

LEI COMPLEMENTAR N. 555, DE 23 DE OUTUBRO DE 2014.

Autoriza o Poder Executivo a prorrogar a concessão de direito real de uso de área de domínio público municipal à Associação Maternal Espírita, e dá outras providências.

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 o Poder Executivo autorizado a prorrogar a concessão de direito real de uso de área de domínio público municipal, constante do artigo 2º da Lei n. 2.719, de 19 de agosto de 1983, à Associação Maternal Espírita - AME - pelo prazo de dez anos, para dar continuidade aos projetos sociais que desenvolve em parceria com o Município.

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

Art. 2º Com a prorrogação que será efetivada mediante contrato, a concessionária se obriga a manter e conservar a área de domínio público municipal concedida, bem como fica autorizada a renovar, modernizar e construir novas edificações que visem melhorar as condições no desenvolvimento das atividades que beneficiem os assistidos, desde que o projeto seja aprovado pela Prefeitura Municipal.

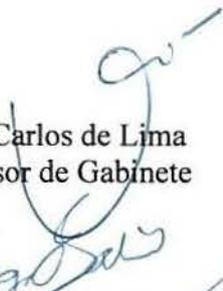
Art. 3º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 23 de outubro de 2014.


Carlinhos Almeida
Prefeito Municipal


César Godoy Bertazzoni
Consultor Legislativo

Prefeitura Municipal de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -



Luiz Carlos de Lima
Assessor de Gabinete



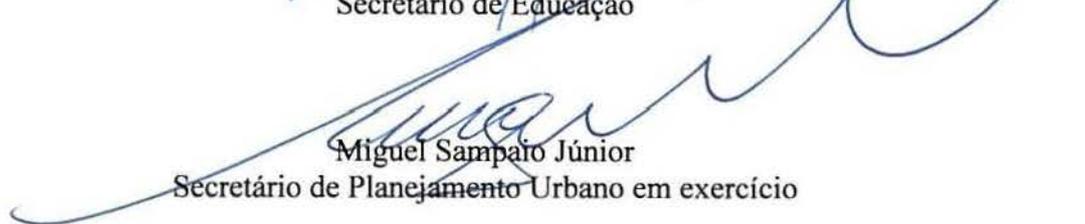
Wagner Ocimar Balieiro
Secretário de Governo



Luiz Jacometti Pinheiro
Secretário de Desenvolvimento Social



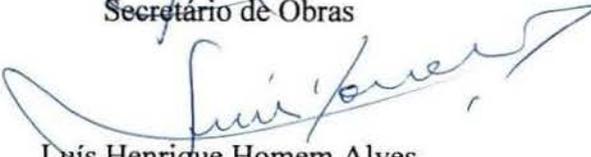
Célio da Silva Chaves
Secretário de Educação



Miguel Sampaio Júnior
Secretário de Planejamento Urbano em exercício



Dalton Ferracioli de Assis
Secretário de Obras



Luís Henrique Homem Alves
Secretário de Assuntos Jurídicos

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



Marisa da Conceição Araujo
Assessora Técnico-Legislativa

(Projeto de Lei Complementar n. 30/14, de autoria do Poder Executivo)
Mensagem 57/ATL/14



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

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de terra a ser permissionada a Associação Maternal Espírita.

01- IMÓVEL: - Área de terra

02 - PROPRIEDADE: - Domínio Público Municipal

03 - LOCALIZAÇÃO: - Rua Oscar Strauss nºs 344/350 – Bosque dos Eucalíptos

04 - SITUAÇÃO: - A área está situada entre os lotes 26 e 13 da Quadra 150, Rua Pirajú, lotes 26 e 13 da quadra 149, Rua Oscar Strauss, Área de Utilidade Pública, Rua Américo de Souza, lotes 13 e 26 da Quadra 158, Rua Sumaré, lotes 13 e 26 da Quadra 159, Rua Palmital, Área de Utilidade Pública, Rua Valinhos.

05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: - Formato irregular e plano

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - A medição tem início no vértice nº11, localizado no alinhamento da Rua Valinhos no canto de divisa do lote 26, quadra 150 do loteamento Bosque dos Eucalíptos. Deste segue no sentido horário com rumo de $69^{\circ}27'00''$ SE e 47,00m (quarenta e sete metros) de extensão, confrontando com os lotes 26 e 13 da quadra 150, até o vértice nº16. Deste segue com rumo de $69^{\circ}27'00''$ SE e 18,00m (dezoito metros) de extensão, confrontando com o "cul de sac", da Rua Pirajú, até o vértice nº 15. Segue deste com rumo de $69^{\circ}27'00''$ SE e 47,00m (quarenta e sete metros) de extensão, confrontando com os lotes 26 e 13 da quadra 149 até o vértice nº00. Neste deflete à direita com rumo de $20^{\circ}33'00''$ SW e 25,00m (vinte e cinco metros) de extensão, até o vértice nº 01. Neste deflete à direita com rumo de



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

69°27'00"NW E 3,00m (três metros) de extensão até o vértice nº 02. Neste deflete à esquerda com rumo de 20°33'00"SW e 25,00m (vinte e cinco metros) de extensão, até o vértice nº 25, confrontando do vértice nº 00 ao vértice 25 com o alinhamento da Rua Oscar Strauss; do vértice nº 25 segue com rumo de 20°33'00"SW e 30,00m (trinta metros) de extensão confrontando com a área de utilidade pública, até o vértice nº 26. Segue deste com rumo de 20°33'00"SW E 25,00m (vinte e cinco metros) de extensão até o vértice nº 03. Neste deflete à esquerda com rumo de 69°27'00"SE e 3,00m (três metros) de extensão, até o vértice nº 04. Neste deflete à direita com rumo de 20°33'00"SW e 25,00m (vinte e cinco metros) de extensão até o vértice nº 05, confrontando do vértice nº 26 ao vértice nº 05 com o alinhamento da Rua Américo de Souza. Do vértice nº 05, deflete à direita com rumo de 69°27'00"NW e 47,00m (quarenta e sete metros) de extensão confrontando com os lotes 13 e 26 da quadra 158, até o vértice nº 17. Segue deste com rumo de 69°27'00"NW e 18,00m (dezoito metros) de extensão confrontando com o "cul de sac" da Rua Sumaré, até o vértice nº 18. Segue deste com rumo de 69°27'00"NW e 47,00m (quarenta e sete metros) de extensão, confrontando com os lotes 13 e 26 da quadra 159 até o vértice nº 06, Neste deflete à direita com rumo de 20°33'00"NE e 25,00m (vinte e cinco metros) de extensão, até o vértice nº 07. Neste deflete à direita com rumo de 69°27'00"SE e 3,00m (três metros) de extensão, até o vértice nº 08. Neste deflete à esquerda com rumo de 20°33'00"NE e 25,00m (vinte e cinco metros) de extensão, até o vértice nº 29, confrontando do vértice nº 06 ao vértice nº 29 com o alinhamento da Rua Palmital. Do vértice nº 29 segue com rumo de 20°33'00"NE e 30,00m (trinta metros) de extensão, confrontando com a área de utilidade pública, até o vértice nº 27. Segue deste com rumo de 20°33'00"NE e 25,00m (vinte e cinco metros) de extensão, até o vértice nº 09. Neste deflete à esquerda com rumo de 69°27'00"NW e 3,00m (três metros) de extensão, até o vértice nº 10. Neste deflete à direita com rumo de 20°33'00"NE e 25,00m (vinte e cinco metros) de extensão, até o vértice inicial nº11, confrontando com o alinhamento da Rua Vallinhos, do vértice nº 27 ao vértice inicial nº 11, fechando assim 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 14080,00 m² (quatorze mil e oitenta metros quadrados).

Secretaria de Obras, aos 20 de Agosto de 2014.

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

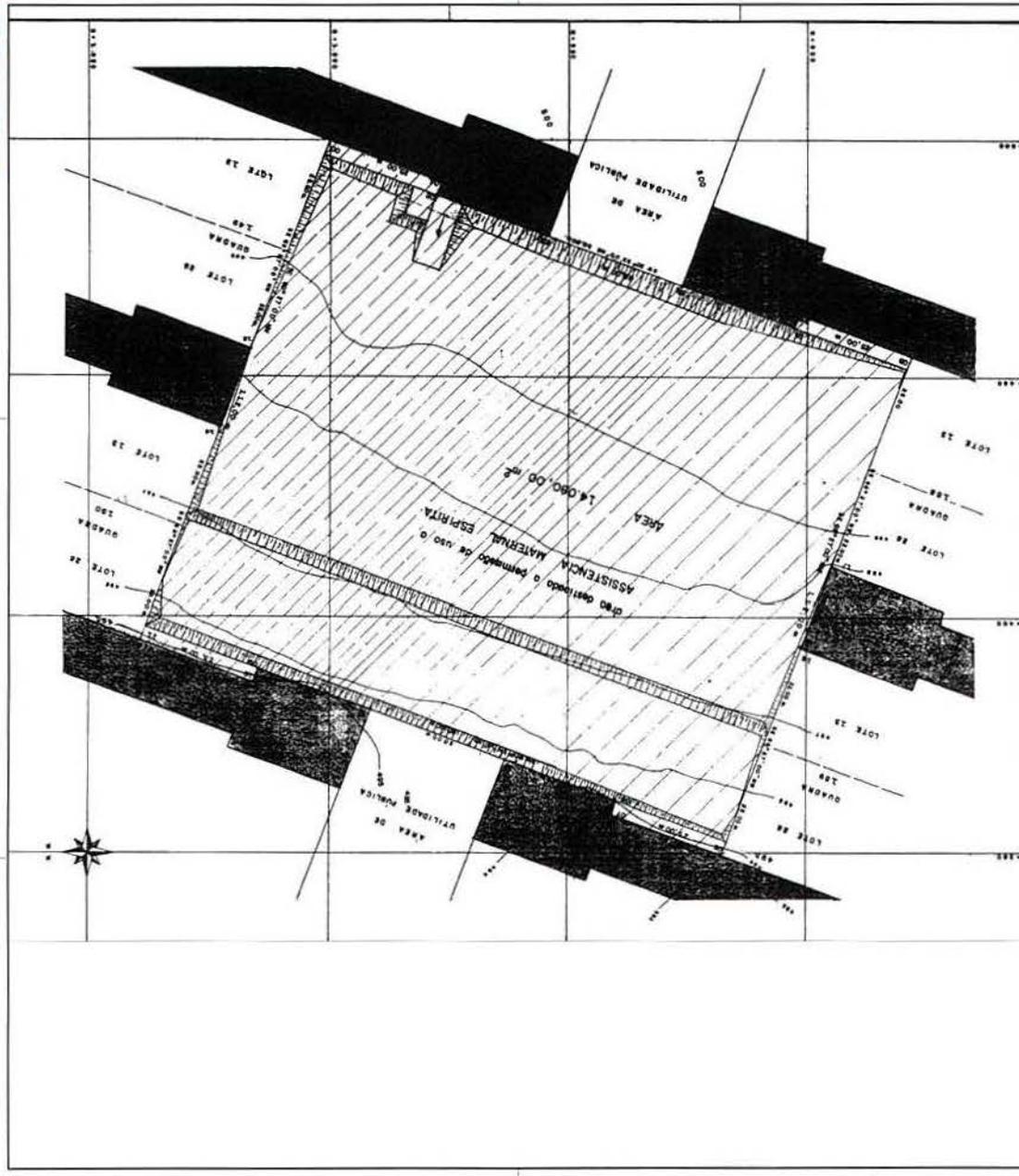
Engº Carlos Benedito Carnevalli

Chefe de Divisão

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Elvis José Vieira'.

Arqtº Elvis José Vieira

Assessor



Área Total: 14.000,00 m²

Área Construída Total: 3.000,00 m²

Área de Habitação das Crianças: 3.000,00 m²

Área de Habitação: 3.000,00 m²

Área de Utilidade Pública: 8.000,00 m²

Área de Reserva: 0,00 m²

Área de Estacionamento: 0,00 m²

Área de Recreação: 0,00 m²

Área de Serviços: 0,00 m²

Área de Comércio: 0,00 m²

Área de Indústria: 0,00 m²

Área de Agricultura: 0,00 m²

Área de Pecuária: 0,00 m²

Área de Outros Usos: 0,00 m²

Assessoria de Projetos e Orçamentos

Projeto de Loteamento

Projeto de Habitação

Projeto de Infraestrutura

Projeto de Meio Ambiente

Projeto de Segurança

Projeto de Urbanização

Projeto de Saneamento

Projeto de Energia

Projeto de Telecomunicações

Projeto de Transportes

Projeto de Outros Usos

Contratada

Projeto de Loteamento

Projeto de Habitação

Projeto de Infraestrutura

Projeto de Meio Ambiente

Projeto de Segurança

Projeto de Urbanização

Projeto de Saneamento

Projeto de Energia

Projeto de Telecomunicações

Projeto de Transportes

Projeto de Outros Usos

Pré-Municipal de São José dos Campos

Secretaria de Obras

Projeto de Loteamento

Projeto de Habitação

Projeto de Infraestrutura

Projeto de Meio Ambiente

Projeto de Segurança

Projeto de Urbanização

Projeto de Saneamento

Projeto de Energia

Projeto de Telecomunicações

Projeto de Transportes

Projeto de Outros Usos

LT

Loteamento

Única R1

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 064DAA-SAJ/14.
(referente ao processo interno n.º 41.033/12).

1. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à Rua José de Alencar, 123 - Centro.
2. Interessada: Associação Maternal Espirita.
3. Objetivo do laudo: determinar o valor de um imóvel.
4. Localização: o imóvel está situado na Rua Oscar Strauss, n.º 344/350, Bosque dos Eucaliptos São José dos Campos – SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra a área de 14.080,00m².
6. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos localizar-se em um bairro de classe média.
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 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 = $260.000,00/292,00 = R\$890,41/m^2$.

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 = $140.000,00/152,00 = R\$921,05/m^2$.

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 = $650.000,00/536,38 = R\$1.211,83/m^2$.

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.

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 = $F_t = (T_i/T_r)^{0,25}$.

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_{t0} = 1,00.

Os Índices Fiscais (If) dos locais dos elementos da pesquisa estão indicados na tabela e o do lote avaliando é Ifa = 184,00/2.014 e será utilizado como fator de transporte para este local.

Valor Homogeneizado = $V_h = (V_u \times F_f \times F_t \times F_p \times F_{t0} \times I_{fa})/I_f$.



Elemento	Vu	Ff	Ft	Fp	Fto	If	Vh
01	890,41	0,90	1,00	1,00	1,00	275,00	536,19
02	921,05	0,90	1,00	1,00	1,00	214,00	712,74
03	1.211,83	0,90	1,00	1,00	1,00	222,00	903,96
04	1.033,33	0,90	1,00	1,00	1,00	198,00	864,24
05	840,00	0,90	1,00	1,00	1,00	214,00	650,02
Valor médio							733,43
Limite Superior = Vm x 1,3							953,46
Limite Inferior = Vm x 0,70							513,4

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

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

Área em m².

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

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

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:

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

$$Fp = \text{Fator de profundidade} = 1,00.$$

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:

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

Fator de Topografia (Fto) considerado igual a 1,00 devido o terreno ser plano.

Fa = Fator de área.

Ap = área média dos elementos pesquisados em m²

Aa = área avaliada em m².

$$Fa = (Ap/Aa)^{0,125} = (306,08/14.080,00)^{0,125} = 0,62.$$

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

$$Vt = 14.080,00 \times 733,43 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,62 = 6.402.550,53.$$

Portanto, o valor do imóvel é seis milhões, quatrocentos e dois mil, quinhentos e cinquenta Reais e cinquenta e três 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 Assuntos Jurídicos, 22 de Agosto de 2.014.



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