

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

PUBLICADO (A) NO JORNAL
BOLETIM DO MUNICÍPIO
N.º 1520 de 23/08/02

L E I N.º 6138/02
de 12 de agosto de 2002

Autoriza o Executivo Municipal a outorgar a concessão administrativa de uso de uma área de domínio público do Município ao Instituto de Pesos e Medidas do Estado de São Paulo - IPEM/SP (Delegacia de Ação Regional de São José dos Campos).

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 autorizado a outorgar a concessão administrativa de uso da área caracterizada no memorial descritivo anexo a esta lei, a título precário e gratuito pelo prazo de 10 (dez) anos, ao Instituto de Pesos e Medidas do Estado de São Paulo - IPEM/SP (Delegacia de Ação Regional de São José dos Campos).

Art. 2º. A concessionária 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 à posse direta da municipalidade no caso de inobservância do disposto nos artigos precedentes, de desvio das finalidades ou de extinção da concessionária, ou quando o interesse público o exigir, não cabendo à concessionária qualquer indenização ou retenção por benfeitorias ou por qualquer outra obra executada.

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

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.

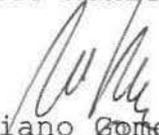
Prefeitura Municipal de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -

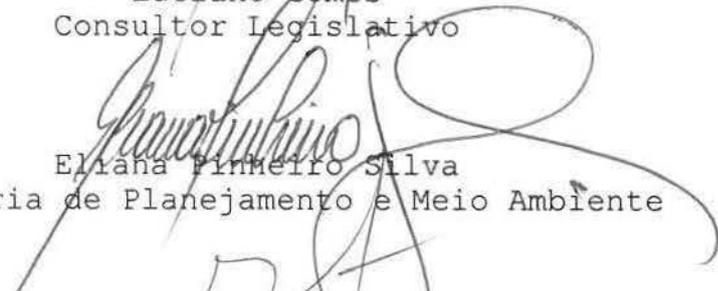
Lei 6138

2

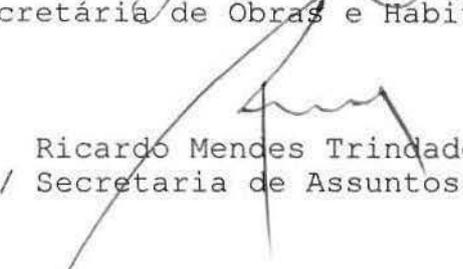
Prefeitura Municipal de São José dos Campos,
12 de agosto de 2002.


Emanuel Fernandes
Prefeito Municipal

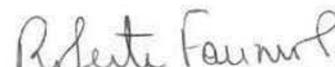

Luciano Gomes
Consultor Legislativo


Eliana Pinheiro Silva
Secretária de Planejamento e Meio Ambiente


Maria Rita de Cássia Singulano
Secretária de Obras e Habitação


Ricardo Mendes Trindade
Resp. p/ Secretaria de Assuntos Jurídicos

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


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

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de domínio público municipal para concessão ao IPREM – SP.

01- IMÓVEL :- Área de terra.

02 - PROPRIEDADE :- Domínio público municipal.

03 - LOCALIZAÇÃO :- Confluência da Av. Senador Teotônio Vilela com R. Samuel Antônio Rodrigues, Jardim Topázio.

04 - SITUAÇÃO :- A área está situada entre as vias citadas e as propriedades de Manoel Alves Fernandes (lote 9, quadra L) e Jair de Campos e /ou.

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

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES :- A medição inicia-se no vértice 01, localizado no alinhamento da R. Samuel A. Rodrigues com a propriedade de Manoel Alves Fernandes (lote 9, quadra L); deste segue no sentido horário com rumo $NW49^{\circ}16'02''SE$ e 46,23 m (quarenta e seis metros e vinte e três centímetros) de extensão confrontando com propriedade de Manoel Alves Fernandes (lote 9, quadra L) até o vértice 02; neste deflete à direita e segue com rumo $NE79^{\circ}21'23''SW$ e 13,88 m (treze metros e oitenta e oito centímetros) de extensão até o vértice 03; neste deflete à esquerda e segue com rumo $NE74^{\circ}40'56''SW$ e 9,88 m (nove metros e oitenta e oito centímetros) de extensão até o vértice 04; neste deflete à esquerda e segue com rumo $NE74^{\circ}12'07''SW$ e 4,27 m (quatro metros e vinte e sete centímetros) de extensão até o vértice 05; neste deflete à direita e segue com rumo $NE87^{\circ}06'39''SW$ e 11,06 m (onze metros e seis centímetros) de extensão até o vértice 06; neste deflete à esquerda e segue com rumo $NE84^{\circ}31'31''SW$ e 18,95 m (dezoito metros e noventa e cinco



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

centímetros) de extensão até o vértice 07, confrontando do vértice 02 ao vértice 07 com propriedade de Jair de Campos e/ou; neste deflete à direita e segue com rumo SW13°35'14"NE e 19,52 m (dezenove metros e cinquenta e dois centímetros) de extensão confrontando com a Av. Senador Teotônio Vilela até o vértice 08; neste deflete à direita e segue em curva de 4,19 m (quatro metros e dezenove centímetros) de desenvolvimento, 9,00 m (nove metros) de raio e AC= 26°39'59" confrontando com a confluência da Av. Teotônio Vilela e R. Samuel A Rodrigues até o vértice 09; deste segue com rumo SW40°15'13"NE e 25,61 m (vinte e cinco metros e sessenta e um centímetros) de extensão confrontando com a R. Samuel A Rodrigues até o vértice inicial 01, fechando assim o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL : - O perímetro descrito perfaz uma área de 1.178,16 m² (um mil, cento e setenta e oito metros quadrados e dezesseis decímetros quadrados).

Secretaria de Obras e Habitação, aos 24 de maio 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 036DAA-SOH/02.
(referente ao processo interno n.º 35.919-3/02).

1. Interessado: Instituto de Pesos e medidas do Estado de São Paulo.
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 de terra.
4. Localização: à área está situada de frente para à rua Samuel Antonio Rodrigues e Avenida Senador Teotônio Vilela, Jardim Topázio, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra uma área de 1.178,16m².
6. Características do terreno: formato irregular, em active.
7. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos localizar-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 aclave.

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 = 80.000,00/1.300,00 = 61,54R\$/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 = $F_t = (T_i/T_r)^{0,25}$.

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

T_r = testada real do elemento pesquisado.

Não considerando a parcela 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 = 20,00m.

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.

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

Elemento	V_m	F_f	F_t	F_p	F_{to}	I_f	V_h
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 = $V_{hm} = \text{somatória de } V_h / 5$.

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

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 = 1.178,16m².

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

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

Tr = testada real da Área avaliando = 49,32m.

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,

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

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

P(eq) = Profundidade equivalente = 23,89m.

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

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

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

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

$$V_a = 1.178,16 \times 217,90 \times 1,19 \times 1,00 \times 0,95 = 290.223,16.$$

Portanto, o valor da área de 1.178,16m² é, duzentos e noventa mil, duzentos e vinte e três Reais e dezesseis 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, 28 de Maio de 2.002.



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

