

Prefeitura Municipal de São José dos Campos

—Estado de São Paulo—

PUBLICADO (A) NO JORNAL
BOLTIM DO MUNICÍPIO

L E I N° 6082/02
de 03 de maio de 2002

N.º 1506 de 17.05.02

Desafeta e autoriza o Executivo Municipal a doar área de domínio público do Município à Fundação de Atendimento a Criança e ao Adolescente, Prof. 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 desafetada a área caracterizada no memorial descritivo anexo a esta lei e autorizada sua doação pelo Executivo Municipal à Fundação de Atendimento a Criança e ao Adolescente, Prof. Hélio Augusto de Souza para construção de mais uma unidade da FUNDHAS.

Art. 2º. A donatária deverá iniciar as obras desta unidade no prazo de 12 (doze) meses, contados da data da publicação da presente lei, devendo finalizá-las em até 36 (trinta e seis) meses, contados da data de início da construção.

Art. 3º. A área objeto da presente lei reverterá ao domínio direto da municipalidade no caso de inobservância do disposto nos artigos precedentes, de desvio das finalidades estatutárias atuais, ou de extinção ou dissolução da donatária, ou quando o interesse público o exigir à critério discricionário da Administração Pública, não cabendo à FUNDHAS qualquer indenização ou retenção por benfeitorias ou por qualquer outra obra executada.

Art. 4º. Constarão obrigatoriamente da escritura de doação os encargos da donatária, a destinação específica do imóvel e cláusula de reversão, nos exatos termos dos artigos precedentes.

Art. 5º. As despesas que se originarem da lavratura da escritura de doação, bem como do registro no cartório competente, correrão por conta da donatária.

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
— Estado de São Paulo —

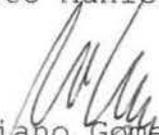
LEI 6082/02

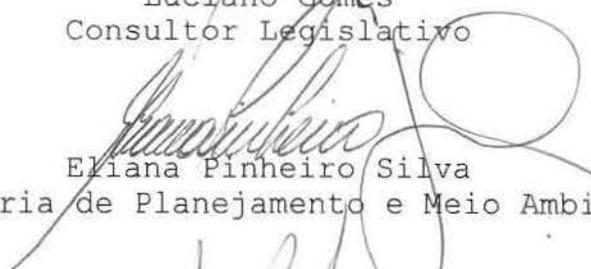
2

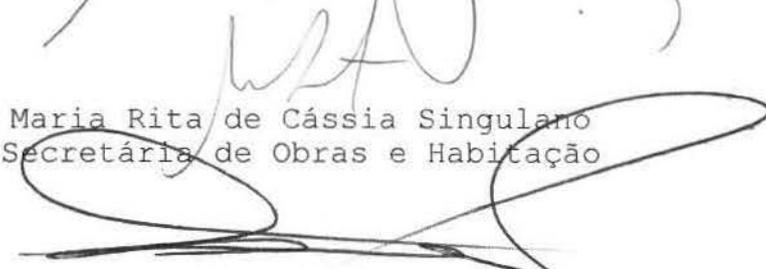
03 de maio de 2002.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos,


Emanuel Fernandes
Prefeito Municipal

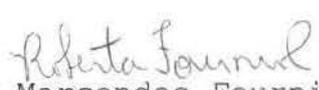

Luciano Gomes
Consultor Legislativo


Eliana Pinheiro Silva
Secretária de Planejamento e Meio Ambiente


Maria Rita de Cássia 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 três dias do mês de maio do ano de dois mil e dois.


Roberta Marcondes Fourniol Rebello
Divisão de Formalização e Atos

PI 001435-8/02.



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

MEMORIAL DESCRITIVO

ANEXO À LEI 6082/02

De uma área de Domínio Público Municipal a ser doada a FUNDHAS.

01- IMÓVEL :- Área de terra.

02 - PROPRIEDADE :- Domínio Público Municipal

03 - LOCALIZAÇÃO :- Avenida João Rodolfo Castelli - Putim

04 - SITUAÇÃO :- A área está situada entre a Avenida João Rodolfo Castelli, Área de Domínio Público Municipal ocupada pelo Sr. Pedro de Lima e Área Remanescente de Domínio Público Municipal.

05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO :- Formato irregular, com declividade, sem vegetação e com benfeitorias, ou seja, parte de um Campo de Futebol cercado com alambrado (1.113,17m²).

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES :- A medição inicia-se no vértice nº227 (N=7.429.183,2707; E=413.962,1170), localizado no alinhamento da Avenida João Rodolfo Castelli com canto de divisa da área de Domínio Público Municipal ocupada pelo Sr. Pedro de Lima. Deste segue no sentido horário com rumo 09°41'01"SE e 90,00m (noventa metros) de extensão confrontando com a área de Domínio Público Municipal ocupada pelo Sr. Pedro de Lima até o vértice nº445; neste deflete a direita e segue com rumo de 80°19'59" SW e 70,00m (setenta metros) de extensão até o vértice nº446; neste deflete a direita e segue com rumo 09°41'01"NW e 91,39m (noventa e um metros e trinta e nove centímetros) de extensão até o vértice nº417, confrontando com área remanescente de Domínio Público do vértice nº445 ao vértice nº417; neste deflete a direita e segue com rumo de 78°44'26"NE e 41,60m (quarenta e um metros e sessenta centímetros) de extensão até o vértice nº426 PC; neste deflete a direita e



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

segue em curva de AC $05^{\circ}19'24''$,Raio de 306,00m (trezentos e seis metros) e desenvolvimento de 28,43m (vinte e oito metros e quarenta e três centímetros) de extensão até vértice inicial nº227, confrontando com a Avenida João Rodolfo Castelli do vértice nº417 ao vértice inicial nº227, fechando assim o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL : - O perímetro descrito perfaz uma área de 6.451,92 m² (seis mil quatrocentos e cinquenta e um metros quadrados e noventa e dois decímetros quadrados).

Secretaria de Obras e Habitação, aos 16 de Janeiro de 2002.

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 014DAA-SOH/02.
(referente ao processo interno n.º 1.435-8/02).

1. Interessada: FUNDHAS.
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 para fins de permissão de uso.
4. Localização: à área está situada de frente para à Avenida João Rodolfo Castelli, Putim, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra uma área de 6.451,92m².
6. Características do terreno: formato irregular em declive.
7. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos tratar-se de uma área em bairro popular.
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 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 10/02/2.002 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: particular, tel. 3922-1355.

Local: rua Almirante Barroso, Jardim Imperial.

Área de 387,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$.000,00.

Valor médio = $25.000,00/387,00 = 64,60R\$/m^2$.

If = 8,60.

Elemento n.º 02:

Publicado dia 03/02/2.002 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: particular, tel. 3944-4419.

Local: rua Nicanor Reis, Jardim Torrão de Ouro.

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

Topografia plana.

Valor = R\$.18.000,00.

Valor médio = $18.000,00/250,00 = 72,00R\$/m^2$.

If = 7,64

Elemento n.º 03:

Publicado dia 24/02/2.002 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: particular, tel. 9719-8247.

Local: rua Vinte e Cinco de Agosto, Jardim das Cerejeiras.

Área de 360,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$30.000,00.

Valor médio = 30.000,00/360,00 = 83,33R\$/m².

If = 9,57.

Elemento n.º 04:

Publicado dia 24/02/2.002 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: particular, tel. 3931-0203.

Local: rua Almirante Barroso, Jardim Imperial.

Área de 180,00m², com frente de 6,00m e profundidade de 30,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$15.000,00.

Valor médio = 15.000,00/180,00 = 83,33R\$/m².

If = 8,60.

Elemento n.º 05:

Publicado dia 03/03/2.002 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: particular, tel. 3912-6426.

Local: rua Rio Paru, Jardim Pararangaba.

Área de 125,00m², com frente de 5,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$9.500,00.

Valor médio = 9.500,00/125,00 = 76,00R\$/m².

If = 9,57.

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 igual a 0,90 onde presumi-se existir uma elasticidade de negociação, devido os imóveis estarem ofertados para venda.

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

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

Tr = testada real do elemento pesquisado.

Não considerando a parcela 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 = 20,00m.

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

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 da área avaliando será considerado, $I_{fa} = 5,91/2.002$ e será utilizado como fator de transporte para este local.

Valor Homogeneizado = $Vh = (V m \times Ff \times Ft \times Fp \times Fto \times Ifa)/If$.

Elemento	Vm	Ff	Ft	Fp	Fto	If	Vh
1	64,60	0,90	1,00	1,00	1,00	8,60	39,95
2	72,00	0,90	1,00	1,00	1,00	7,64	50,13
3	83,33	0,90	1,00	1,00	1,00	9,57	46,31
4	83,33	0,90	1,14	1,00	1,00	8,60	58,75
5	76,00	0,90	1,19	1,00	1,00	9,57	50,27
Total							245,41

Valor homogeneizado médio = $Vhm = \text{somatória de } Vh / 5$.

$$Vhm = 245,41/5 = 49,08R\$/m^2.$$

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

Limite inferior =	49,08	x	0,7	=	34,36
Limite superior =	49,08	x	1,3	=	63,80

Como não existe nenhum valor fora dos limites, os elementos pesquisados então satisfazem a exigência.

Verificação da pertinência da amostra através do critério Excludente de CHAUVENET:

Valor crítico para amostra de cinco elementos = 1,65.

Elementos limites:

Menor = 39,95.

Maior = 58,75.

$$\text{Desvio padrão da amostra} = S = (\text{soma}((V_{hi} - V_{hm})^2 / (n-1)))^{0,50}$$
$$S = 6,84.$$

Desvio do menor valor:

$$D = (49,08 - 39,95) / 6,84 = 1,33.$$

$D = 1,33 < 1,65$ portanto satisfaz a exigência.

Desvio do maior valor:

$$D = (58,75 - 49,08) / 6,84 = 1,41.$$

$D = 1,41 < 1,65$ portanto satisfaz a exigência.

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

11. Cálculo do valor da área (Va), considerando o Fator de Testada (Ft), Fator de Profundidade (Fp) e Fator de Topografia (Fto):

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

$$\text{Área} = 3.700,00 \text{m}^2.$$

$$V_{hm} = R\$58,88/\text{m}^2.$$

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

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

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

Não considerando do F_t o que extrapolar o intervalo:

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

$$F_p = \text{Fator de profundidade} = 0,71.$$

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

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

$P(\text{eq})$ = Profundidade equivalente = $6.451,92/70,03 = 92,13\text{m}$.

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

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

$$F_p = (P(\text{eq})/P(\text{mi}))^{0,50}.$$

Se $P(\text{mi}) \leq P(\text{eq}) \leq P(\text{máx})$ então $F_p = 1,00$.

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

$$F_p = (P(\text{máx})/P(\text{eq}))^{0,50}.$$

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

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

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

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

$Va = 6.451,92 \times 49,08 \times 1,19 \times 0,71 \times 0,95 = R\$254.168,92.$

Portanto, o valor da área de 6.451,92m² é, duzentos e cinqüenta e quatro mil, cento e sessenta e oito Reais e noventa e dois centavos.

12. 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, 06 de Março de 2.002.



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