

**LEI COMPLEMENTAR Nº 460/11  
DE 20 DE DEZEMBRO DE 2011**

Autoriza o Poder Executivo a outorgar concessão de direito real de uso de uma área de domínio público municipal à Obra Social e Assistencial Nossa Senhora do Rosário, 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 complementar:

Art. 1º. Fica o Poder Executivo autorizado a outorgar concessão de direito real de uso de uma área de terreno de domínio público municipal à Obra Social e Assistencial Nossa Senhora do Rosário, com as seguintes medidas, limites e confrontações:

- 01 - IMÓVEL: Parte da área institucional da Urbanova V.
- 02 - PROPRIEDADE: Prefeitura Municipal de São José dos Campos - SP.
- 03 - LOCALIZAÇÃO: Avenida Francisco Pandolfi - Urbanova.
- 04 - SITUAÇÃO: A área está situada entre a Av. Francisco Pandolfi, lotes 14 e 13 da quadra 136A da Urbanova IV, propriedade da Mitra Diocesana e área remanescente da área institucional.
- 05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: Formato irregular, plano e sem benfeitorias.
- 06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: A medição se inicia no ponto 1 (coordenadas N= 7.433.803,4307, E=402.778,2554), DATUM Córrego Alegre, localizado no alinhamento da Av. Francisco Pandolfi com canto de divisa do lote 14 da quadra 136A do loteamento Urbanova IV. Deste segue, no sentido horário, com azimute de 138º55'48" e 44,10m de extensão, confrontando com os lotes 14 e 13 da quadra 136A da Urbanova IV até o ponto 2; neste deflete à direita e segue com azimute de 229º17'58" e 47,59m de extensão, confrontando com propriedade da Mitra Diocesana de São José dos Campos até o ponto 3; neste deflete à direita e segue com azimute de 318º55'48" e 48,31m de extensão até o ponto 4; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 228º55'20" e 13,29m de extensão até o ponto 5; neste deflete à direita e segue com azimute de 318º52'00" e 20,89m de extensão até o ponto 6, confrontando do ponto 3 ao ponto 6 com área remanescente da área institucional; neste deflete à direita e segue em curva de R: 50,00m e D: 46,84m de extensão até o ponto 7; deste segue com azimute de 90º00'00" e 12,11m de extensão até o ponto 8; deste segue em curva à esquerda de R: 108,00m e D: 10,23m até o ponto inicial 1, confrontando do ponto 6 ao ponto inicial 1 com a Av. Francisco Pandolfi, fechando o perímetro.
- 07 - ÁREA TOTAL: O perímetro descrito perfaz uma área de 3.182,70m<sup>2</sup> (três mil cento e oitenta e dois metros quadrados e setenta decímetros quadrados).

Parágrafo único. A área de terreno acima está melhor descrita e caracterizada no memorial descritivo, planta e laudo de avaliação, inclusos, que são partes integrantes desta lei complementar.

Art. 2º. A área descrita no artigo 1º desta lei complementar será destinada à construção de instituição voltada às mães trabalhadoras e de baixa renda do bairro Urbanova, com implantação de creche para as crianças e espaço sociocultural e educativo para os adolescentes e famílias, sendo a presente concessão outorgada a título gratuito e pelo prazo de 10 anos, a contar da data de assinatura do contrato ou escritura pública de sua concessão, a ser lavrada para formalizar o ato.

Art. 3º. No instrumento de concessão a ser firmado entre as partes constará obrigatoriamente cláusula de reversão, sem direito a qualquer indenização, inclusive por benfeitorias realizadas ou acrescidas, se à área ora cedida, no todo ou em parte, vier a ser dada destinação diversa da prevista no artigo 2º desta lei complementar, ou para atendimento do interesse público.

Art. 4º. Ocorrendo a retomada do imóvel, a qualquer título, a cessionária fica obrigada a entregá-lo em condições idênticas àquelas em que o recebeu, ficando vedada a retirada ou demolição das benfeitorias realizadas ou aderidas, se o Poder Público optar por mantê-las.

Art. 5º. Durante todo o período da presente concessão, a manutenção do imóvel será obrigação da Obra Social e Assistencial Nossa Senhora do Rosário, ficando facultada a fiscalização do Poder concedente, que notificará administrativamente a cessionária sobre as obras e serviços a serem executados no local, para se evitar a deterioração das benfeitorias e do imóvel.

Art. 6º. A cessionária deverá iniciar as obras da instituição, no prazo máximo de 12 meses, contados da data da publicação desta lei complementar, devendo finalizá-las em até 36 meses, contados da data de início da construção.

Art. 7º. As despesas com a escritura de concessão ou contrato, inclusive registro e averbações eventualmente necessárias, correrão por conta da Obra Social e Assistencial Nossa Senhora do Rosário.

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

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 20 de dezembro de 2011.

  
Eduardo Cury  
Prefeito Municipal

  
Erica Silva Penha  
Resp. Consultoria Legislativa



Oswaldo Vieira de Paula Júnior  
Secretario de Planejamento Urbano



Flávia Di Bisceglie Pitombo  
Secretaria de Obras



Aldo Zonzini Filho  
Secretario de Assuntos Jurídicos

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



Erica Silva Penha  
Assessora Técnico Legislativa

(Projeto de Lei Complementar nº 45/11, de autoria do Poder Executivo)



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

**MEMORIAL DESCRITIVO**

De uma área de domínio público municipal para concessão de uso da Obra Social e Assistencial Nossa Senhora do Rosário.

**01- IMÓVEL:** - Parte da área institucional da Urbanova V.

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

**03 - LOCALIZAÇÃO:** - Av. Francisco Pandolfi - Urbanova.

**04 - SITUAÇÃO:** - A área está situada entre a Av. Francisco Pandolfi, lotes 14 e 13 da quadra 136A da Urbanova IV, propriedade da Mitra Diocesana e área remanescente da área institucional.

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

**06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:** - A medição se inicia no ponto 1 (coordenadas N= 7.433.803,4307, E= 402.778,2554), DATUM Córrego Alegre, localizado no alinhamento da Av. Francisco Pandolfi com canto de divisa do lote 14 da quadra 136A do loteamento Urbanova IV. Deste segue, no sentido horário, com azimute de 138°55'48" e 44,10 m de extensão, confrontando com lotes 14 e 13 da quadra 136A da Urbanova IV até o ponto 2; neste deflete à direita e segue com azimute de 229°17'58" e 47,59 m de extensão confrontando com propriedade da Mitra Diocesana de São José dos Campos até o ponto 3; neste deflete à direita e segue com azimute de 318°55'48" e 48,31 m de extensão até o ponto 4; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 228°55'20" e 13,29 m de extensão até o ponto 5; neste deflete à direita e segue com azimute de 318°52'00" e 20,89m de extensão até o ponto 6, confrontando do ponto 3



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

ao ponto 6 com área remanescente da área institucional; neste deflete à direita e segue em curva de R: 50,00 m e D: 46,84 m de extensão até o ponto 7; deste segue com azimute de 90°00'00" e 12,11 m de extensão até o ponto 8; deste segue em curva à esquerda de R: 108,00 e D: 10,23 m até o ponto inicial 1, confrontando do ponto 6 ao ponto inicial 1 com a Av. Francisco Pandolfi, fechando o perímetro.

**07 - ÁREA TOTAL:** - O perímetro descrito perfaz uma área de 3.182,70 m<sup>2</sup> (três mil, cento e oitenta e dois metros quadrados e setenta decímetros quadrados).

Secretaria de Obras, aos 09 de dezembro de 2011.

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

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



LEGENDA	
[Symbol]	MURO
[Symbol]	GUITA
[Symbol]	MURETA
[Symbol]	ALAMBRAADO
[Symbol]	TALUDE
[Symbol]	PROJETO
[Symbol]	1 POSTE

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

**Local/assunto** ÁREA DE DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL PARA CONCESSÃO DE USO DA OBRA SOCIAL E ASSISTENCIAL NOSSA SENHORA DO ROSÁRIO

**Local** AV. FRANCISCO PANDOLFI - URBANOVA

<b>Levantamento</b>	Governista	processo/espediente	55.143-2/11	folha	01 de
<b>Orçamento de Preço</b>					
<b>Orçulo/Projeto</b>	Escala	arquitetura	URBANOVA V - AL. Nº 258 ROSÁRIO	arquiteto	
<b>Carta Camaratti</b>	1:500				
<b>Desenho</b>	Julio Simovatti	Data	25/11/11	Monitor de Obras	Engº Valdir de S. Mello
<b>Chefe de Divisão de Infraestrutura</b>		<b>Engº Carlos Benedito Camaratti</b>		<b>Engº Valdir de S. Mello</b>	<b>Secretário de Obras</b>
<b>Engº Claudio Henrique Mrogoia Mendes</b>		<b>Engº Aparecida Vedúcio de Nascimento Fuji</b>		<b>Engº Flávia D. B. Florindo</b>	

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 067DAA-SPU/11.  
(referente ao processo interno n.º 55.143-3/11).

1. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à rua José de Alencar, 123 – centro.
2. Interessada: Obra Social e Assistencial Nossa Senhora do Rosário.
3. Objetivo do laudo: determinar o valor de um imóvel.
4. Localização: o imóvel está situado à Avenida Francisco Pandolfi, Urbanova II, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra a área de 3.182,70m<sup>2</sup>.
6. Vistoria: inspecionando a área, observamos estar localizada em um bairro de classe média.
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 11/12/2.011.

Anunciante particular, tel. 3021-3244.

Local: Altos da Serra I, Urbanova.

Área de 463,00m<sup>2</sup>.

Topografia plana.

Valor = R\$280.000,00.

Valor médio =  $280.000,00/463,00 = R\$604,75/m^2$ .

Elemento n.º 02:

Publicado dia 11/12/2.011.

Anunciante imobiliária Terra Brasil, tel. 3922-1000.

Local: Altos da Serra I, Urbanova.

Área de 340,00m<sup>2</sup>.

Topografia plana.

Valor = R\$325.000,00.

Valor médio =  $325.000,00/340,00 = R\$955,88/m^2$ .

Elemento n.º 03:

Publicado dia 04/12/2.011.

Anunciante imobiliária Maciel, tel. 3949-6000.

Local: Altos da Serra I, Urbanova.

Área de 324,00m<sup>2</sup>.

Topografia plana.

Valor = R\$275.000,00.

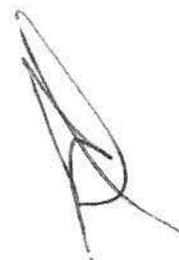
Valor médio =  $275.000,00/324,00 = R\$848,77/m^2$ .

Elemento n.º 04:

Publicado dia 04/12/2.011.

Anunciante imobiliária Horizonte, tel. 3949-2666.

Local: Urbanova.



Área de 450,00m<sup>2</sup>.  
Topografia plana.  
Valor = R\$245.000,00.  
Valor médio = 245.000,00/450,00 = R\$544,44/m<sup>2</sup>.

Elemento n.º 05:  
Publicado dia 04/12/2.011.  
Anunciante imobiliária Maciel, tel. 3925-6000.  
Local: Urbanova.  
Área de 374,00m<sup>2</sup>.  
Topografia plana.  
Valor = R\$289.000,00.  
Valor médio = 289.000,00/374,00 = R\$772,73/m<sup>2</sup>.

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 Ifa = 245,04/2.011 e será utilizado como fator de transporte para este local.

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

Elemento	V	Ff	Ft	Fp	Fto	If	Vh
01	604,75	0,90	1,00	1,00	1,00	245,04	544,28
02	955,88	0,90	1,00	1,00	1,00	245,04	860,29
03	848,77	0,90	1,00	1,00	1,00	245,04	763,89
04	544,44	0,90	1,00	1,00	1,00	245,04	490,00
05	772,73	0,90	1,00	1,00	1,00	245,04	695,46
Média							670,78
Limite Superior = Vm x 1,3							872,01
Limite Inferior = Vm x 0,70							469,55

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):

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

$$\text{Área} = 3.182,70m^2.$$

$$Vhm = R\$/m^2.$$

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

Tr = testada real da Área avaliando = 20,00m.

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:

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

$$Fto = 1,00.$$

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

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

Ap = 390,20m<sup>2</sup> = área média dos elementos pesquisados.

Aa = 3.182,70m<sup>2</sup> = área avalianda.

$$Fa = (390,20/3.182,70)^{0,125} = 0,77.$$

$Vt = 3.182,70 \times 670,78 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,77 = 1.643.866,46.$

Portanto, o valor da área de  $3.182,70m^2$  é, um milhão, seiscentos e quarenta e três mil, oitocentos e sessenta e seis Reais e quarenta e seis 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, 14 de Dezembro 2.011.



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