

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

PUBLICADO (A) NO JORNAL
BOLETIM DO MUNICÍPIO
N.º 1744 de 22/09/06

LEI Nº 7168/06
de 05 de setembro de 2006

Autoriza a Prefeitura Municipal a outorgar a permissão de uso de uma área de terreno de domínio público municipal à SABESP – Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo, destinada a passagem de rede de esgoto.

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 à SABESP – Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo, destinada a passagem de rede de esgoto.

Parágrafo único. A área de terreno referida no “caput” deste artigo possui 1.166,26m² (um mil, cento e sessenta e seis metros quadrados e vinte e seis decímetros quadrados) e se encontra melhor descrita e caracterizada no memorial descritivo, planta e laudo de avaliação, inclusos, que passam a fazer parte integrante desta lei.

Art. 2º. A presente permissão de uso destina-se à construção de rede coletora de esgoto de forma a possibilitar às residências localizadas na Rua José Machado Faria, quadras “E” e “F”, lotes de nº 80 à 100, no bairro Jardim Colorado, ligarem-se à rede coletora pública de esgoto, passando por uma área pertencente ao Município.

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 da permissionária ou a quaisquer dos munícipes beneficiados, quando ocorrer qualquer das infrações previstas nesta lei, ou o interesse público o exigir.

Art. 4º. A permissionária obriga-se a deixar o local, ao final da obra, livre de materiais de construção, entulhos e com os buracos devidamente tapados.

Art. 5º. É vedada a permissionária fechar com muro ou alambrado a área objeto da presente permissão ou realizar nela qualquer espécie de edificação.

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

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

Art. 9º. Ficam revogadas as disposições em contrário.

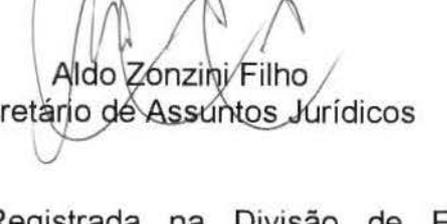
Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 05 de setembro de 2006.


Eduardo Cury
Prefeito Municipal


William de Souza Freitas
Consultor Legislativo


Eliana Pinheiro Silva
Secretária de Planejamento Urbano


Alfredo de Freitas de Almeida
Secretário de Transportes


Aldo Zonzini Filho
Secretário de Assuntos Jurídicos

Registrada na Divisão de Formalização e Atos da Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos cinco dias do mês de setembro do ano de dois mil e seis.


Alberto Paiotti
Resp. p/ Divisão de Formalização e Atos



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

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de terra para instituição de faixa de servidão de passagem para rede de esgoto.

01- IMÓVEL: - Área de terra.

02 - PROPRIEDADE: - Domínio Público Municipal.

03 - LOCALIZAÇÃO: - Rua José Machado Faria – JD. Colorado.

04 - SITUAÇÃO: - A área está situada entre a Propriedade de Valter Correa de Melo e Joaquim Queiroz Ferreira, Área de Domínio Público Municipal, Av. das Sairas, Área de Domínio Público Municipal, lotes(80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90 e 91) da Quadra "E", Área de Domínio Público Municipal e lotes(92,93,94,95,96,97,98,99 e 100) da Quadra "F".

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



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

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - A medição inicia-se no vértice 1 (coordenadas N = 7432472.6435 e E = 412593.4722) localizado com canto de divisa do lote 100 da quadra F com a Propriedade de Valter Correa de Melo e Joaquim Queiroz Ferreira. Deste segue no sentido anti-horário com azimute de $66^{\circ}2'26''$ e 4,45m (quatro metros e quarenta e cinco centímetros) de extensão confrontando com a Propriedade de Valter Correa de Melo e Joaquim Queiroz Ferreira até o vértice 2; neste deflete a esquerda e segue com azimute de $02^{\circ}22'4''$ e 204,83m (duzentos e quatro metros e oitenta e três centímetros) de extensão até o vértice 3; neste deflete a esquerda e segue com azimute de $324^{\circ}11'24'$ e 34,39m (trinta e quatro metros e trinta e nove centímetros) de extensão até o vértice 4; neste deflete a direita e segue com azimute de $56^{\circ}55'40''$ e 48,73m (quarenta e oito metros e setenta e três centímetros) de extensão até o vértice 5PC; confrontando com Área de Domínio Público Municipal do vértice 2 ao vértice 5PC; neste deflete à esquerda e segue em curva de R: 110,00m (cento e dez metros), AC: $02^{\circ}5'35''$ e D: 4,01m (quatro metros e um centímetro) de extensão confrontando com Av. das Sairas até o vértice 6PT; neste deflete a esquerda e segue com azimute de $236^{\circ}55'40''$ e 52,54m (cinquenta e dois metros e cinquenta e quatro centímetros) de extensão confrontando com Área de Domínio Público Municipal até o vértice 7; neste deflete a direita e segue com azimute de $144^{\circ}11'24''$ e 37,20m (trinta e sete metros e vinte centímetros) de extensão até o vértice 8; neste deflete a direita e segue com azimute de $182^{\circ}22'4''$ e 205,39m (duzentos e cinco metros e trinta e nove centímetros) de extensão até o vértice inicial 1; confrontando com lotes(80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90 e 91) da Quadra "E", Área de Domínio Público Municipal e lotes(92,93,94,95,96,97,98,99 e 100) da Quadra "F" do vértice 7 ao vértice inicial 1, fechando o perímetro.



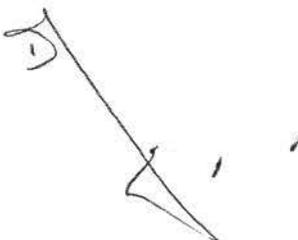
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE OBRAS
DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 1.166,26m² (um mil, cento e sessenta e seis metros quadrados e vinte e seis decímetros quadrados).

Secretaria de Obras, aos 12 de Junho de 2006.

Engº Carlos Benedito Carnevalli
monitor

Engº Claudio Henrique M. Mendes
Divisão de Infra-estrutura



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 046DAA-SPUH/06.
(referente ao processo interno n.º 55.242-3/06).

1. Interessada: Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP.
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 uma área de terra, para fins de permissão de uso.
4. Localização: o imóvel está situado à rua José Machado Faria, Jardim Colorado, José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra uma área de 1.166,26m².
6. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos tratar-se de uma faixa de terra em um bairro de classe modesta.
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 19/02/2.006 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: imobiliária Cordeiro, tel. 3937-1133.

Local: rua Luzia Menezes de Carvalho Cordeiro, Parque Industrial.

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

Topografia plana.

Valor = R\$62.000,00.

Valor médio = $62.000,00/300,00 = 206,67R\$/m^2$.

If = 29,59.

Elemento n.º 02:

Publicado dia 12/02/2.006 no jornal Valeparaibano.

Anunciante particular, tel. 3931-6085 ou 9791-8056.

Local: rua Edward Simões, Vila Industrial.

Área de 300,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 30,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$75.000,00.

Valor médio = $75.000,00/300,00 = 250,00R\$/m^2$.

If = 36,92.

Elemento n.º 03:

Publicado dia 19/02/2.006 no jornal Valeparaibano.

Anunciante particular, tel. 3902-6868 ou 9729-8678.

Local: rua João Quirino Pedrosa, Jardim Ismênia.
Área de $300,00\text{m}^2$, com frente de $13,00\text{m}$ e profundidade de $23,08\text{m}$.
Topografia plana.
Valor = R\$51.000,00.
Valor médio = $51.000,00/300,00 = 170,00\text{R}\$/\text{m}^2$.
If = 29,59.

Elemento n.º 04:
Publicado dia 19/02/2.006 no jornal Valeparaibano.
Anunciante: imobiliária Valentin, tel. 3929-1236.
Local: rua José Domingues dos Santos, Jardim Ismênia.
Área de $250,00\text{m}^2$, com frente de $10,00\text{m}$ e profundidade de $25,00\text{m}$.
Topografia plana.
Valor = R\$42.000,00.
Valor médio = $42.000,00/250,00 = 168,00\text{R}\$/\text{m}^2$.
If = 29,59.

Elemento n.º 05:
Informação obtida dia 02/03/2.006.
Anunciante particular, tel. 8113-2330 ou 3942-5087.
Local: esquina da rua Itororó com a rua Lola Roberto Batista Rocco, Vila Bandeirantes.
Área de $725,00\text{m}^2$.
Topografia plana.
Valor = R\$ 130.000,00.
Valor médio = $130.000,00/725,00 = 179,31\text{R}\$/\text{m}^2$.
If = 36,92.

9. Homogeneização dos valores: considerando como lote padrão uma área plana, com $10,00\text{m}$ de frente e profundidade de $30,00\text{m}$, 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 = $F_t = (T_i/T_r)^{0,25}$.

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

T_r = testada real do elemento pesquisado.

Não considerando do F_t o que extrapolar o intervalo:

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

Fator de profundidade (Fp):

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

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

$P(\text{eq})$ = Profundidade equivalente = Área/testada.

Para $P(\text{mi})/2 \leq P(\text{eq}) \leq 2 \times P(\text{máx})$ então:

Se $P(\text{mi})/2 \leq P(\text{eq}) < P(\text{mi})$:

$F_p = (P(\text{mi})/P(\text{eq}))^{0,50}$.

Se $P(\text{mi}) \leq P(\text{eq}) \leq P(\text{máx})$ então $F_p = 1,00$.

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 $I_{fa} = 19,52/2.006$ 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	Vm	Ff	Ft	Fp	Fto	If	Vh
01	206,67	0,90	0,96	1,00	1,00	29,59	117,79
02	250,00	0,90	1,00	1,00	1,00	36,92	118,96
03	170,00	0,90	0,94	1,00	1,00	29,59	94,88
04	168,00	0,90	1,00	1,00	1,00	29,59	99,74
05	179,31	0,90	1,00	1,00	1,00	36,92	85,32
Somatória							516,69

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

$$V_{hm} = 516,69/5 = 103,34 \text{R\$/m}^2$$

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

Limite inferior =	103,34	x	0,7	=	72,34
Limite superior =	103,34	x	1,3	=	134,34

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

10. Cálculo do valor do terreno (V_t), considerando o Fator de Topografia (F_{to}):

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

$$\text{Área} = 1.166,26 \text{m}^2$$

$$V_{hm} = 103,34 \text{R\$/m}^2$$

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

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

$$V_t = 1.166,26 \times 103,34 \times 0,95 = 114.495,24$$

Portanto, o valor da área de $1.166,26\text{m}^2$ é, cento e quatorze mil, quatrocentos e noventa e cinco Reais e vinte e quatro 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 Planejamento Urbano 07 de Julho de 2.006.



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

