

Prefeitura Municipal de São José dos Campos

— Estado de São Paulo —

REVOGADA PELA LEI Nº 6465/03

PUBLICADO(A) NO JORNAL
BOLTIM DO MUNICÍPIO

N.º 1509 de 12/06/02

LEI Nº 6090/02
de 20 de maio de 2002

Desafeta e autoriza o Executivo Municipal a doar área de domínio público do Município à Associação das Empresas Contábeis de São José dos Campos - ASSECON.

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 Associação das Empresas Contábeis de São José dos Campos, para construção de sua sede própria.

Parágrafo único. A donatária deverá ministrar regularmente no auditório da sede a ser construída, cursos gratuitos direcionados à comunidade carente, de forma a facilitar sua inserção no mercado de trabalho.

Art. 2º. A donatária deverá iniciar as obras da sede própria no prazo de 6 (seis) meses, contados da data da publicação da presente lei, devendo finalizá-las em até 24 (vinte e quatro) meses, contados da data de início da construção.

Art. 3º. O projeto de construção da sede deverá ser previamente aprovado pelos órgãos competentes da Prefeitura Municipal.

Art. 4º. A área objeto da presente lei reverterá ao domínio direto da municipalidade no caso de inobservância do disposto nos artigos precedentes, principalmente o constante do parágrafo único do artigo primeiro desta lei, no caso de extinção ou dissolução da donatária, ou quando o interesse público o exigir a critério discricionário da Administração Pública, não cabendo à Associação das Empresas Contábeis de São José dos Campos qualquer indenização ou retenção por benfeitorias ou por qualquer outra obra executada.

Art. 5º. 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.

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

LEI 6090

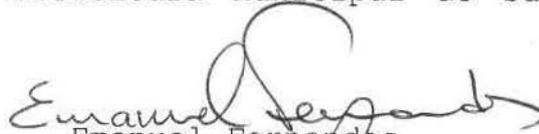
2

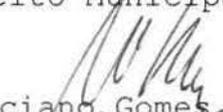
Art. 6º. As despesas que se originarem da lavratura da escritura de doação, bem como do registro no cartório competente, correrão por conta da donatária.

Art. 7º. Fazem parte integrante desta lei, os inclusos memorial descritivo, planta e laudo de avaliação do imóvel.

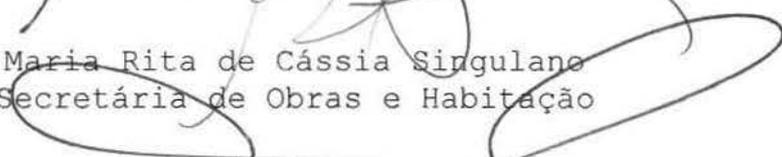
Art. 8º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos,
20 de maio de 2002.


Emanuel Fernandes
Prefeito Municipal

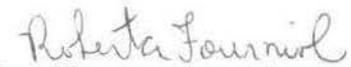

Luciano Gomes
Consultor Legislativo


Mariana 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 vinte dias do mês de maio do ano de dois mil e dois.


Roberta Marcondes Fourniol Rebello
Divisão de Formalização e Atos

PI 006545-9/02.





PARTE DA LEI 6090/02
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 doada à ASSECON - Associação das Empresas Contábeis de São José dos Campos.

01- IMÓVEL :- Lote de terreno sem benfeitorias (área 47).

02 - PROPRIEDADE :- Domínio Público Municipal.

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

04 - SITUAÇÃO :- A área está situada entre a Rua Henrique Dias, Área 46 e faixa de domínio público municipal, Área 48 (antigo nº 594) e Av. Sen. Teotônio Vilela.

05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO :- Formato regular, com declividade e com vegetação.

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES :- Mede 10,00 m. (dez metros) na frente; 10,01 m. (dez metros e um centímetro) nos fundos; 46,90 m. (quarenta e seis metros e noventa centímetros) na direita, de quem do lote olha para a rua de situação; e 47,39 m. (quarenta e sete metros e trinta e nove centímetros) na esquerda. Confronta pela frente com a Rua Henrique Dias; pelos fundos com a área do mesmo imóvel, ocupada hoje pela Av. Sen. Teotônio Vilela; pela direita com o antigo imóvel de nº 594; e, pela



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

esquerda com o imóvel situado entre o imóvel em questão e o antigo imóvel de nº 560/P, e faixa de domínio público.

07 - ÁREA TOTAL : - O perímetro descrito perfaz uma área de 471,20 m² (quatrocentos e setenta e um metros quadrados e vinte decímetros quadrados).

Secretaria de Obras e Habitação, aos 08 de fevereiro de 2002.

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 doada à ASSECON - Associação das Empresas Contábeis de São José dos Campos.

01- IMÓVEL :- Lote de terreno sem benfeitorias (área 48).

02 - PROPRIEDADE :- Domínio Público Municipal.

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

04 - SITUAÇÃO :- A área está situada entre a Rua Henrique Dias, Área 47 (antigo nº 588), Área 49 (antigo nº 608) e Av. Sen. Teotônio Vilela.

05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO :- Formato regular, com declividade e com vegetação.

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES :- Mede 10,00 m. (dez metros) na frente; igual medida nos fundos; 46,57 m. (quarenta e seis metros e cinqüenta e sete centímetros) na direita, de quem do lote olha para a rua de situação; e 46,90 m. (quarenta e seis metros e noventa centímetros) na esquerda. Confronta pela frente com a Rua Henrique Dias; pelos fundos com a área do mesmo imóvel, ocupada hoje pela Av. Sen. Teotônio Vilela; pela direita com o antigo imóvel de nº 608; e, pela esquerda com o antigo imóvel de nº 588.



**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 466,69 m² (quatrocentos e sessenta e seis metros quadrados e sessenta e nove decímetros quadrados).

Secretaria de Obras e Habitação, aos 08 de fevereiro 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 003DAA-SOH/02.
(referente ao processo interno n.º 6.545-9/02).

1. Interessada: Assecon - Associação de Empresas Contábeis de São José dos Campos.
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 de terra, para fins de doação.
4. Localização: às áreas estão situadas entre à rua Henrique Dias e Avenida Senador Teotônio Vilela, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro dos terrenos encerram uma área de 937,89m².
6. Características dos terrenos: formato regular, em active.
7. Vistoria: inspecionando os imóveis, observamos localizarem-se em avenida de grande movimento.
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 homogêneos 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 17/02/2.002 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: imobiliária Maville, tel. 3922-1600.

Local: rua Joana Maria Corrêa Laranjeira, Jardim Petrópolis.

Área de 267,50m², com frente de 10,00m e profundidade de 26,75m.

Topografia plana.

Valor = R\$ 40.000,00.

Valor médio = $40.000,00/267,50 = 149,53R\$/m^2$.

If = 17,23.

Elemento n.º 02:

Publicado dia 17/02/2.002 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: particular, tel. 3937-5125.

Local: rua Bacabal, n.º 3.070, Parque Industrial.

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

Topografia plana.

Valor = R\$ 80.000,00.

Valor médio = $80.000,00/300,00 = 266,67R\$/m^2$.

If = 24,32.

Elemento n.º 03:

Informação obtida dia 19/02/2.002 direto com à imobiliária.

Imobiliária Alvorada, tel. 3933-2674.

Local: frente para à rua Henrique Dias e frente para à marginal direita da Avenida Senador Teotônio Vilella.

Área de 1.983,50m², com frente de 37,00m para à rua Henrique Dias e frente de 5,44m para à Avenida Senador Teotônio Vilella.

Topografia em declive.

Valor = R\$ 694.225,00.

Valor médio = 694.225,00/1.983,50 = 350,00R\$/m².

If = 26,06.

Elemento n.º 04:

Informação obtida dia 19/02/2.002 direto com à imobiliária.

Imobiliária Mundial, tel. 3922-8700.

Local: frente para à marginal direita da Avenida Senador Teotônio Vilella.

Área de 1.964,00m², com frente de 30,00m e profundidade de 64,00m.

Topografia em active.

Valor = R\$ 500.000,00.

Valor médio = 500.000,00/1.964,00 = 254,58R\$/m².

If = 34,69.

Elemento n.º 05:

Publicado dia 1002/2.002 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: particular, tel. 3933-1875.

Local: rua Olinda, Parque Industrial.

Área de 1.300,00m², com frente de 46,00m e profundidade de 28,26m.

Topografia plana.

Valor = R\$ 80.000,00.

Valor médio = 220.000,00/1.300,00 = 169,23R\$/m².

If = 20,88.

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

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

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 da área avaliando é $I_{fa} = 26,06/2.002$ e será utilizado como fator de transporte para este local.

$$\text{Valor Homogeneizado} = V_h = (V_m \times F_f \times F_t \times F_p \times F_{to} \times I_f) / I_{fa}$$

Elemento	Vm	Ff	Ft	Fp	Fto	If	Vh
1	149,53	0,90	1,00	1,00	1,00	17,23	203,54
2	266,67	0,90	1,00	1,00	1,00	24,32	257,17
3	350,00	0,90	0,84	1,00	1,05	26,06	277,83
4	254,58	0,90	0,84	1,26	1,05	34,69	191,28
5	169,23	0,90	0,84	1,00	1,00	20,88	159,68
Total							1.089,50

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

$$V_{hm} = 1.089,50/5 = 217,90 \text{R\$/m}^2$$

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

Limite inferior =	217,90	x	0,7	=	152,53
Limite superior =	217,90	x	1,3	=	283,27

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 = 159,68.

Maior = 277,83.

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

$S = 48,58$.

Desvio do menor valor:

$D = (217,90 - 159,68) / 48,58 = 1,20$.

$D = 1,20 < 1,65$ portanto satisfaz a exigência.

Desvio do maior valor:

$D = (277,83 - 217,90) / 48,58 = 1,23$.

$D = 1,23 < 1,65$ 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):

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

Área = $937,89\text{m}^2$.

$V_{hm} = R\$217,90/\text{m}^2$.

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

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

Ti = 10,00 m, 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 = 1,00 (devido ter frente para duas ruas),

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

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

P(eq) = Profundidade equivalente.

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

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

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

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

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

$Fp = (P(máx)/P(eq))^{0,50}$.

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 alicive do terreno.

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

$V_a = 937,89 \times 217,90 \times 1,19 \times 1,00 \times 0,95 = 231.036,02$.

Portanto, o valor da área de $937,89\text{m}^2$ é, duzentos e trinta e um mil, trinta e seis Reais e dois centavos.

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

Secretaria de Obras e Habitação, 20 de fevereiro de 2.002.



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