

Prefeitura Municipal de São José dos Campos

— Estado de São Paulo —

PUBLICADO (A) NO JORNAL  
BOLETIM DO MUNICÍPIO  
N.º 1361 de 03/12/1999

**L E I N.º 5527/99**  
**de 22 de novembro de 1999**

Autoriza a concessão administrativa de área de terreno de domínio público municipal à Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo (SABESP) 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:

**Art. 1.º.** Fica autorizado o Poder Executivo Municipal a outorgar concessão administrativa da área de terreno de domínio público municipal abaixo descrita e caracterizada à Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo (SABESP), para operação e manutenção de poço integrante do sistema de abastecimento de água de São José dos Campos.

**I - IMÓVEL:** Área de terra.

**II - PROPRIEDADE:** Domínio Público Municipal.

**III - LOCALIZAÇÃO:** Rua Irene Toledo Gomes - Bairro Bom Retiro.

**IV - SITUAÇÃO:** A área de terra está situada entre a Rua Irene Toledo Gomes, área da EEPG João Marato Filho e com a área de propriedade do Sr. Sérgio Morotti de Barros.

**V - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:** Formato irregular, com pouca declividade, vegetação rasteira e com benfeitorias, ou seja, uma casa e uma caixa d'água em alvenaria, perfazendo uma área construída de 36,62m<sup>2</sup> (trinta e seis metros quadrados e sessenta e dois decímetros quadrados).

**VI - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:** A medição inicia-se no vértice "A" localizado no alinhamento da Rua Irene de Toledo Gomes com a cerca de divisa da EEPG João Marato Filho. Deste segue no sentido anti-horário com rumo de 32°22'48" NE e 1,49m (um metro e quarenta e nove centímetros) de extensão até o vértice "B"; neste deflete à direita e segue com rumo de 32°51'50" NE e 6,46m (seis metros e quarenta e seis centímetros) de extensão até o vértice "C"; neste deflete à esquerda e segue com rumo de 32°31'33" NE e 10,23m (dez metros e vinte e três centímetros) de extensão até o vértice

# Prefeitura Municipal de São José dos Campos

— Estado de São Paulo —

Cont. LEI 5527/99 - 2

"D"; neste deflete à direita e segue com rumo de  $34^{\circ}17'34''$  NE e 6,93m (seis metros e noventa e três centímetros) de extensão até o vértice "E"; neste deflete à esquerda com rumo de  $56^{\circ}50'31''$  NW e 7,33m (sete metros e trinta e três centímetros) de extensão até o vértice "F"; confrontando com a área da EEPG João Marato Filho do vértice inicial "A" ao vértice "F"; neste deflete à esquerda com rumo de  $36^{\circ}47'13''$  SW e 25,11m (vinte e cinco metros e onze centímetros) de extensão, confrontando com a área de propriedade do Sr. Sérgio Morotti de Barros até o vértice "G"; neste deflete à esquerda e segue com rumo de  $56^{\circ}19'55''$  SE e 7,74m (sete metros e setenta e quatro centímetros) de extensão até o vértice "H"; neste deflete à esquerda e segue com rumo de  $57^{\circ}18'27''$  SE e 1,21m (um metro e vinte e um centímetros) de extensão até o vértice inicial "A", confrontando com a Rua Irene de Toledo Gomes do vértice "G" ao vértice inicial "A", fechando assim o perímetro.

<b>VII - ÁREAS:</b>	- Construída	- 36,62m <sup>2</sup>
	- Livre	- 166,01m <sup>2</sup>
	- Total -	- 202,63m <sup>2</sup>

**VIII - ÁREA TOTAL:** O perímetro descrito perfaz uma área de 202,63m<sup>2</sup> (duzentos e dois metros quadrados e sessenta e três decímetros quadrados).

**Art. 2°.** A concessão administrativa é a título gratuito e vigorará até 29 de abril de 2006.

**Art. 3°.** A concessão administrativa conferirá a Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo (SABESP) direito pessoal e intransferível.

**Art. 4°.** A área de terreno a ser concedida reverterá ao domínio direto da municipalidade, acrescida de todas as benfeitorias e acessões nela introduzidas, independentemente de qualquer indenização, nos seguintes casos:

**I** - findo o prazo da concessão;

**II** - quando a concessionária der ao imóvel, no todo ou em parte, destinação diversa da prevista no artigo 1° desta lei;

**III** - verificada a ocorrência de inadimplemento de cláusula contratual.

**Art. 5°.** Fazem parte integrante desta lei os inclusos memorial descritivo, planta e laudo de avaliação do imóvel.

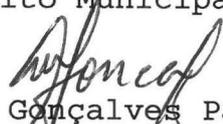
Prefeitura Municipal de São José dos Campos  
—Estado de São Paulo—

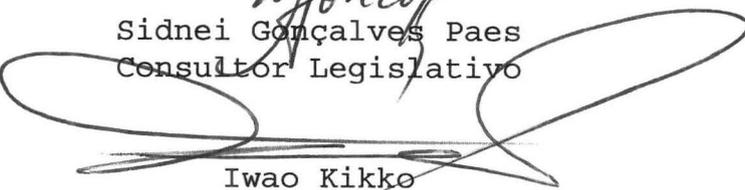
Cont. LEI 5527/99 - 3

**Art. 6º.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

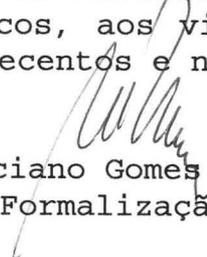
Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 22 de novembro de 1999.

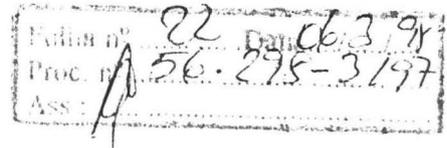
  
Emanuel Fernandes  
Prefeito Municipal

  
Sidnei Gonçalves Paes  
Consultor Legislativo

  
Iwao Kikko  
Secretário de Assuntos Jurídicos

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

  
Luciano Gomes  
Divisão de Formalização e Atos

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 08DAA-SOH/97**

(Referente ao processo interno n.º 56.298-3/97).

- 01- Interessada: CIA de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP.
- 02- Proprietário: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à rua José de Alencar, 123 - centro.
- 03- Objetivo: Tem o presente laudo, a finalidade de determinar o valor de mercado de um imóvel, para fins de permissão uso.
- 04- Situação e localização: o imóvel esta situado à rua Irene Toledo Gomes, Bom Retiro, São José dos Campos - SP.
- 05- Área total: o perímetro do terreno encerra uma área de 202,63m<sup>2</sup>.
- 06- Vistoria do imóvel: Inspeccionando o imóvel, observamos tratar-se de um terreno situado em bairro periférico da cidade, com formato regular, em declive suave, solo firme e seco.
- 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.
- 08- Pesquisa de valores: As fontes de informações pesquisadas foram os anúncios publicados no jornal local, que forneceram os seguintes valores.

## 08.01/01- Elemento n.º 01:

Publicado dia 08/02/98 no jornal Valeparaibano.

Anunciante particular, tel. 331 - 3429.

Local: Rua Evandro Tuy Júnior, Q 13, L 4, Urbanova I.

Área de 251,76m<sup>2</sup>, com frente 10,49m e profundidade de 24,00m.

Topografia Plana.

Valor = R\$ 25.000,00.

Valor médio =  $V_m = 25.000,00/251,76 = 99,30 \text{ R\$/m}^2$ .

If = 13,65.

## 08.02/03- Elemento n.º 02:

Publicado dia 08/02/98 no jornal Valeparaibano.

Anunciante Particular, tel. 329 - 1313.

Local: rua Joaquim Ferreira Carpinteiro, Q 2, L 3, Jardim Ismênia.

Área de 255,00m<sup>2</sup>, com frente 10,00m e profundidade de 25,50m.

Topografia plana.

Valor = R\$ 25.000,00.

Valor médio =  $25.000,00/255,00 = 98,04 \text{ R\$/m}^2$ .

If = 16,54.

08.03/05- Elemento n.º 03:

Publicado dia 14/02/98 no jornal Valeparaibano.

Anunciante particular tel. 316 - 0288.

Local: rua Tereza Alves Cursino, Jardim Portugal.

Área de 300,00m<sup>2</sup>, com frente 10,00m e profundidade de 30,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$ 29.000,00 (valor real de venda).

Valor médio = 29.000,00/300,00 = 96,67 R\$/m<sup>2</sup>.

If = 11,67.

08.04/15- Elemento n.º 04:

Publicado dia 25/01/98 no jornal Valeparaibano.

Anunciante particular, tel. 323 - 2937.

Local: rua UB 31, Q 134, L 10, Altos da Serra II.

Área de 617,40m<sup>2</sup>, com frente 12,00m e profundidade de 51,45m.

Topografia em declive para os fundos.

Valor = R\$ 48.000,00.

Valor médio = 48.000,00/617,40 = 77,75 R\$/m<sup>2</sup>.

If = 10,92.

08.05/16- Elemento n.º 05:

Publicado dia 15/02/98 no jornal Valeparaibano.

Anunciante particular, 339 - 1290.

Local: Av. Major Aviador Jorge de Mesquita, Q 133, L 7, Altos da Serra II.

Área de 360,00m<sup>2</sup>, com frente 12,00m e profundidade de 30,00m.

Topografia em declive para os fundos.

Valor = R\$ 28.200,00

Valor médio = 28.200,00/360,00 = 78,33 R\$/m<sup>2</sup>.

If = 10,92.

08.06/17- Elemento n.º 06:

Publicado dia 15/02/98 no jornal Valeparaibano.

Anunciante particular, tel. 341 - 5837.

Local: rua Rui Sérgio Benedito de Moura, Q50, L 14, Urbanova I.

Área de 325,00m<sup>2</sup>, com frente 12,50m e profundidade de 26,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$ 40.000,00.

Valor médio = 40.000,00/325,00 = 123,08 R\$/m<sup>2</sup>.

If = 13,65.

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.

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

Ti = 10,00m, 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:

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

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  $P(mi)/2 \leq P(eq) < P(mi)$ :

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

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): para os terrenos 1, 2, 3 e 6 considerado igual a 1,00, porque são planos; para os terrenos 4 e 5 considerado igual à 1/0,90, devido o declive para os fundos.

Os Índices Fiscais (If) dos locais dos elementos da pesquisa estão indicados na tabela e o do lote avaliando é Ifa = 5,44 (do bairro) e será utilizado como fator de transporte para este local.

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

Elemento	Vm	Ff	Ft	Fp	Fto	If	Vh
1	99,30	0,90	0,99	1,00	1,00	13,65	35,26
2	98,04	0,90	1,00	1,00	1,00	16,54	29,02
3	96,67	1,00	1,00	1,00	1,00	11,67	45,06
4	77,75	0,90	0,96	1,13	1/0,90	10,92	42,02
5	78,33	0,90	0,96	1,00	1/0,90	10,92	37,46
6	123,08	0,90	0,95	1,00	1,00	13,65	41,94
Somatória							230,76

Valor homogeneizado médio (Vhm) = somatória de Vh /6.

$$Vhm = 230,76/6 = 38,46R\$/m^2.$$

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

Limite inferior =  $38,46 \times 0,7 = 26,92$ .  
Limite superior =  $38,46 \times 1,3 = 50,00$ .

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 seis elementos = 1,73.

Elementos limites:

Menor = 29,02.  
Maior = 45,06.

Desvio padrão da amostra (S) =  $(\text{soma}((V_{hi} - V_{hm})^2)/(n-1))^{0,50}$ .  
S = 5,81.

Desvio do menor valor:  
D =  $(38,46 - 29,02)/5,81 = 1,62$ .  
D =  $1,62 < 1,73$  portanto satisfaz a exigência.

Desvio do maior valor:  
D =  $(45,06 - 38,46)/5,81 = 1,14$ .  
D =  $1,14 < 1,73$  portanto satisfaz a exigência.

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

10- Calculo do valor do terreno (Vt), considerando o Fator de Testada (Ft), Fator de Profundidade (Fp) e Fator de Topografia (Fto).

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

$$\text{Área} = 202,63\text{m}^2.$$

$$V_{hm} = 38,46\text{R}\$/\text{m}^2.$$

$$Ft = \text{Fator de testada} = (Tr/Ti)^{0,25} = 0,97.$$

Tr = testada real da Área avaliando = 8,95 (A à G).

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 = Fator de profundidade = 1,00 .

P(mi) = Profundidade mínima padrão = 20,00m.

P(máx) = Profundidade máxima padrão = 40,00m.

P(eq) = Profundidade equivalente = 25,11 (F à G).

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 suave do terreno.

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

$$Vt = 202,63 \times 38,46 \times 0,97 \times 1,00 \times 0,95 = 7.181,39.$$

**Portanto o valor total do imóvel é sete mil, cento e oitenta e um Reais e trinta e nove centavos.**

11- Encerramento: O presente laudo vai impresso em cinco folhas apenas no anverso, estando a última datada e assinada e as demais rubricadas.

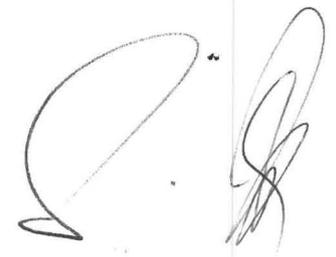
Secretaria de Obras e Habitação, 06 de Março de 1998.



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



Eng.º Ruyji Kojima  
Secretário de Obras e Habitação





ANEXO À LEI Nº 5527/99  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
SECRETARIA DE OBRAS E HABITAÇÃO  
DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS

**MEMORIAL DESCRITIVO**

De uma área de Domínio Público Municipal ocupada pela SABESP.

**01- IMÓVEL :-**Área de terra.

**02 - PROPRIEDADE :-** Domínio Público Municipal.

**03 - LOCALIZAÇÃO :-** Rua Irene Toledo Gomes - Bairro Bom Retiro.

**04 - SITUAÇÃO :-** A área de terra está situada entre a Rua Irene Toledo Gomes, área da E.E.P.G. João Marato Filho e com a área de propriedade do Sr. Sérgio Morotti de Barros.

**05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO :-**Formato irregular, com pouca declividade, vegetação rasteira e com benfeitorias, ou seja, uma casa e uma caixa d'água em alvenaria perfazendo uma área construída de 36,62m<sup>2</sup>(trinta e seis metros quadrados e sessenta e dois decímetros quadrados).

**06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES :-** A medição inicia-se no vértice "A" localizado no alinhamento da Rua Irene Toledo Gomes com a cerca de divisa da E.E.P.G. João Marato Filho. Deste segue no sentido anti-horário com rumo 32°22'48" NE e 1,49m(um metro e quarenta e nove centímetros) de extensão até o vértice "B"; neste deflete a direita e segue com rumo 32°51'50" NE e 6,46m(seis metros e quarenta e seis centímetros) de extensão até o vértice "C"; neste deflete a esquerda e segue com rumo 32°31'33" NE e 10,23m(dez metros e vinte e três centímetros) de extensão até o vértice "D"; neste deflete a direita e segue com rumo 34°17'34" NE e 6,93m(seis metros e noventa e três centímetros) de extensão até o vértice "E"; neste deflete a esquerda com rumo 56°50'31" NW e 7,33m(sete metros e trinta e três centímetros) de extensão até o vértice "F"; confrontado com a área da E.E.P.G. João Marato Filho do vértice inicial "A" ao vértice "F"; neste deflete a esquerda com rumo 36°47'13" SW e 25,11m(vinte e cinco metros e onze centímetros) de extensão confrontando com a área de propriedade do Sr. Sérgio Morotti de Barros até o vértice "G"; neste deflete a esquerda e segue com rumo 56°19'55" SE e 7,74m(sete metros e setenta e quatro centímetros) de extensão até o vértice



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

“H”; neste deflete a esquerda e segue com rumo de 57°18'27” SE e 1,21m(um metro e vinte e um centímetros) de extensão até o vértice inicial “A”, confrontando com a Rua Irene Toledo Gomes do vértice “G” ao vértice inicial “A”, fechando assim o perímetro.

**07 – ÁREAS :** - Construída - 36,62m<sup>2</sup>  
Livre - 166,01m<sup>2</sup>  
Total - 202,63m<sup>2</sup>

**08 - ÁREA TOTAL :** - O perímetro descrito perfaz uma área de 202,63m<sup>2</sup>(duzentos e dois metros quadrados e sessenta e três decímetros quadrados).

Secretaria de Obras e Habitação, aos 24 de setembro de 1999.

**Eng° Carlos Benedito Carnevalli**  
**Supervisor de Cálculos e Sistemas**

**Eng° Massuo Kimura**  
**Diretor do Dept° de Obras Públicas**