

**L E I Nº. 8557/11
DE 16 DE DEZEMBRO DE 2011**

Revoga a Lei nº 5.988, de 17 de dezembro de 2001, e após a incorporação da área ao patrimônio público, desafeta-a, classificando-a como bem dominical e autoriza a Prefeitura Municipal a doá-la ao Instituto das Pequenas Missionárias de Maria Imaculada, para a instalação do lar de idosos "Recanto São João de Deus" 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 revogada a Lei nº 5.988, de 17 de dezembro de 2001, incorporando a área doada à classificação originária.

Art. 2º. Desafeta a área de domínio público municipal, com as medidas, limites e confrontações abaixo especificadas, localizada na Rua Regina Alves dos Santos, no Campo dos Alemães, que passa a ser classificada como bem dominical, e a Prefeitura Municipal autorizada a doá-la ao Instituto das Pequenas Missionárias de Maria Imaculada.

01 - IMÓVEL:- Área de terra.

02 - PROPRIEDADE: - Vila de Assistência e Proteção dos Idosos.

03 - LOCALIZAÇÃO: - Rua Regina Alves dos Santos - Campo dos Alemães.

04 - SITUAÇÃO: - A área de terra está situada entre a Rua Regina Alves dos Santos (antiga Rua 18, Área Institucional 06 (remanescente), Rua Projetada e Rua Valter Dellú (antiga Rua 21).

05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: - Formato irregular, plano e com vegetação rasteira.

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - Mede de frente 121,52m (cento e vinte e um metros e cinquenta e dois centímetros) de extensão confrontando com a Rua Regina Alves dos Santos (antiga Rua 18); nos fundos mede 141,57m (cento e quarenta e um metros e cinquenta e sete centímetros) de extensão confrontando com a Área Institucional 06 (remanescente); do lado direito de quem da área olha a rua de situação mede 13,91m (treze metros e noventa e um centímetros) de extensão em curva e 61,82m (sessenta e um metros e oitenta e dois centímetros) de extensão em reta confrontando com a Rua Projetada e do lado esquerdo mede 14,14m (quatorze metros e quatorze centímetros) de extensão em curva e 61,51m (sessenta e um metros e cinquenta e um centímetros) de extensão em reta confrontando com a Rua Valter Dellú (antiga Rua 21), fechando assim o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 10.000,00m² (dez mil metros quadrados).

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

Art. 3º. A área objeto da doação destina-se exclusivamente à instalação do lar de idosos "Recanto São João de Deus".

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

Art. 5º. A donatária deverá iniciar as obras do lar de idosos "Recanto São João de Deus" no prazo máximo de 12 meses, contados da data da publicação desta lei, devendo finalizá-las em até 36 meses, contados da data de início da construção.

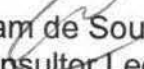
Art. 6º. Deverão constar obrigatoriamente da escritura de doação a destinação específica do imóvel, bem como cláusula de reversão dele ao domínio direto da municipalidade, passando automaticamente à classificação originária, em caso de inobservância das obrigações constantes desta lei por parte da donatária, em caso de destinação diversa da prevista, ou caso o interesse público o exija, com a incorporação de quaisquer benfeitorias e acessões ao imóvel em qualquer hipótese, sem que caiba à donatária qualquer indenização ou direito de retenção.

Art. 7º. As despesas que se originarem da averbação das benfeitorias realizadas no imóvel, bem como da lavratura da escritura de doação e do registro no cartório competente, correrão por conta da donatária.


Art. 8º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 16 de dezembro de 2011.


Eduardo Cury
Prefeito Municipal


William de Souza Freitas
Consultor Legislativo


João Francisco Sawaya de Lima
Secretário de Desenvolvimento Social



Oswaldo Vieira de Paula Júnior
Secretario de Planejamento Urbano

Aldo Zonzini Filho
Secretario de Assuntos Jurídicos

Registrada na Assessoria Técnico Legislativa da Consultoria
Legislativa, aos dezesseis dias do mês de dezembro do ano de dois mil e onze.



Erica Silva Penha
Assessora Técnico Legislativa

(Projeto de Lei nº 690/11, de autoria do Poder Executivo)



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

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de terra

01- IMÓVEL :- Área de terra.

02 - PROPRIEDADE :- Vila de Assistência e Proteção dos Idosos.

03 - LOCALIZAÇÃO :- Rua Regina Alves dos Santos- Campo dos Alemães

04 - SITUAÇÃO :- A área de terra está situada entre a Rua Regina Alves dos Santos (antiga Rua 18, Área Institucional 06 (remanescente), Rua Projetada e Rua Valter Dellú (antiga Rua 21).

05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO :- Formato irregular, plano e com vegetação rasteira.

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES : Mede de frente 121,52m (cento e vinte e um metros e cinquenta e dois centímetros) de extensão confrontando com a Rua Regina Alves dos Santos (antiga Rua 18); nos fundos mede 141,57m (cento e quarenta e um metros e cinquenta e sete centímetros) de extensão confrontando com a Área Institucional 06 (remanescente); do lado direito de quem da área olha a rua de situação mede 13,91m (treze metros e noventa e um centímetros) de extensão em curva e 61,82m (sessenta e um metros e oitenta e dois centímetros) de extensão em reta confrontando com a Rua Projetada e do lado esquerdo mede 14,14m (quatorze metros e quatorze centímetros) de extensão em curva e 61,51m (sessenta e um metros e cinquenta e um centímetros) de extensão em reta confrontando com a Rua Valter Dellú (antiga Rua 21), fechando assim o perímetro.

AI06_VAPI_C_ALEMÃES



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

07 - ÁREA TOTAL : - O perímetro descrito perfaz uma área de 10.000,00m² (dez mil metros quadrados).

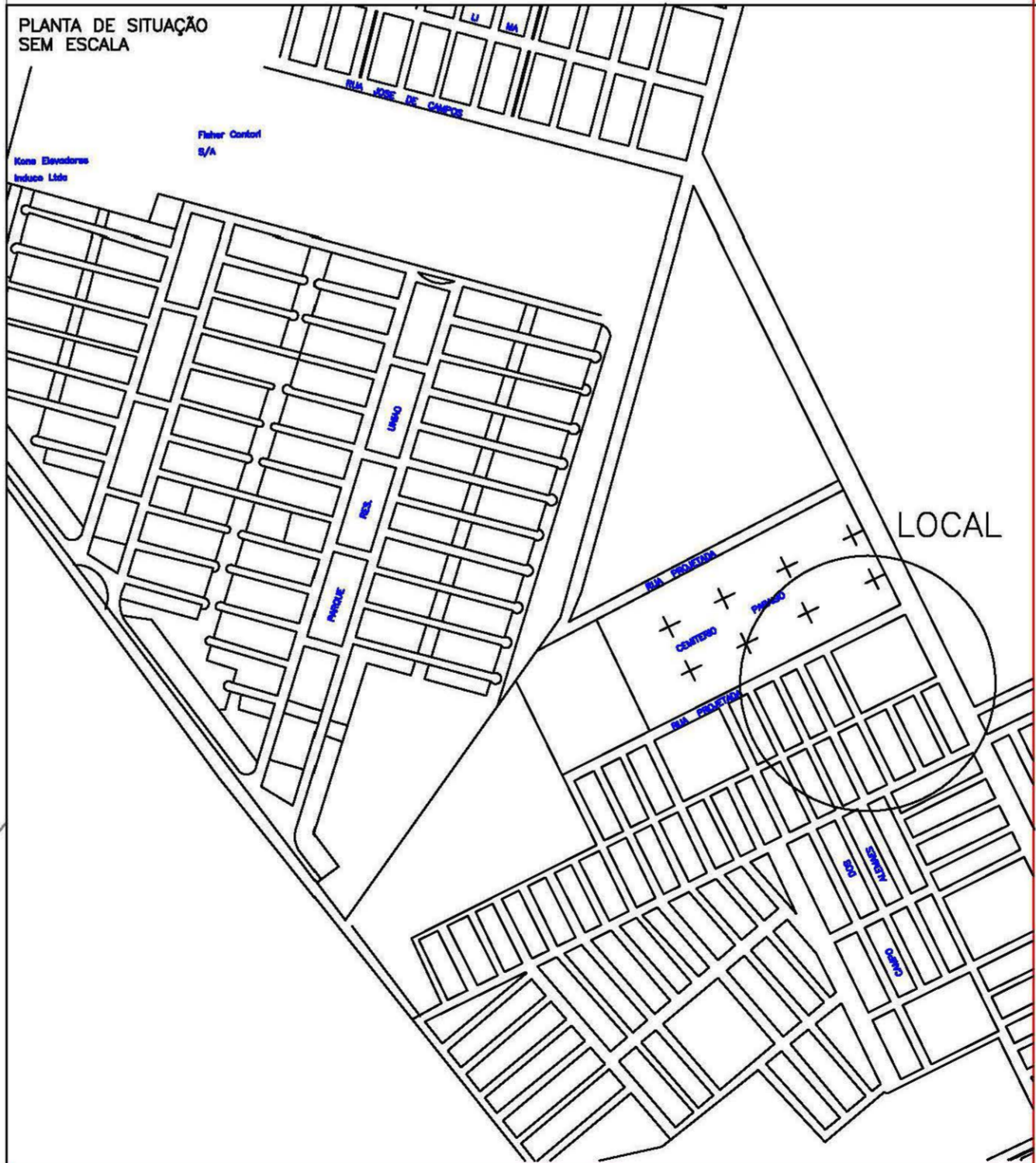
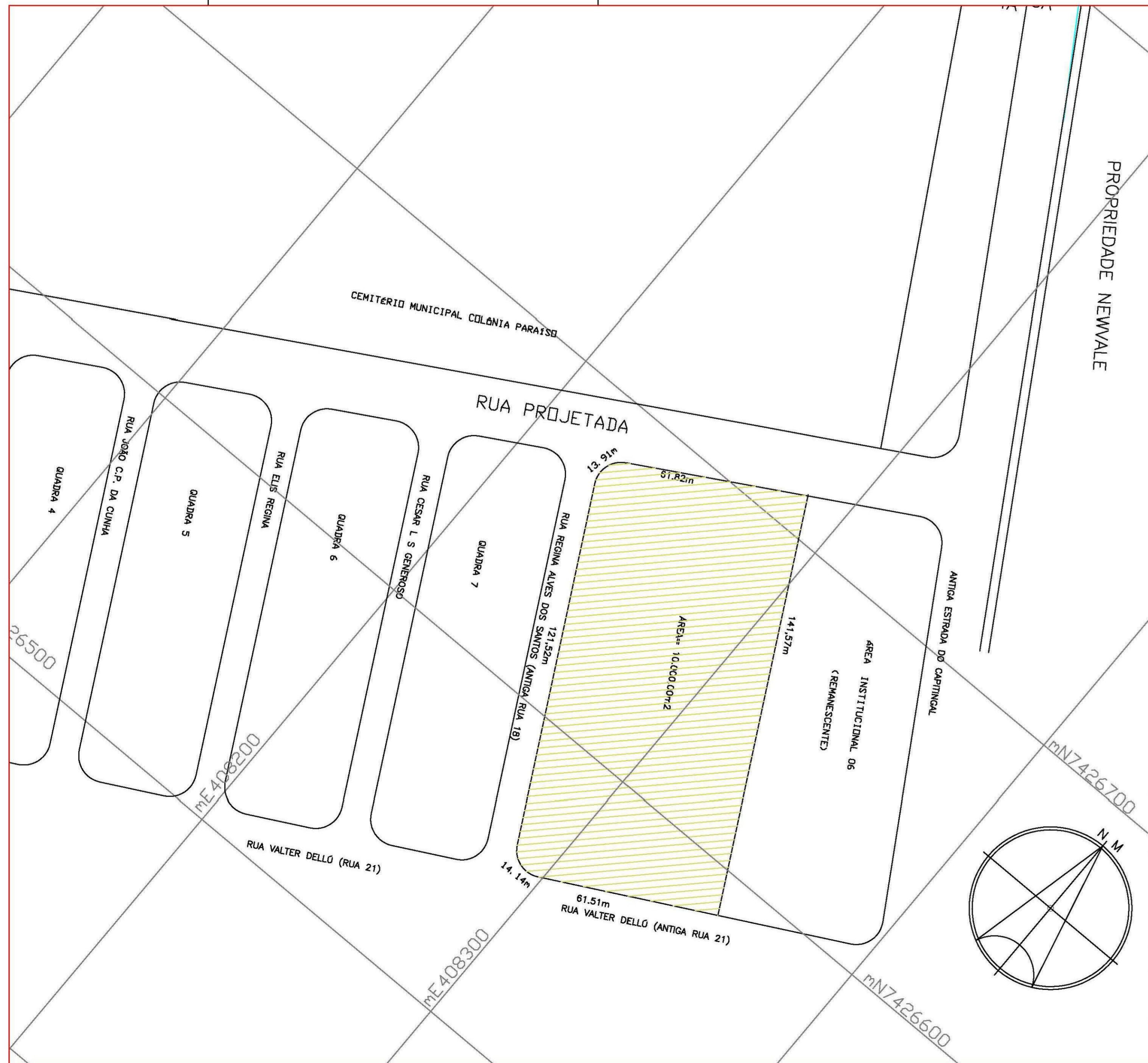
Secretaria de Obras, aos 21 de Setembro de 2011.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Carnevalli'.

Eng.º Carlos Benedito Carnevalli
Monitor

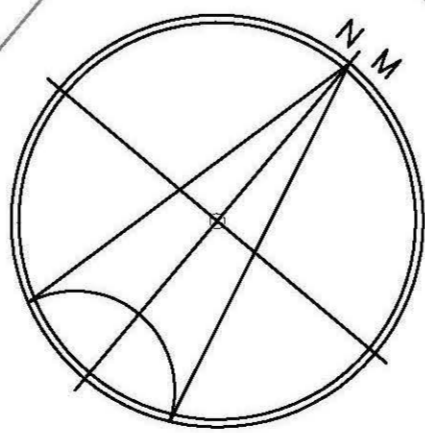
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Henrique Mendes'.

Eng.º Claudio Henrique M. Mendes
Chefe de Divisão de Infraestrutura



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

Título/assunto				ÁREA DE PROPRIEDADE DA VILA DE ASSISTÊNCIA E PROTEÇÃO DOS IDOSOS. MATRÍCULA 118572	
Local				RUA REGINA ALVES DOS SANTOS-- CAMPO DOS ALEMÃES	
Levantamento	Caderneta	P.LOTEAMENTO	processo/expediente	5389-1/11	folha ÚNICA
Cálculo/Projeto	Engº CARNEVALLI	Escala 1:1000	arquivado	A08_VAPL_C-ALEMÃES	arquivo
Desenho	Engº CARNEVALLI	Data 21/09/11	Monitor	Engº Carlos Benedito Carnevalli	
Chefe de Divisão de Infraestrutura			Diretor de Departamento		
Engº Claudio Henrique M.Mendes			Engº Aparecido Vendelino do Nascimento		



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 063DAA-SPU/11.
(referente ao processo interno n.º 5.389-1/11).

1. Proprietária: Vila de Assistência e Proteção dos Idosos.
2. Interessada: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à rua José de Alencar, 123 – centro.
3. Objetivo do laudo: determinar o valor de um imóvel.
4. Localização: o imóvel está situado à rua Regina Alves dos Santos, Campos dos Alemães, José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra uma área de 10.000,00m².
6. Vistoria: inspecionando a área, observamos estar localizada em um bairro de classe modesta.
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: às fontes de informações pesquisadas foram os anúncios publicados no jornal local, que forneceram os seguintes valores.

Elemento n.º 01:

Publicado dia 21/08/2.011.

Anunciante particular, tel. 3939-9018 ou 8151-6028.

Local: Jardim Santa Júlia.

Área de 146,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$40.000,00.

Valor médio = 40.000,00/146,00 = R\$273,97/m².

If = 92,29.

Elemento n.º 02:

Publicado dia 28/08/2.011.

Anunciante particular, tel. 9703-6979.

Local: Jardim Santo Onofre.

Área de 191,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$57.000,00.

Valor médio = 57.000,00/191,00 = R\$298,43/m².

If = 92,29.

Elemento n.º 03:

Publicado dia 14/08/2.011.

Anunciante particular, tel. 7812-8969.

Local: Jardim Santa Luzia.

Área de 154,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$42.500,00.

Valor médio = 42.500,00/154,00 = R\$275,97/m².

If = 92,29.

Elemento n.º 04:

Publicado dia 11/09/2.011.
Anunciante particular, tel. 3018-6350 ou 8851-1502.
Local: Jardim Santa Júlia.
Área de 140,00m².
Topografia plana.
Valor = R\$43.000,00.
Valor médio = 43.000,00/140,00 = R\$307,14/m².
If = 92,29.

Elemento n.º 05:
Publicado dia 31/07/2.011.
Anunciante particular, tel. 4141-0331.
Local: Jardim São Leopoldo.
Área de 125,00m².
Topografia plana.
Valor = R\$35.000,00.
Valor médio = 35.000,00/125,00 = R\$280,00/m².
If = 92,29.

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 = $F_t = (T_i/T_r)^{0,25}$.
T_i = 10,00 m, testada ideal correspondente à zona onde se situa o imóvel.
T_r = testada real do elemento pesquisado.
Não considerando do F_t o que extrapolar o intervalo:
 $(1/2)^{0,25} \leq F_t \leq (2)^{0,25}$.

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 $P(mi)/2 \leq P(eq) < P(mi)$:
 $F_p = (P(mi)/P(eq))^{0,50}$.

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

Se $P(máx) < P(eq) \leq 2 \times P(máx)$:
 $F_p = (P(eq)/P(máx))^{0,50}$.

Para $P(eq) < P(mi)/2$ ou $P(eq) > 2 \times P(máx)$ então:
 $F_p = (2,00)^{0,50} = 1,41$.

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 Ifa = 98,65/2.011 e será utilizado como fator de transporte para este local.

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

Elemento	V	Ff	Ft	Fp	Fto	If	Vh
01	273,97	0,90	1,00	1,00	1,00	92,29	263,57
02	298,43	0,90	1,00	1,00	1,00	92,29	287,10
03	275,97	0,90	1,00	1,00	1,00	92,29	265,49
04	307,14	0,90	1,00	1,00	1,00	92,29	295,48
05	280,00	0,90	1,00	1,00	1,00	92,29	269,37
Média							276,20
Limite Superior = $V_m \times 1,3$							359,06
Limite Inferior = $V_m \times 0,70$							193,34

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

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

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

$$\text{Área} = 10.000,00\text{m}^2.$$

$$V_{hm} = \text{R\$}276,20/\text{m}^2.$$

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

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.

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 $F_p = 1,00$.

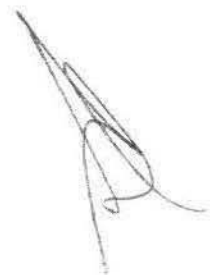
Se $P(máx) < P(eq) \leq 2 \times P(máx)$:

$$F_p = (P(máx)/P(eq))^{0,50}$$

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

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

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



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

$Fa = (Ap/Aa)^{0,125} = \text{Fator de área.}$

$Ap = 151,20m^2 = \text{área média dos elementos pesquisados.}$

$Aa = 10.000,00m^2 = \text{área avalianda.}$

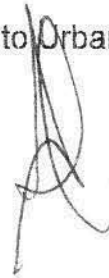
$Fa = (151,20/10.000,00)^{0,125} = 0,59.$

$Vt = 10.000,00 \times 276,20 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,59 = 1.629.580,00.$

Portanto, o valor da área de 10.000,00m² é, um milhãc, seiscentos e vinte e nove mil, quinhentos e oitenta Reais.

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, 23 de Novembro 2.011.



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