

Prefeitura Municipal de São José dos Campos

- Estado de São Paulo -

PUBLICADO NO JORNAL  
BOLETIM DO MUNICÍPIO

Nº 1648 DE 23/12/2004

LEI Nº 6724/04  
DE 07 DE DEZEMBRO DE 2004

Autoriza a Prefeitura Municipal a outorgar 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 23,50 m<sup>2</sup> (vinte e três metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados), melhor descrita e caracterizada no memorial descritivo, planta e laudo de avaliação que instruem o processo administrativo n.º 058651-9/04 ao munícipe Antonio Euzébio Pereira.

Art. 2º. A presente permissão de uso destinar-se-á à instalação de tubulação visando somente a passagem de águas pluviais ligando a residência do permissionário localizada na Rua Mirassal, 338 - Bosque dos Eucaliptos, até a sarjeta da Rua Cananéia, também do mesmo bairro.

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 nos artigos 4º, 5º e 6º desta lei, ou quando o interesse público, assim 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.

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

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 07 de dezembro de 2004.

  
Emanuel Fernandes  
Prefeito Municipal

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



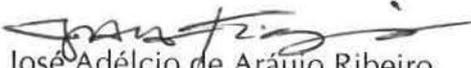
William de Souza Freitas  
Consultor Legislativo



Maria Rita de Cássia Singulano  
Secretária de Obras e Habitação

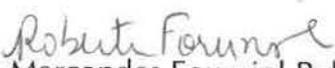


Eliana Pinheiro Silva  
Secretária de Planejamento e Meio Ambiente



José Adélcio de Araújo Ribeiro  
Secretário de Assuntos Jurídicos

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



Roberta Marcondes Fourniol Rebello  
Divisão de Formalização e Atos

ANEXO Nº 6-20



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

**MEMORIAL DESCRITIVO**

De uma área de terra a ser permissionada para passagem de águas pluviais.

**01- IMÓVEL:** - Área de terra.

**02 - PROPRIEDADE:** - Domínio público municipal.

**03 - LOCALIZAÇÃO:** - R. Cananéia – Bosque dos Eucaliptos.

**04 - SITUAÇÃO:** - A área está situada entre a Rua Cananéia, lotes 26 e 13 da quadra 134 do loteamento Bosque dos Eucaliptos e área remanescente de domínio público municipal ocupada pela E.M.E.I. Padre João Guimarães.

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

**06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:** - Medindo 0,50m (cinquenta centímetros) de extensão de frente para a Rua Cananéia; 47,00m (quarenta e sete metros) do lado esquerdo de quem da rua olha a área confrontando com os lotes 26 e 13 da quadra 134; 0,50m (cinquenta centímetros) de extensão nos fundos e 47,00 m (quarenta e sete metros) do lado direito confrontando com área remanescente de domínio público municipal.



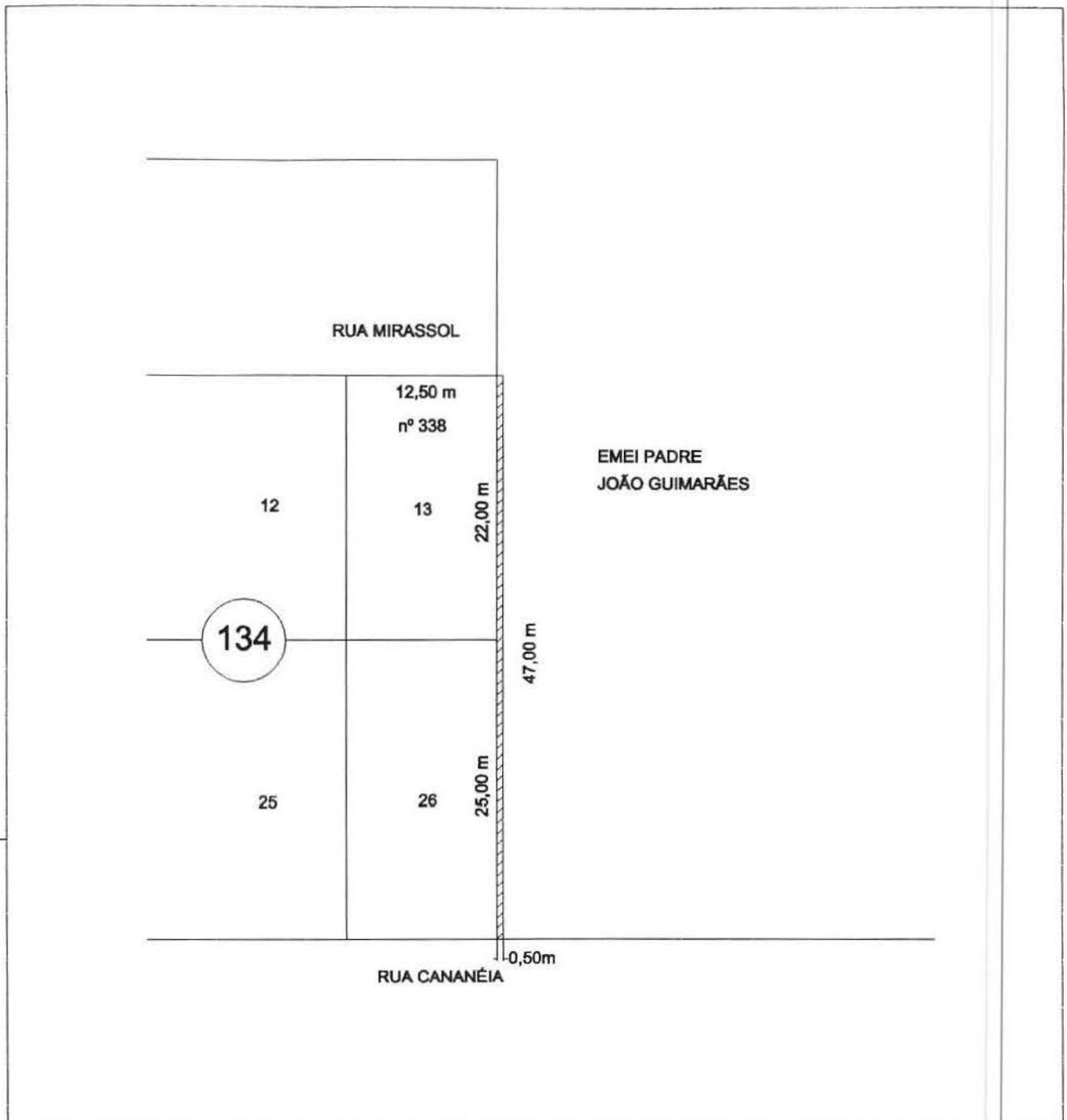
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE OBRAS E HABITAÇÃO**  
**DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS**

**07 - ÁREA TOTAL:** - O perímetro descrito perfaz uma área de 23,50 m<sup>2</sup> (vinte e três metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados).

Secretaria de Obras e Habitação, aos 09 de Outubro de 2004.

**Eng<sup>o</sup> Carlos Benedito Carnevalli**  
**Supervisor de Cálculos e Sistemas**

**Eng<sup>o</sup> Claudio Henrique M. Mendes**  
**Divisão de Infra-estrutura**



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

titulo/assunto ÁREA DE DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL PARA PERMISSÃO DE PASSAGEM DE GALERIAS DE ÁGUAS PLUVIAIS ÁREA: 23,50 m <sup>2</sup>			
local R. Cananéia – Bosque dos Eucaliptos			
Levantamento Caderneta	processo/expediente 58651-9/04	folha ÚNICA	
Cálculo/Projeto Loteamento	Escala 1:500	arquivado BOSQUE-1130134	arquivo
Desenho João Simonetti	Data 08/11/04	Supervisor de Cálculos Engº Carlos B. Carnevali	
Chefe de Divisão de Infra-estrutura Engº Claudio H. Miragala Mendes		Diretor de Obras Públicas Engº Mauro Manoel Pinto	

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 094DAA-SOH/04.  
(referente ao processo interno n.º 58.651-9/04).

1. Interessado: Antonio Euzébio Pereira.
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 Cananéia, Bosque dos Eucaliptos, São José dos Campos - SP.
5. Características do imóvel: terreno em formato de faixa com área de 23,50m<sup>2</sup>.
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 07/03/2.004 no jornal Valeparaibano.

Anunciante imobiliária Porto Abreu, tel. 3922-2933.

Local: rua Jacinto Gallo, Bosque dos Eucaliptos.

Área de 537,00m<sup>2</sup>, com frente de 20,00m e profundidade de 26,85m.

Topografia plana.

Valor = R\$95.000,00.

Valor médio =  $95.000,00/537,00 = 176,91R\$/m^2$ .

If = 21,86.

Elemento n.º 02:

Publicado dia 28/03/2.004 no jornal Valeparaibano.

Anunciante particular, tel. 3913-6080.

Local: rua Andorra, Jardim América.

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

Topografia plana.

Valor = R\$48.000,00.

Valor médio =  $48.000,00/300,00 = 160,00R\$/m^2$ .

If = 21,86.

Elemento n.º 03:

Publicado dia 02/05/2.004 no jornal Valeparaibano.

Anunciante particular, tel. 3931-3270.

Local: rua Santo Expedito, Parque Residencial União.  
Área de  $360,00\text{m}^2$ , com frente de 12,00m e profundidade de 30,00m.  
Topografia plana.  
Valor = R\$42.000,00.  
Valor médio =  $42.000,00/360,00 = 116,67\text{R}\$/\text{m}^2$ .  
If = 18,71.

Elemento n.º 04:  
Publicado dia 16/05/2.004 no jornal Valeparaibano.  
Anunciante imobiliária Realisa, tel. 3941-4493.  
Local: Avenida Fortaleza, Parque Industrial.  
Área de  $300,00\text{m}^2$ , com frente de 10,00m e profundidade de 30,00m.  
Topografia plana.  
Valor = R\$55.000,00.  
Valor médio =  $55.000,00/300,00 = 183,33\text{R}\$/\text{m}^2$ .  
If = 28,70.

Elemento n.º 05:  
Publicado dia 27/06/2.004 no jornal Valeparaibano.  
Anunciante particular, tel. 9116-2820.  
Local: Avenida Bacabal, Parque Industrial.  
Área de  $1.200,00\text{m}^2$ , com frente de 20,00m e profundidade de 44,39m.  
Topografia plana.  
Valor = R\$360.000,00.  
Valor médio =  $360.000,00/1.200,00 = 300,00\text{R}\$/\text{m}^2$ .  
If = 30,86

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 = 20,00 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  $P(mi)/2 \leq P(eq) < P(mi)$ :

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

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  $I_{fa} = 17,49/2.004$  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	176,91	0,90	0,84	1,00	1,00	21,86	107,01
02	160,00	0,90	1,00	1,00	1,00	21,86	115,21
03	116,67	0,90	0,96	1,00	1,00	18,71	94,23
04	183,33	0,90	1,00	1,00	1,00	28,70	100,55
05	300,00	0,90	0,84	1,05	1,00	30,86	134,97
Somatória							551,97

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

$V_{hm} = 551,97/5 = 110,39\text{R}\$/\text{m}^2$ .

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

Limite inferior =	110,39	x	0,7	=	77,27
Limite superior =	110,39	x	1,3	=	143,51

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

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

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

$\text{Área} = 23,50,00\text{m}^2$ .

$V_{hm} = 110,39\text{R}\$/\text{m}^2$ .

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

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

$V_L = 23,50 \times 110,39 \times 0,95 = 2.464,46$ .

Portanto, o valor da área de 23,50m<sup>2</sup> é, dois mil, quatrocentos e sessenta e quatro Reais e quarenta e seis 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, 03 de Março de 2.004.



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

