

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

PUBLICADO (A) NO JORNAL
BOLETIM DO MUNICÍPIO

LEI Nº 6631/04 N.º 1629 de 27/08/04
de 10 de agosto de 2004

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. 1º. Fica a Prefeitura Municipal autorizada a outorgar a permissão de uso de uma área de terreno de domínio público municipal com 26,00m² (vinte e seis metros quadrados), melhor descrita e caracterizada no memorial descritivo, planta e laudo de avaliação que instruem o processo administrativo n.º 014296-3/04 ao munícipe José Eduardo Priante.

Art. 2º. A presente permissão de uso destinar-se-á à construção de rede de esgoto ligando a residência do permissionário localizada na Rua Serra dos Carajás, n.º 165, à rede coletora pública de esgoto da Avenida Pico das Agulhas Negras, no bairro Jardim Altos de Santana.

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, exceto no caso de alienação do imóvel, com prévia anuência da Prefeitura Municipal.

Art. 7º. No instrumento de permissão a ser firmado entre as partes constará obrigatoriamente cláusula de reversão para o caso de ocorrer inobservância ao 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 -

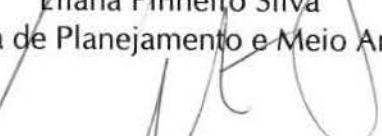
Art. 8º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação,
revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 10 de agosto
de 2004.


Emanuel Fernandes
Prefeito Municipal

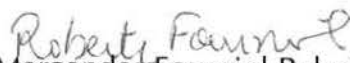

William de Souza Freitas
Consultor Legislativo


Eliana Pinheiro Silva
Secretária de Planejamento e Meio Ambiente


Maria Rita de Cássia Singulano
Secretária de Obras e Habitação


José Adélcio de Araújo Ribeiro
Secretário de Assuntos Jurídicos

Registrada na Divisão de Formalização e Atos da Secretaria
de Assuntos Jurídicos, aos dez dias do mês de agosto do ano de dois mil e quatro.


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

CÂMARA MUNICIPAL DE	
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	
Nº Proc.	6575/04
Fl.	006
07/06/04	

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: Avenida Pico das Agulhas Negras – Quadra JJ – Jardim Altos de Santana.

04 - SITUAÇÃO: - A área está situada entre a Avenida Pico das Agulhas Negras, viela, parte do lote 34 e lote 10 da Quadra JJ.

05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: - Formato regular, com declividade.

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - mede 1,00m (Um metro) de extensão de frente para a Avenida Pico das Agulhas Negras; 26,00m (Vinte e seis metros) de extensão pelo lado direito de quem da Avenida Pico das Agulhas Negras olha para a área, confrontando com parte do lote 34 e com o lote 10 da Quadra JJ; 26,00m (Vinte e seis metros) de extensão pelo lado esquerdo e 1,00m (Um metro) de extensão pelos fundos, confrontando do lado esquerdo e nos fundos com a viela, fechando o perímetro.



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

CÂMARA MUNICIPAL DE	
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	
In. Proc.	6579/04
PL	007
07/06/04	

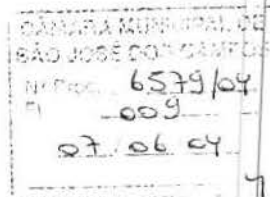
07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 26,00m² (Vinte e seis metros quadrados).

Secretaria de Obras e Habitação, aos 11 de março de 2004.

Engº Carlos Benedito Carnevali
Supervisor de Cálculos e Sistemas

Engº Mauro Manoel Pinto
Diretor do Deptº de Obras Públicas

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 031DAA-SOH/04.
(referente ao processo interno n.º 14.296-3/04).



1. Interessado: José Eduardo Priante.
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 avenida Pico das Agulhas Negras, Jardim Altos de Santana, São José dos Campos - SP.
5. Características do imóvel: terreno em formato de faixa com área de 26,00m².
6. Vistoria: inspecionando o imóvel observamos tratar-se de uma faixa de terra em um 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 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 11/04/2.004 no jornal Valeparaibano.

Anunciante imobiliária Maciel, tel. 3916-3399.

Local: praça Yamagata, Jardim Oriente.

Área de 360,00m², com frente de 12,00m e profundidade de 30,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$57.000,00.

Valor médio = $57.000,00 / 360,00 = 158,33R\$/m^2$.

If = 20,92.

Elemento n.º 02:

Publicado dia 14/03/2.004 no jornal Valeparaibano.

Anunciante imobiliária Veneza, tel. 3933-8089.

Local: rua Francisco Juliano, Jardim Oriente.

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

Topografia plana.

Valor = R\$48.000,00.

Valor médio = $48.000,00 / 250,00 = 192,00R\$/m^2$.

If = 20,92.

Elemento n.º 03:

Publicado dia 11/04/2.004 no jornal Valeparaibano.

Anunciante imobiliária Paineira tel. 3931-1544.

Local: rua Andorra, Jardim América.

Área de 300,00m², com frente de 12,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$53.000,00.

Valor médio = 53.000,00/300,00 = 176,67R\$/m².

If = 21,86.

Elemento n.º 04:

Publicado dia 11/04/2.004 no jornal Valeparaibano.

Anunciante imobiliária Paineira, tel. 3933-3410.

Local: esquina da rua Mar Del Plata com a rua Paraíso, Jardim Paraíso.

Área de 430,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$78.000,00.

Valor médio = 78.000,00/430,00 = 181,40R\$/m².

If = 21,86.

Elemento n.º 05:

Publicado dia 07/03/2.004 no jornal Valeparaibano.

Anunciante particular, tel. 9717-6745.

Local: rua Vicente Venâncio da Silva, Jardim América.

Área de 270,97m², com frente de 10,00m e profundidade de 27,10m.

Topografia plana.

Valor = R\$53.000,00.

Valor médio = 53.000,00/270,97 = 195,59R\$/m².

If = 21,86.

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

Ti = 10,00 m, 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.

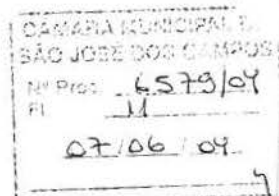
P(eq) = Profundidade equivalente = Área/testada.

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 $P(\text{máx}) < P(\text{eq}) \leq 2 \times P(\text{máx})$:
 $F_p = (P(\text{eq})/P(\text{máx}))^{0,50}$.

Para $P(\text{eq}) < P(\text{mi})/2$ ou $P(\text{eq}) > 2 \times P(\text{máx})$ então:
 $F_p = (2,00)^{0,50} = 1,41$.

Fator de Topografia (F_{to}), indicados na tabela e leva 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 $I_{fa} = 14,29/2.004$ 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	158,33	0,90	0,96	1,00	1,00	20,92	93,44
02	192,00	0,90	1,00	1,00	1,00	20,92	118,04
03	176,67	0,90	0,96	1,00	1,00	21,86	99,78
04	181,40	0,90	1,00	1,00	1,00	21,86	106,72
05	195,59	0,90	1,00	1,00	1,00	21,86	115,07
Somatória							533,05

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

$V_{hm} = 533,05/5 = 106,61 \text{R\$/m}^2$.

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

Limite inferior =	106,61	x	0,7	=	74,63
Limite superior =	106,61	x	1,3	=	138,59

Como não existe nenhum valor fora do intervalo, os elementos pesquisados satisfazem a exigência.

10. Cálculo do valor da área (V_a), considerando o Fator de Topografia (F_{to}):

$VL = \text{Área} \times V_{hm} \times F_{to}$.

$\text{Área} = 26,00 \text{m}^2$.

$V_{hm} = 106,61 \text{R\$/m}^2$.

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

$VL = \text{Área} \times V_{hm} \times F_{to}$.

$VL = 26,00 \times 106,61 \times 0,95 = 2.633,27$.

Portanto, o valor da área de 26,00m² é, dois mil, seiscentos e trinta e três Reais e vinte e sete centavos.

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

Secretaria de Obras e Habitação, 19 de Abril de 2.004.



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

COMISSÃO	
SÃO JOSÉ	
Nº Proc.	6579/04
Fl.	12
07-06-04	

7

