

**LEI Nº. 8389/11  
DE 24 DE MAIO DE 2011**

Substitui a planta, o memorial descritivo e o laudo de avaliação, que são partes integrantes da Lei nº 7.485, de 05 de março de 2008, que “desafeta o imóvel de domínio público municipal que especifica, classifica-o como bem dominical e autoriza a Prefeitura Municipal a doá-lo à Fazenda Pública do Estado de São Paulo, para a instalação da sede do 46º Batalhão de Polícia Militar do Interior 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. Ficam a planta, o memorial descritivo e o laudo de avaliação, que são partes integrantes da Lei nº 7.485, de 05 de março de 2008, substituídos pela planta, memorial descritivo e laudo de avaliação, inclusos, que são partes integrantes desta lei.

Art. 2º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 24 de maio de 2011.

  
Eduardo Cury  
Prefeito Municipal

  
William de Souza Freitas  
Consultor Legislativo

  
Oswaldo Vieira de Paula Júnior  
Secretario de Planejamento Urbano

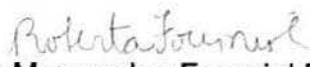
  
Flávia Di Bisceglie Pitombo  
Secretaria de Obras

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 vinte e quatro dias do mês de maio do ano de dois  
mil e onze.



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 Domínio Público Municipal a ser doada a Secretaria de Segurança Pública.

**01- IMÓVEL:** - Área Institucional

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

**03 - LOCALIZAÇÃO:** -Rua Joana Maria Corrêa Laranjeira - Jardim Petrópolis

**04 - SITUAÇÃO:** - A área está situada entre a Rua Joana Maria Corrêa Laranjeira, Área Verde, lotes 1 e 8 da Quadra G do loteamento Jardim Petrópolis e lotes 7 e 14 da Quadra F do loteamento Jardim Petrópolis.

**05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:** - Formato regular, com declividade e com benfeitorias, ou seja, um prédio em alvenaria com 1496,57m<sup>2</sup>, um abrigo desmontável com 9,75m<sup>2</sup> e uma caixa d'água com 8,41m<sup>2</sup>.

**06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:** - Medindo 76,50m de frente para a Rua Joana Maria Corrêa Laranjeira, nos fundos mede 76,50m confrontando com a Área Verde; do lado direito de quem da área olha a Rua de situação mede 50,00m confrontando com



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

os lotes 1 e 8 da Quadra G do loteamento Jardim Petrópolis e do lado esquerdo mede 50,00m confrontando com os lotes 7 e 14 da Quadra F do loteamento Jardim Petrópolis, fechando o perímetro.

**07 - ÁREA TOTAL:** - O perímetro descrito perfaz uma área de 3825,00m<sup>2</sup> (Três mil, oitocentos e vinte e cinco metros quadrados).

Secretaria de Obras, aos 18 de Dezembro de 2010.

**Engº Carlos Benedito Carnevalli**  
**Monitor**

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL Nº 003DAA-SPU/011.  
(referente ao processo interno n.º 56.783-3/10).

1. Interessada: Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo.
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 um imóvel.
4. Localização: o imóvel está situado na rua Joana Maria Corrêa Laranjeira, Jardim Petrópolis, São José dos Campos – SP.
5. Características do terreno: formato retangular em declive.
6. Área total: o perímetro do terreno encerra à área de 3.825,00m<sup>2</sup> com área construída de 1.514,73m<sup>2</sup>.
7. Vistoria: inspecionando a escola, observamos estar localizada em um bairro de classe média.
8. Para avaliar o terreno utilizamos as normas do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.
9. Pesquisa de valores:

Elemento n.º 01:

Publicado dia 28/03/2.010.

Anunciante particular, tel. 3931-7558 ou 8112-3409.

Local: rua Apeninos, Jardim Satélite.

Área de 264,00m<sup>2</sup>, com frente de 10,00m e profundidade de 26,40m.

Topografia plana.

Valor = R\$60.000,00.

Valor médio = 140.000,00/264,00 = R\$530,30/m<sup>2</sup>.

If = 231,00.

Elemento n.º 02:

Publicado dia 28/03/2.010.

Anunciante imobiliária Parque Imóveis, tel. 3931-4958.

Local: Praça Natal, Parque Industrial.

Área de 450,00m<sup>2</sup>.

Topografia plana.

Valor = R\$220.000,00.

Valor médio = 220.000,00/450,00 = R\$488,89/m<sup>2</sup>.

If = 156,00.

Elemento n.º 03:

Publicado dia 28/03/2.010.

Anunciante imobiliária Alizeu, tel. 3919-3030.

Local: rua Saitama, Jardim Oriente.

Área de 300,00m<sup>2</sup>, com frente de 12,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia em declive.

Valor = R\$120.000,00.

Valor médio =  $120.000,00/300,00 = R\$400,00/m^2$ .  
If = 173,00.

Elemento n.º 04:

Informação obtida dia 06/03/2.010.

Anunciante o proprietário, tel. 3021-4413.

Local: rua Orós, Parque Industrial.

Área de  $600,00m^2$ .

Topografia plana.

Valor = R\$300.000,00.

Valor médio =  $320.000,00/600,00 = R\$533,33/m^2$ .

If = 156,00.

Elemento n.º 05:

Publicado dia 02/05/2.010.

Anunciante particular, tel. 3307-7677.

Local: Cidade Morumbi.

Área de  $300,00m^2$ , com frente de 10,00m e profundidade de 30,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$130.000,00.

Valor médio =  $130.000,00/300,00 = R\$433,33/m^2$ .

If = 185,00.

10. Homogeneização dos valores: considerando padrão uma área plana, com os melhoramentos públicos de pavimentação, 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 Topografia (Fto), indicados na tabela e leva em consideração a declividade da superfície dos lotes.

Valor Homogeneizado =  $Vh = (V m \times Ff \times Ft \times Fp \times Fto \times Ifa)/If$ .

Elemento	Vm	Ff	Ft	Fp	Fto	Vh
01	530,30	0,90	1,00	1,00	1,00	477,27
02	488,89	0,90	1,00	1,00	1,00	440,00
03	400,00	0,90	1,00	1,00	1,10	396,00
04	533,33	0,90	1,00	1,00	1,00	480,00
05	433,33	0,90	1,00	1,00	1,00	390,00
Média						436,65

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

Limite inferior	=	436,65	x	0,7	=	305,66
Limite superior	=	436,65	x	1,3	=	567,65

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

11. Cálculo do valor do terreno (Vt), considerando o Fator de Testada (Ft), Fator de Profundidade (Fp) e Fator de Topografia (Fto):

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

$\text{Área} = 3.825,00\text{m}^2$ .

$V_{hm} = 436,65\text{R}\$/\text{m}^2$ .

$F_t = 1,00$ .

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

$Tr = \text{testada real da área avalianda} = 10,00\text{m}$ .

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

Não considerando do  $F_t$  o que extrapolar o intervalo:

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

$F_p = 1,00$ .

$P(mi) = \text{Profundidade mínima padrão} = 20,00\text{m}$ .

$P(máx) = \text{Profundidade máxima padrão} = 40,00\text{m}$ .

$P(eq) = \text{Profundidade equivalente}$ .

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:

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

$F_{to} = 1,00 = \text{Fator de topografia, que considera o terreno plano}$ .

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

$V_t = 3.825,00 \times 436,65 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 1.670.186,25$ .

12. Cálculo do valor da construção ( $V_c$ ), de acordo com os Custos Unitários Pini de Edificações (CUPE) tomando como padrão, uma construção residencial médio:

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

$V_c = A_c \times \text{CUPE} \times CP \times \text{B.D.I.}$

$\text{CUPE} = \text{R}\$1.042,56/\text{m}^2 = \text{Custos Unitários PINI de Edificações, mês base Novembro/2.010, utilizado para classificar o padrão da construção, que calcula o valor dos Materiais e Mão de Obra inclusive com taxas de Leis Sociais e Riscos do Trabalho, mas não inclui a taxa de Benefício e Despesas Indiretas (BDI)}$ .

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

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

Fidade = Fator de idade calculado pelo método da linha reta.

Valor residual = 25% do Vc.

Vida útil provável = 60 anos.

IAE = Idade atual estimada = 20 anos.

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

Local	Área	CUPE	CP	B.D.I.	Fidade	Vc
Construção	1.496,57	1.042,56	1,00	1,00	0,75	1.170.198,01
Cobertura	9,75	1.042,56	0,30	1,00	0,75	2.287,12
Caixa D'água	8,41	1.042,56	0,50	1,00	0,75	3.287,97
Total	1.514,73					1.175.773,10

13. Valor total do imóvel (Vti):

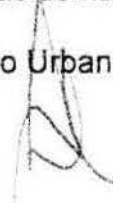
$$Vti = Vt + Vac.$$

$$Vti = 1.670.186,25 + 1.175.773,10 = 2.845.959,35.$$

Portanto, o valor do imóvel é, dois milhões, oitocentos e quarenta e cinco mil, novecentos e cinquenta e nove Reais e trinta e cinco centavos.

14. 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, 18 de Fevereiro de 2.011.

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