

**LEI Nº. 8373/11
DE 11 DE ABRIL DE 2011**

Desafeta a área de domínio público municipal que especifica, classificando-a como bem dominical, autoriza o Poder Executivo a doá-la ao Centro Estadual de Educação Tecnológica Paula Souza - CEETEPS, 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. Desafeta a área de domínio público municipal, com as medidas, limites e confrontações abaixo especificadas, que passa a ser classificada como bem dominical e autoriza a Prefeitura Municipal a doá-la ao Centro Estadual de Educação Tecnológica Paula Souza - CEETEPS para o funcionamento da unidade da Escola Técnica Estadual - ETEC no Município:

01 - IMÓVEL: - Área de terra.

02 - PROPRIEDADE: - Domínio Público Municipal.

03 - LOCALIZAÇÃO: - Avenida Salmão - Parque Residencial Aquáriu.

04 - SITUAÇÃO: - A área de terra está situada entre a Avenida Salmão, Avenida Tertuliano Delphim Júnior, área do Ministério Público Federal - Justiça Federal e a Rua Dr. Jorge de Oliveira Coutinho.

05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: - Formato irregular, plano e com benfeitorias (edificações em alvenaria com 3.543,97m²).

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - Inicia-se no ponto 1 (coordenadas N= 7.431.894,2825, E= 407.197,6542), situado no cruzamento da Avenida Salmão com a Rua Dr. Jorge de Oliveira Coutinho. Deste segue, no sentido horário, em curva à direita com R= 2,22m; AC= 101°16'48" e D= 3,92m de extensão até o ponto 2; deste segue em curva à esquerda com R= 59,02m; AC= 90°53'56" e D= 93,64m de extensão até o ponto 3; deste segue em curva à direita com R= 7,28m; AC= 21°26'30" e D= 2,72m de extensão até o ponto 4, confrontando do ponto 1 ao ponto 4 com a Avenida Salmão; neste deflete à direita e segue com azimute de 189°22'45" e 103,94m de extensão, confrontando com a Avenida Tertuliano Delphim Junior até o ponto 5; neste deflete à direita e segue com azimute de 279°22'24" e 90,00m de extensão, confrontando com a área ocupada pela Justiça Federal até o ponto 6; neste deflete à direita e segue com azimute de 09°22'45" e 103,00m de extensão, confrontando com a Rua Dr. Jorge de Oliveira Coutinho até o ponto inicial 1, fechando o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 8.362,64m² (Oito mil, trezentos e sessenta e dois metros quadrados e sessenta e quatro décimos quadrados).

Parágrafo único. A área de terreno acima descrita está melhor caracterizada na planta, memorial descritivo e laudo de avaliação, inclusos, que são partes integrantes desta lei.

Art. 2º. As despesas que se originarem da lavratura da escritura de doação e do registro no cartório competente correrão por conta do donatário.

Art. 3º. É vedada a transferência desta doação a terceiros.

Art. 4º. Deverão constar obrigatoriamente da escritura de doação a destinação específica, bem como cláusula de reversão do imóvel ao domínio direto da municipalidade, passando automaticamente à classificação originária em caso de destinação diversa da prevista, com a previsão da incorporação de quaisquer benfeitorias e acessões ao imóvel em qualquer hipótese, sem que caiba ao donatário qualquer indenização ou direito de retenção.

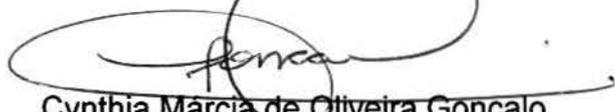
Art. 5º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 6º. Ficam revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei nº 3.569, de 1º de setembro de 1989.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 11 de abril de 2011.

Eduardo Cury
Prefeito Municipal


William de Souza Freitas
Consultor Legislativo


Cynthia Márcia de Oliveira Gonçalves
Secretaria de Planejamento Urbano

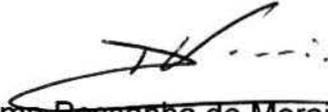

Flávia Di Bisceglie Pitombo
Secretaria de Obras

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 onze dias do mês de abril do ano de dois mil e
onze.



Dimitri Lima Pessanha de Moraes Melo
Resp/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 domínio público municipal ocupada pelo Centro Estadual de Educação Tecnológica Paulo Souza.

01- IMÓVEL: - Área de terra.

02 – PROPRIEDADE: - Domínio público municipal.

03 - LOCALIZAÇÃO: - Av. Salmão – Parque Residencial Aquários.

04 - SITUAÇÃO: - A área de terra está situada entre a Av. Salmão, Av. Tertuliano Delphim Júnior, área do Ministério Público Federal - Justiça Federal e R. Dr. Jorge de Oliveira Coutinho.

05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: - Formato irregular, plano e com benfeitorias (edificações em alvenaria com 3.543,97 m²).

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - Inicia-se no ponto 1 (coordenadas N: 7.431.894,2825 e E: 407.197,6542), situado no cruzamento da Av. Salmão com R. Dr. Jorge de Oliveira Coutinho. Deste segue, no sentido horário, em curva à direita com R: 2,22 m; AC: 101°16'48" e D: 3,92 m de extensão até o ponto 2; deste segue em curva à esquerda com R: 59,02 m; AC: 90°53'56" e D: 93,64 m de extensão até o ponto 3; deste segue em curva à direita com R: 7,28 m; AC: 21°26'30" e D: 2,72 m de extensão até o ponto 4, confrontando do ponto 1 ao ponto 4 com a Av. Salmão; neste deflete à direita e segue com azimute 189°22'45" e 103,94 m de extensão confrontando com a Av. Tertuliano Delphin Jr até o ponto 5; neste deflete à direita e segue com azimute 279°22'24" e 90,00 m de extensão confrontando com a área ocupada pela Justiça



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

Federal até o ponto 6; neste deflete à direita e segue com azimute 09°22'45" e 103,00 m de extensão confrontando com a R. Dr. Jorge de Oliveira Coutinho até o ponto inicial 1, fechando o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 8.362,64 m² (oito mil, trezentos e sessenta e dois metros quadrados e sessenta e quatro decímetros quadrados).

Secretaria de Obras, 16 de dezembro de 2010

Engº Carlos Benedito Carnevalli
Monitor

Engº Cláudio Henrique M. Mendes
Chefe de Divisão de Infraestrutura

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 098DAA-SPU/010.
(referente ao processo interno n.º 108.475-5/10).

1. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à rua José de Alencar, 123 - Centro.
2. Interessado: Centro Estadual de Educação Tecnológica Paulo Souza.
3. Objetivo do laudo: determinar o valor de um imóvel para fins de doação.
4. Localização: o imóvel está situado à Avenida salmão, Parque Residencial Aquáriu, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra a área de 8.362,64m² com 3.543,97m² de área construída.
6. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos tratar-se de um imóvel em um bairro de classe média com idade aparente de 20 anos.
7. Para avaliar o imóvel utilizamos as normas do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.
8. Pesquisa de valores: às fontes de informações pesquisadas foram os anúncios publicados no jornal local, que forneceram os seguintes valores.

Elemento n.º 01:

Publicado dia 28/02/2.010.

Anunciante particular, tel. 9128-4712.

Local: Parque Residencial Aquáriu V.

Área de 650,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$640.000,00.

Valor médio = 640.000,00/650,00 = R\$984,62/m².

If = 438,00.

Elemento n.º 02:

Publicado dia 07/03/2.010.

Anunciante imobiliária Villani, tel. 3904-5799.

Local: Parque Residencial Aquáriu IV.

Área de 642,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$700.000,00.

Valor médio = 700.000,00/642,00 = R\$1.090,34/m².

If = 438,00.

Elemento n.º 03:

Publicado imobiliária Urbanova 14/02/2.010.

Anunciante particular, tel. 3949-6000.

Local: Jardim Aquáriu.

Área de 540,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$450.000,00.

Valor médio = 450.000,00/540,00 = R\$833,33/m².

If = 438,00.

Elemento n.º 04:

Publicado dia 07/02/2.010.

Anunciante particular, tel. 3943-8568 ou 9723-6505.

Local: Reserva da Barra.

Área de 636,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$380.000,00.

Valor médio = 380.000,00/636,00 = R\$597,48/m².

If = 404,00.

Elemento n.º 05:

Publicado dia 31/01/2.010.

Anunciante particular, tel. 3029-9485 ou 9715-4045.

Local: Parque Residencial Aquáriu.

Área de 550,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$430.000,00 (valor de venda).

Valor médio = 430.000,00/550,00 = R\$781,82/m².

If = 438,00.

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 é $I_{fa} = 438,00/2.010$ e será utilizado como fator de transporte para este local.

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

Elemento	V	Ff	Ft	Fp	Fto	If	Vh
01	984,62	0,90	1,00	1,00	1,00	438,00	886,16
02	1.090,34	0,90	1,00	1,00	1,00	438,00	981,31
03	833,33	0,90	1,00	1,00	1,00	438,00	750,00
04	597,48	0,90	1,00	1,00	1,00	404,00	582,99
05	781,82	1,00	1,00	1,00	1,00	438,00	781,82
Média							796,46
Limite Superior = $V_m \times 1,3$							1.035,40
Limite Inferior = $V_m \times 0,70$							557,52

Como não existe nenhum valor fora dos limites, os elementos pesquisados então satisfazem essa 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}):

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

$$\text{Área} = 8.362,64\text{m}^2.$$

$$V_{hm} = 796,46\text{R}\$/\text{m}^2.$$

$$F_t = \text{Fator de testada} = (T_r/T_i)^{0,25} = 1,00.$$

T_r = testada real da Área avaliando = 1,00m.

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.

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:

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

$$F_{to} = 1,00.$$

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

$$Vt = 8.362,64 \times 796,46 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 6.660.508,25.$$

11. Cálculo do valor da construção (Vc), de acordo com os Custos Unitários Pini de Edificações (CUPE) tomando como referencia uma residência padrão médio:

$$Vc = \text{Área construída (Ac)} \times \text{CUPE} \times \text{Correção do Padrão (CP)} \times \text{B.D.I.}$$

$$Vc = Ac \times \text{CUPE} \times \text{CP} \times \text{B.D.I.}$$

CUPE = R\$1.044,57/m² = Custos Unitários PINI de Edificações, mês base Outubro/2.010, que será utilizado para classificar o padrão da construção, que calcula o valor dos Materiais e Mão de Obra inclusive com taxas de Leis Sociais e Riscos do Trabalho, mas não inclui as taxas de Benefícios e Despesas Indiretas (BDI).

CP = Corrige a variação de padrão entre o CUPE considerado e o padrão existente na área da construção que está sendo calculada.

B.D.I. = 1,00 = Benefício e Despesas Indiretas que inclui, lucro do construtor, despesas administrativas, etc.

Fidade = Fator de idade.

Valor residual = 25% do Vc .

Vida útil provável = 60 anos.

IAE = Idade atual estimada = 20 anos.

$Vac = Vc \times (0,25 + 0,75 \times (60 - \text{IAE}/60))$.

Item	Área	CUPE	CP	B.D.I.	fidade	Vc
Construção	3.543,97	1.044,57	1,10	1,00	0,75	3.054.087,91

12. Valor total do imóvel (Vti):

$$Vti = Vt + Vac.$$

$$Vti = 6.660.508,25 + 3.054.087,91 = 9.714.596,16.$$

Portanto, o valor do imóvel é, nove milhões, setecentos e quatorze mil, quinhentos e noventa e seis Reais e dezesseis centavos.

13. 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, 21 de Dezembro 2.010.



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