

Prefeitura Municipal de São José dos Campos

- Estado de São Paulo -

PUBLICADO (A) NO JORNAL
BOLETIM DO MUNICÍPIO

N.º 1375 de 05/09/03

LEI Nº 6370/03
de 21 de agosto de 2003

Altera a redação da ementa e do artigo 2º da Lei nº 5904, de 30 de agosto de 2001, que “autoriza a Prefeitura Municipal a desafetar e a doar área pertencente ao patrimônio público do Município à Polícia Militar do Estado de São Paulo, para construção da sede da 2ª Companhia do 1º Batalhão”.

O Prefeito Municipal de São José dos Campos faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

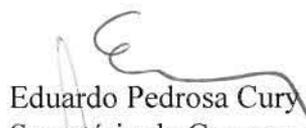
Art. 1º. Na ementa e no artigo 2º, da Lei nº 5904, de 30 de agosto de 2001, onde se lê: “1º Batalhão”, leia-se: “46º Batalhão”.

Art. 2º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 21 de agosto de 2003.

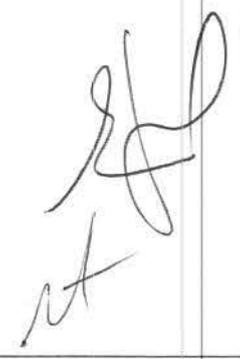

Emanuel Fernandes
Prefeito Municipal


Luciano Gomes
Consultor Legislativo


Eduardo Pedrosa Cury
Secretário de Governo


Claude Mary de Moura
Secretária Especial de Defesa do Cidadão

WF



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

Lei 6370

2



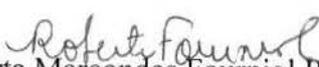
Eliana Pinheiro Silva
Secretária de Planejamento e Meio Ambiente

Maria Rita de Cássia Singulano
Secretária de Obras e Habitação



José Adécio de Araújo Ribeiro
Secretário de Assuntos Jurídicos

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



Roberta Marcondes Fourniol Rebello
Divisão de Formalização e Atos

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 44DAA-SOH/01.
(Referente ao processo interno n.º).

1. Interessada: Polícia Militar 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 um imóvel, para fins de permissão de uso.
4. Localização: o imóvel está situado à Avenida Cidade Jardim, Bosque dos Eucaliptos, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra uma área de 1.950,00m².
6. Vistoria do Imóvel: inspecionando o imóvel, observamos tratar-se de um terreno de formato retangular, situado em bairro de construções de classe média.
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:

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 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 = $145.000,00/1.260,00 = 115,08R\$/m^2$.

If = 15,77.

Elemento n.º 03:

Publicado dia 18/02/2.001, no jornal Valeparaibano.

Anunciante: imobiliária MillionTop, tel. 342-2566.
Local: rua Itanhomi, Bosque dos Eucaliptos
Área de 250,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 25,00m.
Topografia plana.
Valor = R\$ 38.000,00.
Valor médio = 38.000,00/250,00 = R\$152,00/m².
If = 15,77

Elemento n.º 04:
Publicado dia 18/03/2.001 no jornal Valeparaibano.
Anunciante o proprietário, tel. 316-3350.
Local: Avenida Ouro Fino, ao lado do n.º 2.011, Bosque dos Eucaliptos.
Área de 250,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 25,00m.
Topografia plana.
Valor = R\$ 41.000,00.
Valor médio = 41.000,00/250,00 = 164,00R\$/m².
If = 20,70.

Elemento n.º 05:
Publicado dia 18/02/2.001 no jornal Valeparaibano.
Anunciante o proprietário, tel. 9768-2385.
Local: Avenida Cidade Jardim, ao lado do n.º 5.181, Bosque dos Eucaliptos.
Área de 250,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 25,00m.
Topografia plana.
Valor = R\$ 60.000,00.
Valor médio = 60.000,00/250,00 = 240,00R\$/m².
If = 22,26.

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 = 10,00m, 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 = 20,00m.

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}), considerado igual a 1,00 porque os lotes são planos.

Os Índices Fiscais (I_f) dos locais dos elementos da pesquisa estão indicados na tabela e o do lote avaliando é $I_{fa} = 25,43/2.001$ 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
1	133,33	0,90	1,00	1,00	1,00	18,25	167,21
2	115,08	0,90	0,84	1,00	1,00	15,77	140,29
3	152,00	0,90	1,00	1,00	1,00	15,77	220,60
4	164,00	0,90	1,00	1,00	1,00	20,70	181,33
5	240,00	0,90	1,00	1,00	1,00	22,26	246,76
Somatória							956,19

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

$$V_{hm} = 956,19/5 = 191,24 \text{R\$/m}^2$$

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

Limite inferior =	191,24	x	0,7	=	133,87
Limite superior =	191,24	x	1,3	=	248,61

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 = 140,29.

Maior = 246,76.

Desvio padrão da amostra (S) = $(\text{soma}((V_{hi} - V_{hm})^2)/(n-1))^{0,50}$.
S = 42,47

Desvio do menor valor:

$$D = (191,24 - 140,29)/42,47 = 1,20.$$

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

Desvio do maior valor:

$$D = (246,76 - 191,24)/42,47 = 1,31.$$

D = 1,31 < 1,65 portanto satisfaz a exigência.

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

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

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

$$\text{Área} = 1.950,00\text{m}^2.$$

$$V_{hm} = 191,24\text{R}\$/\text{m}^2.$$

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

Tr = testada real da Área avaliando = 30,00m.

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 = 0,78.

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

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

P(eq) = Profundidade equivalente = 65,00m.

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

$$Fp = ((P(máx)/P(eq))^{0,50} = (40,00/65,00)^{0,50} = 0,78.$$

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

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

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

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

$Vt = 1.950,00 \times 191,24 \times 1,19 \times 0,78 \times 1,00 = 346.142,49.$

Portanto o valor da área de 1.950,00m² é, trezentos e quarenta e seis mil, cento e quarenta e dois Reais e quarenta e nove 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, 13 de Junho de 2.001.



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



Câmara Municipal de São José dos Campos

Rua Desembargador Francisco Murilo Pinto, 33
Vila Santa Luzia – São José dos Campos – SP
CEP 12209-535 – Tel.: (12) 3925.6566 Fax: (12) 3921.0293
Email: camara@camarasjc.sp.gov.br

Em, 22 de agosto de 2.002.

Inclusão de documento.

Venho pelo presente, solicitar a inclusão do documento em anexo no processo nº 8784/2002. O documento em questão foi encaminhado pela Secretaria Especial de Defesa do Cidadão, através do Dr, Paulo André, Assessor da Secretaria Municipal Claude Mary de Moura em 13/08/2002.


Vereador **DILERMANDO DIÉ (PSDB)**

CÂMARA MUNICIPAL SJDOSCAMPOS
SEC EXPEDIENTE 26/RB0/2002 10:15

POLICIA MILITAR DO ESTADO DE SÃO PAULO

São José dos Campos, 18 de Julho de 2002.

OFÍCIO Nº 46ºBPMI-161/40/02

Do Cmt do 46º BPMI

A Ilma Sr.ª Claude Mary de Moura, DD Secretária Especial de Defesa do Cidadão de
SJCampos-SP

Assunto: Sede da Cia PM – sobre

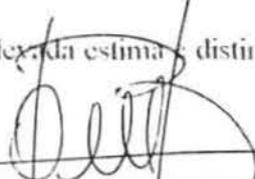
Rel. Lei nº 5904-01.

1. O terreno localizado na Av. Cidade Jardim, entre os números 5120 e 5128, Bosque dos Eucaliptos, nesta cidade, foi doado à Polícia Militar do Estado de São Paulo através da Lei nº 5904-01, de 30 de agosto de 2001, com a finalidade de abrigar as instalações da futura sede da 2ª Companhia de Polícia Militar, Subunidade subordinada a este 46º BPMI, ocorrendo que o prazo final para ocupação do imóvel está definido no referido diploma legal, em seu Art. 6º, como sendo o dia 30 de agosto de 2002.

2. Durante visita de inspeção naquele local, realizada por um grupo de interessados na edificação da obra, dentre esses moradores, empresários do bairro, representantes de entidades comunitárias, engenheiros que colaborarão no projeto e acompanhamento da construção do prédio e oficiais desta OPMI, foi detectada a necessidade da adequação da área para o início da construção, se apresentando como uma das reformulações a serem feitas o redirecionamento da galeria de águas pluviais que corta a área, no sentido longitudinal e a pouca profundidade, podendo causar danos futuros na estrutura do que lá vier a ser construído.

3. Desta forma, considerando a demanda de tempo para ajustes a serem feitos no terreno, solicito a V. S.ª providências no sentido de que através dessa Secretária Municipal sejam empreendidos esforços com o objetivo de se prorrogar o prazo final estabelecido para ocupar o imóvel, conforme o já expresso no item "1", isso considerados os trabalhos que deverão se efetivar, bem como por meio disso se mantenham vivas as aspirações dos integrantes daquela laboriosa comunidade, dignos cidadãos do bairro já mencionado, bem como de outros próximos dessa Zona Sul, todos entusiasticamente interessados na construção do prédio e com pretensões de participar deste empreendimento.

4. Ao ensejo, reitero a V.S.ª os protestos de elevada estima e distinta consideração.


PAULO BELLINI

Ten Cel PM Comandante


668 SEDC
18 JUL 2002
Nome: 