

LEI COMPLEMENTAR N. 543, DE 10 DE JUNHO DE 2014.

Desafeta a área de domínio público municipal que específica, classifica-a como bem dominical, e autoriza a Prefeitura Municipal a doá-la ao Governo do Estado de São Paulo para a ampliação do 3º Distrito Policial.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo inciso VII do artigo 93 da Lei Orgânica do Município, de 5 de abril de 1990, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Fica desafetada a área de domínio público municipal, com as medidas, limites e confrontações abaixo especificadas, que passa a ser classificada como bem dominical e fica a Prefeitura Municipal autorizada a doá-la ao Governo do Estado de São Paulo para a ampliação do 3º Distrito Policial.

- 1- Área: terreno com benfeitorias.
- 2 - Propriedade: Prefeitura Municipal de São José dos Campos.
- 3 - Localização: Rua José Cobra - Conjunto Residencial Trinta e Um de Março.
- 4 - Situação: a área está situada entre a Rua José Cobra, faixa de transmissão de energia elétrica, área comercial e Rua Guidoal.
- 5 - Características do Terreno: formato irregular e com benfeitorias, ou seja, edificações com 349,29 m².
- 6 - Medidas e Confrontações: inicia-se no ponto A (coordenadas N: 7.428.930,2410 e E: 406.385,0432), situado na divisa com a área comercial. Deste segue, em sentido horário, com azimute 101°48'59" e 31,86 m de extensão confrontando com a R. Guidoal até o ponto B; neste deflete à direita e segue com azimute 193°01'50" e 1,95 m de extensão até o ponto C; neste deflete à esquerda e segue com azimute 192°47'49" e 3,45 m de extensão até o ponto D; neste deflete à esquerda e segue com azimute 102°46'10" e 1,55 m de extensão até o ponto E; neste deflete à direita e segue com azimute 192°53'18" e 12,89 m de extensão até o ponto F; neste deflete à direita e segue com azimute 282°54'07" e 1,55 m de extensão até o ponto G; neste deflete à esquerda e segue com azimute 192°54'07" e 0,26 m de extensão até o ponto H; neste deflete à direita e segue com azimute 284°29'07" e 4,98 m de extensão até o ponto I; neste deflete à esquerda e segue com azimute 192°46'04" e 9,03 m de extensão até o ponto J; neste deflete à esquerda e segue com azimute 103°38'45" e 3,75 m de extensão até o ponto K; neste deflete à direita e segue em curva de R: 1,48 m, AC: 174°06'38" e D: 4,50 m de extensão até o ponto L, confrontando do ponto B ao ponto L com a R. José Cobra; deste segue com azimute 282°35'42" e 13,67 m de extensão até o ponto M; neste deflete à direita e segue em curva de R 1,60m, AC: 67°56'21" e D: 1,90 m de extensão até o ponto N; neste deflete à esquerda e segue azimute 282°36'07" e 5,75 m de extensão até o ponto O; neste deflete à esquerda e segue com azimute 192°36'07" e 1,26 m de extensão até o ponto P; neste deflete à direita e segue com azimute 282°51'40" e 9,77 m de extensão até o ponto Q, confrontando do ponto L ao ponto Q com faixa de transmissão de energia elétrica; neste deflete à

direita e segue com azimute 12°51'48" e 29,96 m confrontando com área comercial até o ponto inicial A, fechando o perímetro.

7 - Área Total: o perímetro descrito perfaz uma área de 929,38 m² (novecentos e vinte e nove metros e trinta e oito decímetros quadrados).

Parágrafo único. A área acima descrita está mais bem caracterizada no memorial descritivo, planta e laudo de avaliação inclusos, que são partes integrantes desta Lei Complementar.

Art. 2º A área objeto da doação autorizada no artigo 1º desta Lei Complementar deverá ser utilizada pela donatária para implantação de projeto para a ampliação do 3º Distrito Policial.

Art. 3º Deverão constar obrigatoriamente da escritura de doação da área os encargos da donatária, bem como cláusula de reversão ao patrimônio do Município em caso de descumprimento dos termos desta Lei Complementar, com a previsão da incorporação de quaisquer benfeitorias e acessões em qualquer hipótese, sem que caiba a donatária qualquer indenização ou direito de retenção.

Art. 4º As despesas que se originarem da lavratura da escritura de doação, bem como do registro no cartório competente, correrão por conta da donatária.

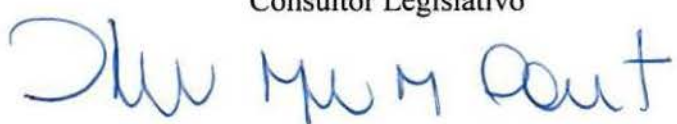
Art. 5º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 10 de junho de 2014.




Carlinhos Almeida
Prefeito Municipal

César Godoy Bertazzoni
Consultor Legislativo

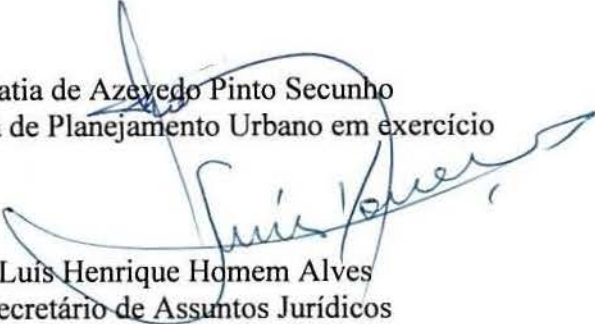


José Luís Nunes do Couto
Secretário Especial de Defesa do Cidadão



Dalton Ferracioli de Assis
Secretário de Obras

Katia de Azevedo Pinto Secunho
Secretária de Planejamento Urbano em exercício


Luis Henrique Homem Alves
Secretário de Assuntos Jurídicos

Registrada na Assessoria Técnico-Legislativa da Consultoria Legislativa, aos dez dias do mês de junho do ano de dois mil e quatorze.


Marisa da Conceição Araujo
Assessora Técnico-Legislativa

(Projeto de Lei Complementar n. 16/14, de autoria do Poder Executivo)
Mensagem n. 32/ATL/14

Handwritten mark



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE OBRAS
ASSESSORIA DE PROJETOS E ORÇAMENTOS

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de domínio público municipal a ser doada ao Governo do Estado para ampliação do 3º distrito policial.

01- ÁREA: - Terreno com benfeitorias.

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

03 - LOCALIZAÇÃO: - R. José Cobra – Conj. Res. Trinta e um de Março.

04 - SITUAÇÃO: - A área está situada entre a R. José Cobra, faixa de transmissão de energia elétrica, área comercial e R. Guidoal.

05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: - Formato irregular e com benfeitorias, ou seja, edificações com 349,29 m².

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - Inicia-se no ponto A (coordenadas N: 7.428.930,2410 e E: 406.385,0432), situado na divisa com a área comercial. Deste segue, em sentido horário, com azimute 101°48'59" e 31,86 m de extensão confrontando com a R. Guidoal até o ponto B; neste deflete à direita e segue com azimute 193°01'50" e 1,95 m de extensão até o ponto C; neste deflete à esquerda e segue com azimute 192°47'49" e 3,45 m de extensão até o ponto D; neste deflete à esquerda e segue com azimute 102°46'10" e 1,55 m de extensão até o ponto E; neste deflete à direita e segue com azimute 192°53'18" e 12,89 m de extensão até o ponto F; neste deflete à direita e segue com azimute 282°54'07" e 1,55 m de extensão até o ponto G; neste deflete à esquerda e segue com azimute 192°54'07" e 0,26 m de extensão até o ponto H; neste deflete à direita e segue com azimute 284°29'07" e 4,98 m de extensão até o ponto I; neste deflete à esquerda e segue com azimute 192°46'04" e 9,03 m de extensão até o ponto J; neste deflete à esquerda e segue com azimute 103°38'45" e 3,75 m de extensão até o ponto K; neste deflete à direita e segue em curva de R: 1,48 m, AC: 174°06'38" e D: 4,50 m de extensão até o ponto L, confrontando do ponto B ao ponto L com a R. José Cobra; deste segue com azimute 282°35'42" e 13,67 m de extensão até o ponto M; neste deflete à direita e segue em curva de R: 1,60 m, AC: 67°56'21" e D: 1,90 m de extensão até o ponto N; neste deflete à esquerda e segue com azimute 282°36'07" e 5,75 m de extensão até o ponto O; neste deflete à esquerda e segue com azimute 192°36'07" e 1,26 m de extensão até o ponto P; neste deflete à direita e segue com azimute 282°51'40" e 9,77 m de extensão até o ponto Q, confrontando do ponto L ao ponto Q com faixa de transmissão de energia elétrica; neste deflete à direita e segue com azimute 12°51'48" e 29,96 m confrontando com área comercial até o ponto inicial A, fechando o perímetro.



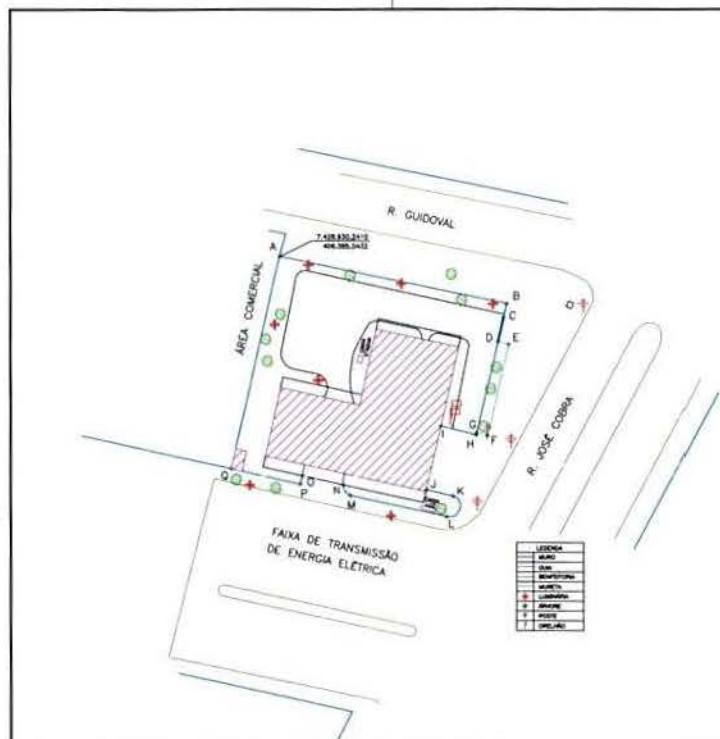
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE OBRAS
ASSESSORIA DE PROJETOS E ORÇAMENTOS

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 929,38 m² (novecentos e vinte e nove metros quadrados e trinta e oito decímetros quadrados).

Secretaria de Obras, aos 27 de Março de 2014.

Engº Carlos Benedito Carnevali
Chefe de Divisão

Arqtº Elvis José Vieira
Assessor de Projetos e Orçamentos



PONTOS	DISTÂNCIA (m)	AZIMUTE
A-B	31,86	101°48'59"
B-C	1,95	193°01'50"
C-D	3,45	192°47'49"
D-E	1,55	102°46'10"
E-F	12,89	192°53'18"
F-G	1,55	282°54'07"
G-H	0,26	192°54'07"
H-I	4,98	284°29'07"
I-J	9,03	192°46'04"
J-K	3,75	103°38'45"
K-L	R: 1,48; AC: 174°06'38"; D: 4,50	
L-M	13,67	282°35'42"
M-N	R: 1,60; AC: 67°56'21"; D: 1,90	
N-O	5,75	282°36'07"
O-P	1,26	192°36'07"
P-Q	9,77	282°51'40"
Q-A	29,96	12°51'48"

QUADRO DE ÁREAS (m²)	
TOTAL	929,38
EDIFICADA	349,29
LIVRE	579,84

Áreas		Assessoria de Projetos e Orçamentos	
Área Terreno	929,38 m²	Assessor:	Eng. Elvís José Vieira
Área Construída Total	000,00 m²	Elaborado por:	Eng. Carlos Benedito Camarvali
Área de Projeção das Coberturas	000,00 m²	Modelo de Trabalho:	Orelindo de Paula
Abriço Desmontável	000,00 m²	Projeto/Execução:	Orelindo de Paula
Zoneamento	Taxa de Ocupação	00 %	33555/14
	Taxa de Permeabilidade	00 %	



Prefeitura Municipal de São José dos Campos
Secretaria de Obras



Cidade de São José dos Campos

Título/Resumo
Levantamento planimétrico catastral de uma área de domínio público municipal a ser doada ao Governo do Estado para ampliação do 3º Distrito Policial.
Datum: Córrego Alegre

Endereço de Intervenção
Rua José Cobras - Conjunto 31 de Março - São José dos Campos - São Paulo

Nome do Engenheiro Exatidão: 1:500 **Data** 27/03/2014
31 DE MARÇO - 3 DP_DOAÇÃO.dwg

Prefeito Carlinhos Almeida **Vice-Prefeito** Itamar Coppio **Secretaria de Obras** Dalton Ferracoli de Assis

LT

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

Folha: Revisão:

única R1

PENAS

Art. 171 do Código de Obras e Edificações de São José dos Campos

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL Nº 024DAA-SAJ/014.
(referente ao processo interno n.º 33.555/14).

1. Interessada: Secretaria de Planejamento Urbano.
2. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à Rua José de Alencar, 123 - Centro.
3. Objetivo: tem o presente laudo, a finalidade de determinar o valor de um imóvel.
4. Localização: o imóvel está situado na Rua José Cobra, Conjunto Residencial Trinta e Um de Março, São José dos Campos – SP.
5. Características do terreno: plano de formato retangular.
6. Área total: o perímetro do terreno encerra à área de 929,38m² com área construída de 349,29m².
7. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos estar localizado 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: às fontes de informações pesquisadas foram os anúncios publicados no jornal local, que forneceram os seguintes valores.

Elemento n.º 01:

Informação publicada dia 23/02/2.014.

Anunciante imobiliária Maciel, tel. 3919-6000.

Local: Residencial De Ville.

Área de 292,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$260.000,00.

Valor unitário = 260.000,00/292,00 = R\$890,41/m².

If = 275,00.

Elemento n.º 02:

Informação publicada dia 30/03/2.014.

Anunciante particular, tel. 3931-2569.

Local: Rua José do Prado Júnior, Cidade Morumbi.

Área de 152,00m², com frente de 8,00m e profundidade de 19,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$140.000,00.

Valor unitário = 140.000,00/152,00 = R\$921,05/m².

If = 214,00.

Elemento n.º 03:

Informação publicada dia 30/03/2.014.

Anunciante particular, tel. 3936-2343 ou 99177-2282.

Local: Avenida José de Resende, Jardim Sul.

Área de 536,38m².

Topografia plana.

Valor = R\$650.000,00.

Valor unitário = 650.000,00/536,38 = R\$1.211,83/m².

If = 222,00.

Elemento n.º 04:

Informação publicada dia 02/03/2.014.

Anunciante particular, tel. 99781-3236.

Local: Rua Luiz Omar da Silva, Residencial Bosque Dos Ipês.

Área de 300,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$310.000,00.

Valor unitário = 310.000,00/300,00 = R\$1.033,33/m².

If = 198,00.

Elemento n.º 05:

Informação publicada dia 02/03/2.014.

Anunciante imobiliária M & B, tel.3931-7927 ou 3029-2996.

Local: Parque Residencial União.

Área de 250,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$210.000,00.

Valor unitário = 210.000,00/250,00 = R\$840,00/m².

If = 214,00.

10. 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:

$F_p = (2,00)^{0,50} = 1,41$.

$F_t = 1,00$.

Os Índices Fiscais (If) dos locais dos elementos da pesquisa estão indicados na tabela e o do lote avaliando é Ifa = 206,00/2.014 e será utilizado como fator de transporte para este local.

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

Elemento	Vu	Ff	Ft	Fp	Fto	If	Vh
01	890,41	0,90	1,00	1,00	1,00	275,00	600,30
02	921,05	0,90	1,00	1,00	1,00	214,00	797,96
03	1.211,83	0,90	1,00	1,00	1,00	222,00	1.012,04
04	1.033,33	0,90	1,00	1,00	1,00	198,00	967,57
05	840,00	0,90	1,00	1,00	1,00	214,00	727,74
Valor médio							821,12
Limite Superior = Vm x 1,3							1.067,46
Limite Inferior = Vm x 0,70							574,78

Como não existe nenhum valor que extrapola os limites, os elementos pesquisados 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):

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

Área = 929,38m².

Vm = R\$/m².

Ft = 1,00.

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

Tr = testada real da área avalianda = 10,00m.

Ti = 10,00 m, 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 = 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 = Fator de topografia, que considera o terreno plano.

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

$$V_t = 929,38 \times 821,12 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 763.132,51.$$

12. Cálculo do valor da construção (V_c), de acordo com os Custos Unitários Pini de Edificações (CUPE) tomando como padrão, uma construção residencial médio:

$$V_c = \text{Área construída (Ac)} \times \text{CUPE} \times \text{Correção do Padrão (CP)} \times \text{B.D.I.}$$

$$V_c = A_c \times \text{CUPE} \times \text{CP} \times \text{B.D.I.}$$

CUPE = R\$/m² = Custos Unitários PINI de Edificações, mês base Fevereiro/2.014, utilizado para classificar o padrão da construção, que calcula o valor dos Materiais e Mão de Obra inclusive com taxas de Leis Sociais e Riscos do Trabalho, mas não inclui a taxa de Benefício e Despesas Indiretas (BDI).

CP = Corrige a variação de padrão entre o CUPE considerado e o padrão existente na área da construção que está sendo calculada.

B.D.I. = 1,00 = Benefício e Despesas Indiretas que inclui lucro do construtor, despesas administrativas, etc.

Fidade = Fator de idade calculado pelo método da linha reta.

Valor residual = 25% do V_c .

Vida útil provável = 60 anos.

IAE = Idade atual estimada = 24 anos.

$$\text{Fidade} = 0,25 + 0,75 \times (60 - \text{IAE})/60 =$$

Local	Área	CUPE	CP	B.D.I.	Fidade	V_c
Construção	349,29	1.237,06	1,00	1,00	0,70	302.464,88

13. Valor total do imóvel (V_{ti}):

$$V_{ti} = V_t + V_c.$$

$$V_{ti} = 763.132,51 + 302.464,88 = 1.065.597,39.$$

Portanto, o valor do imóvel é um milhão, sessenta e cinco mil, quinhentos e noventa e sete Reais e trinta e nove centavos.

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

Secretaria de Assuntos Jurídicos, 09 de Abril de 2.014.



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