

Prefeitura Municipal de São José dos Campos

—Estado de São Paulo—

PUBLICADO (A) NO JORNAL
BOLETIM DO MUNICÍPIO

N.º 1500 de 05/04/02

L E I N.º 6045/02
de 19 de março de 2002

Autoriza a Prefeitura Municipal a outorgar a permissão de uso de área de terreno de domínio público municipal à Obra Social e Assistencial São Lucas.

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 da área de terreno de domínio público municipal descrita e caracterizada no memorial descritivo e planta anexos, localizada entre a Rua Luis Monteiro Pinto, área remanescente de domínio público municipal, e linha de transmissão de energia elétrica no Conjunto 31 de Março, à Obra Social e Assistencial São Lucas.

Art. 2º. A presente permissão de uso destina-se à construção de uma sede própria da entidade para cumprimento de suas funções institucionais.

Art. 3º. A permissão de uso é a título precário e gratuito, e conferirá à permissionária direito pessoal e intransferível que 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;

III - quando o interesse público o exigir, segundo avaliação discricionária da Administração Pública;

IV - se no prazo de um ano a entidade não iniciar no local a construção de sua sede;

ALTERADA PELA LEI N.º 6325/03

Prefeitura Municipal de São José dos Campos

— Estado de São Paulo —

LEI 6045/02

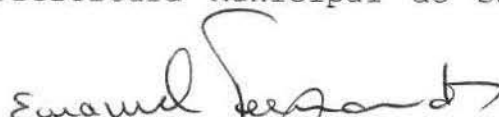
2

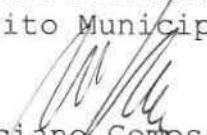
V - se no prazo de dois anos a entidade não finalizar a construção de sua sede.

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

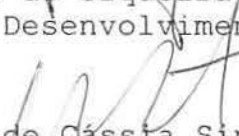
Art. 6º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

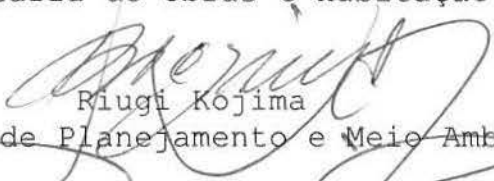
Prefeitura Municipal de São José dos Campos,
19 de março de 2002.

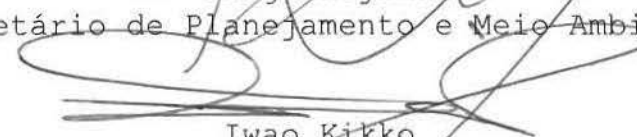

Emanuel Fernandes
Prefeito Municipal


Luciano Gomes
Consultor Legislativo


Braz Alves de Siqueira Filho
Secretário de Desenvolvimento Social


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 dezenove dias do mês de março do ano de dois mil e dois.


Roberta Marcondes Fourniol Rebello
Divisão Formalização e Atos

PERTENCE À LEI Nº 6045/02

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 118DAA-SOH/01.
(referente ao processo interno n.º 33.988-2/01).

1. Interessada: Obra Social e Assistencial São Lucas.
2. Proprietário: 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 um imóvel, para fins de permissão de uso.
4. Localização: o imóvel está situado à rua Luiz Monteiro Pinto, Conjunto Trinta e Um de Março, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra uma área de 1.000,00m².
6. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos tratar-se de uma área de terra em bairro de classe média.
7. Para avaliar a área 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.
8. 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 04/02/2.001 no jornal Valeparaibano.

Anunciante particular, tel. 331-3455.

Local: rua Cidade de Bagé, Palmeira de São José.

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

Topografia plana.

Valor = R\$ 40.000,00.

Valor médio = $40.000,00/300,00 = 133,33R\$/m^2$.

If = 18,25.

Elemento n.º 02:

Publicado dia 11/02/2.001 no jornal Valeparaibano.

Anunciante particular, tel. 9711-6048.

Local: esquina da rua José de Campos com a rua José Hamilton, 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 = $30.000,00/300,00 = 100,00R\$/m^2$.

If = 13,49.

Elemento n.º 03:

Publicado dia 11/02/2.001 no jornal Valeparaibano.

Anunciante particular, tel. 329-7775.

Local: rua Diamantina, Jardim Ismênia.

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

Topografia plana.

Valor = R\$ 43.000,00.

Valor médio = 43.000,00/250,00 = 172,00R\$/m².

If = 19,11.

Elemento n.º 04:

Publicado dia 04/02/2.001 no jornal Valeparaibano.

Anunciante Imobiliária Total, tel. 322-2210.

Local: rua Arequipa, Jardim América.

Área de 1.260,00m², com frente de 40,00m e profundidade de 30,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$ 145.000,00.

Valor médio = 145.000,00/1.260,00 = 115,08R\$/m².

If = 15,77.

Elemento n.º 05:

Publicado dia 11/02/2.001 no jornal Valeparaibano.

Anunciante Imobiliária Querência, tel. 329-1087.

Local: rua Edward Simões, Vila Industrial.

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

Topografia plana.

Valor = R\$ 50.000,00.

Valor médio = 50.000,00/300,00 = 166,67R\$/m².

If = 23,86.

9. 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 o 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 $P(mi)/2 \leq P(eq) < P(mi)$:
 $F_p = (P(mi)/P(eq))^{0,50}$.

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 $I_{fa} = 15,77/2.001$ 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	133,33	0,90	1,00	1,00	1,00	18,25	103,69
02	100,00	0,90	1,00	1,00	1,00	13,49	105,21
03	172,00	0,90	1,00	1,00	1,00	19,11	127,74
04	115,08	0,90	0,84	1,00	1,00	15,77	87,00
05	166,67	0,90	1,00	1,00	1,00	23,86	99,14
Somatória							522,78

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

$V_{hm} = 522,78/5 = 104,56 \text{R\$/m}^2$.

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

Limite inferior =	104,56	x	0,7	=	73,19
Limite superior =	104,56	x	1,3	=	135,93

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 = 87,00.
 Maior = 127,74.

Desvio padrão da amostra = $S = (\text{soma}((V_{hi} - V_{hm})^2 / (n-1)))^{0,50}$.
 $S = 14,80$.

Desvio do menor valor:

$$D = (104,56 - 87,00) / 14,80 = 1,19.$$

$D = 1,19 < 1,65$ portanto satisfaz a exigência.

Desvio do maior valor:

$$D = (127,74 - 104,56) / 14,80 = 1,57.$$

$D = 1,57 < 1,65$ portanto satisfaz a exigência.

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

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

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

$$\text{Área} = 1.000,00 \text{m}^2.$$

$$V_{hm} = 104,56 \text{R\$}/\text{m}^2.$$

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

Tr = testada real da Área avaliando = 17,80m.

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 = 0,85.

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

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

P(eq) = Profundidade equivalente = 55,40m.

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

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

$$Fp = (P(eq)/P(mi))^{0,5}$$

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

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

$$Fp = ((P(máx)/P(eq))^{0,50} = (40,00/55,40)^{0,50} = 0,85.$$

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

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



Folha nº 16	Data: 14/11/2001
Proc. nº 33.958-2/01	
Ass.: [assinatura]	

$Fto = 1,00 = \text{Fator de Topografia (Fto)}.$

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

$VL = 1.000,00 \times 104,56 \times 1,19 \times 0,85 \times 1,00 = 105.762,44.$

Portanto, o valor da área de $1.000,00m^2$ é, cento e cinco mil, setecentos e sessenta e dois Reais e quarenta e quatro centavos.

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

Secretaria de Obras e Habitação, 14 de Novembro de 2.001.



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



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 à Obra Social e Assistencial São Lucas.

01- IMÓVEL :- Área de terra.

02 - PROPRIEDADE :- Domínio Público Municipal.

03 - LOCALIZAÇÃO :- Rua Luis Monteiro Pinto, Conjunto 31 de Março.

04 - SITUAÇÃO :- A área está situada entre a Rua Luis Monteiro Pinto, área remanescente de domínio público municipal e linha de transmissão de energia.

05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO :- Formato irregular, pouca declividade e sem vegetação.

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES :- A medição inicia-se no vértice 04, localizado no alinhamento da Rua Luis Monteiro Pinto, a 94,89 m (noventa e quatro metros e oitenta e nove centímetros) do cruzamento com a Rua Icatú; deste segue em sentido anti- horário, com rumo $56^{\circ}26'52''$ SE e 17,80 m (dezessete metros e oitenta centímetros) de extensão, confrontando com a Rua Luis Monteiro Pinto até o vértice 05; deste deflete à esquerda e segue com rumo $33^{\circ}33'08''$ NE e 55,40 m (cinquenta e cinco metros e quarenta centímetros) de extensão, confrontando com área de domínio público municipal até o vértice 06; neste deflete à esquerda e segue com rumo $51^{\circ}20'42''$ NW e 17,38 m (dezessete metros e trinta e oito centímetros) de extensão até o vértice 07; neste deflete à esquerda e segue com rumo $77^{\circ}37'08''$ NW e 0,51 m (cinquenta e um centímetros) de extensão até o vértice 03, confrontando do vértice 06 ao vértice 03 com a faixa de transmissão de energia; neste deflete à esquerda e segue com rumo $33^{\circ}33'08''$ SW e 56,76 m (cinquenta e seis metros e setenta e seis



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

centímetros) de extensão confrontando com área de domínio público municipal até o vértice inicial 04, fechando assim o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL : - O perímetro descrito perfaz uma área de 1.000,00 m² (um mil metros quadrados).

Secretaria de Obras e Habitação, aos 14 de novembro de 2001.

Engº Carlos Benedito Carnevalli
Supervisor de Cálculos e Sistemas

Engº William Wilson Nasi
Diretor do Deptº de Obras Públicas