

LEI COMPLEMENTAR N. 550, DE 18 DE AGOSTO DE 2014.

Desafeta a área de domínio público municipal que especifica, classifica-a como bem dominical, e autoriza a Prefeitura Municipal a doá-la ao Governo do Estado de São Paulo para implantação da sede do Núcleo de Perícias Criminalísticas e do setor administrativo do Núcleo de Perícias Médico Legais da Superintendência da Polícia Técnico-Científica de São Paulo.

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 implantação da sede do Núcleo de Perícias Criminalísticas e do setor administrativo do Núcleo de Perícias Médico Legais da Superintendência da Polícia Técnico-Científica de São Paulo.

- 1 - Imóvel: área de terra.
- 2 - Propriedade: domínio público municipal.
- 3 - Localização: Avenida Cidade Jardim - Bosque dos Eucaliptos.
- 4 - Situação: a área de terra está situada entre a Avenida Cidade Jardim, área de domínio público municipal, Lotes 18 e 36 da Quadra 99, Rua Wladimir Herzog, Lotes 18 e 39 da Quadra 94 e Rua José Friggi.
- 5 - Características do terreno: formato regular, com pouca declividade, vegetação rasteira e sem benfeitorias.
- 6 - Medidas e confrontações: mede de frente 30,00m (trinta metros) de extensão confrontando com a Avenida Cidade Jardim; nos fundos mede 30,00m (trinta metros) de extensão confrontando-se com a área de Domínio Público Municipal; do lado direito de quem do imóvel olha a rua de situação, mede 65,00m (sessenta e cinco metros) de extensão confrontando com o lote 18 da Quadra 99 numa extensão de 25,00m (vinte e cinco metros), com o lote 36 da Quadra 99 numa extensão de 22,00m (vinte e dois metros) e com a Rua Wladimir Herzog numa extensão de 18,00m (dezoito metros); e do esquerdo mede 65,00m (sessenta e cinco metros) de extensão confrontando com o Lote 18 da Quadra 94 numa extensão de 25,00m (vinte e cinco metros), com o Lote 36 da Quadra 94 numa extensão de 22,00m(vinte e dois metros) e com a Rua José Friggi numa extensão de 18,00m(dezoito metros); fechando assim o perímetro.
- 7 - Área total: o perímetro descrito perfaz uma área de 1.950,00m² (um mil, novecentos e cinquenta metros 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.

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

Art. 2º A área objeto da doação autorizada no artigo 1º desta Lei Complementar deverá ser utilizada pela donatária para implantação do Núcleo de Perícias Criminalísticas e setor administrativo do Núcleo de Perícias Médico Legais no Município.

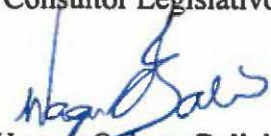
Art. 3º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 18 de agosto de 2014.



Carlinhos Almeida
Prefeito Municipal

César Godoy Bertazzoni
Consultor Legislativo



Wagner Ocimar Balieiro
Secretário de Governo



Miguel Sampaio Júnior
Secretário de Planejamento Urbano em exercício



Luís Henrique Homem Alves
Secretário de Assuntos Jurídicos

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



Marisa da Conceição Araujo
Assessora Técnico-Legislativa

(Projeto de Lei Complementar n. 23/14, de autoria do Poder Executivo)
Mensagem n. 35/ATL/14



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

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de Domínio Público Municipal solicitada pela Superintendência da Polícia Técnico Científica para a implantação do Núcleo de Perícias Criminalísticas.

01- IMÓVEL :-Área de terra.

02 - PROPRIEDADE :-Domínio Público Municipal.

03 - LOCALIZAÇÃO :-Avenida Cidade Jardim - Bosque dos Eucaliptos.

04 - SITUAÇÃO : - A área de terra está situada entre a Avenida Cidade Jardim, área de Domínio Público Municipal, lotes 18 e 36 da Quadra 99, Rua Wladimir Herzog, lotes 18 e 39 da Quadra 94 e Rua José Friggi.

05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO : -Formato regular, com pouca declividade, vegetação rasteira e sem benfeitorias.

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES : - Mede de frente 30,00m (trinta metros) de extensão confrontando com a Avenida Cidade Jardim; nos fundos mede 30,00m (trinta metros) de extensão confrontando-se com a área de Domínio Público Municipal; do lado direito de quem do imóvel olha a rua de situação, mede 65,00m (sessenta e cinco metros) de extensão confrontando com o lote 18 da Quadra 99 numa extensão de 25,00m(vinte e cinco metros), com o lote 36 da Quadra 99 numa extensão de 22,00m(vinte e dois metros) e com a Rua Wladimir Herzog numa extensão de 18,00m(dezoito metros); e do esquerdo mede 65,00m (sessenta e cinco metros) de extensão confrontando com o lote 18 da Quadra 94 numa extensão de 25,00m(vinte e cinco metros), com o lote 36 da Quadra 94 numa extensão de 22,00m(vinte e dois metros) e com a Rua José Friggi numa extensão de 18,00m(dezoito metros); fechando assim o perímetro.



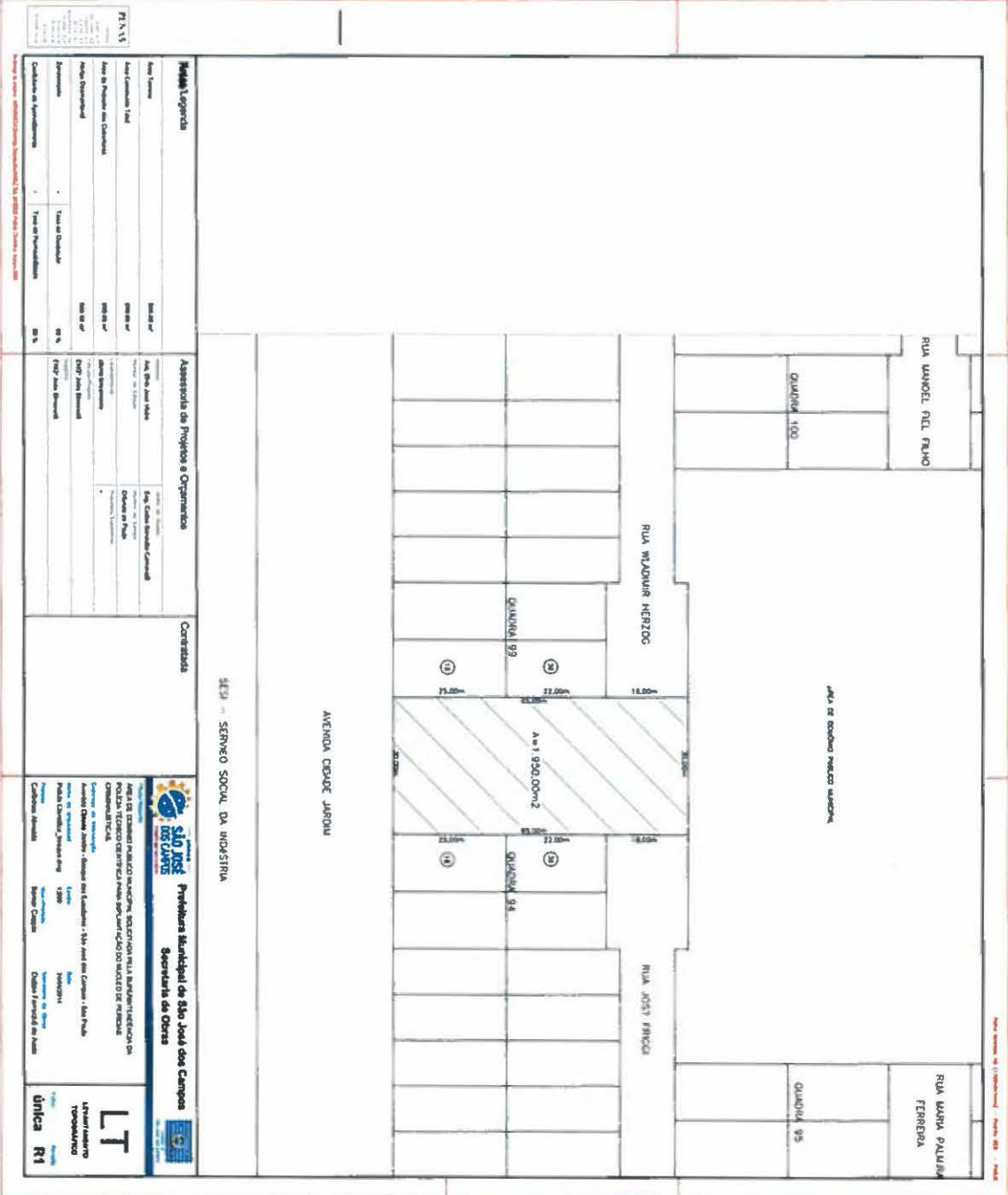
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE OBRAS
ASSESSORIA DE PROJETOS E ORÇAMENTOS

07 - ÁREA TOTAL : - O perímetro descrito perfaz uma área de 1.950,00m² (um mil, novecentos e cinquenta metros quadrados).

Secretaria de Obras, aos 24 de Abril de 2014.

Engº Carlos Benedito Carnevali
Chefe de Divisão

Arqtº Elvis José Vieira
Assessor de Projetos e Orçamentos



Medida Topográfica		Acessoria de Projetos e Oportunidades		Condições	
Área Total	1000 m²	Área Útil	1000 m²	Área de Cobertura	1000 m²
Área Construída Total	1000 m²	Área de Cobertura	1000 m²	Área de Cobertura	1000 m²
Área de Pavimento em Condição	1000 m²	Área de Pavimento	1000 m²	Área de Pavimento	1000 m²
Área de Cobertura	1000 m²	Área de Cobertura	1000 m²	Área de Cobertura	1000 m²
Área de Pavimento	1000 m²	Área de Pavimento	1000 m²	Área de Pavimento	1000 m²
Condições de Manutenção	1000 m²	Condições de Manutenção	1000 m²	Condições de Manutenção	1000 m²
Área de Pavimento	1000 m²	Área de Pavimento	1000 m²	Área de Pavimento	1000 m²

São José dos Campos
 Prefeitura Municipal de São José dos Campos
 Secretaria de Obras
 Rua da Indústria, 100 - Centro - São José dos Campos - SP
 Fone: (13) 3201-1234
 E-mail: prefeitura@sjc.sp.gov.br

LT
 Loteamento
 Temporário
única R1

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 087DAA-SAJ/13.
(referente ao processo interno n.º _____).

1. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à Rua José de Alencar, 123 - Centro.
2. Interessado:
3. Objetivo do laudo: determinar o valor de um terreno.
4. Localização: a área está situada na Avenida Cidade Jardim, Bosque dos Eucaliptos, São José dos Campos - SP.
5. Característica da área: formato irregular, solo firme e seco.
6. Área total: o perímetro encerra a área de 1.950,00m².
7. Vistoria: inspecionando a área, observamos que está situada em um bairro de classe média.
8. Para avaliar a área 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 12/05/2.013.

Anunciante imobiliária Maciel, tel. 3935-6000.

Local: Jardim América

Área de 300,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$290.000,00.

Valor unitário = $290.000,00/300,00 = R\$966,67/m^2$.

Elemento n.º 02:

Informação obtida dia 21/05/2.013.

Informante imobiliária Maciel, tel. 3935-6000.

Local: Rua Palmares, Parque Industrial.

Área de 1.402,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$1.682.400,00.

Valor unitário = $1.682.400,00/1.402,00 = R\$1.200,00/m^2$.

Elemento n.º 03:

Informação publicada dia 09/06/2.013.

Anunciante imobiliária Maciel, tel. 3935-6000.

Local: Parque Industrial.

Área de 1.200,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$1.300.000,00.

Valor unitário = $1.300.000,00/1.200,00 = R\$1.083,33/m^2$

Elemento n.º 04:

Informação publicada dia 26/05/2.013.

Anunciante particular, tel. 3931-2812 ou 9147-7208.

Local: Rua José de Campos, Cidade Morumbi.
Área de 3.000,00m², com frente de 30,00m e profundidade de 100,00m.
Topografia plana.
Valor = R\$2.700.000,00.
Valor unitário = 2.700.000,00/3.000,00 = R\$900,00/m².

Elemento n.º 05:
Informação publicada dia 26/05/2.013.
Anunciante imobiliária Maciel, tel. 3919-6000.
Local: Jardim Oriente.
Área de 2.600,00m².
Topografia plana.
Valor = R\$2.000.000,00.
Valor unitário = 2.000.000,00/2.600,00 = R\$769,23/m².

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:

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

F_p = Fator de profundidade:

P_{mi} = Profundidade mínima padrão = 20,00m.

P_{máx} = Profundidade máxima padrão = 40,00m.

P_{eq} = Profundidade equivalente = Área/testada.

Para $P_{mi}/2 < P_{eq} < 2 \times P_{máx}$ então:

Se $P_{mi}/2 < P_{eq} < P_{mi}$:

$F_p = (P_{mi}/P_{eq})^{0,50}$.

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

Se $P_{máx} < P_{eq} < 2 \times P_{máx}$:

$F_p = (P_{eq}/P_{máx})^{0,50}$.

Para $P_{eq} < P_{mi}/2$ ou $P_{eq} > 2 \times P_{máx}$ então:

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

Fator de Topografia (Fto), indicados na tabela e leva em consideração a declividade da superfície dos lotes.

Valor homogeneizado = $V_h = V_u \times F_f \times F_t \times F_p \times F_{to}$.



Elemento	Vu	Ff	Ft	Fp	Fto	Vh
01	966,67	0,90	1,00	1,00	1,00	870,00
02	1.200,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1.080,00
03	1.083,33	0,90	1,00	1,00	1,00	975,00
04	900,00	0,90	1,00	1,00	1,00	810,00
05	769,23	0,90	1,00	1,00	1,00	692,31
Média						885,46
Limite Superior = Vm x 1,3						1.151,10
Limite Inferior = Vm x 0,70						619,82

Como não existe nenhum valor fora dos limites, os elementos pesquisados então satisfazem a exigência.

11. Cálculo do valor da área (Va), considerando o Fator de Testada (Ft), Fator de Profundidade (Fp) e Fator de Topografia (Fto):

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

Área em m².

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

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

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 $P_{mi}/2 < P_{eq} < 2 \times P_{máx}$ então:

Se $P_{mi}/2 < P_{eq} < P_{mi}$:

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

Se $P_{mi} < P_{eq} < P_{máx}$ então $Fp = 1,00$.

Se $P_{máx} < P_{eq} < 2 \times P_{máx}$:

$$Fp = (P_{máx}/P_{eq})^{0,50}.$$

Para $P_{eq} < P_{mi}/2$ ou $P_{eq} > 2 \times P_{máx}$ então:

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

$$Fto = 1,00.$$

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

$$Va = 1.950,00 \times 885,46 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 1.726.647,00.$$

Portanto, o valor da área de 1.950,00m² é um milhão, setecentos e vinte e seis mil e seiscentos e quarenta e sete Reais.

12. 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, 26 de Dezembro 2.013.



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