

Prefeitura Municipal de São José dos Campos

— Estado de São Paulo —

PUBLICADO (A) NO JORNAL
BOLETIM DO MUNICÍPIO

N.º 1354 de 15/10/1999

L E I N.º 5481/99 de 04 de outubro de 1999

Autoriza a Prefeitura Municipal a outorgar a permissão de uso de uma área de terreno de domínio público municipal a munícipe.

O Prefeito Municipal de São José dos Campos faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Prefeitura Municipal de São José dos Campos

Art. 1º. Fica a Prefeitura Municipal autorizada a outorgar a permissão de uso de uma área de terreno de domínio público municipal ao Senhor João Batista de Souza, assim descrita e caracterizada:

IMÓVEL: Faixa de terra.

PROPRIEDADE: Domínio Público Municipal.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Jorge Zarur - Jardim Satélite.

SITUAÇÃO: A faixa de terra está situada entre a Avenida Jorge Zarur, lote 43 da quadra 68 de propriedade do Sr. João Batista de Souza, área de Domínio Público Municipal (lote 07 da quadra 68) e com a área remanescente de Domínio Público Municipal (lote 06 da quadra 68).

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: Formato irregular, com declividade, vegetação rasteira e sem benfeitorias.

MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: Mede de frente 1,00m (um metro) de extensão para a Avenida Jorge Zarur ; nos fundos mede 1,00 (um metro) de extensão confrontando com o lote 43 da quadra 68 de propriedade do Sr. João Batista de Souza; do lado direito de quem do imóvel olha a rua de situação mede 30,00m (trinta metros) de extensão confrontando com a área de Domínio Público Municipal (lote 07 da quadra 68); e do lado esquerdo mede 30,00m (trinta metros) de extensão confrontando com a área remanescente de Domínio Público Municipal (lote 06 da quadra 68); fechando-se assim o perímetro.

ÁREA TOTAL: O perímetro descrito perfaz uma área de 30,00m² (trinta metros quadrados).

Prefeitura Municipal de São José dos Campos

— Estado de São Paulo —

Cont. LEI 5481/99 - 2

Art. 2°. A presente permissão de uso destinar-se-á construção de rede de esgoto ligando a residência do permissionário, localizada na Rua Mário Alves de Almeida n° 43, à Avenida Jorge Zarur, Jardim Satélite.

Art. 3°. A presente permissão de uso é a título precário e gratuito e por prazo indeterminado, podendo ser revogada a qualquer momento sem direito a indenização em favor do permissionário em virtude da revogação.

Art. 4°. O permissionário obriga-se a deixar o local, ao final da obra, livre de materiais de construção e entulhos e com os buracos devidamente tapados.

Art. 5°. É vedado ao permissionário fechar com muro ou alambrado a área objeto da presente permissão.

Art. 6°. Fica expressamente proibido ao permissionário realizar qualquer espécie de edificação na área de terreno ora permissionada.

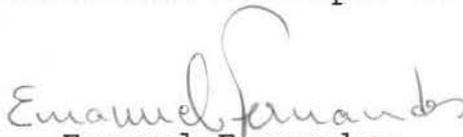
Art. 7°. É vedada a transferência desta permissão a terceiros.

Art. 8°. No instrumento de permissão firmado entre as partes constará obrigatoriamente cláusula prevendo a sua revogação se ocorrer inobservância do disposto nos artigos precedentes ou se, à área ora permissionada, no todo ou em parte, vier a ser dada destinação diversa da prevista nesta lei.

Art. 9°. Fazem parte integrante desta lei os inclusos memorial descritivo, planta e laudo de avaliação do imóvel.

Art. 10. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos,
04 de outubro de 1999.


Emanuel Fernandes
Prefeito Municipal

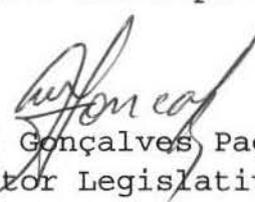


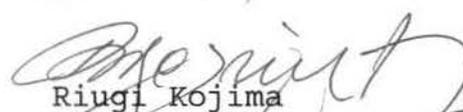
Prefeitura Municipal de São José dos Campos

— Estado de São Paulo —

Cont. LEI 5481/99 - 3

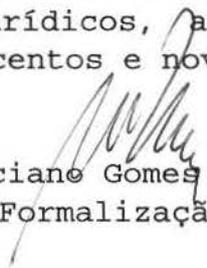
Prefeitura Municipal de São José dos Campos,
04 de outubro de 1999.


Sidnei Gonçalves Paes
Consultor Legislativo


Riugi Kojima
Secretário de Obras e Habitação


Iwao Kikko
Secretário de Assuntos Jurídicos

Registrada na Divisão de Formalização e Atos
da Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos quatro dias do mês de
outubro do ano de hum mil novecentos e noventa e nove.


Luciano Gomes
Divisão de Formalização e Atos

ANEXO A LEI 5481/99

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL Nº82DAA-SOH/99.
(referente ao processo interno n.º 3.849-0/99).

01- Interessado: João Batista de Souza.

02- Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à rua José de Alencar, 123 – centro.

03- Objetivo: o presente laudo, tem a finalidade de determinar o valor de mercado de uma faixa de terreno, para fins de permissão de passagem de rede de esgoto.

04- Localização: a faixa está situada com frente para à Avenida Jorge Zarur, Jardim Satélite, São José dos Campos - SP.

05- Área total: o perímetro da faixa encerra uma área de 30,00m².

06- Vistoria do Imóvel: inspecionando o imóvel, observamos tratar-se de uma faixa de terra, em declive, situada em bairro de construções populares.

07- Para avaliar o terreno utilizamos o método comparativo de dados do mercado pelas características, conforme as normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Procuramos coletar os elementos nas região de mesmo aproveitamento econômico, que homogeneizados forneceram o valor médio do metro quadrado para à área avalianda.

08- Pesquisa de valores: As fontes de informações pesquisadas foram os anúncios publicados no jornal local, que forneceram os seguintes valores.

08/41- Elemento n.º 01:

Publicado dia 28/03/99 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: corretor, Sr. Eudes, tel. 331-5966.

Local: rua Patrício Santana, Jardim Satélite.

Área de 270,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 27,00m.

Topografia em declive.

Valor = R\$ 38.000,00.

Valor médio = $38.000,00/270,00 = 140,74R\$/m^2$.

If = 16,87/99.

08/60- Elemento n.º 02:

Publicado dia 09/05/99 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: Sr. Celso, tel. 378-1209.

Local: Avenida Cidade Jardim, ao lado do n.º 1.077, Jardim Satélite.

Área de 140,00m², com frente de 5,00m e profundidade de 28,00m.

Topografia em declive.

Valor = R\$ 10.000,00.

Valor médio = $10.000,00/140,00 = 71,43R\$/m^2$.

If = 19,65/99.

08/61- Elemento n.º 03:

Publicado dia 09/05/99 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: Imobiliária Lourdes, corretor Sr. Estevão, tel. 321-1513.

Local: esquina da rua Albânia com à rua Grécia, Vila Letônia.

Área de 600,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$ 65.000,00.

Valor médio = 65.000,00/600,00 = 108,33R\$/m².

If = 16,87/99.

08/62- Elemento n.º 04:

Publicado dia 09/05/99 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: Imobiliária Artsul, corretor Sr. Rogério, tel. 336-2966.

Local: rua Antonio Aleixo da Silva, Jardim Satélite.

Área de 340,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 30,00m.

Topografia em aclave.

Valor = R\$ 26.000,00.

Valor médio = 26.000,00/340,00 = 76,47R\$/m².

If = 12,52/99.

08/63- Elemento n.º 05:

Publicado dia 02/05/99 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: Imobiliária Casal, corretor Sra. Adriana, tel. 316-4577.

Local: rua Antonio Aleixo da Silva, Jardim Satélite.

Área de 280,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 28,00m.

Topografia em declive.

Valor = R\$ 37.000,00.

Valor médio = 37.000,00/280,00 = 132,14R\$/m².

If = 19,65/99.

09- 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} <= Ft <= (2)^{0,25}.

Fator de profundidade (Fp) :

$P(mi)$ = Profundidade mínima padrão = 20,00 m.
 $P(máx)$ = Profundidade máxima padrão = 40,00 m.
 $P(eq)$ = 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 levam 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 $Ifa = 12,52/99$ e será utilizado como fator de transporte para este local.

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

Elemento	Vm	Ff	Ft	Fp	Fto	If	Vh
01	140,74	0,90	1,00	1,00	1/0,95	16,87	98,95
02	71,73	0,90	1,19	1,00	1/0,80	19,65	61,18
03	108,33	0,90	1,00	1,00	1,00	16,87	72,36
04	76,47	0,90	1,00	1,00	1/0,90	12,52	76,47
05	132,14	0,90	1,00	1,00	1/0,95	19,65	79,76
Somatória							388,72

Valor homogeneizado médio = $Vhm = \text{somatória de } Vh/5$.

$Vhm = 388,72/5 = 77,74R\$/m^2$.

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

Limite inferior = $77,74 \times 0,7 = 54,42$
 Limite superior = $77,74 \times 1,3 = 101,06$

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

Verificação da pertinência da amostra através do critério Excludente de CHAUVENET.

Valor crítico para amostra de cinco elementos = 1,65.

Elementos limites:

Menor = 61,18.

Maior = 98,95.

Desvio padrão da amostra = $S = (\text{soma}((V_{hi} - V_{hm})^2 / (n-1)))^{0,50}$.
 $S = 13,77$.

Desvio do menor valor:

$D = (77,74 - 61,18) / 13,77 = 1,20$.

$D = 1,20 < 1,65$ portanto satisfaz a exigência.

Desvio do maior valor:

$D = (98,95 - 77,74) / 13,77 = 1,54$.

$D = 1,54 < 1,65$ portanto satisfaz a exigência.

Os valores extremos satisfazendo a exigência, garante que os demais valores também satisfazem.

10- Cálculo do valor do lote 06 (VL-06), considerando o Fator de Testada (Ft), Fator de Profundidade (Fp) e Fator de Topografia (Fto):

$VL-06 = \text{Área} \times V_{hm} \times Ft \times Fp \times Fto$.

Área = 450,00m².

$V_{hm} = 77,74R\$/m^2$.

$Ft = \text{Fator de testada} = (Tr/Ti)^{0,25} = 1,11$.

Tr = testada real da Área avaliando = 15,00m.

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 = Área / testada = 450,00/15,00 = 30,00m.

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 0,95 devido o declive do terreno.

$$VL-06 = \text{Área} \times Vhm \times Ft \times Fp \times Fto.$$

$$VL-06 = 450,00 \times 77,74 \times 1,11 \times 1,00 \times 0,95 = 36.889,57.$$

11- Cálculo do valor da área remanescente do lote 6 (Var), considerando o Fator de Testada (Ft), Fator de Profundidade (Fp) e Fator de Topografia (Fto):

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

$$\text{Área} = 420,00\text{m}^2.$$

$$Vhm = 77,74\text{R\$/m}^2.$$

$$Ft = \text{Fator de testada} = (Tr/Ti)^{0,25} = 1,09.$$

Tr = testada real da Área avaliando = 14,00m.

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 = Área / testada = 420,00/14,00 = 30,00m.

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

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

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

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

Fator de Topografia (F_{to}) considerado igual a 0,95 devido o declive do terreno.

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

$$\text{Var} = 420,00 \times 77,74 \times 1,09 \times 1,00 \times 0,95 = 33.809,90.$$

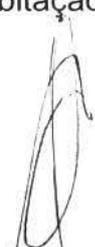
12- Cálculo do valor da área de 30,00m², parte do lote 6 (V30pL6):

$$V30pL6 = VL-06 - \text{Var} = 36.889,57 - 33.809,90 = 3.079,67.$$

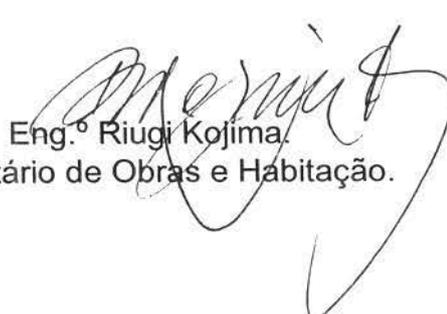
Portanto o valor da área de 30,00m² é, três mil, setenta e nove Reais e sessenta e sete centavos.

13- Encerramento: o presente laudo vai impresso em seis folhas apenas no anverso, estando à última datada e assinada e as demais rubricadas.

Secretaria de Obras e Habitação, 14 de Setembro de 1999.



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



Eng.º Riugi Kojima.
Secretário de Obras e Habitação.



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

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma faixa de terra para permissão de passagem de rede de esgoto.

01- IMÓVEL :- Faixa de terra.

02 - PROPRIEDADE :- Domínio Público Municipal.

03 - LOCALIZAÇÃO :- Avenida Jorge Zarur – Jardim Satélite.

04 - SITUAÇÃO :- A faixa de terra está situada entre a Avenida Jorge Zarur, lote 43 da quadra 68 de propriedade do Sr. João Batista de Souza, área de Domínio Público Municipal (lote 07 da quadra 68) e com a área remanescente de Domínio Público Municipal (lote 06 da quadra 68).

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

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES :- Mede de frente 1,00m(um metro) de extensão para a Avenida Jorge Zarur; nos fundos mede 1,00m(um metro) de extensão confrontando com o lote 43 da quadra 68 de propriedade do Sr. João Batista de Souza; do lado direito de quem do imóvel olha a rua de situação, mede 30,00m(trinta metros) de extensão confrontando com a área de Domínio Público Municipal (lote 07 da quadra 68); e do lado esquerdo mede 30,00m(trinta



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE OBRAS E HABITAÇÃO
DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS

metros) de extensão confrontando com a área remanescente de Domínio Público Municipal (lote 06 da quadra 68); fechando-se assim o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL : - O perímetro descrito perfaz uma área de 30,00m²(trinta metros quadrados).

Secretaria de Obras e Habitação, aos 31 de maio de 1999.

Engº Carlos Benedito Carnevalli
Supervisor de Cálculos e Sistemas

Engº Massuo Kimura
Diretor do Deptº de Obras Públicas