Shopping Colinas, entre o viaduto do anel viário e o posto de gasolina da Avenida São João.

Área de 3.360,0m², com frente de 50,00 e profundidade de 67,20m.

Topografia em active.

Valor = R\$ 806.400,00.

Valor médio = $806.400,00/3.360,00 = 240,00R\$/m^2$.

9. Homogeneização dos valores: considerando padrão uma área plana, com os melhoramentos públicos de, pavimentação, 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.

Os altos valores apresentados na amostra, demonstram as múltiplas explorações econômica das áreas de grandes dimensões na região, o quê, demonstra ser desnecessário a aplicação dos fatores de testada e profundidade, que tornaria seus valores unitários relativos à áreas menores.

Os elementos da pesquisa estão coletados nas regiões de mesmo aproveitamento econômico das áreas avaliandas, que homogeneizados fornecerão o valor médio do metro quadrado das áreas avaliandas, o quê, substitui o uso do Índices Fiscais (If) dos locais dos elementos da pesquisa como fator de transporte para o local da

avaliação, que por não estarem atualizados não são representativos dos valores relativos dos imóveis.

Valor Homogeneizado = $V_h = V_m \times F_f \times F_{to}$.

Elemento	Vm	Ff	Fto	Vh
01	322,58	0,90	1/0,95	305,60
02	350,00	0,90	1,00	315,00
03	350,00	0,90	1,00	315,00
04	280,00	0,90	1,00	252,00
05	280,00	0,90	1,00	252,00
06	240,00	0,90	1/0,90	240,00
Somatória				1.679,60

Valor homogeneizado médio = $V_{hm} = \text{somatória de } V_h / 6$.

$$V_{hm} = 1.679,60 / 6 = 279,93 \text{R\$/m}^2.$$

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

Limite inferior =	279,93	x	0,7	=	195,95
Limite superior =	279,93	x	1,3	=	363,91

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 = 240,00.

Maior = 315,00.

Desvio padrão da amostra = $S = (\text{soma}((V_{hi} - V_{hm})^2 / (n-1)))^{0,50}$.
 $S = 35,42$.

Desvio do menor valor:

$$D = (279,93 - 240,00) / 35,42 = 1,13.$$

$D = 1,13 < 1,73$ portanto satisfaz a exigência.

Desvio do maior valor:

$$D = (315,00 - 279,93) / 35,42 = 0,99.$$

$D = 0,99 < 1,73$ portanto satisfaz a exigência.

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

10. Cálculo do valor da área de propriedade do Município (VaM): considerando o Fator de Topografia (Fto):

$$VaM = \text{Área} \times Vhm \times Fto.$$

$$\text{Área} = 309,94m^2.$$

$$Vhm = 279,93R\$/m^2.$$

Fator de Topografia (Fto) considerado igual a 1,00 devido o terreno ser plano.

$$VaM = 309,94 \times 279,93 \times 1,00 = 86.761,50.$$

11. Cálculo do valor da área particular (Vap): considerando o Fator de Topografia (Fto):

$$Vap = \text{Área} \times Vhm \times Fto.$$

$$\text{Área} = 709,43m^2.$$

$$Vhm = 279,93R\$/m^2.$$

Fator de Topografia (Fto) considerado igual a 0,95 devido o declive lateral do terreno.

$$VAM = \text{Área} \times Vhm \times Fto.$$

$$VAM = 709,43 \times 279,93 \times 0,95 = 188.661,20.$$

12. Quadro de resumo do valor das áreas:

Proprietários	Áreas	Valor
Prefeitura Municipal de São José dos Campos	309,94	86.761,50
Rigis Administração e Participação	709,43	188.661,20
Total		275.422,70

Portanto, o valor da área de 309,94m² é, oitenta e seis mil, setecentos e sessenta e um Reais e cinqüenta centavos e o valor da área de 709,43m² é, cento e oitenta e oito mil, seiscentos e sessenta e um Reais e vinte centavos.

13. Encerramento: o presente laudo vai impresso em quatro folhas apenas no anverso, estando a última datada e assinada e as demais rubricadas.

Secretaria de Obras e Habitação, 03 de Agosto de 2.001.



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