

LEI Nº. 7992/09
DE 27 DE NOVEMBRO DE 2009

Altera a ementa e o artigo 1º. da Lei nº. 4.205, de 02 de junho de 1992, que "autoriza a Prefeitura Municipal a doar área de terreno integrante de seu patrimônio a Telecomunicações de São Paulo S/A - TELESP, para a construção de uma estação telefônica no Bosque dos Eucaliptos", 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. A ementa da Lei nº. 4.205, de 02 de junho de 1992, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Desafeta a área de domínio público municipal que especifica, classificando-a como bem dominical, e autoriza a Prefeitura Municipal a doá-la a Telecomunicações de São Paulo S/A - TELESP, para a construção de uma estação telefônica no Bosque dos Eucaliptos".

Art. 2º. O artigo 1º. da Lei nº. 4.205, de 02 de junho de 1992, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 1º. Desafeta a área de terra de domínio público municipal, com medidas, limites e confrontações abaixo descritas, que passa a ser classificada como bem dominical, e autoriza a Prefeitura Municipal a doá-la a Telecomunicações de São Paulo S/A - TELESP:

01 - IMÓVEL: Área de Terra.

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

03 - LOCALIZAÇÃO: Avenida Andrômeda, 3.471 - Bosque dos Eucaliptos.

04 - SITUAÇÃO: A área está situada entre a Avenida Andrômeda; área remanescente de Utilidade Pública XXVIII; lote 30 e parte do lote 15 da quadra 62, lote 30 e parte do lote 15 da quadra 75.

05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: Formato regular, plano e sem benfeitoras.

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: Medindo 30,00m de frente para a Avenida Andrômeda, igual medida nos fundos, confrontando com área remanescente de Utilidade Pública XXVIII; 45,00m do lado direito de quem do imóvel olha a Avenida de situação, confrontando com o lote 30 e parte do lote 15 da quadra 62; 45,00m do lado esquerdo,

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

confrontando com o lote 30 e com parte do lote 15 da quadra 75, fechando assim o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: O perímetro descrito perfaz uma área de 1.350,00m² (Mii trezentos e cinquenta metros quadrados).”

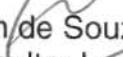
Art. 2º. Fica o memorial descritivo, planta e laudo de avaliação que fazem parte da Lei nº. 4.205, de 02 de junho de 1.992, substituído pelo memorial descritivo, planta e laudo de avaliação, inclusos, que são integrantes desta lei.

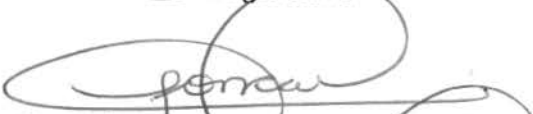
Art. 3º. A área doada à TELESP reverterá ao domínio direto da municipalidade e passará a se classificar automaticamente como área de utilidade pública, conforme consta do registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, no caso de inobservância do disposto na Lei nº. 4.205, de 02 de junho de 1.992, caso em que não caberá a donatária qualquer indenização ou retenção por benfeitorias ou quaisquer outras obras executadas.

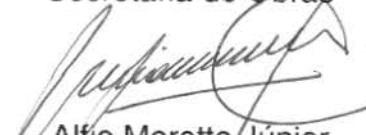
Art. 4º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

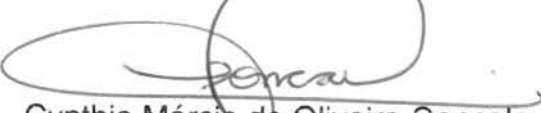
Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 27 de novembro de 2009.


Eduardo Cury
Prefeito Municipal


William de Souza Freitas
Consultor Legislativo


Cynthia Márcia de Oliveira Gonçalves
Secretária de Obras


Alfio Moretto Júnior
Secretário de Habitação



Cynthia Márcia de Oliveira Gonçalves
Secretária Interina de Planejamento Urbano

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



Aldo Zonzini Filho
Secretário de Assuntos Jurídicos

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



Roberta Marcondes Fourniol Rebello
Chefe da Divisão de Formalização e Atos

CP



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

MEMORIAL DESCRITIVO

De Parte da área de Utilidade Pública XXVIII a ser Doadá à Telesp - Telecomunicações de São Paulo S/A

01- IMÓVEL: - área de terra

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

03 - LOCALIZAÇÃO: - Avenida Andrômeda, 3.471 - Bosque dos Eucaliptos

04 - SITUAÇÃO: - A área está situada entre a Av. Andrômeda; área remanescente de Utilidade Pública XXVIII; lote 30 e parte do lote 15 da quadra 62, lote 30 e parte do lote 15 da quadra 75.

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

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - Medindo 30,00m de frente para a Avenida Andrômeda, igual medida nos fundos confrontando com área remanescente de Utilidade Pública XXVIII; 45,00m do lado direito de quem do imóvel olha a Avenida de situação, confrontando com o lote 30 e parte do lote 15 da quadra 62; 45,00m do lado esquerdo confrontando com o lote 30 e com parte do lote 15 da quadra 75, fechando o perímetro.




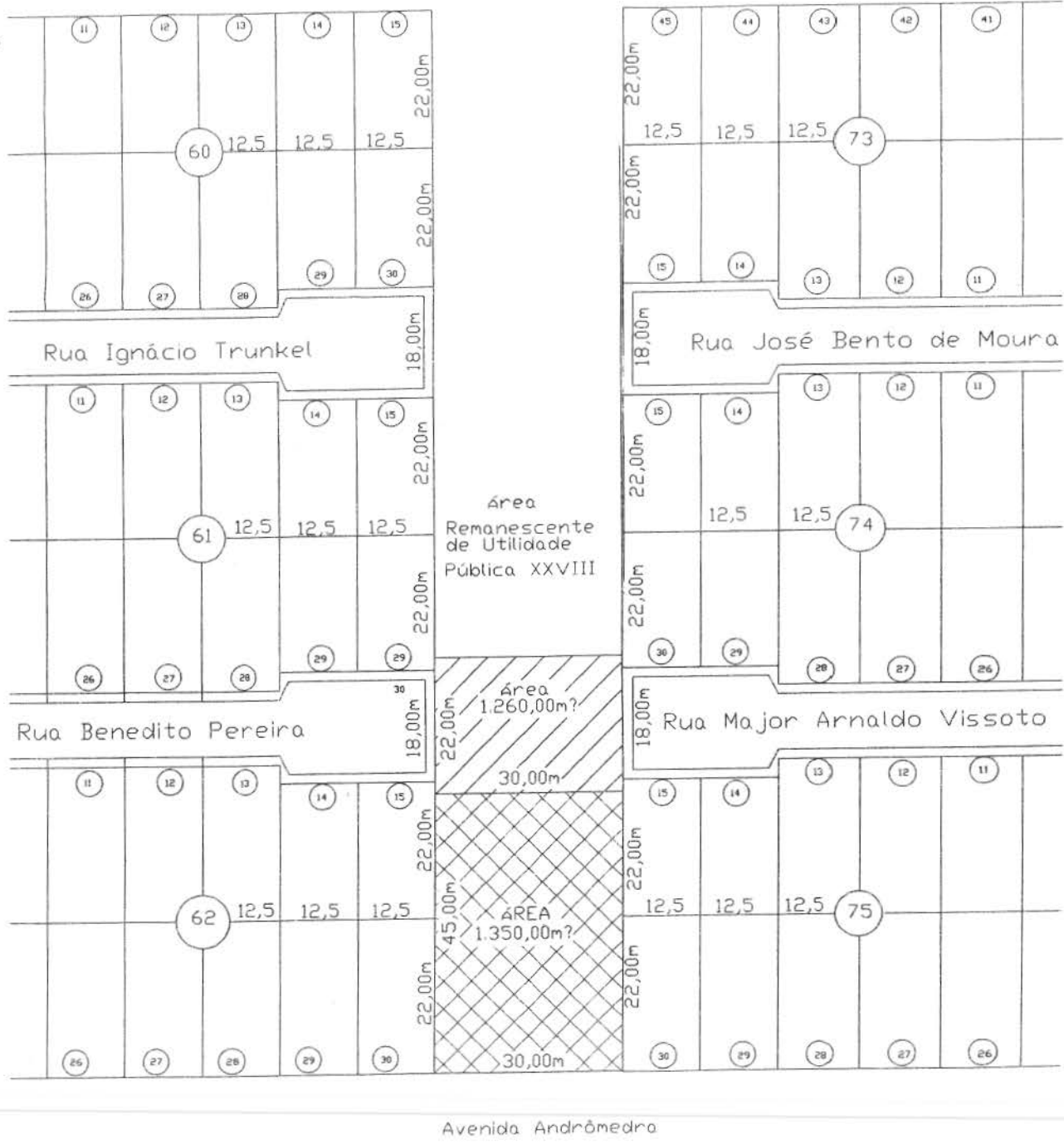
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE OBRAS
DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 1350,00 m² (Um mil, trezentos e cinquenta metros quadrados).

Secretaria de Obras, aos 17 de Setembro de 2009.


Engº Carlos Benedito Carnevalli
Monitor


Engº Cláudio Henrique M. Mendes
Chefe de divisão de Infra estrutura



QUADRO DE ÁREAS	
PARTE DA ÁREA DE UTILIDADE PÚBLICA XXVIII A SER DOADA À TELESP-TELECOMUNICAÇÕES DE SÃO PAULO S/A ÁREA	1.350,00m²
PARTE DE ÁREA REMANESCENTE DE UTILIDADE PÚBLICA XXVIII ÁREA	1.260,00m²
Total	2.610,00m²

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE OBRAS

Objeto/assunto: PARTE DA ÁREA DE UTILIDADE PÚBLICA XXVIII

Local: Avenida Andrômeda, 3.741, Bosque dos Eucaliptos

Levantamento	Colarrete	processo/especificação	83301-0/2004	folhas	01/04
Orçamento de Paulo					
Ofício/Projeto	Estudo	arquitectural			
Visão	1:500				
Desenho	Data	Mostrar			
Visão	03/01/2009	Eng.º Carlos O. Cordeiro			
Chefe de Divisão de InfraEstrutura		Secretaria de Obras Públicas			Secretário de Obras
Eng.º Cláudio Henrique de Almeida					Eng.º Cynécio Alcides de Oliveira Campelo

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 048DAA-SPU/09.
(referente ao processo interno n.º 83.301-0/04).

1. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à rua José de Alencar, 123 - Centro.
2. Interessada: Telecomunicações de São Paulo S/A – TELESP.
3. Objetivo do laudo: determinar o valor de um imóvel, para fins de doação.
4. Localização: o imóvel está situado à Avenida Andrômeda, n.º 3.471, Bosque dos Eucaliptos, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra a área de 1.350,00m².
6. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos tratar-se de uma área plana em um bairro de classe média.
7. Para avaliar o terreno 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 10/05/2.009.

Anunciante imobiliária Alizeu, tel. 3919-3030.

Local: Avenida Andrômeda, Bosque dos Eucaliptos.

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

Topografia plana.

Valor = R\$155.000,00.

Valor médio = $155.000,00/250,00 = R\$620,00/m^2$.

Elemento n.º 02:

Publicado dia 10/05/2.009.

Anunciante imobiliária Minas Gerais, tel. 3936-1915 ou 3936-1917.

Local: Bosque dos Eucaliptos.

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

Topografia plana.

Valor = R\$120.000,00.

Valor médio = $120.000,00/250,00 = R\$480,00/m^2$.

Elemento n.º 03:

Publicado dia 10/05/2.009.

Anunciante imobiliária Minas Gerais, tel. 3936-1915 ou 3936-1917.

Local: Bosque dos Eucaliptos.

Área de 345,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 34,50m.

Topografia plana.

Valor = R\$135.000,00.

Valor médio = $135.000,00/345,00 = R\$391,30/m^2$.

Elemento n.º 04:

Publicado dia 10/05/2.009.



Elemento	V	Ff	Ft	Fp	Fto	Vh
01	620,00	0,90	1,00	1,00	1,00	558,00
02	480,00	0,90	1,00	1,00	1,00	432,00
03	391,30	0,90	1,00	1,00	1,00	352,17
04	511,11	0,90	1,00	1,00	1,00	460,00
05	429,94	0,90	1,00	1,00	1,00	386,95
Vm						437,82

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

Limite inferior =	437,82	x	0,7	=	306,47
Limite superior =	437,82	x	1,3	=	569,17

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):

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

$$\text{Área} = 1.350,00\text{m}^2.$$

$$V_{hm} = 437,82\text{R}\$/\text{m}^2.$$

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

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:

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

Fp = Fator de profundidade = 1,00 (área propícia para incorporação).

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.

Anunciante imobiliária Excel, tel. 3946-6600.

Local: rua Virgem, Jardim Satélite.

Área de 270,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 27,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$138.000,00.

Valor médio = 138.000,00/270,00 = R\$511,11/m².

Elemento n.º 05:

Publicado dia 01/03/2.009.

Anunciante imobiliária Maciel, tel. 3916-6000.

Local: rua Sumaré, Bosque dos Eucaliptos.

Área de 628,00m², com frente de 20,00m e profundidade de 30,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$270.000,00.

Valor médio = 270.000,00/628,00 = R\$429,94/m².

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 = 20,00 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 $P(mi)/2 \leq P(eq) < P(mi)$:

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

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.

Valor Homogeneizado = Vh = V m x Ff x Ft x Fp x Fto.

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

$VL = 1.350,00 \times 437,82 \times 1,19 \times 1,00 \times 1,00 = 703.357,83.$

Portanto, o valor da área de $1.350,00\text{m}^2$ é, setecentos e três mil, trezentos e cinquenta e sete Reais e oitenta e três 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, 07 Julho de 2.009.



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

