

L E I Nº. 8776/12
DE 7 DE AGOSTO DE 2012

Desafeta a área de terreno de domínio público municipal que especifica, classificando-a como bem dominical e autoriza a Prefeitura Municipal a doá-la ao Governo do Estado de São Paulo para instalação do Hospital Estadual no Município, 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 terreno de domínio público municipal, com as medidas, limites e confrontações abaixo descritas, classificando-a como bem dominical, e autoriza a Prefeitura Municipal a doá-la ao Governo do Estado de São Paulo para a instalação do Hospital Estadual no Município:

01 - ÁREA: Área de terra.

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

03 - LOCALIZAÇÃO: Avenida Goiânia - Parque Industrial.

04 - SITUAÇÃO: A área está situada entre a Avenida Goiânia, Rua Icatú, lote 5 da quadra 21 de propriedade da Prefeitura Municipal de São José dos Campos e área remanescente de domínio público municipal (lote 6 da quadra 21).

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

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: A medição inicia-se no vértice 10A (Coordenadas N= 7429847.3474, E= 407115.8090), localizado no alinhamento da Avenida Goiânia, distante 14,19m de extensão do vértice 10 que se localiza no canto de divisa da área de domínio público municipal (lote 7 da quadra 21). Deste segue no sentido horário com azimute de 127°19'27" e distância de 60,13m de extensão até o ponto 11PC (Coordenadas N= 7429810.8887, E= 407163.6260); neste deflete à esquerda e segue em curva de AC38°00'05", Raio de 14,25m e desenvolvimento de 9,45m de extensão até o ponto 12PTPC (Coordenadas N= 7429807.9716, E= 407172.4345); neste deflete à direita e segue em curva de AC38°27'26", Raio de 10,00m e desenvolvimento de 6,72m de extensão até o ponto 13PT (Coordenadas N= 7429805.5976, E= 407178.5856); deste segue com azimute de 132°53'07" e distância de 20,23m de extensão até o ponto 14PC (Coordenadas N= 7429791.8302, E= 407193.4087), confrontando do ponto inicial 10A ao ponto 14PC com a Avenida Goiânia; neste deflete à direita e segue em curva de AC69°36'33", Raio de 9,00m e desenvolvimento de 10,93m de extensão, confrontando com a confluência da Avenida Goiânia com a Rua Icatú até o ponto 15PT (Coordenadas N= 7429781.7924, E= 407195.5991); deste segue com azimute de 202°29'40" e distância de 83,82m de extensão, confrontando com a Rua Icatú até o ponto 16 (Coordenadas N= 7429704.3463,

E= 407163.5288); neste deflete à direita e segue com azimute de 298°26'30" e distância de 121,70m de extensão, confrontando com o lote 5 da quadra 21 de propriedade da Prefeitura Municipal de São José dos Campos até o ponto 19A (Coordenadas N= 7429755.6603, E= 407068.7901); neste deflete à direita e segue com azimute de 27°08'38" e 105,23m de extensão, confrontando com a área remanescente de domínio público municipal (lote 6 da quadra 21) até o ponto inicial 10A, fechando o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: O perímetro descrito perfaz uma área de 10.005,95m² (dez mil e cinco metros quadrados e noventa e cinco decímetros 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. A área objeto da doação reverterá à posse direta da Prefeitura Municipal, com a efetiva indenização das benfeitorias nela introduzidas ao Estado de São Paulo, quando o interesse público assim o exigir ou houver sido dada ao bem destinação diversa daquela prevista no artigo 1º desta lei.

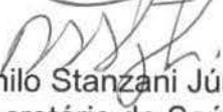
Art. 4º. Deverão constar obrigatoriamente da escritura de doação os encargos do donatário, a destinação específica, bem como cláusula de reversão do imóvel ao patrimônio do Município em caso de descumprimento dos termos desta lei, com a previsão da incorporação de quaisquer benfeitorias e acessões ao imóvel em qualquer hipótese.

Art. 5º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 7 de agosto de 2012.


k Eduardo Cury
Prefeito Municipal


William de Souza Freitas
Consultor Legislativo


Danilo Stanzani Júnior
Secretário de Saúde

Oswaldo Vieira de Paula Júnior
Secretário de Planejamento Urbano

Flávia Di Bisceglie Pitombo
Secretária de Obras

Aldo Zonzini Filho
Secretário de Assuntos Jurídicos

Registrada na Assessoria Técnico Legislativa da
Consultoria Legislativa, aos sete dias do mês de agosto do ano de dois mil e doze.



Erica Silva Penha
Assessora Técnico Legislativa

(Projeto de Lei nº 288/12, de autoria do Poder Executivo)



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

MEMORIAL DESCRITIVO

Área de Domínio Público Municipal (Parte do lote 6 da quadra 21) a ser doado ao Governo do Estado de São Paulo (Hospital Regional).

01- ÁREA: - Área de terra.

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

03 - LOCALIZAÇÃO: - Avenida Goiânia – Parque Industrial.

04 - SITUAÇÃO: - A área está situada entre a Avenida Goiânia, Rua Icatú, lote 5 da quadra 21 de propriedade da Prefeitura Municipal de São José dos Campos e Área remanescente de Domínio Público Municipal (lote 6 da quadra 21).

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

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: A medição inicia-se no vértice 10A (Coordenadas N= 7429847.3474, E=407115.8090) localizado no alinhamento da Avenida Goiânia distante 14,19m de extensão do vértice 10 que se localiza no canto de divisa da Área de Domínio Público Municipal (lote 7 da Quadra 21). Deste segue no sentido horário com azimute de 127°19'27" e distância de 60,13m de extensão até o ponto 11PC (Coordenadas N= 7429810.8887, E=407163.6260); neste deflete à esquerda e segue em curva de AC 38°00'05", Raio de 14,25m e desenvolvimento de 9,45m de extensão até o ponto 12PTPC (Coordenadas N= 7429807.9716, E=407172.4345); neste deflete à direita segue em curva de AC38°27'26", Raio de 10,00m e desenvolvimento de 6,72m de extensão até o ponto 13PT (Coordenadas N= 7429805.5976, E=407178.5856); deste segue com azimute de 132°53'07" e distância de 20,23m de extensão até o ponto 14PC (Coordenadas N= 7429791.8302,



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

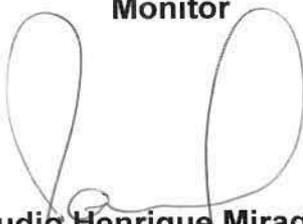
E=407193.4087), confrontando do ponto inicial 10A ao ponto 14PC com a Avenida Goiânia; neste deflete à direita e segue em curva de AC 69°36'33", Raio de 9,00m e desenvolvimento de 10,93m de extensão confrontando com a confluência da Avenida Goiânia com a Rua Icatú até o ponto 15PT(Coordenadas N= 7429781.7924, E=407195.5991); deste segue com azimute de 202°29'40" e distância de 83,82m de extensão confrontando com a Rua Icatú até o ponto 16 (Coordenadas N= 7429704.3463, E=407163.5288); neste deflete à direita e segue com azimute de 298°26'30" e distância de 121,70m de extensão confrontando com o lote 5 da Quadra 21 de Propriedade da Prefeitura Municipal de São José dos Campos até o ponto 19A (Coordenadas N= 7429755.6603, E=407068.7901) ; neste deflete à direita e segue com azimute de 27°08'38" e 105,23m de extensão confrontando com a área remanescente de Domínio Público Municipal (lote 6 da Quadra 21) até o ponto inicial 10A, fechando o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 10.005,95 m² (dez mil, cinco metros quadrados e noventa e cinco decímetros quadrados).

Secretaria de Obras, aos 06 de Julho de 2012.


Engº Carlos Benedito Carnevalli

Monitor


Engº Cláudio Henrique Miragaia Mendes
Chefe de Divisão de Infra-Estrutura



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 045DAA-SPU/12.
(referente ao processo interno n.º).

1. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à Rua José de Alencar, 123 - centro.
2. Localização: o imóvel está situado no cruzamento da Avenida Goiânia com a Rua Icatu, Parque Industrial, São José dos Campos.
3. Objetivo do laudo: determinar o valor de mercado de uma área de terra.
4. Área: o perímetro encerra a área de 10.005,95m².
5. Vistoria do Imóvel: inspecionando o imóvel, observamos que está situado em um bairro de classe média.
6. Para avaliar a área utilizamos as normas do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.
7. Pesquisa de valores:

Elemento n.º 01:

Informação publicada dia 04/03/2.012.

Anunciante imobiliária Serra Valle, tel. 3949-1030.

Local: Jardim Oriente.

Área de 360,00m², com frente de 12,00m e profundidade de 30,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$200.000,00.

Valor médio = $200.000,00/360,00 = R\$555,56/m^2$

If = 194,84.

Elemento n.º 02:

Informação publicada dia 26/02/2.012.

Anunciante imobiliária Exatta, tel. 3949-2807 ou 3029-7021.

Local: Rua Francisco Rodrigues Silva, Cidade Morumbi.

Área de 150,00m², com frente de 5,00m e profundidade de 30,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$95.000,00.

Valor médio = $95.000,00/150,00 = R\$633,33/m^2$.

If = 182,45.

Elemento n.º 03:

Informação publicada dia 26/02/2.012.

Anunciante imobiliária Maciel, tel. 3906-6000.

Local: Jardim Oriente.

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

Topografia plana.

Valor = R\$215.000,00.

Valor médio = $215.000,00/300,00 = R\$716,67/m^2$

If = 194,84.

Elemento n.º 04:

Informação publicada dia 25/03/2.012.

Anunciante imobiliária Brilhante, tel. 3931-4488 ou 3931-8359.

Local: Rua Mar Del Plata, Jardim América.

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

Topografia plana.

Valor = R\$250.000,00.

Valor médio = 250.000,00/270,00 = R\$925,93/m²

If = 194,84.

Elemento n.º 05:

Informação publicada dia 01/04/2.012.

Anunciante particular, tel. 9791-5088

Local: Rua José Cobra (Q7- L10), Residencial DeVille, Parque Industrial.

Área de 312,50m², com frente de 12,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$220.000,00.

Valor médio = 220.000,00/312,50 = R\$704,00/m²

If = 175,69.

8. 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 do lote avaliando é $I_{fa} = 175,69/2.012$ e será utilizado como fator de transporte para este local.

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	555,56	0,90	1,00	1,00	1,00	194,84	450,86
02	633,33	0,90	1,00	1,00	1,00	182,45	548,88
03	716,67	0,90	1,00	1,00	1,00	194,84	581,61
04	925,93	0,90	1,00	1,00	1,00	194,84	751,43
05	704,00	0,90	1,00	1,00	1,00	175,69	633,60
Valor médio							593,28
Limite Superior = $V_m \times 1,3$							771,26
Limite Inferior = $V_m \times 0,70$							415,30

Como não existe nenhum valor que extrapola os limites, os elementos pesquisados satisfazem a exigência.

9. 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}):

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

$$\text{Área} = 10.005,95\text{m}^2.$$

$$V_m = 593,28\text{R}\$/\text{m}^2.$$

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

T_r = testada real da Área avaliando.

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:

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

$F_{to} = 1,00 = \text{Fator de Topografia (Fto)}$.

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

$V_t = 10.005,95 \times 593,28 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 5.936.330,02$.

Portanto, o valor da área de $10.005,95\text{m}^2$ é cinco milhões, novecentos e trinta e seis mil, trezentos e trinta Reais e dois centavos.

10. 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, 13 de Julho de 2.012.



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



COORDENADAS DO PERIMETRO		
VÉRTICES	N	E
10A	7429847,3474	407115,8090
11PC	7429810,8887	407163,6260
12PTPC	7429807,8716	407172,4345
13PT	7429805,8978	407178,5856
14PC	7429791,8302	407193,4087
15PT	7429781,7924	407195,5991
16	7429704,3463	407163,6268
19A	7429755,6603	407068,7901

LEGENDA	
[Symbol]	MURO
[Symbol]	GUIA
[Symbol]	BENFEITORIA
[Symbol]	ALAMBRADO
[Symbol]	B.L.
[Symbol]	POSTE
[Symbol]	PROJETO
[Symbol]	MURETA

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

Título/assunto
LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO DE UMA ÁREA DE DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL (PARTE DO LOTE 06 DA QUADRA 21) A SER DOADO AO GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO (HOSPITAL REGIONAL). ÁREA= 10005,95m²

local
AVENIDA GOIÂNIA – PARQUE INDUSTRIAL

Levantamento	Coderneto	processo/expediente	folha	ÔNICA
ORLANDO	---	44/SFU/DP/12		
Objeto/Projeto	Escala	arquitect	PG. IND. 021. DOAÇÃO. DOV. ESTABO. FAHR. 12.	
ENGº CARNEVALI	1:1000			
Desenho	Data	Monitor		
ENGº CARNEVALI	05/07/12	Engº Carlos B. Carnevali		
Chefe de Divisão de Infra-estrutura		Diretora de Projetos e Orçamentos	Secretária de Obras	
Engº Cleulda Henrique M. Mendes		Engº Aparecido Vendino do Nascimento Fujl	Engº Flávia Di B. Pitombo	