

Prefeitura Municipal de São José dos Campos

—Estado de São Paulo—

PUBLICADO (A) NO JORNAL
BOLETIM DO MUNICÍPIO

L E I N° 6074/02
de 18 de abril de 2002

N° 1504 de 03/05/02

Autoriza a Prefeitura Municipal a outorgar a permissão de uso de uma área de terreno de domínio público municipal à 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. 1°. 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, à munícipe Josefina de Andrade de Toni.

Art. 2°. A presente permissão de uso destinar-se-á à construção de rede de esgoto ligando a residência da permissionária localizada na Rua Cândido Barbosa, n° 365, à rede coletora pública de esgoto da Rua Procópio Ferreira, no Bairro Jardim Nova Detroit.

Art. 3°. 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 da permissionária em virtude da revogação, quando ocorrer qualquer das infrações previstas no artigo 5° desta lei, ou o interesse público o exigir.

Art. 4°. A permissionária 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 à permissionária fechar com muro ou alambrado a área objeto da presente permissão e realizar nela qualquer espécie de edificação.

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

Art. 7°. 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. 8°. 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 —

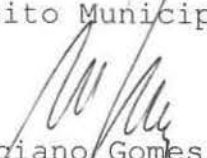
LEI 6074/02

2

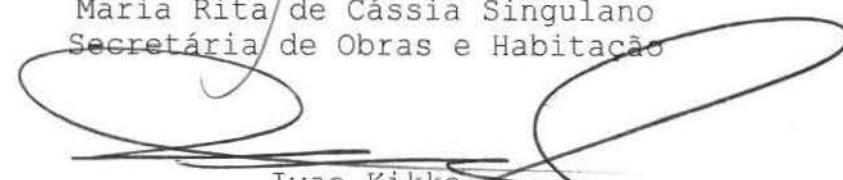
Art. 9º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos,
18 de abril de 2002.

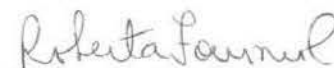

Emanuel Fernandes
Prefeito Municipal


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 dezoito dias do mês de abril do ano de dois mil e dois.


Roberta Marcondes Fourniol Rebello
Divisão de Formalização e Atos



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

PARTE INTEGRANTE DA LEI 6074/02.

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de Domínio Público Municipal a ser permissionada para passagem de Esgoto.

01- IMÓVEL :- Faixa de terra.

02 - PROPRIEDADE : Domínio Público Municipal.

03 - LOCALIZAÇÃO : - Rua Procópio Ferreira – Jardim Nova Detroit

04 - SITUAÇÃO : - A faixa está situada entre a Rua Procópio Ferreira, área remanescente da viela, parte do lote 21 e 20 da Quadra 14.

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

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES : - Mede de frente 2,00m (dois metros) de extensão confrontando com a Rua Procópio Ferreira; mede nos fundos 2,00m (dois metros) de extensão; do lado direito de quem da faixa de terra olha a Rua de situação mede 26,00m (vinte e seis metros) de extensão, confrontando nos fundos e no lado direito com a área remanescente da viela; do lado esquerdo mede 26,00m (vinte e seis metros) de extensão confrontando com parte do lote 21 e lote 20 da Quadra 14, 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 52,00m² (cinquenta e dois metros quadrados).

Secretaria de Obras e Habitação, aos 24 de Outubro de 2001.

Eng° Carlos Benedito Carnevali
Supervisor de Cálculos e Sistemas

Eng° William Wilson Nasi
Diretor do Dept° de Obras Públicas

PARTE INTEGRANTE DA LEI 6074/02.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 012DAA-SOH/02.
(referente ao processo interno n.º 56.426/01).

1. Interessada: Josefina de Andrade de Toni.
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 uma área de terra, para fins de permissão de uso.
4. Localização: à área está situada de frente para à rua Procópio Ferreira, Jardim Nova Detroit, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra uma área de 52,00m².
6. Características do terreno: formato retangular em declive.
7. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos tratar-se de uma viela pública.
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 homogeneizados forneceram o valor médio do metro quadrado para à área avalianda.
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 24/02/2.002 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: imobiliária Maville, tel. 3922-1600.

Local: rua Judite Machado Cursino, Jardim São Vicente.

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

Topografia plana.

Valor = R\$ 30.000,00.

Valor médio = $30.000,00/280,00 = 107,14R\$/m^2$.

If = 11,26.

Elemento n.º 02:

Publicado dia 17/02/2.002 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: particular, tel. 3911-7399.

Local: rua José Machado Faria, Jardim Colorado.

Área de 250,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia em declive.

Valor = R\$ 32.000,00.

Valor médio = $32.000,00/250,00 = 128,00R\$/m^2$.

If = 13,78

Elemento n.º 03:

Publicado dia 24/02/2.002 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: particular, tel. 3921-3233.

Local: Avenida Das Gardênias, Jardim Motorama.

Área de 250,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$ 27.000,00.

Valor médio = 27.000,00/250,00 = 108,00R\$/m².

If = 13,78.

Elemento n.º 04:

Publicado dia 03/02/2.002 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: particular, tel. 3929-5405.

Local: rua Benedito Rodrigues da Silva, Jardim Diamante.

Área de 600,00m², com frente de 20,00m e profundidade de 30,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$ 70.000,00.

Valor médio = 70.000,00/600,00 = 116,67R\$/m².

If = 10,32.

Elemento n.º 05:

Publicado dia 24/02/2.002 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: particular, tel. 9719-8247.

Local: rua Vinte e Cinco de Agosto, Jardim das Cerejeiras.

Área de 360,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$ 30.000,00.

Valor médio = 30.000/360,00 = 83,33R\$/m².

If = 9,57.

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 igual a 0,90 onde presumi-se existir uma elasticidade de negociação, devido os imóveis estarem ofertados para venda.

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

T_i = 10,00m, testada ideal correspondente à zona onde se situa o imóvel.

T_r = testada real do elemento pesquisado.

Não considerando a parcela do F_t 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 = 20,00m.

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

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

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

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

$$F_p = (P(eq)/P(máx))^{0,50}$$

Para $P(eq) < P(m_i)/2$ 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 da área avaliando é $I_{fa} = 10,32/2.002$ e será utilizado como fator de transporte para este local.

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

Elemento	V_m	F_f	F_t	F_p	F_{to}	I_f	V_h
1	107,14	0,90	1,00	1,00	1,00	11,26	88,38
2	128,00	0,90	1,00	1,00	1,05	13,78	90,59
3	108,00	0,90	1,00	1,00	1,00	13,78	72,79
4	116,67	0,90	0,84	1,00	1,00	10,32	88,20
5	83,33	0,90	1,00	1,00	1,00	9,57	80,87
Total							420,83

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

$$V_{hm} = 420,83/5 = 84,17 \text{R\$}/m^2.$$

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

Limite inferior =	84,17	x	0,7	=	58,92
Limite superior =	84,17	x	1,3	=	109,42

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

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

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

Elementos limites:

Menor = 72,79.

Maior = 90,59.

Desvio padrão da amostra = $S = (\text{soma}((V_{hi} - V_{hm})^2 / (n-1)))^{0,50}$.
 $S = 7,34$.

Desvio do menor valor:

$D = (84,17 - 72,79) / 7,34 = 1,55$.
 $D = 1,55 < 1,65$ portanto satisfaz a exigência.

Desvio do maior valor:

$D = (90,59 - 84,17) / 7,34 = 0,87$.
 $D = 0,87 < 1,65$ portanto satisfaz a exigência.

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

11. Cálculo do valor da área (Va), considerando o Fator de Testada (Ft), Fator de Profundidade (Fp) e Fator de Topografia (Fto):

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

Área = $52,00\text{m}^2$.

$V_{hm} = \text{R\$}84,17/\text{m}^2$.

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

Tr = testada real da Área avaliando $2,00\text{m}$.

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

Não considerando do Ft o que extrapolar o intervalo:

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

$Fp = \text{Fator de profundidade} = 1,00$.

$P(mi) = \text{Profundidade mínima padrão} = 20,00\text{m}$.

$P(máx) = \text{Profundidade máxima padrão} = 40,00\text{m}$.

$P(eq) = \text{Profundidade equivalente} = 26,00\text{m}$.

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.

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

$Va = 52,00 \times 84,17 \times 0,84 \times 1,00 \times 0,95 = R\$3.492,72$

Portanto, o valor da área de $52,00m^2$ é, três mil, quatrocentos e noventa e dois Reais e setenta e dois centavos.

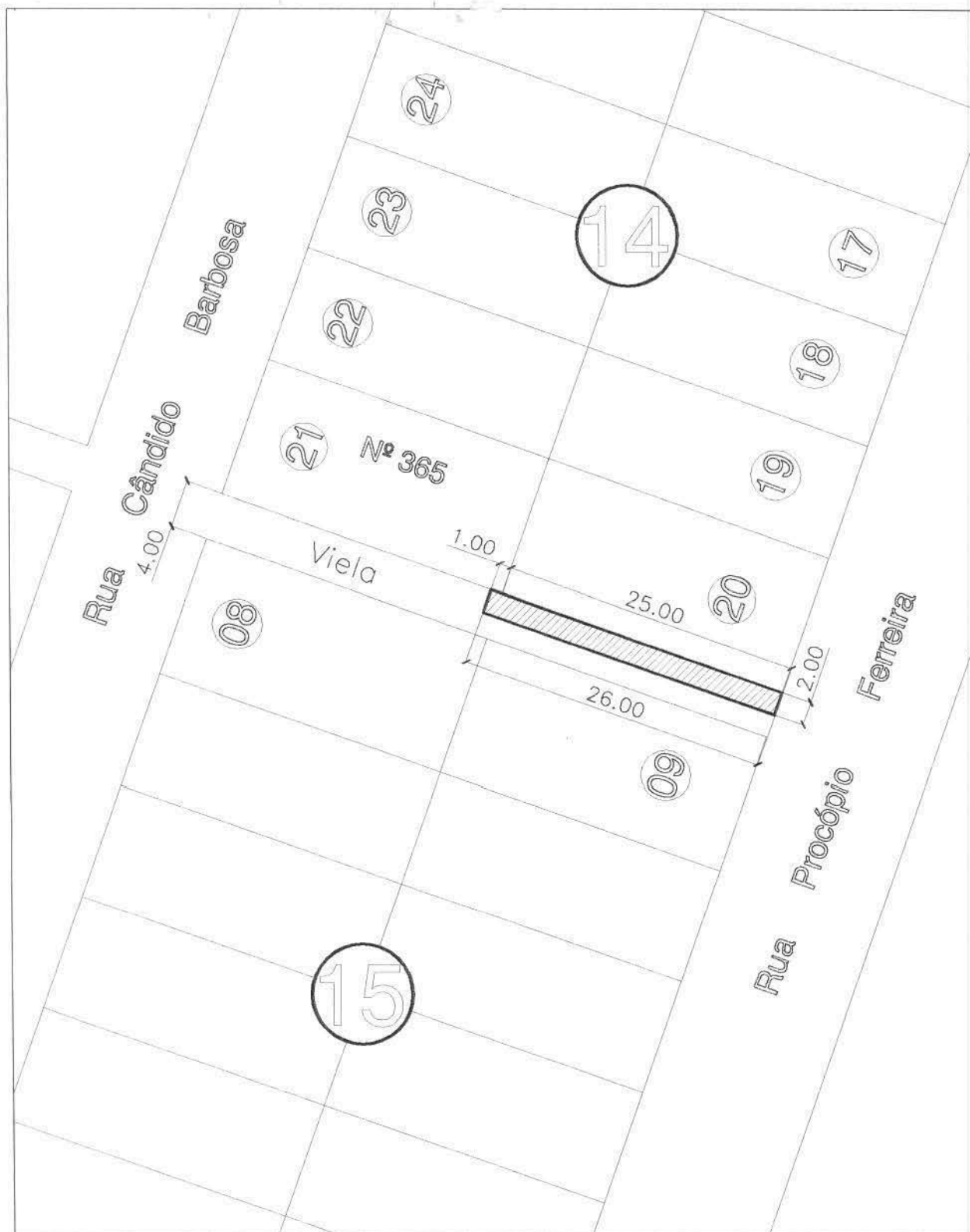
12. Encerramento: o presente laudo vai impresso em cinco folhas apenas no anverso, estando a última datada e assinada e as demais rubricadas.

Secretaria de Obras e Habitação, 01 de Março de 2.002.



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





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS-SP
SECRETARIA DE OBRAS E HABITAÇÃO

título Área de Domínio Público Municipal à ser permissionada para passagem de esgoto. - ÁREA = 52,00 m2				folha ÚNICA	
local JARDIM NOVA DETROIT - Rua Cândido Barbosa				número de revisões -	
levantamento	caderneta	processo / expediente	arquivo cad.	arquivo mapoteca	
-	-	056426 / 01	L-21Q-14JD.NOVA DET...	-	
desenho	escala	chefe do projeto	diretor do departamento	secretário de obras	
TERESA	1 : 500	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>		
cálculo/projeto	data	Engº William Wilson Nasi		Engº M. Rita C. Singulano	
-	19/OUT/01				