

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

PUBLICADO (A) NO JORNAL
BOLETIM DO MUNICÍPIO
Nº 1468 de 06/09/01

L E I Nº 5901/01
de 21 de agosto de 2001

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 Hernando José de Freitas Lima, descrita e caracterizada no memorial descritivo e planta anexos.

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 207, à Rua Antenor Paglione, no Jardim Torrão de Ouro.

Art. 3º. A presente permissão de uso é a título precário, gratuito e por prazo indeterminado, podendo ser revogada a qualquer momento sem direito a indenização em favor do permissionário em virtude da revogação, quando ocorrer qualquer das infrações previstas no artigo 5º desta lei, ou o interesse público o exigir.

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 e realizar nela qualquer espécie de edificação.

Art. 6º. É vedada a transferência desta permissão a terceiros.

Art. 7º. No instrumento de permissão firmado entre as partes constará obrigatoriamente cláusula de reversão para o caso de 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. 8º. Fazem parte integrante desta lei os inclusos memorial descritivo, planta e laudo de avaliação do imóvel.

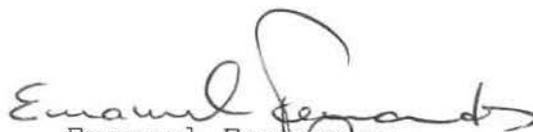
Prefeitura Municipal de São José dos Campos
— Estado de São Paulo —

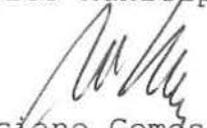
LEI 5901/01

2

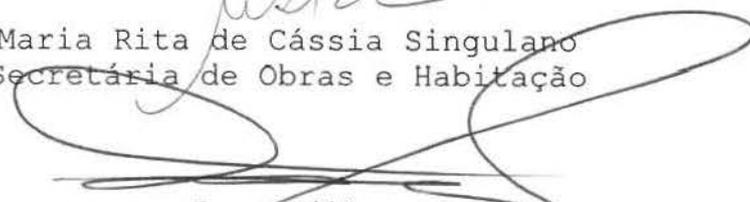
Art. 9º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos,
21 de agosto de 2001.

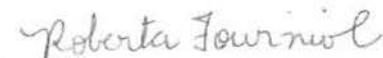

Emanuel Fernandes
Prefeito Municipal


Luciano Gomes
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 um dias do mês de agosto do ano de dois mil e um.


Roberta Marcondes Fourniol Rebello
Divisão de Formalização e Atos

L=5901/01



**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 a ser permissionada para passagem de esgoto

01- IMÓVEL :- Área de terra

02 - PROPRIEDADE :- Domínio Público Municipal

03 - LOCALIZAÇÃO :- Rua Antenor Paglione – Jardim Torrão de Ouro

04 - SITUAÇÃO :- A área está situada entre a Rua Antenor Paglione, viela, lote 16 e 07 da quadra N6.

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

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES : mede de frente 1,01m (hum metro e um centímetro) de extensão em curva de frente para a Rua Antenor Paglione; nos fundos mede 1,00m (hum metro) de extensão em linha reta; do lado direito de quem da área olha a rua de situação mede 33,37m (trinta e três metros e trinta e sete centímetros) de extensão, confrontando nos fundos e no lado direito com a viela; do lado esquerdo mede 33,24m (trinta e três metros e vinte e quatro centímetros) de extensão confrontando com os lotes 07 e 16 da quadra N6, fechando assim o perímetro.



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

07 - ÁREA TOTAL : - O perímetro descrito perfaz uma área de 33,31 m² (trinta e três metros quadrados e trinta e um décimos quadrados)

Secretaria de Obras e Habitação, aos 08 de maio de 2001.

Engº Carlos Benedito Carnevalli
Supervisor de Cálculos e Sistemas

Engº William Wilson Nasi
Diretor do Deptº de Obras Públicas

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 52DAA-SOH/01.
(Referente ao processo interno n.º 20.943-1/01).

1. Interessada: Hernando José de Freitas Lima.
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 um imóvel, para fins de permissão de uso.
4. Localização: o imóvel está situado à rua Antenor Paglione, Jardim Torrão de Ouro, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra uma área de 33,31m².
6. Vistoria do Imóvel: inspecionando o imóvel, observamos tratar-se de uma faixa de terra ao longo da viela, situada em bairro de construções populares.
7. 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.
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:

Publicado dia 20/05/2.001 no jornal Valeparaibano.
Anunciante imobiliária Permuta, tel. 316-5.000.
Local: Jardim Torrão de Ouro.
Área de 275,00m², com frente de 11,00m e profundidade de 25,00m.
Topografia plana.
Valor = R\$ 17.000,00.
Valor médio = $17.000,00/275,00 = 61,82R\$/m^2$.

Elemento n.º 02:

Publicado dia 13/05/2.001 no jornal Valeparaibano.
Anunciante imobiliária Permuta, tel. 316-5.000.
Local: Jardim Torrão de Ouro.
Área de 250,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 25,00m.
Topografia plana.
Valor = R\$ 14.000,00.
Valor médio = $14.000,00/250,00 = 56,00R\$/m^2$.

Elemento n.º 03:

Publicado dia 20/05/2.001 no jornal Valeparaibano.
Anunciante imobiliária Magalhães, tel. 316-3232.
Local: Jardim Torrão de Ouro.
Área de 275,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 27,50m.
Topografia em declive.
Valor = R\$ 10.000,00.

Valor médio = $10.000,00/275,00 = 36,36R\$/m^2$.

Elemento n.º 04:

Publicado dia 06/05/2.001 no jornal Valeparaibano.

Anunciante imobiliária Attuy, tel. 316-3048.

Local: Jardim Torrão de Ouro.

Área de $250,00m^2$, com frente de $10,00m$ e profundidade de $25,00m$.

Topografia plana.

Valor = R\$ 10.000,00.

Valor médio = $10.000,00/250,00 = 40,00R\$/m^2$.

Elemento n.º 05:

Publicado dia 06/05/2.001 no jornal Valeparaibano.

Anunciante construtora Re flora, tel. 322-6699.

Local: Jardim Torrão de Ouro.

Área de $256,23m^2$, com frente de $10,00m$ e profundidade de $25,62m$.

Topografia em declive.

Valor = R\$ 11.000,00.

Valor médio = $11.000,00/256,23 = 42,93R\$/m^2$.

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 = $Ft = (Ti/Tr)^{0,25}$.

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), considerado igual a 1,00 porque os lotes são planos.

Valor Homogeneizado = $V_h = V_m \times F_f \times F_t \times F_p \times F_{to}$

Elemento	V_m	F_f	F_t	F_p	F_{to}	V_h
1	61,82	0,90	0,98	1,00	1,00	54,53
2	56,00	0,90	1,00	1,00	1,00	50,40
3	36,36	0,90	1,00	1,00	1/0,95	34,45
4	40,00	0,90	1,00	1,00	1,00	36,00
5	42,93	0,90	1,00	1,00	1/0,95	40,67
Somatória						216,05

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

$$V_{hm} = 216,05/5 = 43,21 \text{R\$/m}^2.$$

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

Limite inferior =	43,21	x	0,7	=	30,25
Limite superior =	43,21	x	1,3	=	56,17

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 = 34,45.

Maior = 54,53.

Desvio padrão da amostra (S) = $(\text{soma}((V_{hi} - V_{hm})^2)/(n-1))^{0,50}$.
 $S = 8,87$.

Desvio do menor valor:

$$D = (43,21 - 34,45)/8,87 = 0,99.$$

$D = 0,99 < 1,65$ portanto satisfaz a exigência.

Desvio do maior valor:

$$D = (54,53 - 43,21)/8,87 = 1,28.$$

$D = 1,28 < 1,65$ portanto satisfaz a exigência.

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

10. 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}):

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

Área = 33,31m².

Vhm = 43,21R\$/m².

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

Tr = testada real da Área avaliando = 1,01m.

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 = 33,37m.

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.

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

$Vt = 33,31 \times 43,21 \times 0,84 \times 1,00 \times 0,95 = 1.148,58$.

Portanto, o valor da área de 33,31m² é, um mil, cento e quarenta e oito Reais e cinqüenta e oito centavos.

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

Secretaria de Obras e Habitação, 28 de Junho de 2.001.



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