

Prefeitura Municipal de São José dos Campos

— Estado de São Paulo —

PUBLICADO (A) NO JORNAL  
BOLÉTIM DO MUNICÍPIO

LEI Nº 6058/02  
de 28 de março de 2002

N.º 1500 de 05/04/02

Autoriza o Poder Executivo a outorgar permissão de uso de área de domínio público municipal, ao Banco do Estado de São Paulo S/A - Banespa.

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 o Poder Executivo Municipal autorizado a outorgar permissão de uso de área de domínio público municipal, descrita e caracterizada no memorial descritivo e planta anexos, ao Banco do Estado de São Paulo S/A - Banespa.

Art. 2º. A presente permissão de uso destinar-se-á a instalação, funcionamento, ampliação e modernização de equipamentos de auto-atendimento eletrônico para prestação de serviços do Banco do Estado de São Paulo S/A - Banespa a comunidade em geral.

Art. 3º. A presente permissão de uso é a título precário, gratuito e por prazo determinado de cinco anos, podendo ser revogada a qualquer momento sem direito à indenização em favor do permissionário em virtude da revogação, quando ocorrer qualquer infringência desta lei, ou o interesse público o exigir, segundo avaliação discricionária da Administração Pública.

Art. 4º. É vedada a transferência desta permissão a terceiros.

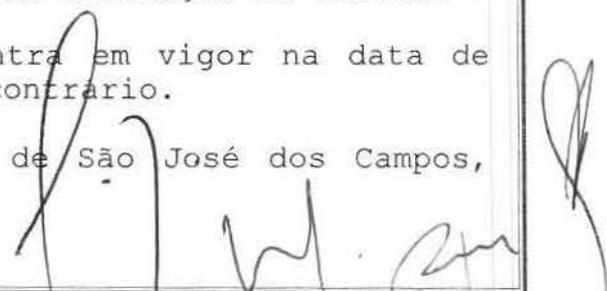
Art. 5º. No instrumento de permissão de uso firmado entre as partes constará obrigatoriamente cláusula de reversão para o caso de ocorrer inobservância do disposto nos artigos precedentes ou se, à área ora permissionada, no todo ou em parte, vier a ser dada destinação diversa da prevista nesta lei.

Art. 6º. Fazem parte integrante desta lei os inclusos memorial descritivo, planta e laudo de avaliação do imóvel.

Art. 7º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos,

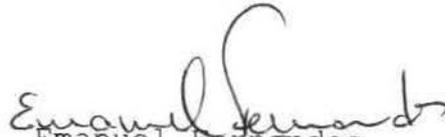
28 de março de 2002.



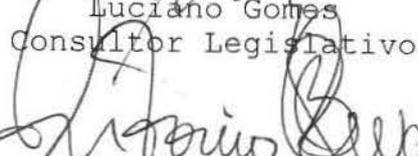
Prefeitura Municipal de São José dos Campos  
— Estado de São Paulo —

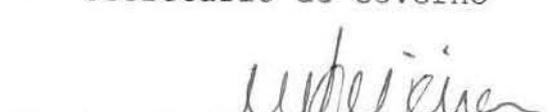
LEI 6058/02

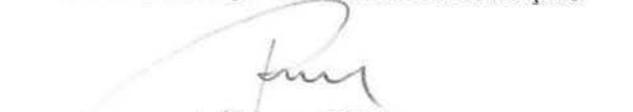
2

  
Emanuel Fernandes  
Prefeito Municipal

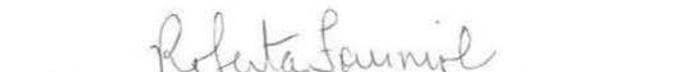
  
Luciano Gomes  
Consultor Legislativo

  
Antonio Baklos Alwan  
Secretário de Governo

  
Marina de Fátima de Oliveira  
Secretária de Administração

  
Iwao Kikko  
Secretário de Assuntos Jurídicos

Registrada na Divisão de Formalização e Atos da Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos vinte e oito dias do mês de março do ano de dois mil e dois.

  
Roberta Marcondes Fourniol Rebello  
Divisão de Formalização e Atos

**PERTENCE A LEI Nº 6058/02**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 131DAA-SOH/01**  
(referente ao processo interno n.º 64.578-6/00).

1. Interessado: Banespa – Banco do Estado de São Paulo S/A.
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 um imóvel para fins de permissão de uso.
4. Localização: o imóvel está situado à Praça Cônego Antonio Manzi, São Francisco Xavier, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra uma área de 55,28m<sup>2</sup>, com uma área construída de 55,28m<sup>2</sup>.
6. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos tratar-se de uma edificação térrea, em regular estado de conservação, com idade aparente de 20 anos.
7. 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 avaliada.
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:

Informação obtida com a imobiliária A. R. dia 07/08/2.001, pelo tel. 3922-6299.  
Local: rua Vicência Urbano da Silva (Q4-L20), Parque Residencial Flamboyant.  
Área de 125,00m<sup>2</sup>, com frente de 5,00m e profundidade de 25,00m.  
Topografia em alicive.  
Valor = R\$ 11.000,00.  
Valor médio =  $11.000,00/125,00 = 88,00R\$/m^2$ .  
If = 5,41.

Elemento n.º 02:

Publicado dia 15/07/2.001 no jornal Valeparaibano.  
Anunciante: particular, tel. 3922-4870.  
Local: rua Carlos Roberto Friggi, Parque Residencial Flamboyant.  
Área de 127,50m<sup>2</sup>, com frente de 7,50m e profundidade de 25,00m.  
Topografia plana.  
Valor = R\$ 16.000,00.  
Valor médio =  $16.000,00/127,50 = 125,49R\$/m^2$ .  
If = 5,41.

Elemento n.º 03:

Publicado dia 22/07/2.001 no jornal Valeparaibano.



Anunciante: particular, tel. 9711-6875.

Local: rua Vicência Urbano da Silva (Q4-L17), Parque Residencial Flamboyant.

Área de 250,00m<sup>2</sup>, com frente de 10,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia em declive.

Valor = R\$ 28.000,00.

Valor médio = 28.000,00/250,00 = 112,00R\$/m<sup>2</sup>.

If = 5,41.

Elemento n.º 04:

Publicado dia 08/07/2.001 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: imobiliária Alexandre, tel. 3929-2200.

Local: rua Francisco Rebouças da Silva, Parque Residencial Flamboyant.

Área de 126,00m<sup>2</sup>, com frente de 5,00m e profundidade de 25,20m.

Topografia plana.

Valor = R\$ 16.000,00.

Valor médio = 16.000,00/126,00 = 126,98R\$/m<sup>2</sup>.

If = 5,41.

Elemento n.º 05:

Publicado dia 15/07/2.001 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: imobiliária Porto e Pereira, tel. 3922-2933.

Local: Parque Residencial Flamboyant.

Área de 165,00m<sup>2</sup>, com frente de 6,00m e profundidade de 27,50m.

Topografia em declive.

Valor = R\$ 13.000,00.

Valor médio = 13.000,00/165,00 = 78,79R\$/m<sup>2</sup>.

If = 5,41.

Elemento n.º 06:

Publicado dia 06/05/2.001 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: imobiliária Entrevilas, tel. 3929-4790.

Local: Parque Residencial Flamboyant.

Área de 125,00m<sup>2</sup>, com frente de 5,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$ 16.000,00.

Valor médio = 16.000,00/125,00 = 128,00R\$/m<sup>2</sup>.

If = 5,41.

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 =  $F_t = (T_i/T_r)^{0,25}$ .

$T_i = 10,00$  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  $P(mi)/2 \leq P(eq) < P(mi)$ :

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

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 dos elementos da pesquisa estão indicados na tabela e o do lote avaliando é  $I_{fa} = 3,31/2.001$  e será utilizado como fator de transporte para este local.

$$\text{Valor Homogeneizado} = Vh = (V m \times Ff \times Ft \times Fp \times Fto \times I_{fa})/I_{f}.$$

Elemento	Vm	Ff	Ft	Fp	Fto	If	Vh
01	88,00	0,90	1,19	1,00	1/0,90	5,41	64,07
02	125,49	0,90	1,07	1,08	1,00	5,41	79,85
03	112,00	0,90	1,00	1,00	1/0,90	5,41	68,52
04	126,98	0,90	1,19	1,00	1,00	5,41	83,21
05	78,79	0,90	1,14	1,00	1/0,95	5,41	52,06
06	128,00	0,90	1,19	1,00	1,00	5,41	83,87
Somatória							431,58

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

$$Vhm = 431,58/6 = 71,93R\$/m^2.$$

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

Limite inferior =	71,93	x	0,7	=	50,35
Limite superior =	71,93	x	1,3	=	93,51

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 = 52,06.  
Maior = 83,87.

Desvio padrão da amostra =  $S = (\text{soma}((V_{hi} - V_{hm})^2 / (n-1)))^{0,50}$ .  
 $S = 12,66$ .

Desvio do menor valor:  
 $D = (71,93 - 52,06) / 12,66 = 1,57$ .  
 $D = 1,57 < 1,73$  portanto satisfaz a exigência.

Desvio do maior valor:  
 $D = (83,87 - 71,93) / 12,66 = 0,94$ .  
 $D = 0,94 < 1,73$  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 de Topografia (Fto):

$VL = \text{Área} \times V_{hm} \times F_{to}$ .

Área = 55,28m<sup>2</sup>.

$V_{hm} = R\$71,93/m^2$ .

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

$VL = \text{Área} \times V_{hm} \times F_{to}$ .

$VL = 55,28 \times 71,93 \times 1,00 = 3.976,29$ .

11. Cálculo do valor da construção (Vc), de acordo com os Custos Unitários Pini de Edificações (CUPE) tomando como padrão, uma construção residencial média:

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

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

CUPE = R\$513,03/m<sup>2</sup> = Custos Unitários PINI de Edificações, mês base Outubro/2.001, 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 de 124,46% mas não inclui as Taxa de Benefícios e Despesas Indiretas (BDI).

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.

Construção	Área	CUPE	CP	B.D.I.	Vc
Casa	55,28	513,03	0,80	1,00	22.688,24

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 = 20 anos.

$Vac = Vc \times (0,25 + 0,75 \times (60 - 20)/60) = Vc \times 0,75.$

$Vac = 22.688,24 \times 0,75 = R\$17.016,18.$

12. Valor total do imóvel (Vti):

$Vti = VL + Vac.$

$Vti = 3.976,29 + 17.016,18 = 20.992,47.$

Portanto, o valor do imóvel é, vinte mil, novecentos e noventa e dois Reais e quarenta e sete centavos.

13. 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, 18 de Dezembro 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 permissionada ao Banespa-Banco do Estado de São Paulo S/A.

**01- IMÓVEL :-** Área de terra.

**02 - PROPRIEDADE :-** Domínio Público Municipal

**03 - LOCALIZAÇÃO :-** Praça Cônego Antonio Manzi- – São Francisco Xavier

**04 - SITUAÇÃO :-** A área está situada no interior da Praça Cônego Antonio Manzi ao lado da Casa da Cultura.

**05 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES :-** A medição inicia-se no vértice 01, localizado ao lado da Casa da Cultura. Deste segue no sentido anti-horário com rumo de  $78^{\circ}18'49''$ SW e 2.86m (dois metros e oitenta e seis centímetros) de extensão até o vértice 02; neste deflete a esquerda e segue com rumo de  $11^{\circ}43'47''$ SE e 1.18m (hum metro e dezoito centímetros) de extensão até o vértice 03; neste deflete a direita e segue com rumo de  $78^{\circ}16'13''$ SW e 6.74m (seis metros e setenta e quatro centímetros) de extensão até o vértice 04, confrontando com a Casa da Cultura do vértice inicial 01 ao vértice 04; neste deflete a esquerda e segue com rumo de  $12^{\circ}46'47''$ SE e 5.43m (cinco metros e quarenta e três centímetros) de extensão até o vértice 05; neste deflete a esquerda e segue com rumo de  $78^{\circ}04'49''$ NE e 9.55m (nove metros e cinquenta e cinco centímetros) de extensão até o vértice 06; neste deflete a esquerda e segue com rumo de





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

12°08'16"NW e 6.58m (seis metros e cinquenta e oito centímetros) de extensão até o vértice inicial 01, confrontando com a Praça Cônego Antonio Manzi do vértice 04 ao vértice inicial nº01, fechando assim o perímetro.

**06 - ÁREA TOTAL :** - O perímetro descrito perfaz uma área de 55,28m<sup>2</sup> (cinquenta e cinco metros quadrados e vinte e oito decímetros quadrados).

Secretaria de Obras e Habitação, aos 22 de Novembro de 2001

**Engº Carlos Benedito Carnevalli**  
**Supervisor de Cálculos e Sistemas**

**Engº William Wilson Nasi**  
**Diretor do Deptº de Obras Públicas**