

**L E I Nº. 8791/12
DE 30 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 a construção de creche 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 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 construção de creche no Município:

Nome da obra: Creche Residencial Galo Branco.

Código FDE:

Município: São José dos Campos.

Perímetro do terreno: 1A-2APC-11APT-12A-13A-9A-18-17-16-15-14-13-12-11-10-9-10A-1A.

Área do terreno: 5.398,02m².

O perímetro do terreno tem início no ponto 1A, localizado no alinhamento predial projetado da Rua Juvenal Santos, distante 6,03 metros com azimute de 81°49'35", do poste (nº 40) de coordenadas N= 7.440.494,6281 e E= 420.604,2222 e 20,24 metros com azimute de 247°23'41", do poste (nº 38) de coordenadas N= 7.440.503,2635 e E= 420.628,8718; daí segue em linha reta pelo alinhamento predial projetado da Rua Juvenal Santos, percorrendo a distância de 15,63 metros com azimute de 69°23'41" até encontrar o ponto 2APC; daí deflete em curva à esquerda e segue pelo alinhamento predial projetado da Rua Juvenal Santos, com raio de 15,00 metros, ângulo central de 57°09'11" e desenvolvimento de 14,96 metros até encontrar o ponto 11APT; daí deflete à direita e segue em linha reta pelo alinhamento de divisa com remanescente da área institucional 4, percorrendo a distância de 58,50 metros com azimute de 68°06'10" até encontrar o ponto 12A; daí segue em linha reta pelo alinhamento de divisa com remanescente da área institucional 4 ocupada por Ponto de Entrega Voluntária - PEV -, percorrendo a distância de 28,93 metros com azimute de 68°06'10" até encontrar o ponto 13A; daí deflete à direita e segue em linha reta pelo alinhamento predial projetado da Avenida Benedito Luiz de Medeiros, percorrendo a distância de 14,50 metros com azimute de 159°50'59" até encontrar o ponto 9A; daí deflete à direita e segue pelo alinhamento da divisa com propriedade de Armando Moreira Righi pelos seguintes segmentos: linha reta percorrendo a distância de 8,14 metros com azimute de 223°56'13" até encontrar o ponto 18; linha reta percorrendo a distância de 10,52 metros com azimute de 224°24'02" até encontrar o ponto 17; linha reta percorrendo

a distância de 13,59 metros com azimute de 222°11'02" até encontrar o ponto 16; linha reta percorrendo a distância de 14,03 metros com azimute de 216°35'12" até encontrar o ponto 15; linha reta percorrendo a distância de 13,88 metros com azimute de 213°48'01" até encontrar o ponto 14; linha reta percorrendo a distância de 11,42 metros com azimute de 214°10'28" até encontrar o ponto 13; linha reta percorrendo a distância de 10,53 metros com azimute de 214°14'00" até encontrar o ponto 12; linha reta percorrendo a distância de 13,82 metros com azimute de 213°36'19" até encontrar o ponto 11; linha reta percorrendo a distância de 12,69 metros com azimute de 213°34'23" até encontrar o ponto 10; linha reta percorrendo a distância de 23,37 metros com azimute de 215°28'12" até encontrar o ponto 9; linha reta percorrendo a distância de 5,74 metros com azimute de 216°12'05" até encontrar o ponto 10A; daí deflete à direita e segue pelo alinhamento da divisa com a quadra A do Residencial Galo Branco de propriedade de Freitas Empreendimentos e Construções Ltda. percorrendo a distância de 80,04 metros com azimute de 339°27'58" até encontrar o ponto 1A, início da presente descrição do perímetro, perfazendo uma área de 5.398,02m² (cinco mil trezentos e noventa e oito metros quadrados e dois décimos quadrados).

Parágrafo único. A área de terreno acima descrita está melhor caracterizada no memorial descritivo, planta 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 pelo 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, mediante o pagamento de indenização ao Estado de São Paulo.

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

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 30 de agosto de 2012.


Eduardo Cury
Prefeito Municipal



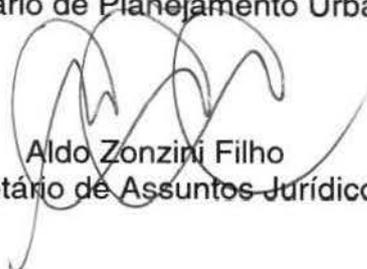
Erica Silva Penha
Resp. Consultoria Legislativa



Alberto Alves Marques Filho
Secretário de Educação



Oswaldo Vieira de Paula Júnior
Secretário de Planejamento Urbano



Aldo Zonzini Filho
Secretário de Assuntos Jurídicos

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



Erica Silva Penha
Assessora Técnico Legislativa

(Projeto de Lei nº 302/12, de autoria do Poder Executivo)



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO FINANCEIRO
COORDENADORIA DE PLANEJAMENTO E OBRAS

São José dos Campos, 31 de maio de 2012

MEMORIAL DESCRITIVO TERRENO

Nome da obra: Construção de Creche Residencial Galo Branco

Código FDE:

Município: São José dos Campos

Perímetro do terreno: 1A-2APC-11APT-12A-13A-9A-18-17-16-15-14-13-12-11-10-9-10A-1A

Área do terreno: 5398,02m²

O perímetro do terreno tem início no ponto 1A, localizado no alinhamento predial projetado da Rua Juvenal dos Santos, distante 6,03 metros com azimute de $81^{\circ}49'35''$, do poste (n^o 40) de coordenadas N= 7.440.494,6281 e E= 420.604,2222 e 20,24 metros com azimute de $247^{\circ}23'41''$, do poste (n^o 38) de coordenadas N= 7.440.503,2635 e E=420.628,8718; daí segue em linha reta pelo alinhamento predial projetado da Rua Juvenal dos Santos, percorrendo a distância de 15,63 metros com azimute de $69^{\circ}23'41''$ até encontrar o ponto 2APC; daí deflete em curva a esquerda e segue pelo alinhamento predial projetado da Rua Juvenal dos Santos, com raio de 15,00 metros, ângulo central de $57^{\circ}09'11''$ e desenvolvimento de 14,96 metros até encontrar o ponto 11APT; daí deflete a direita e segue em linha reta pelo alinhamento de divisa com remanescente da área institucional 4, percorrendo a distância de 58,50 metros com azimute de $68^{\circ}06'10''$ até encontrar o ponto 12A; daí segue em linha reta pelo alinhamento de divisa com remanescente da área institucional 4 ocupada por ponto de entrega de resíduos (PEV), percorrendo a distância de 28,93 metros com azimute de $68^{\circ}06'10''$ até encontrar o ponto 13A; daí deflete a direita e segue em linha reta pelo alinhamento predial projetado da Avenida Benedito Luiz de Medeiros, percorrendo a distância de 14,50 metros com azimute de $159^{\circ}50'59''$, até encontrar o ponto 9A; daí deflete a direita e segue pelo alinhamento da divisa com propriedade de Armando Moreira Righi pelos seguintes segmentos: linha reta percorrendo a distância de 8,14 metros com azimute de $223^{\circ}56'13''$ até encontrar o ponto 18; linha reta percorrendo a distância de 10,52 metros com azimute de $224^{\circ}24'02''$ até encontrar o ponto 17; linha reta percorrendo a distância de 13,59 metros com azimute de $222^{\circ}11'02''$ até encontrar o ponto 16; linha reta percorrendo a distância de 14,03 metros com azimute de $216^{\circ}35'12''$ até encontrar o ponto 15; linha reta percorrendo a distância de 13,88 metros com azimute de $213^{\circ}48'01''$ até encontrar o ponto 14; linha reta percorrendo a distância de 11,42 metros com



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO FINANCEIRO
COORDENADORIA DE PLANEJAMENTO E OBRAS

azimute de $214^{\circ}10'28''$ até encontrar o ponto 13; linha reta percorrendo a distância de 10,53 metros com azimute de $214^{\circ}14'00''$ até encontrar o ponto 12; linha reta percorrendo a distância de 13,82 metros com azimute de $213^{\circ}36'19''$ até encontrar o ponto 11; linha reta percorrendo a distância de 12,69 metros com azimute de $213^{\circ}34'23''$ até encontrar o ponto 10; linha reta percorrendo a distância de 23,37 metros com azimute de $215^{\circ}28'12''$ até encontrar o ponto 9; linha reta percorrendo a distância de 5,74 metros com azimute de $216^{\circ}12'05''$ até encontrar o ponto 10A; daí deflete a direita e segue pelo alinhamento da divisa com a quadra A do Residencial Galo Branco de propriedade de Freitas Empreendimentos e Construções Ltda percorrendo a distância de 80,04 metros com azimute de $339^{\circ}27'58''$ até encontrar o ponto 1A, início da presente descrição do perímetro, perfazendo uma área de 5.398,02 m² (cinco mil, trezentos e noventa e oito metros quadrados e dois decímetros quadrados).

Jarbas Pereira de Carvalho
Eng.º Civil - CREA/SP 5061388926
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 44DAA-SPU/12.
(referente ao processo interno n.º 54.874/12).

1. Interessada: Secretaria Municipal de Educação.
2. Proprietária: 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 Juvenal Santos, Residencial Galo Branco, São José dos Campos – SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra a área de 5.398,02m².
6. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos tratar-se de uma área em um bairro popular.
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:

Informação obtida dia 01/03/2.012.

Anunciante imobiliária Maciael, tel. 3906-6000.

Local: Rua Heda Afonso de Freitas, Residencial Armando Moreira Righi.

Área de 125,00m², com frente de 5,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$48.000,00.

Valor médio = $48.000,00/125,00 = R\$384,00/m^2$

If = 104,74.

Elemento n.º 02:

Informação obtida dia 01/03/2.012.

Anunciante o proprietário, tel. 9701-3060 ou 8155-1326.

Local: Rua Domicio da Gama, Jardim Ipê, Eugênio de Melo.

Área de 900,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$350.000,00.

Valor médio = $350.000,00/900,00 = R\$388,89/m^2$

If = 104,74.

Elemento n.º 03:

Informação obtida dia 01/03/2.012.

Anunciante o proprietário, tel. 3929-7121 ou 9704-1058.

Local: Avenida Antonio Galvão Júnior, Residencial Galo Branco.

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

Topografia plana.

Valor = R\$100.000,00.

Valor médio = $100.000,00/250,00 = R\$400,00/m^2$

If = 104,74.

Elemento n.º 04:

Informação obtida dia 01/03/2.012.

Anunciante o proprietário, tel. 3021-3183 ou 9713-2581.

Local: Rua José Venâncio de Paiva, Residencial Armando Moreira Righi.

Área de 142,00m², com frente de 5,00m e profundidade de 28,40m.

Topografia plana.

Valor = R\$55.000,00.

Valor médio = 55.000,00/142,00 = R\$387,32/m²

If = 104,74.

Elemento n.º 05:

Informação obtida dia 01/03/2.012.

Anunciante imobiliária Casa Grande, tel. 3029-3466.

Local: Rua José Venâncio de Paiva, Residencial Armando Moreira Righi.

Área de 284,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 28,40m.

Topografia plana.

Valor = R\$90.000,00.

Valor médio = 90.000,00/284,00 = R\$316,90/m²

If = 104,74.

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 do lote avaliando é Ifa = 104,74/2.012 e será utilizado como fator de transporte para este local.

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

Elemento	Vm	Ff	Ft	Fp	Fto	If	Vh
01	384,00	0,90	1,00	1,00	1,00	104,74	345,60
02	388,89	0,90	1,00	1,00	1,00	104,74	350,00
03	400,00	0,90	1,00	1,00	1,00	104,74	360,00
04	387,32	0,90	1,00	1,00	1,00	104,74	348,59
05	316,90	0,90	1,00	1,00	1,00	104,74	285,21
Valor médio							337,88
Limite Superior = Vm x 1,3							439,24
Limite Inferior = Vm x 0,70							236,52

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

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

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

Área = 5.398,02m².

Vhm = R\$337,88/m².

Ft = Fator de testada = $(Tr/Ti)^{0,25} = 1,00.$

Tr = testada real da Área avaliando.

Ti = 10,00m, testada ideal correspondente à zona onde se situa o imóvel.

Não considerando do Ft o que extrapolar o intervalo:

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

Fp = 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 $P(mi)/2 \leq P(eq) < P(mi)$:

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

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

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

$Fp = (P(máx)/P(eq))^{0,50}.$

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

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

$$Fto = 0,90.$$

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

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

$$Ap = 340,20m^2 = \text{área média dos elementos pesquisados.}$$

$$Aa = \text{área avaliada} = 5.398,02m^2.$$

$$Fa = (340,20/Aa)^{0,125} = 0,71.$$

$$Vt = 5.398,02 \times 337,88 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,71 = R\$1.165.461,24.$$

Portanto, o valor da área de 5.398,02m² é um milhão, cento e sessenta e cinco mil, quatrocentos e sessenta e um Real e vinte e quatro 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, 10 de Julho de 2.012.



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

