

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

PUBLICADO NO JORNAL
BOLETIM DO MUNICÍPIO
Nº 1622 DE 08/07/2004

LEI Nº 6602/04
de 21 de junho de 2004

Desafeta a área que especifica da classe de bens de uso especial, classificando-a como bem dominical e autoriza o Poder Executivo a doá-la à Fundação Cultural Cassiano Ricardo - FCCR.

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 da classe de bens de uso especial uma área de 3.336,79m² (três mil, trezentos e trinta e seis metros quadrados e setenta e nove decímetros quadrados), melhor descrita e caracterizada no memorial descritivo, planta e laudo da avaliação que instruem o processo administrativo nº 002102-3/04, situada na Rua dos Eletricistas, no Parque Novo Horizonte, que passa a ser classificada como bem dominical, e autoriza o Poder Executivo a doá-la à Fundação Cultural Cassiano Ricardo - FCCR, para a construção de prédio onde será instalado o Espaço Cultural Novo Horizonte.

Art. 2º. A donatária deverá iniciar as obras do prédio no prazo de 12 (doze) meses, devendo finalizá-las em até 48 (quarenta e oito) meses, ambos os prazos contados da data de publicação desta lei.

Art. 3º. O projeto de construção do Espaço Cultural 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, não cabendo à donatária qualquer indenização ou retenção por benfeitorias ou qualquer outra obra executada.

Art. 5º. Deverão constar obrigatoriamente da escritura de doação do imóvel os encargos da donatária, o prazo de seu cumprimento, a destinação específica do imóvel, conforme previsto nos artigos 1º, 2º e 3º desta lei, bem como cláusula de reversão, do imóvel ao patrimônio do Município em caso de descumprimento dos termos desta lei, com a previsão da incorporação de quaisquer benfeitorias e acessões ao imóvel em qualquer hipótese, sem que caiba a donatária qualquer indenização ou direito de retenção

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.

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

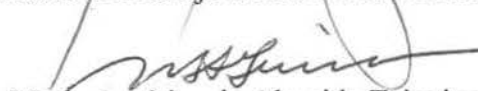
Art. 8º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

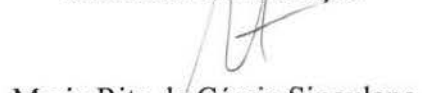
Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 21 de junho de 2004.


Emanuel Fernandes
Prefeito Municipal


William de Souza Freitas
Consultor Legislativo


Eliana Pinheiro Silva
Secretária de Planejamento e Meio Ambiente


Maria América de Almeida Teixeira
Secretária de Educação


Maria Rita de Cássia Singulano
Secretária de Obras e Habitação


Angela Maria Torneli Ribeiro
Secretária de Saúde


José Adélcio de Araújo Ribeiro
Secretário de Assuntos Jurídicos

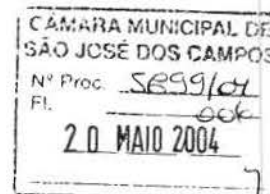
Registrada na Divisão de Formalização e Atos da Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos vinte e um dias do mês de junho do ano de dois mil e quatro.


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 a ser doada a Fundação Cultural Cassiano Ricardo.

01- IMÓVEL: - Área de terra.

02 - PROPRIEDADE: - Prefeitura Municipal de São José dos Campos.

03 - LOCALIZAÇÃO: - Rua dos Eletricistas, Parque Novo Horizonte.

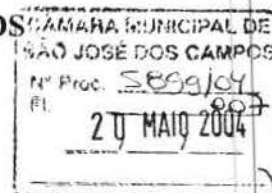
04 - SITUAÇÃO: - A área está situada entre a Rua dos Eletricistas, I.M.I. Maria de Lourdes Constantino, E.E.P.S.G. Prof. Dorival M. de Oliveira, E.M.E.I. Febrônio Pereira Gomes e Rua dos Carteiros.

05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: - Formato irregular, plano e sem benfeitorias.

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - A medição inicia-se no ponto localizado na Rua dos Carteiros (antiga Rua 32), divisa da área remanescente de domínio público municipal X2 ocupada pela E.M.E.I. Febrônio Pereira Gomes distante 39,58m (trinta e nove metros e cinquenta centímetros) de extensão do cruzamento com a Rua dos Eletricistas (antiga Rua 7); deste segue em sentido horário numa distância de 34,58 m (trinta e quatro metros e cinquenta e oito centímetros) de extensão confrontando com a Rua dos Carteiros (antiga rua 32) até o ponto de confluência com a Rua dos Eletricistas (antiga rua 7); neste deflete a direita e segue em curva de 7,85 m (sete metros e oitenta e cinco centímetros) de extensão confrontando com a confluência das



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



ruas dos Eletricistas (antiga rua 7) e dos Carteiros (antiga rua 32) até o ponto do alinhamento da Rua dos Eletricistas (antiga rua 7); neste segue numa distância de 72,11 m (setenta e dois metros e onze centímetros) de extensão confrontando com a Rua dos Eletricistas (antiga rua 7) até o ponto de divisa com área remanescente de domínio público municipal X2 ocupada por I.M.I. Maria de Lourdes Constantino; neste deflete a direita e segue com rumo de $81^{\circ}48'15''$ NW e distância de 47,10 m (quarenta e sete metros e dez centímetros) de extensão confrontando com área remanescente de domínio público municipal X2 ocupada pelo I.M.I. Maria de Lourdes Constantino até o vértice E; neste deflete a direita e segue com rumo de $13^{\circ}46'36''$ NE e distância de 77,48m (setenta e sete metros e quarenta e oito centímetros) de extensão confrontando com área remanescente de domínio público municipal X2 ocupada pela E.E.P.S.G. Prof. Dorival M. de Oliveira e a E.M.E.I. Febrônio Pereira Gomes até o ponto inicial, fechando o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 3.336,79 m² (três mil, trezentos e trinta e seis metros quadrados e setenta e nove decímetros quadrados).

Secretaria de Obras e Habitação, aos 07 de abril de 2004.

Eng.º Carlos Benedito Carnevali
Supervisor de Cálculos e Sistemas

Eng.º Mauro Manoel Pinto
Diretor do Dept.º de Obras Públicas

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 034DAA-SOH/04.
(referente ao processo interno n.º 2.102-3/04).

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	
Nº Proc.	5899/04
Fl.	20, MAIO, 2004

1. Interessada: Fundação Cultura Cassiano Ricardo.
2. Proprietário: 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.
4. Localização: o imóvel está situado com frente para a rua Dos Eletricistas, Parque Nove Horizonte, São José dos Campos - SP.
5. Área do terreno: o perímetro encerra a área de 3.336,79m².
6. Vistoria: inspecionando a área observamos localizar-se em bairro de classe modesta.
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 homogeneizados forneceram o valor médio do metro quadrado para a área avalianda.
8. Pesquisa de valores: as 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 dia 26/04/2.004.

Imobiliária Cordeiro, tel. 3922-8301.

Local: a área situa-se na esquina da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a rua José Vicente de Paula, Parque Santos Dumont.

Área de 9.375,55m².

Topografia plana.

Valor = R\$ 937.555,00.

Valor médio = $937.555,00 / 9.375,55 = 100,00 \text{ R\$/m}^2$.

If = 13,10.

Elemento n.º 02:

Publicado dia 21/03/2.004 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: imobiliária Alvorada, tel. 3933-2674.

Local: rua Das Chácaras, Jardim Oriente.

Área de 6.500,00m².

Topografia em declive.

Valor = R\$780.000,00.

Valor médio = $780.000,00 / 6.500,00 = 120,00 \text{ R\$/m}^2$.

If = 21,86.

Elemento n.º 03:

Publicado dia 21/03/2.004 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: imobiliária Alvorada, tel. 3937-2085 ou 3933-8089.



Local: rua Nagano, Jardim Oriente.

Área de 2.600,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$312.000,00.

Valor médio = 312.000,00/2.600,00 = 120,00R\$/m².

If = 21,86.

Elemento n.º 04:

Publicado dia 21/03/2.004 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: imobiliária AQUARIUS, tel. 3934-4554.

Local: rua Corifeu de Azevedo Marques, Jardim Limoeiro.

Área de 15.000,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$975.000,00.

Valor médio = 975.000,00/15.000,00 = 65,00R\$/m².

If = 10,92.

Elemento n.º 05:

Publicado dia 21/03/2.004 no jornal Valeparaibano.

Anunciante particular, tel. 3913-6080.

Local: rua Andorra, Jardim América.

Área de 2.550,00m².

Topografia em declive.

Valor = R\$408.000,00.

Valor médio = 408.000,00/2.550,00 = 160,00R\$/m².

If = 21,86.

9. Homogeneização dos valores: considerando padrão uma área plana, com os melhoramentos públicos de pavimentação, 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.

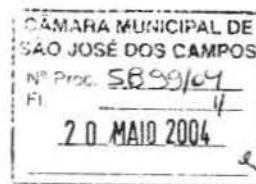
Fator de Topografia (Fto), indicados na tabela e leva em consideração a declividade da superfície dos lotes.

Os Índices Fiscais (If) dos locais dos elementos da pesquisa estão indicados na tabela e o do lote avaliando é Ifa = 13,10/2.004 e será utilizado como fator de transporte para este local.

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

Elemento	Vm	Ff	Ft	Fp	Fto	If	Vh
01	100,00	0,90	1,00	1,00	1,00	13,10	90,00
02	120,00	0,90	1,00	1,00	1,05	21,86	67,96
03	120,00	0,90	1,00	1,00	1,00	21,86	64,72
04	65,00	0,90	1,00	1,00	1,00	10,92	70,18
05	160,00	0,90	1,00	1,00	1,00	21,86	86,29
Somatória							379,15

Valor homogeneizado médio = Vhm = somatória de Vh/5.



$$V_{hm} = 379,15/5 = 75,83 \text{ R\$}/\text{m}^2.$$

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

Limite inferior =	75,83	x	0,7	=	53,08
Limite superior =	75,83	x	1,3	=	98,58

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

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

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

$$\text{Área} = 3.336,79 \text{ m}^2.$$

$$V_{hm} = 75,83 \text{ R\$}/\text{m}^2.$$

$$F_t = \text{Fator de testada} = (Tr/Ti)^{0,25} = 1,00 \text{ (lote de esquina)}.$$

Tr = testada real da Área avaliando.

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

Não considerando do Ft o que extrapolar o intervalo:

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

Fp = Fator de profundidade = 1,00 (lote de esquina).

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

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

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

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

$$F_p = (P(máx)/P(eq))^{0,50}.$$

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 1,00 devido o terreno ser plano.

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

$$VL = 3.336,79 \times 75,83 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 253.028,79.$$

Portanto, o valor da área de 3.336,79m² é, duzentos e cinquenta e três mil, vinte e oito Reais e setenta e nove centavos.

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

Secretaria de Obras e Habitação, 30 de Abril de 2.004.



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

CÂMARA MUNICIPAL DE	
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	
Nº Proc.	5899/04
Fl.	12
20/ MAIO/ 2004	

