

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

PUBLICADO (A) NO JORNAL  
BOLETIM DO MUNICÍPIO  
Nº 1483 de 07/12/01

L E I Nº 5943/01  
de 20 de novembro 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, descrita e caracterizada no memorial descritivo e planta anexos, ao Sr. Geraldo Galvão Filho.

Art. 2º. A presente permissão de uso destinar-se-á à construção de rede de esgoto ligando a residência do permissionário localizada na Rua Manoel Bandeira, nº 338, à rede coletora pública de esgoto da Rua Winston Churchill, no Bairro Jardim das Indústrias.

Art. 3º. A presente permissão de uso é a título precário, gratuito e por prazo indeterminado, podendo ser revogada a qualquer momento sem direito à 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 a ser 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 —

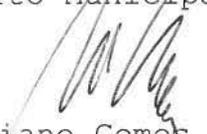
LEI 5943/01

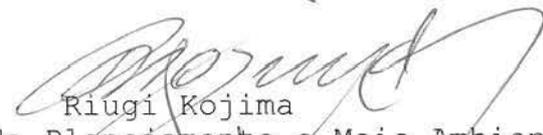
2

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

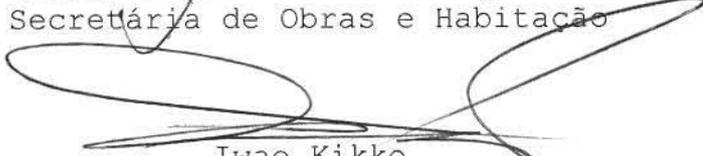
Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 20 de novembro de 2001.

  
Emanuel Fernandes  
Prefeito Municipal

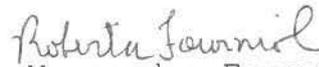
  
Luciano Gomes  
Consultor Legislativo

  
Riugi Kojima  
Secretário de Planejamento e Meio Ambiente

  
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 dias do mês de novembro do ano de dois mil e um.

  
Roberta Marcondes Fourniol Rebello  
Divisão de Formalização e Atos

PI 044095-8/01.



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

**L E I Nº 5943/01**

**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 Winston Churchill – Jardim das Indústrias

**04 - SITUAÇÃO :-** A área está situada entre a Rua Winston Churchill, viela, lote 01 e 40 da quadra BD.

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

**06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES :-** mede de frente 1,00 m (hum metro) de extensão em linha reta para a Rua Winston Churchill; nos fundos mede 1,00m (hum metro) de extensão em linha reta; do lado esquerdo de quem da área olha a rua de situação mede 26,00m (vinte e seis metros) de extensão, confrontando nos fundos e no lado esquerdo com a viela; do lado direito mede 26,00m (vinte e seis metros ) de extensão confrontando com os lotes 01 e 40 da quadra BD, 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 26,00 m<sup>2</sup> (vinte e seis metros quadrados )

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

**Engº Carlos Benedito Carnevalli**  
**Supervisor de Cálculos e Sistemas**

**Engº William Wilson Nasi**  
**Diretor do Deptº de Obras Públicas**

Folha nº	21	Data	16/04/2001
Proc. nº	44.095-8/01		
Ass.			

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 090DAA-SOH/01.  
(referente ao processo interno n.º 44.095-8/01).

1. Interessado: Geraldo Golveia Filho.
2. Proprietário: 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 entre à rua Winston Churchill e à rua Manoel Bandeira, n.º 338, Jardim das Industrias, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra uma área de 26,00m<sup>2</sup>.
6. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos tratar-se de uma faixa de terra em uma viela de bairro de classe média.
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 à área avalianda.
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 11/02/2.001 no jornal Valeparaibano.

Anunciante Imobiliária Querência, tel. 329-1087.

Local: rua Edward Simões, Vila Industrial.

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

Topografia plana.

Valor = R\$ 50.000,00.

Valor médio =  $50.000,00/300,00 = 166,67R\$/m^2$ .

If = 23,86.

Elemento n.º 02:

Publicado dia 11/02/2.001 no jornal Valeparaibano.

Anunciante Imobiliária Alexandre, tel. 329-2200.

Local: rua Sabará, Vila Industrial.

Área de 250,00m<sup>2</sup>, com frente de 10,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia em declive.

Valor = R\$ 23.000,00.

Valor médio =  $23.000,00/250,00 = 92,00R\$/m^2$ .

If = 19,11.

Elemento n.º 03:

Publicado dia 06/05/2.001 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: o proprietário, tel. 322-3876.

Local: rua São Paulo, Vila Maria.

Área de 524,00m<sup>2</sup>, com frente de 7,00m e profundidade de 74,86m.

Topografia em aclive.

Valor = R\$ 42.000,00.

Valor médio = 42.000,00/524,00 = 80,15R\$/m<sup>2</sup>.

If = 23,86.

Elemento n.º 04:

Publicado dia 29/04/2.001 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: o proprietário, tel. 331-9161.

Local: esquina da rua dos Periquitos com à rua dos Colibris, Vila Tatetuba.

Área de 450,00m<sup>2</sup>.

Topografia plana.

Valor = R\$ 70.000,00.

Valor médio = 70.000,00/450,00 = 155,56R\$/m<sup>2</sup>.

If = 23,86.

Elemento n.º 05:

Publicado dia 27/05/2.001 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: o proprietário, tel. 3913-5192.

Local: rua Doze de Outubro, Monte Castelo.

Área de 250,00m<sup>2</sup>, com frente de 10,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$46.000,00.

Valor médio = 46.000,00/250,00 = 184R\$/m<sup>2</sup>.

If = 23,86.

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 =  $F_t = (T_i/T_r)^{0,25}$ .

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 ( $F_{to}$ ), indicados na tabela e levam em consideração a declividade da superfície dos lotes.

Os Índices Fiscais ( $I_f$ ) dos locais dos elementos da pesquisa estão indicados na tabela e o do lote avaliando é  $I_{fa} = 28,62/2.001$  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	$V_m$	$F_f$	$F_t$	$F_p$	$F_{to}$	$I_f$	$V_h$
01	166,67	0,90	1,00	1,00	1,00	23,86	179,93
02	92,00	0,90	1,00	1,00	1/0,90	19,11	137,78
03	80,15	0,90	1,09	1,37	1/0,95	23,86	136,01
04	155,56	0,90	1,00	1,00	1,00	23,86	167,93
05	184,00	0,90	1,00	1,00	1,00	23,86	198,64
Somatória							820,29

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

$V_{hm} = 820,29/5 = 164,06R\$/m^2$ .

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

Limite inferior =	164,06	x	0,7	=	114,84
Limite superior =	164,06	x	1,3	=	213,28

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 = 136,01.  
 Maior = 198,64.

Desvio padrão da amostra =  $S = \sqrt{\frac{\text{soma}((V_{hi} - V_{hm})^2 / (n-1))}{n}}$ .  
 $S = 27,11$ .

Desvio do menor valor:  
 $D = (164,06 - 136,01) / 27,11 = 1,03$ .  
 $D = 1,03 < 1,65$  portanto satisfaz a exigência.

Desvio do maior valor:  
 $D = (198,64 - 164,06) / 27,11 = 1,28$ .  
 $D = 1,28 < 1,65$  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 ( $F_{to}$ ):

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

$$\text{Área} = 26,00 \text{m}^2$$

$$V_{hm} = 164,06 \text{R\$} / \text{m}^2$$

$$F_t = \text{Fator de testada} = (T_r / T_i)^{0,25} = 0,84$$

$T_r$  = testada real da Área avaliando = 1,00m.

$T_i$  = 10,00m, 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 = 26,00m.

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

$$F_p = ((P(máx) / P(eq))^{0,50})$$

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.

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

$$Vt = 26,00 \times 164,06 \times 0,84 \times 1,00 \times 0,95 = 3.403,92.$$

Portanto, o valor da área de 26,00m<sup>2</sup> é, três mil, quatrocentos e três Reais e noventa e dois 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 Setembro de 2.001.



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