

**LEI COMPLEMENTAR Nº 464/12
DE 23 DE MARÇO DE 2012**

Autoriza o Poder Executivo a outorgar concessão de direito real de uso de uma área de domínio público municipal ao Serviço Social do Comércio - SESC, 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 ao Serviço Social do Comércio - SESC, com as seguintes medidas, limites e confrontações:

01 - IMÓVEL: - Área de Terra.

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

03 - LOCALIZAÇÃO: - Avenida Dr. Ademar de Barros - São Dimas.

04 - SITUAÇÃO: - A área de terra está situada entre a Avenida Dr. Ademar de Barros, estacionamento do Parque Municipal Santos Dumont, Parque Municipal Santos Dumont e área do Serviço Social do Comércio - SESC.

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

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - Mede 17,14m de extensão na frente, confrontando com a Avenida Dr. Ademar de Barros; mede 7,42m de extensão nos fundos, confrontando com o Parque Municipal Santos Dumont; mede 96,99m pelo lado esquerdo de quem de dentro do imóvel olha a rua, confrontando com o Serviço Social do Comércio - SESC; pelo lado direito partindo da Avenida Dr. Ademar de Barros segue no rumo Este com 25,21m, divisando-o com o estacionamento do Parque Municipal Santos Dumont; segue no rumo Sudeste numa extensão de 10,58m; daí pelo rumo Sudeste segue 78,92m, fazendo divisa com o Parque Municipal Santos Dumont indo atingir a linha dos fundos, fechando o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 1.673,10m² (mil seiscentos e setenta e três metros quadrados e dez decímetros quadrados).

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

Art. 2º. A área descrita no artigo 1º desta lei complementar, será destinada a manter a integração paisagística existente entre o edifício sede do Serviço Social do Comércio - SESC e o Parque Municipal Santos Dumont, 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, o cessionário fica obrigado 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 do Serviço Social do Comércio - SESC, ficando facultada a fiscalização do Poder concedente, que notificará administrativamente o cessionário sobre as obras e serviços a serem executados no local, para se evitar a deterioração das benfeitorias e do imóvel.

Art. 6º. As despesas com a escritura de concessão ou contrato, inclusive registro e averbações eventualmente necessárias, correrão por conta do Serviço Social do Comércio - SESC.


Art. 7º. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 23 de março de 2012.


Eduardo Cury
Prefeito Municipal


William de Souza Freitas
Consultor Legislativo

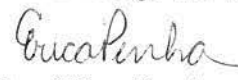

Oswaldo Vieira de Paula Júnior
Secretário de Planejamento Urbano



Flávia Di Bisceglie Pitombo
Secretária de Obras

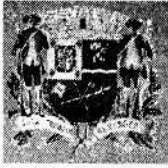
Aldo Zonzini Filho
Secretário de Assuntos Jurídicos

Registrada na Assessoria Técnico Legislativa da Consultoria
Legislativa, aos vinte e três dias do mês de março do ano de dois mil e doze.



Erica Silva Penha
Assessora Técnico Legislativa

(Projeto de Lei Complementar nº 05/12, 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 Cessão de Direito Real de Uso ao Serviço Social do Comércio - SESC.

IMÓVEL: - Área de terra.

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

LOCALIZAÇÃO: - Avenida Dr. Ademar de Barros – São Dimas.

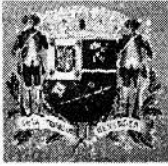
04-SITUAÇÃO: - A área de terra está situada entre a Avenida Dr. Ademar de Barros , Estacionamento do Parque Municipal Santos Dumont, Parque Municipal Santos Dumont e área do Serviço Social do comércio – SESC.

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

06-MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - mede 17,14m de extensão na frente confrontando com a Avenida Dr. Ademar de Barros; mede 7,42m de extensão nos fundos confrontando com o Parque Municipal Santos Dumont; mede 96,99m pelo lado esquerdo, de quem de dentro do imóvel olha a rua, confrontando com o Serviço Social do Comércio – SESC; pelo lado direito partindo da Avenida Dr. Ademar de Barros , segue no rumo Este com 25,21m divisando o com o estacionamento do Parque Santos Dumont ; segue no rumo sudeste numa extensão de 10,58m; daí pelo rumo sudeste segue 78,92m, fazendo divisa com o Parque Municipal Santos Dumont indo atingir a linha dos fundos, fechando o perímetro.

SESC_DIREITO REAL DE USO

█



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

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 1.673,10m² (mil seiscentos e setenta e três metros quadrados e dez decímetros quadrados.)

Secretaria de Obras, 15 Junho de 2011.

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

**Engº Carlos Benedito Carnevalli
Monitor**

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

**Engº Claudio Henrique Miragaia Mendes
Chefe de Divisão de Infra-Estrutura**

14

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL Nº 004DAA-SPU/011.
(referente ao processo interno n.º 73.053-2/11).

1. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à rua José de Alencar, 123 - Centro.
2. Interessada: Serviço Social do Comercio - SESC.
3. Objetivo do laudo: determinar o valor de um terreno.
4. Localização: o imóvel está situado na avenida Doutor Adhemar de Barros, São Dimas, São José dos Campos – SP.
5. Características do terreno: plano de formato irregular.
6. Área total: o perímetro encerra à área de 1.673,10m².
7. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos tratar-se de um terreno 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 04/04/2.010.

Anunciante imobiliária Rigotti, tel. 3911-9741.

Local: rua Dolzani Ricardo, Centro.

Área de 450,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 45,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$450.000,00.

Valor médio = $450.000,00/450,00 = R\$1.000,00/m^2$.

If = 289,00.

Elemento n.º 02:

Publicado dia 07/03/2.010.

Anunciante imobiliária Astor, tel. 3943-8000.

Local: rua Jorge Barbosa Moreira, Vila Ema.

Área de 1.667,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$1.917.050,00.

Valor médio = $1.917.050,00/1.667,00 = R\$1.150,00/m^2$.

If = 323,00.

Elemento n.º 03:

Informação obtida dia 06/03/2.010.

Anunciante Construtora Garlic, tel. 3941-5113 ou 9155-3454.

Local: rua Eugênio Bonádio n.º 140, Centro.

Área de 1.868,46m², com frente de 42,85m e profundidade de 42,76m.

Topografia plana.

Valor = R\$2.746.636,20.

Valor médio = $2.746.636,20/1.868,46 = 1.470,00R\$/m^2$.

If = 346,00.

Elemento n.º 04:

Publicado dia 31/10/2.010.

Anunciante imobiliária Luiz Roberto Porto, tel. 2139-1300.

Local: rua Siqueira Campos, Centro.

Área de 360,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 36,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$371.000,00.

Valor médio = 371.000,00/360,00 = R\$1.030,56/m².

If = 404,00.

Elemento n.º 05:

Publicado dia 14/11/2.010.

Anunciante imobiliária Villani, tel. 3904-5799.

Local: rua Paraibuna.

Área de 2.100,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$2.200.000,00.

Valor médio = 2.200.000,00/2.100,00 = R\$1.047,62.

If = 404,00.

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.

Os Índices Fiscais (If) dos locais dos elementos da pesquisa estão indicados na tabela e o do lote avaliando é Ifa = 461,00/2.010 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	1.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	289,00	1.435,64
02	1.150,00	0,90	1,00	1,00	1,00	323,00	1.477,20
03	1.470,00	0,90	1,00	1,00	1,00	346,00	1.762,73
04	1.030,56	0,90	1,00	1,00	1,00	404,00	1.058,36
05	1.047,62	0,90	1,00	1,00	1,00	404,00	1.075,88
Somatória							1.361,96

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

Limite inferior =	1.361,96	x	0,7	=	953,37
Limite superior =	1.361,96	x	1,3	=	1.770,55

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):

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

$\text{Área} = 1.673,10\text{m}^2$.

$V_{hm} = 1.361,96\text{R}\$/\text{m}^2$.

$F_t = 1,00$.

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

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

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

Não considerando do F_t o que extrapolar o intervalo:

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

$F_p = 1,00$.

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

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

$P(\text{eq}) = \text{Profundidade equivalente} = 30,00\text{m}$

Para $P(\text{mi})/2 \leq P(\text{eq}) \leq 2 \times P(\text{máx})$ então:

Se $P(\text{mi})/2 \leq P(\text{eq}) < P(\text{mi})$:

$F_p = (P(\text{eq})/P(\text{mi}))^{0,50}$.

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

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

$F_p = (P(\text{máx})/P(\text{eq}))^{0,50}$.

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

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

$F_{to} = 1,00 = \text{Fator de topografia}$.

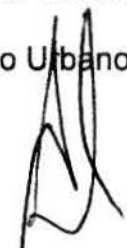
$V_t = \text{Área} \times V_{hm} \times F_t \times F_p \times F_{to}$.

$V_t = 1.673,10 \times 1.361,96 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 2.278.695,28$.

Portanto, o valor da área de $1.673,10\text{m}^2$ é, dois milhão, duzentos e setenta e oito mil, seiscentos e noventa e cinco Reais e vinte e oito centavos.

12. Encerramento: o presente laudo vai impresso em três folhas apenas no anverso, estando a última datada e assinada e as demais rubricadas.

Secretaria de Planejamento Urbano, 23 de Setembro de 2.011.


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