

Prefeitura Municipal de São José dos Campos

—Estado de São Paulo—

PUBLICADO (A) NO JORNAL

BOLETIM DO MUNICÍPIO

Nº 1419 de 01/12/2000

L E I Nº 5775/00  
de 22 de novembro de 2000

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:

Art. 1º. Fica a Prefeitura Municipal autorizada a outorgar a permissão de uso de uma área de terreno de domínio público municipal ao Senhor Joaquim Fidélis, descrita e caracterizada no Memorial Descritivo, que faz parte integrante desta lei.

Art. 2º. A presente permissão de uso destinar-se-á à construção de rede de esgoto ligando a residência do permissionário, localizada na Rua José Ferreira Guimarães, nº 37, à Rua Elizabeth Avelino Muniz - Viela entre os lotes 02 e 01 da quadra N-18 - Jardim Torrão de Ouro.

Art. 3º. 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. 4º. 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. 5º. É vedado ao permissionário fechar com muro ou alambrado a área objeto da presente permissão.

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

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

Art. 8º. 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.

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

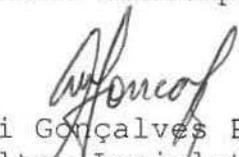
Cont. LEI 5775/00 - 2

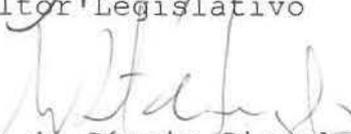
Art. 9º. Fazem parte integrante desta lei os inclusos memorial descritivo, planta e laudo de avaliação do imóvel.

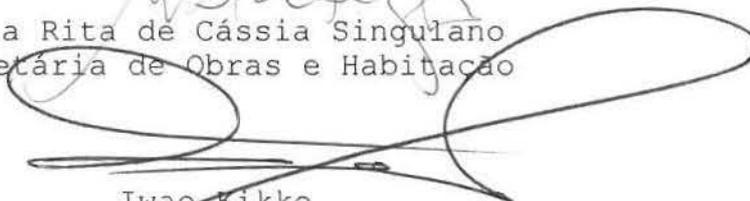
Art. 10. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos,  
22 de novembro de 2000.

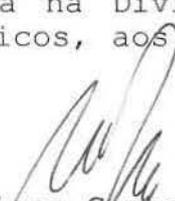
  
Emanuel Fernandes  
Prefeito Municipal

  
Sidnei Gonçalves Paes  
Consultor Legislativo

  
Maria Rita de Cássia Singulano  
Secretária de Obras e Habitação

  
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 dois mil.

  
Luciano Gomes  
Divisão de Formalização e Atos

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 135DAA-SOH/00.  
(referente ao processo interno n.º 38.971-2/00).

1. Interessada: Joaquim Fidelis.
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 mercado de um imóvel, para fins de permissão de uso.
4. Localização: o imóvel está situado à rua José Ferreira Guimarães, Jardim Torrão de Ouro, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra uma área de 72,47m<sup>2</sup>.
6. Características do terreno: de formato irregular em declive.
7. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos tratar-se de uma faixa de terra em bairro de classe popular.
8. 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 regiões de mesmo aproveitamento econômico, que homogêneos forneceram o valor médio do metro quadrado para a área avaliada.
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:

Publicado dia 30/01/2.000 no jornal Valeparaibano.

Anunciante particular, tel. 321-1950.

Local: rua Manuel Barbosa de Souza, Jardim Morumbi.

Área de 1.250,00m<sup>2</sup>, com frente de 27,00m e profundidade de 42,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$ 120.000,00.

Valor médio =  $120.000,00 / 1.250,00 = 96,00R\$/m^2$ .

If = 12,88.

Elemento n.º 02:

Publicado dia 12/03/2.000 no jornal Valeparaibano.

Anunciante particular, tel. 382-5731.

Local: esquina da rua Francisco Rodrigues Silva com a rua Joaquim de Paula, Jardim Morumbi.

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

Topografia plana.

Valor = R\$ 30.000,00.

Valor médio =  $30.000,00 / 300,00 = 100,00R\$/m^2$ .

If = 12,88.

[assinatura]

Elemento n.º 03:

Publicado dia 12/03/2.000 no jornal Valeparaibano.

Anunciante particular, tel. 316-6523.

Local: rua Almirante Barroso, Jardim Imperial.

Área de 575,00m<sup>2</sup>, com frente de 10,00m e profundidade de 57,50,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$ 24.000,00.

Valor médio = 24.000,00/575,00 = 41,74R\$/m<sup>2</sup>.

If = 7,52.

Elemento n.º 04:

Publicado dia 30/04/2.000, no jornal Valeparaibano.

Anunciante particular, tel. 321-4030.

Local: rua Emiliano Alves de Paula, Jardim Itapuã.

Área de 320,00m<sup>2</sup>, com frente de 12,00m e profundidade de 26,67m.

Topografia em declive suave.

Valor = R\$ 20.000,00.

Valor médio = 20.000,00/320,00 = 62,50R\$/m<sup>2</sup>.

If = 9,03.

Elemento n.º 05:

Publicado dia 04/06/2.000 no jornal Valeparaibano.

Anunciante Imobiliária Cordeiro, tel. 322-1355.

Local: esquina da rua Almirante Barroso, Jardim Imperial.

Área de 384,00m<sup>2</sup>.

Topografia plana.

Valor = R\$ 25.000,00.

Valor médio = 25.000,00/384,00 = 65,10R\$/m<sup>2</sup>.

If = 7,52.

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<sub>i</sub> = 10,00 m, testada ideal correspondente à zona onde se situa o imóvel.

T<sub>r</sub> = testada real do elemento pesquisado.

Não considerando do F<sub>t</sub> 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 = 20,00 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  $P(mi)/2 \leq P(eq) < P(mi)$ :  
 $F_p = (P(mi)/P(eq))^{0,50}$ .

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

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  $I_{fa} = 6,68/2.000$  e será utilizado como fator de transporte para este local.

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

Elemento	Vm	Ff	Ft	Fp	Fto	If	Vh
01	96,00	0,90	0,84	1,02	1,00	12,88	38,39
02	100,00	0,90	1,00	1,00	1,00	12,88	46,68
03	41,74	0,90	1,00	1,20	1,00	7,52	40,04
04	62,50	0,90	0,96	1,00	1,05	9,03	41,94
05	65,10	0,90	1,00	1,00	1,00	7,52	52,05
Somatória							219,10

[assinatura]

Valor homogeneizado médio =  $V_{hm} = \text{somatória de } V_h/5$ .

$V_{hm} = 219,10/5 = 43,82R\$/m^2$ .

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

Limite inferior =	43,82	x	0,7	=	30,67
Limite superior =	43,82	x	1,3	=	56,97

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 = 38,39.

Maior = 52,05.

Desvio padrão da amostra =  $S = (\text{soma}((V_{hi} - V_{hm})^2 / (n-1)))^{0,50}$ .  
 $S = 5,55$ .

Desvio do menor valor:  
 $D = (43,82 - 38,39) / 5,55 = 0,98$ .  
 $D = 0,98 < 1,65$  portanto satisfaz a exigência.

Desvio do maior valor:  
 $D = (52,05 - 43,82) / 5,55 = 1,48$ .  
 $D = 1,48 < 1,65$  portanto satisfaz a exigência.

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

11. Cálculo do valor do terreno ( $V_t$ ), considerando o Fator de Testada ( $F_t$ ), Fator de Profundidade ( $F_p$ ) e Fator de Topografia ( $F_{to}$ ):

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

$$\text{Área} = 72,47 \text{m}^2.$$

$$V_{hm} = 43,82 \text{R\$}/\text{m}^2.$$

$$F_t = \text{Fator de testada} = (Tr/Ti)^{0,25} = 0,84.$$

$Tr =$  testada real da Área avaliando = 1,13m.

$Ti = 10,00\text{m}$ , testada ideal correspondente à zona onde se situa o imóvel.

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 = 1,00.

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

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

$P(eq) =$  Profundidade equivalente =  $72,47 / 1,13 = 64,13\text{m}$ .

Para  $P(mi)/2 \leq P(eq) \leq 2 \times P(máx)$  então:

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

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

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

Se  $P(máx) < P(eq) \leq 2 \times P(máx)$ :

$$F_p = ((P(máx)/P(eq))^{0,50} = (40,00/64,13)^{0,50} = 0,79.$$

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

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

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

Folha nº	32	Data	22/9/2000
Proc. nº	38.771-2/00		
Ass.:			

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

$Vt = 72,47 \times 43,82 \times 0,84 \times 0,79 \times 0,95 = 2.001,98.$

Portanto o valor do imóvel é, dois mil, um Reais e noventa e oito centavos.

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

Secretaria de Obras e Habitação, 22 de Setembro de 2.000.



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



Eng.ª Maria Rita Cássia Singulano.  
Secretária 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 :-** Rua José Ferreira Guimarães – Quadra N18 lote 02 – Jardim Torrão de Ouro.

**04 - SITUAÇÃO :-** A faixa de terra está situada entre os lotes 02 e 01 da quadra N18, Viela, Rua Elizabeth Avelino Muniz e com a área de talude.

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

**06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES :** A medição inicia-se no vértice A localizado à uma distancia de 25,00m(vinte e cinco metros) de extensão do alinhamento da Rua José Ferreira Guimarães junto a divisa dos lotes 02 e 03 da quadra N18; deste segue no sentido horário com rumo de 30°00'00"NE e 21,00m(vinte e um metros) de extensão confrontando com o lote 02, lote 01 e com a Viela até o vértice F, neste deflete a direita e segue com rumo de 60°00'00"SE e 52,73m(cinqüenta e dois metros e setenta e três centímetros) de extensão confrontando com a Viela até o vértice E, neste deflete a direita e segue com rumo de 57°26'59"SW e 1,13m(um metros e treze centímetros) de extensão confrontando com a Rua Elizabeth Avelino Muniz até o vértice D, neste deflete a direita e segue com rumo de 60°00'00"NW e 51,21m(cinqüenta e um metros e vinte e um centímetros) de extensão confrontando com a Viela e com a área de talude até o vértice C, neste deflete a direita e segue com rumo de 30°00'00"SW e 20,00m(vinte metros) de extensão até o vértice B, neste deflete a direita e segue com rumo de 60°00'00"NW e



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

1,00m (um metro) de extensão até o vértice inicial A, confrontando com a área de talude do vértice C até o vértice inicial A; fechando-se assim o perímetro.

**07 - ÁREA TOTAL :** - O perímetro descrito perfaz uma área de 72,47m<sup>2</sup> (setenta e dois metros quadrados e quarenta e sete décimos quadrados).

Secretaria de Obras e Habitação, aos 07 de Julho de 2000.

**Eng.º Carlos Benedito Carnevalli**  
**Supervisor de Cálculos e Sistemas**

**Eng.º Massuo Kimura**  
**Diretor do Dept.º. de Obras Públicas**