

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

PUBLICADO (A) NO JORNAL
BOLETIM DO MUNICÍPIO

N.º 1629 de 27 / 08 / 04

LEI Nº 6629/04
de 10 de agosto de 2004

Desafeta a área que especifica da classe de bens de uso especial, classificando-a como bem integrante do patrimônio disponível da Administração e autoriza o Poder Executivo a doá-la à Universidade Estadual Paulista "Júlio de Mesquita Filho" – UNESP.

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 1.000,00m² (Um mil metros quadrados), melhor descrita e caracterizada no memorial descritivo, planta e laudo de avaliação que instruem o processo administrativo n.º 042333-4/04, situada na Rua George Williams (antiga Rua 21), no bairro Parque Industrial, que passa a ser classificada como bem integrante do patrimônio disponível da Administração, e autoriza o Poder Executivo a doá-la à Universidade Estadual Paulista "Júlio de Mesquita Filho" – UNESP, para a construção de prédio onde será implantado o biotério, visando ao desenvolvimento de pesquisas.

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 prédio que abrigará o biotério 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.

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

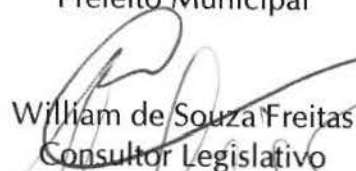
Art. 6º. As despesas que se originarem da lavratura da escritura de doação, bem como do registro no cartório competente, correrão por conta da donatária.

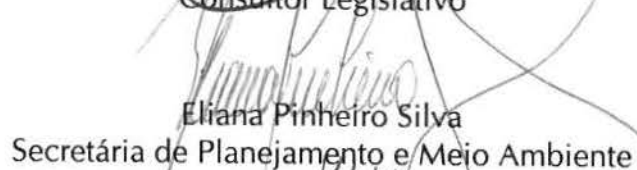
Art. 7º. Fazem parte integrante desta lei, os inclusos memorial descritivo, planta e laudo de avaliação do imóvel.

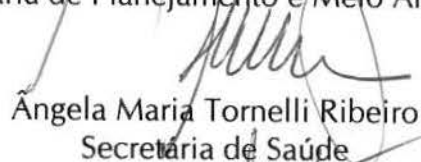
Art. 8º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

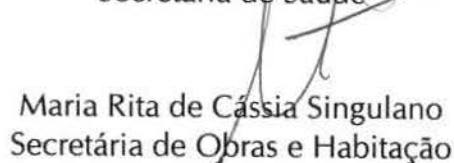
Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 10 de agosto de 2004.


Emanuel Fernandes
Prefeito Municipal


William de Souza Freitas
Consultor Legislativo

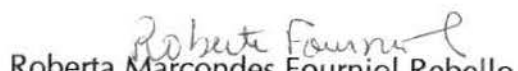

Eliana Pinheiro Silva
Secretária de Planejamento e Meio Ambiente


Ângela Maria Tornelli Ribeiro
Secretária de Saúde


Maria Rita de Cássia Singulano
Secretária de Obras e Habitação

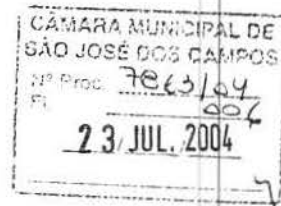

José Adécio de Araújo Ribeiro
Secretário de Assuntos Jurídicos

Registrada na Divisão de Formalização e Atos da Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos dez dias do mês de agosto 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 terra a ser doada a UNESP.

01- IMÓVEL: - Área de terra.

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

03 - LOCALIZAÇÃO: - Rua 21 – Parque Industrial.

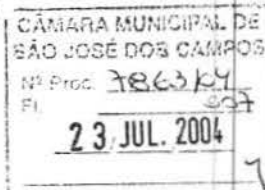
04 - SITUAÇÃO: - A área está situada entre a Rua 21 e área remanescente de domínio público municipal.

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

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - A medição inicia-se num ponto situado no alinhamento da Rua 21, distante 533,23m (quinhentos e trinta e três metros e vinte e três centímetros) do ponto 06PT do perímetro principal da matrícula nº 143.589; deste segue n o sentido horário com rumo NW29°57'41"SE numa distância de 40,12 m (quarenta metros e doze centímetros) de extensão até o ponto A; neste deflete a direita e segue com rumo NE31°26'39"SW numa distância de 25,00 m (vinte e cinco metros) de extensão até o ponto B; neste deflete a direita e segue com rumo SE29°57'41"NW numa distância de 40,12 m (quarenta metros e doze centímetros) de extensão até um ponto situado no alinhamento da Rua 21, confrontando do ponto inicial até este ultimo ponto com área remanescente de domínio público municipal; neste deflete a direita e segue com rumo SW31°26'39"NE numa distância de 25,00 m (vinte e cinco metros) de extensão confrontando com a Rua 21 até o ponto inicial, fechando o perímetro.



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

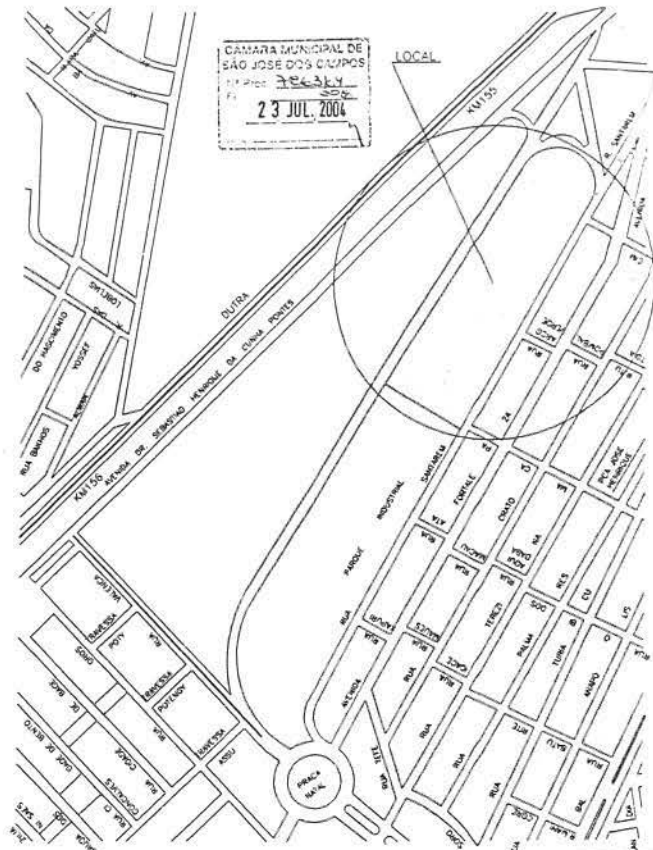
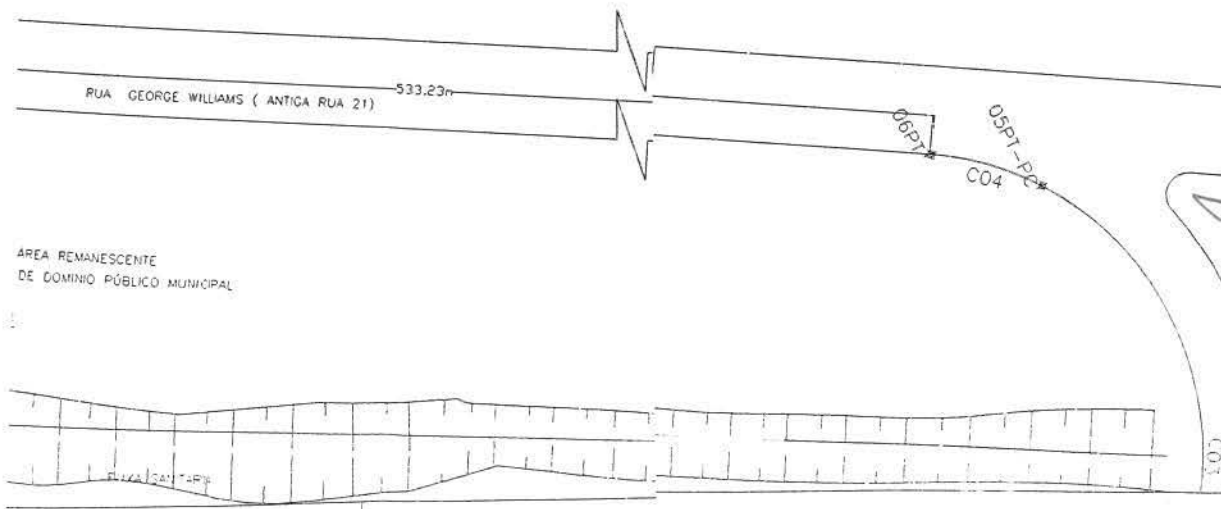


07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 1.000,00 m2 (mil metros quadrados).

Secretaria de Obras e Habitação, aos 09 de junho de 2004.

Engº Carlos Benedito Carnevali
Supervisor de Cálculos e Sistemas

Engº Claudio Henrique M. Mendes
Divisão de Infra-estrutura



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

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO DE UMA ÁREA DE DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL
 A SER DOADA A UNESP

RUA GEORGE WILLIAMS (ANTIGA RUA 21) - PQ INDUSTRIAL			
Levantamento: ORLANDO	Caderneto: 316/320	processo/expediente: 0009/GB/2004	folha: 01
Projeto: ENO CARNEVALI	Escala: 1:1000	elaborado: P. SANTAREM UNESP	arquivo: 01
Desenho: ENO CARNEVALI	Data: 02/06/04	Supervisor de Coleção: Eng. Carlos E. S. Carnevali	Supervisor de Coleção: Eng. Carlos E. S. Carnevali
Secretaria de Obras e Habitação		Supervisor de Coleção: Eng. Carlos E. S. Carnevali	Supervisor de Coleção: Eng. Carlos E. S. Carnevali

-LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 052DAA-SOH/04.
(referente ao processo interno n.º 42.333-4/04).

1. Interessada: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à rua José de Alencar, 123 – centro.
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 mercado de um imóvel.
4. Localização: o imóvel está situado com frente para a rua Vinte e Um, Parque Industrial, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra uma área de 1.000,00m².
6. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos localizar-se em bairro 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 avalianda.
8. Pesquisa de valores:

Elemento n.º 01:

Publicado dia 15/02/2.004 no jornal Valeparaibano.

Anunciante imobiliária Realisa, tel. 3941-4493.

Local: Avenida Ouro Fino, Bosque dos Eucaliptos.

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

Topografia plana.

Valor = R\$48.000,00.

Valor médio = $48.000,00/250,00 = 192,00R\$/m^2$.

If = 28,70.

Elemento n.º 02:

Publicado dia 07/03/2.004 no jornal Valeparaibano.

Anunciante imobiliária Porto Abreu, tel. 3922-2933.

Local: rua Jacinto Gallo, Bosque dos Eucaliptos.

Área de 537,00m², com frente de 20,00m e profundidade de 26,85m.

Topografia plana.

Valor = R\$95.000,00.

Valor médio = $95.000,00/537,00 = 176,91R\$/m^2$.

If = 21,86.

Elemento n.º 03:

Publicado dia 28/03/2.004 no jornal Valeparaibano.

Anunciante particular, tel. 3913-6080.

Local: rua Andorra, Jardim América.

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

Topografia plana.

Valor = R\$48.000,00.

Valor médio = 48.000,00/300,00 = 160,00R\$/m².

If = 21,86.

Elemento n.º 04:

Publicado dia 02/05/2.004 no jornal Valeparaibano.

Anunciante particular, tel. 3931-3270.

Local: rua Santo Expedito, Parque Residencial União.

Área de 360,00m², com frente de 12,00m e profundidade de 30,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$42.000,00.

Valor médio = 42.000,00/360,00 = 116,67R\$/m².

If = 18,71.

Elemento n.º 05:

Publicado dia 16/05/2.004 no jornal Valeparaibano.

Anunciante imobiliária Realisa, tel. 3941-4493.

Local: Avenida Fortaleza, Parque Industrial.

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

Topografia plana.

Valor = R\$55.000,00.

Valor médio = 55.000,00/300,00 = 183,33R\$/m².

If = 28,70.

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

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

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 $P(\text{máx}) < P(\text{eq}) \leq 2 \times P(\text{máx})$:
 $F_p = (P(\text{eq})/P(\text{máx}))^{0,50}$.

Para $P(\text{eq}) < P(\text{mi})/2$ ou $P(\text{eq}) > 2 \times P(\text{máx})$ então:
 $F_p = (2,00)^{0,50} = 1,41$.

Fator de Topografia (F_{to}), indicados na tabela e leva 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 do lote avaliando é $I_{fa} = 26,50/2.004$ 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
01	192,00	0,90	1,00	1,00	1,00	28,70	159,55
02	176,91	0,90	0,84	1,00	1,00	21,86	162,13
03	160,00	0,90	1,00	1,00	1,00	21,86	174,57
04	116,67	0,90	0,96	1,00	1,00	18,71	142,77
05	183,33	0,90	1,00	1,00	1,00	28,70	152,35
Somatória							791,37

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

$V_{hm} = 791,37/5 = 158,27\text{R\$}/\text{m}^2$.

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

Limite inferior =	158,27	x	0,7	=	110,79
Limite superior =	158,27	x	1,3	=	205,75

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

10. Cálculo do valor do terreno (V_t), considerando o Fator de Testada (F_t), Fator de Profundidade (F_p) e Fator de Topografia (F_{to}):

$V_t = 0,80 \times \text{Área} \times V_{hm} \times F_t \times F_p \times F_{to}$.

$\text{Área} = 1.000,00\text{m}^2$.

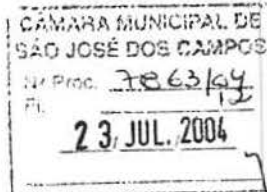
$V_{hm} = 158,27\text{R\$}/\text{m}^2$.

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

$T_r = \text{testada real da Área avaliando} = 25,00\text{m}$.

$T_i = 10,00\text{m}$, testada ideal correspondente à zona onde se situa o imóvel.

Não considerando do F_t o que extrapolar o intervalo:



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

Fp = Fator de profundidade = 1,00.

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

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

P(eq) = Profundidade equivalente = 40,12.

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

$$F_p = (P(máx)/P(eq))^{0,50} = (40,00/40,12)^{0,50} = 1,00$$

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.

$$V_t = 0,80 \times 1.000,00 \times 158,27 \times 1,19 \times 1,00 \times 1,00 = 150.673,04.$$

Portanto, o valor da área de 1.000,00m² é, cento e cinquenta mil, seiscentos e setenta e três Reais e quatro 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, 21 de Junho de 2.004.

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