

PUBLICADO (A) NO JORNAL
BOLETIM DO MUNICÍPIO
Nº 1862 de 03/10/08

LEI Nº. 7644/08
DE 22 DE SETEMBRO DE 2008

Autoriza a Prefeitura Municipal a outorgar permissão de uso de uma área de terreno de domínio público municipal à Fundação Hélio Augusto de Souza - FUNDHAS e dá outras providências.

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 a Prefeitura Municipal autorizada a outorgar a permissão de uso de uma área de terreno de domínio público municipal à Fundação Hélio Augusto de Souza - FUNDHAS, abaixo caracterizada, localizada na Rua Rodolfo Scarpa, Jardim Rodolfo, com as seguintes medidas limites e confrontações constantes da planta e memorial descritivo, a saber:

- 01 - IMÓVEL: Área Institucional.
- 02 - PROPRIEDADE: Prefeitura Municipal de São José dos Campos.
- 03 - LOCALIZAÇÃO: Rua Rodolfo Scarpa, Jardim Rodolfo.
- 04 - SITUAÇÃO: A área de terra está situada entre a Rua Rodolfo Scarpa, Área Verde II e Quadra B.
- 05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: Formato irregular, com declividade e sem benfeitorias.
- 06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: Medindo 73,30m (setenta e três metros e trinta centímetros) de extensão de frente para a Rua Rodolfo Scarpa, 34,76m (trinta e quatro metros e setenta e seis centímetros) de extensão de fundos, confrontando com a Área Verde II, 68,14m (sessenta e oito metros e quatorze centímetros) de extensão do lado esquerdo de quem da área olha a Rua Rodolfo Scarpa, confrontando com a Quadra B e 46,48m (quarenta e seis metros e quarenta e oito centímetros) de extensão do lado direito, confrontando com a Área Verde II.
- 07 - ÁREA TOTAL: O perímetro descrito perfaz uma área de 2.810,56m² (dois mil oitocentos e dez metros quadrados e cinquenta e seis decímetros quadrados).

Parágrafo único. A área de terreno acima descrita está melhor caracterizada no memorial descritivo, planta e laudo de avaliação, inclusos, que são partes integrantes desta lei.

Art. 2º. A presente permissão de uso destinar-se-á à implantação da Unidade Arte Educação Jardim São Vicente da permissionária, para o cumprimento de suas funções institucionais.

Art. 3º. A permissão de uso de que trata esta lei será concedida a título precário, gratuito e por prazo indeterminado, cabendo a permissionária a manutenção da área, conservando-a permanentemente em bom estado enquanto durar a permissão, procedendo às medidas para tal, independentemente de notificação da Prefeitura Municipal.

Art. 4º. É vedada a transferência desta permissão a terceiros.

Art. 5º. A permissão de uso será revogada e a área objeto da mesma reverterá à posse direta da Prefeitura Municipal acrescida de todas as benfeitorias e acessões nele introduzidas, independentemente de qualquer indenização a permissionária, nos seguintes casos:

- I - quando a permissionária der ao imóvel, no todo ou em parte, destinação diversa da prevista no artigo 2º. desta lei;
- II - quando verificada a ocorrência de inadimplemento de cláusula contratual;
- III - quando o interesse público o exigir.

Art. 6º. No instrumento de permissão a ser firmado entre as partes constará obrigatoriamente cláusula de reversão para o caso de ocorrer inobservância ao disposto nos artigos precedentes.

Art. 7º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 22 de setembro de 2008.

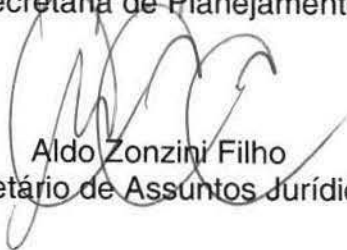

Eduardo Cury
Prefeito Municipal


Aldo Zonzini Filho
Resp. p/ Consultoria Legislativa


William Wilson Nasi
Secretário de Obras



Marco Aurélio Castanho Angeli
Resp. p/ Secretaria de Planejamento Urbano



Aldo Zonzini Filho
Secretário de Assuntos Jurídicos

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



Roberta Marcondes Fourniol Rebello
Chefe da Divisão de Formalização e Atos



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

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de terra de domínio público municipal solicitada pela FUNDHAS.

01- IMÓVEL: - Área Institucional. ✓

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

03 - LOCALIZAÇÃO: - R. Rodolfo Scarpa, Jardim Rodolfo. ✓

04 - SITUAÇÃO: - A área de terra está situada entre a R. Rodolfo Scarpa, Área Verde II e quadra B. ✓

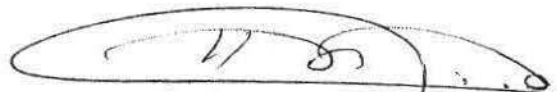
05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: - Formato irregular, com declividade e sem benfeitorias. ✓

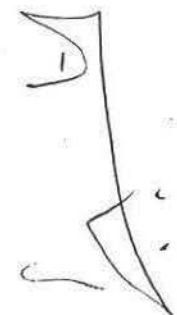
06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - Medindo 73,30 m (setenta e três metros e trinta centímetros) de extensão de frente para a R. Rodolfo Scarpa, 34,76 m (trinta e quatro metros e setenta e seis centímetros) de extensão de fundos confrontando com a Área Verde II, 68,14 m (sessenta e oito metros e catorze centímetros) de extensão do lado esquerdo de quem da área olha para a R. Rodolfo Scarpa confrontando com a quadra B e 46,48 m (quarenta e seis metros e quarenta e oito centímetros) de extensão do lado direito confrontando com a Área Verde II. ✓

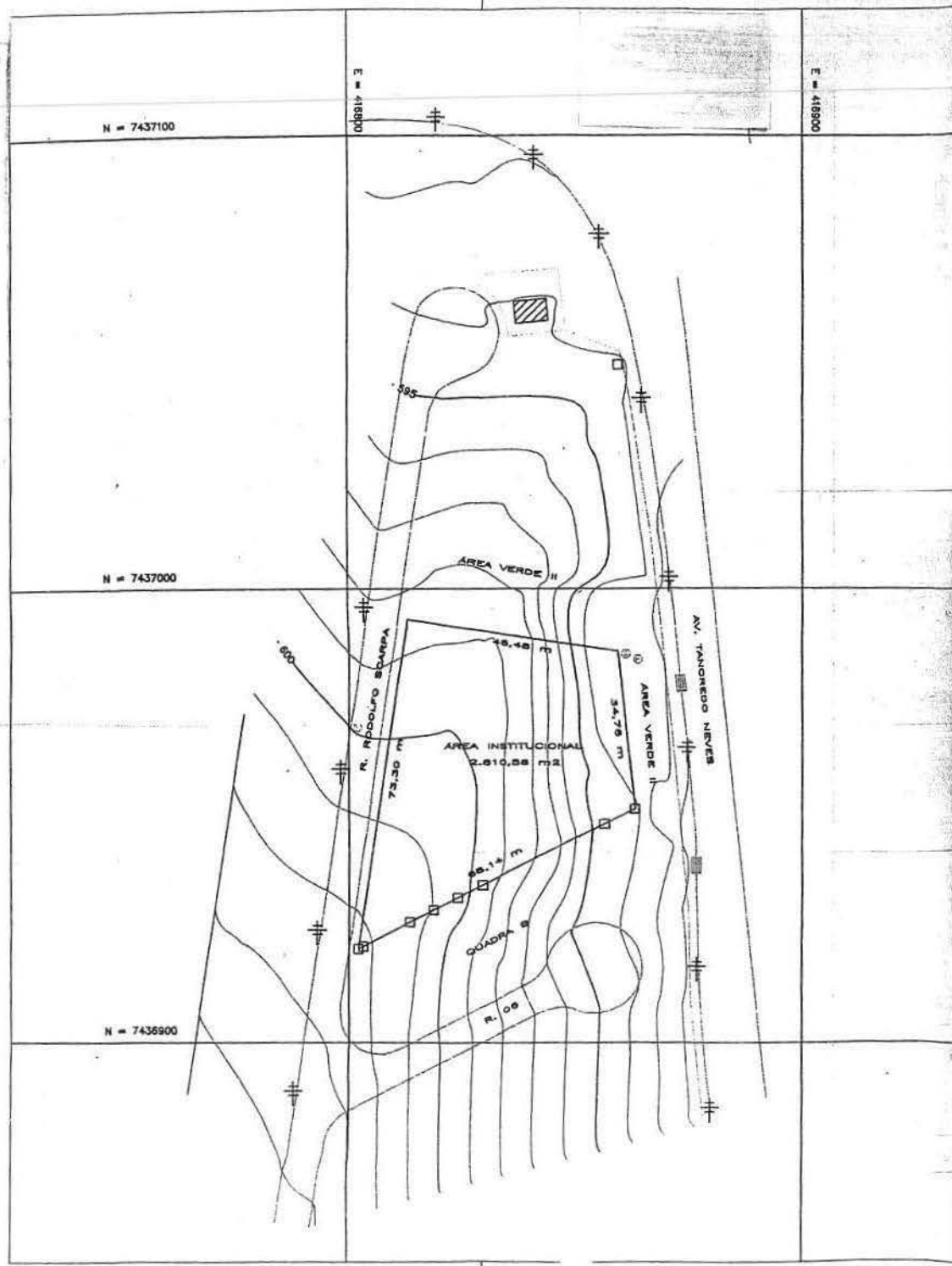
07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 2.810,56 m² (dois mil, oitocentos e dez metros quadrados e cinquenta e seis decímetros quadrados). ✓

Secretaria de Obras. aos 17 de abril de 2007.


Engº Carlos Benedito Carnevali
Monitor


Engº Cláudio Henrique Miragaia Mendes
Chefe de Divisão de Infra-estrutura





LEGENDA	
	MURO
	GUIA
	BENFEITORIA
	ALAMBRADO
	PROJETO
	B.L.
	POSTE
	P.V.
	MARCO CONCRETO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE OBRAS

Titulo/assunto
 LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL DE UMA ÁREA DE DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL
 ÁREA INSTITUCIONAL DO LOTEAMENTO JARDIM RODOLFO SOLICITADA PELA FUNDHAS
 ÁREA: 2.810,58 m²

local R. Rodolfo Scarpa, Jardim Rodolfo			
Levantamento Orlando de Paula	Codernete	processo/expediente 28850-8/07	folha ÚNICA
Cálculo/Projeto João Simonetti	Escala 1:1000	arquivado R. RODOLFO - A.L.	
Desenho João Simonetti	Data 17/04/07	Monitor Eng. Carlos B. Carneiro	
Chefe de Divisão de Infra-estrutura Eng. Claudio Henrique		Diretor de Obras Públicas Eng. Mauro Masao Hirata	
Eng. William Wilson Nesi		Eng. William Wilson Nesi	

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 038DAA-SPU/08.
(referente ao processo interno n.º 28.850-8/07):

1. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à rua José de Alencar, 123 - centro.
2. Interessada: Fundação Hélio Augusto de Souza - FUNDHAS.
3. Objetivo: tem o presente laudo, a finalidade de determinar o valor de mercado de uma área para fins de permissão de uso.
4. Localização: a área está situada na rua Rodolfo Scarpa, Jardim Rodolfo, São José dos Campos.
5. Área: o perímetro encerra a área de 2.810,56m².
6. Vistoria: inspecionando a área observamos que está situada em um bairro de classe modesta.
7. Para avaliar a área utilizamos as normas do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.
8. Pesquisa de valores:

Elemento n.º 01:

Informação obtida no local dia 07/04/2.008.

Anunciante particular.

Local: rua Dos Sapateiros esquina com a rua Dos Alfaiates, Parque Novo Horizonte.

Área de 244,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 24,40m.

Topografia plana.

Valor = R\$40.000,00.

Valor médio = $40.000,00/244,00 = 163,93R\$/m^2$.

If = 15,73.

Elemento n.º 02:

Informação publicada dia 13/04/2.008.

Anunciante particular, tel. 3876-8900 ou 9171-7040.

Local: rua Dos Pintores, Parque Novo Horizonte.

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

Topografia plana.

Valor = R\$42.000,00.

Valor médio = $42.000,00/250,00 = 168,00R\$/m^2$.

If = 15,73.

Elemento n.º 03:

Informação publicada dia 13/04/2.008.

Anunciante imobiliária Verde Vale, tel. 2134-1551.

Local: Parque Novo Horizonte.

Área de 245,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 24,50m.

Topografia plana.

Valor = R\$42.000,00.

Valor médio = $42.000,00/245,00 = 171,43R\$/m^2$.

If = 15,73.

Elemento n.º 04:

Informação publicada dia 13/04/2.008.

Anunciante imobiliária Kogake, tel. 3911-2123.

Local: Jardim Nova Flórida.

Área de $244,41\text{m}^2$, com frente de 10,00m e profundidade de 24,44m.

Topografia plana.

Valor = R\$50.000,00.

Valor médio = $50.000,00/244,41 = 204,57\text{R}\$/\text{m}^2$.

If = 14,57.

Elemento n.º 05:

Informação publicada dia 13/04/2.008.

Anunciante particular, tel. 3021-0792.

Local: rua Das Datilógrafas, Parque Novo Horizonte.

Área de $252,00\text{m}^2$, com frente de 10,00m e profundidade de 25,20m.

Topografia plana.

Valor = R\$46.000,00.

Valor médio = $46.000,00/252,00 = 182,54\text{R}\$/\text{m}^2$.

If = 15,73.

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 = $Ft = (Ti/Tr)^{0,25}$.

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

Tr = testada real do elemento pesquisado.

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

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

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

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

$Fp = (P(eq)/P(máx))^{0,50}$.

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

$Fp = (2,00)^{0,50} = 1,41$.

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 da área avaliando Ifa = 14,57/2.008 e será utilizado como fator de transporte para estes lotes.

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

Elemento	Vm	Ff	Ft	Fp	Fto	If	Vh
01	163,93	0,90	1,00	1,00	1,00	15,73	136,66
02	168,00	0,90	1,00	1,00	1,00	15,73	140,05
03	171,43	0,90	1,00	1,00	1,00	15,73	142,91
04	204,57	0,90	1,00	1,00	1,00	14,57	184,11
05	182,54	0,90	1,00	1,00	1,00	15,73	152,17
Média							151,18

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

Limite inferior =	151,18	x	0,7	=	105,83
Limite superior =	151,18	x	1,3	=	196,53

Como não existe nenhum valor fora do intervalo, os elementos pesquisados satisfazem a exigência.

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

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

$$\text{Área} = 2.810,56 \text{m}^2$$

$$V_{hm} = 151,18 \text{R\$}/\text{m}^2$$

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

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

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

Não considerando do F_t o que extrapolar o intervalo:

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

F_p = Fator de profundidade = 1,00.

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

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

$P(eq)$ = Profundidade equivalente = 38,34m.

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

$$F_p = (P(\text{máx})/P(\text{eq}))^{0,50}$$

Para $P(\text{eq}) < P(\text{mí})/2$ ou $P(\text{eq}) > 2 \times P(\text{máx})$ então:

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

$F_{to} = 1,00$ = Fator de Topografia.

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

$$V_a = 2.810,56 \times 151,18 \times 1,19 \times 1,00 \times 1,00 = 505.631,55.$$

Portanto, o valor da área de $2.810,56\text{m}^2$ é, quinhentos e cinco mil, seiscentos e trinta e um Reais e cinquenta e cinco 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 Planejamento Urbano, 14 de Maio de 2.008.



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

