

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

L E I Nº. 7649/08
DE 22 DE SETEMBRO DE 200

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 Hécio Péricles de Faria, Portal de Minas, com as seguintes medidas limites e confrontações constantes da planta e memorial descritivo, a saber:

- 01 - IMÓVEL: Área Institucional 1 - Loteamento Portal de Minas.
- 02 - PROPRIEDADE: Prefeitura Municipal de São José dos Campos.
- 03 - LOCALIZAÇÃO: Rua Hécio Péricles de Faria, Portal de Minas.
- 04 - SITUAÇÃO: A área de terra está situada entre a Rua Hécio Péricles de Faria, Rua José Roberto de Moraes, Área Verde 1 e Rua Conceição Aparecida Lima Pereira.
- 05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: Formato irregular, plano e sem benfeitorias.
- 06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: Medindo 73,36m (setenta e três metros e trinta e seis centímetros) de extensão de frente para a Rua Hécio Péricles de Faria, 43,35m (quarenta e três metros e trinta e cinco centímetros) de extensão de fundos, confrontando com a Área Verde 1, 41,31m (quarenta e um metros e trinta e um centímetros) do lado esquerdo de quem da área olha a Rua Hécio Péricles de Faria, sendo 32,42m (trinta e dois metros e quarenta e dois centímetros) em reta, confrontando com a Rua José Roberto de Moraes e 8,89m (oito metros e oitenta e nove centímetros) em curva, confrontando com a confluência das Ruas Hécio Péricles de Faria e José Roberto de Moraes e 53,91m (cinquenta e três metros e noventa e um centímetros) do lado direito, sendo 41,78m (quarenta e um metros e setenta e oito centímetros) em reta, confrontando com a Rua Conceição Aparecida Lima Pereira e 12,13m (doze metros e treze centímetros) em curva, confrontando com a confluência das Ruas Hécio Péricles de Faria e Conceição Aparecida Lima Pereira.
- 07 - ÁREA TOTAL: O perímetro descrito perfaz uma área de 2.460,15m² (dois mil quatrocentos e sessenta metros quadrados e quinze 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 Profissionalizante Norte 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.

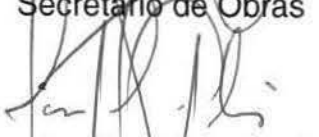
Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 22 de setembro de 2008.


Eduardo Cury
Prefeito Municipal


Aldo Zonzini Filho
Resp. p/ Consultoria Legislativa



William Wilson Nasi
Secretário de Obras

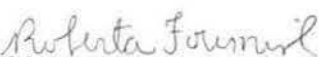


Marco Aurélio Castanho Angeli
Resp. p/ Secretaria de Planejamento Urbano



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.

01- IMÓVEL: - Área Institucional 1 – Loteamento Portal de Minas.

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

03 - LOCALIZAÇÃO: - R. Hércio P. de Faria, Portal de Minas.

04 - SITUAÇÃO: - A área de terra está situada entre a R. Hércio P. de Faria, R. José Roberto de Moraes, Área Verde 1 e R. Conceição Aparecida Lima Pereira.

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

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - Medindo 73,36 m (setenta e três metros e trinta e seis centímetros) de extensão de frente para a R. Hércio P. de Faria, 43,35 m (quarenta e três metros e trinta e cinco centímetros) de extensão de fundos confrontando com a Área Verde 1, 41,31 m (quarenta e um metros e trinta e um centímetros) do lado esquerdo de quem da área olha para a R. Hércio P. de Faria, sendo 32,42 m (trinta e dois metros e quarenta e dois centímetros) em reta confrontando com a R. José Roberto de Moraes e 8,89 m (oito metros e oitenta e nove centímetros) em curva confrontando com a confluência das ruas Hércio P. de Faria e José Roberto de Moraes e 53,91 m (cinquenta e três metros e noventa e um centímetros) do lado direito, sendo 41,78 m (quarenta e um metros e setenta e oito centímetros) em reta confrontando com a R. Conceição Aparecida Lima Pereira e 12,13



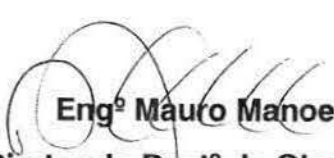
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE OBRAS
DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS

m (doze metros e treze centímetros) em curva confrontando com a confluência das ruas Hécio P. de Faria e Conceição Aparecida Lima Pereira.

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 2.460,15 m² (dois mil, quatrocentos e sessenta metros quadrados e quinze decímetros quadrados)

Secretaria de Obras. aos 20 de Maio de 2008.


P/ Engº *Engº João Baptista Q. Simonetti* **Carlos Benedito Carnevalli**
Monitor


Engº Mauro Manoel Pinto
Diretor do Deptº de Obras Públicas



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 037DAA-SPU/08
(referente ao processo interno n.º 28.879-6/07).

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 Hécio Péricles de Faria - Teté, Portal de Minas, São José dos Campos.
5. Área: o perímetro encerra a área de 2.460,15m².
6. Vistoria: inspecionando a área observamos que está situada em um bairro de classe média.
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:

Publicado dia 23/03/2.008.

Anunciante imobiliária Lins, tel. 3937-7500.

Local: Jardim Satélite.

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

Topografia plana.

Valor = R\$60.000,00.

Valor médio = 60.000,00/300,00 = 200,00R\$/m².

If = 29,19.

Elemento n.º 02:

Publicado dia 09/03/2.008.

Anunciante Imobiliária Morada, tel. 3937-2522.

Local: Jardim Satélite.

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

Topografia plana.

Valor = R\$65.000,00.

Valor médio = 65.000,00/250,00 = 260,00R\$/m².

If = 29,19.

Elemento n.º 03:

Informação publicada dia 16/03/2.008.

Anunciante imobiliária Luiz Roberto Porto, tel. 2139-1300.

Local: Praça Hungria esquina com rua Finlândia, Vila Nair.

Área de 310,00m², com frente de 12,00m e profundidade de 25,83m.

Topografia plana.

Valor = R\$70.000,00.

Valor médio = 70.000,00/310,00 = 225,81R\$/m².

If = 31,81.

Elemento n.º 04:

Informação publicada dia 11/05/2.008.

Anunciante: imobiliária Datti, tel. 3922-2485.

Local: Portal de Minas, Santana.

Área de 260,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 26,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$60.000,00.

Valor médio = 60.000,00/260,00 = 230,77R\$/m².

If = 23,62.

Elemento n.º 05:

Informação publicada dia 04/05/2.008.

Anunciante: imobiliária União, tel. 3921-6500.

Local: rua Franklina Monteiro de Oliveira, Jardim Paulista.

Área de 338,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 33,80m.

Topografia plana.

Valor = R\$85.000,00.

Valor médio = 85.000,00/338,00 = 251,48R\$/m².

If = 39,69.

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 $Fp = 1,00$.

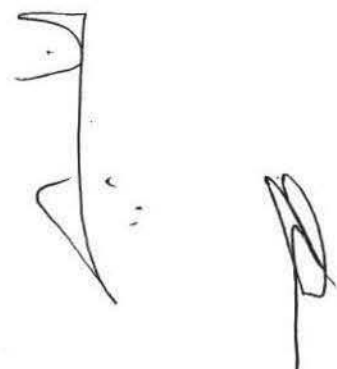
Se $P(máx) < P(eq) \leq 2 \times P(máx)$:

$Fp = (P(eq)/P(máx))^{0,50}$.

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 = 23,62/2.008 e será utilizado como fator de transporte para estes lotes.

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

Elemento	Vm	Ff	Ft	Fp	Fto	If	Vh
01	200,00	0,90	1,00	1,00	1,00	29,19	145,65
02	260,00	0,90	1,00	1,00	1,00	29,19	189,35
03	225,81	0,90	0,96	1,00	1,00	31,81	144,87
04	230,77	0,90	1,00	1,00	1,00	23,62	207,69
05	251,48	0,90	1,00	1,00	1,00	39,69	134,69
Média							164,45

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

Limite inferior =	164,45	x	0,7	=	115,12
Limite superior =	164,45	x	1,3	=	213,79

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):

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

$$\text{Área} = 2.460,15 \text{ m}^2.$$

$$V_{hm} = 164,45 \text{ R\$ / m}^2$$

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

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

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

Não considerando do Ft o que extrapolar o intervalo:

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

Fp = Fator de profundidade = 1,00.

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

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

P(eq) = Profundidade equivalente.

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

Folha n°	55	Data	26/9/08
Proc. n°	28879-6/07		
Ass:			

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

Para $P(\text{eq}) < P(\text{mi})/2$ 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.

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

$$V_a = 2.460,15 \times 164,45 \times 1,19 \times 1,00 \times 1,00 = 481.440,28.$$

Portanto, o valor da área de $2.460,15\text{m}^2$ é, quatrocentos e oitenta e um mil, quatrocentos e quarenta Reais e vinte e oito 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.