PUBLICADO (A) NO JORNAL
BOLETIM DO MUNICÍPIO
Nº 1749 de 27/10/06

L E I Nº 7193/06
de 18 de outubro de 2006

Autoriza a Prefeitura Municipal a outorgar permissão de uso de uma área de terreno de domínio público municipal à Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP, destinada a implantação da Estação Elevatória de Esgotos – EEE RESSACA.

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 à Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP, destinada a implantação da Estação Elevatória de Esgotos – EEE RESSACA, que será parte integrante do Sistema de Esgotos Sanitários do Município.

Parágrafo único. A área de terreno referida no "caput" deste artigo possui 520,43m² (quinhentos e vinte metros quadrados e quarenta e três 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. 2°. 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, quando ocorrer qualquer das infrações previstas nesta lei, ou o interesse público o exigir.

Art. 3°. É vedada a transferência desta permissão a terceiros sem a prévia anuência da Prefeitura Municipal.

Art. 4°. No instrumento de permissão a ser firmado entre as partes, constará obrigatoriamente cláusula de reversão para o caso de ocorrer inobservância ao disposto no artigo precedente, ou se a área ora permissionada, no todo ou em parte, vier a ser dada destinação diversa da prevista nesta lei.

Art. 5°. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 6°. Ficam revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 18 de outubro de 2006.

Eduardo Cury
Prefeito Municipal

William de Souza Freitas
Consultor Legislativo

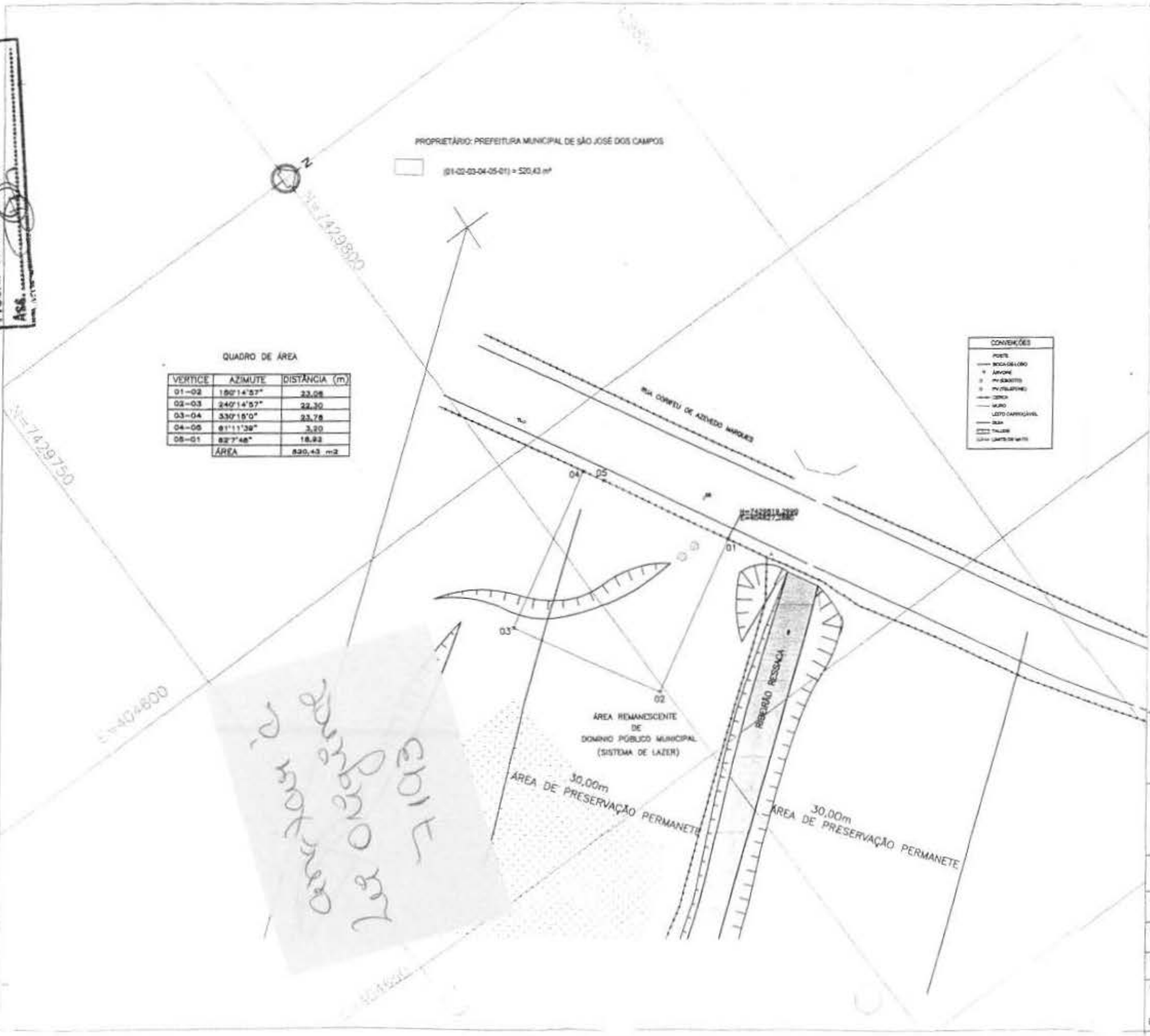
Eliana Pinheiro Silva
Secretária de Planejamento Urbano

William Wilson Nasi
Secretário de Obras

Aldo Zonzini Filho
Secretário de Assuntos Jurídicos

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

Roberta Marcondes Fourniol Rebello
Chefe da Divisão de Formalização e Atos



QUADRO DE ÁREA

VERTICE	AZIMUTE	DISTÂNCIA (m)
01-02	180°14'57"	23,08
02-03	240°14'57"	22,30
03-04	330°15'0"	23,78
04-05	61°11'39"	3,20
05-01	82°7'48"	18,93
	ÁREA	520,43 m2

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE OBRAS

título/assunto

ÁREA A SER PERMISSIONADA PARA IMPLANTAÇÃO DA ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE ESGOSTOS.

PROPRIEDADE: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

local

Rua Corifeu de Azevedo Marques - Jd. [illegible] do Sol

Levantamento SABESP	Caderneta	processo/expediente [illegible]/06	folha ÚNICA
Cálculo/Projeto SABESP	Escala 1:500	arquivocad EEE_PROCSOL1(SABESP)	
Desenho João Simonetti	Data 13/09/06	Monitor Engº Carlos	
Chefe da Divisão de Infra-estrutura Engº Claudio Henrique Miraggia Mendes		Diretor de Obras Públicas Engº	Secretário de Obras Engº William Wilson Noel

Folha nº 49 Data 18/10/06
Proc. nº 64302-7/05
Ass.

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

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de terra a ser permissionada para implantação de estação elevatória de esgotos.

01- IMÓVEL: - Área de terra.

02 - PROPRIEDADE: - Prefeitura Municipal de São José dos Campos

03 - LOCALIZAÇÃO: - Rua Corifeu de Azevedo Marques, Jardim Pôr do Sol

04 - SITUAÇÃO: - A área está situada entre a área remanescente de domínio público municipal (Sistema de Lazer) e a Rua Corifeu de Azevedo Marques.

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

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - A medição inicia-se no vértice 01 (coordenadas N=7429819,2990, E=404627,2680), localizado na Rua Corifeu de Azevedo Marques. Deste segue em sentido horário com azimute 150°14'57" numa distância de 23,08 m (vinte e três metros e oito centímetros) de extensão até vértice 02; neste deflete a direita e segue com o azimute 240°14'57" numa distância de 22,30 m (vinte e dois metros e trinta centímetros) de extensão até o vértice 03; neste deflete a direita e segue com azimute 330°15'0" numa distância de 23,76 m (vinte e três metros e setenta e seis centímetros) de extensão até o vértice 04, confrontando do vértice inicial 01 ao vértice 04 com a área remanescente de domínio público municipal (sistema de

Folha nº 50 Data 18/01/06
Proc. nº 643.02-7/05
Ass.

lazer); neste deflete a direita com azimute 61°11'39" numa distância de 3,20 m (três metros e vinte centímetros) de extensão até o vértice 05; neste deflete a direita com azimute 62°7'48" numa distância de 18,92 m (dezoito metros e noventa e dois centímetros) até o vértice inicial 01, confrontando do vértice 04 ao vértice inicial 01 com a Rua Corifeu de Azevedo Marques, fechando o perímetro.
Uma parte da área está dentro da faixa de 30,00m (trinta metros) do Ribeirão Ressaca.

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 520,43 m² (quinhentos e vinte metros quadrados e quarenta e três decímetros quadrados).,

Secretaria de Obras, aos 13 de Setembro de 2006.

Engº Carlos Benedito Carnevalli
Monitor

Engº Claudio Henrique Miragaia Mendes
Divisão de Infra-estrutura

Folha nº 51 Data 18/10/06
Proc. nº 64.302-7/05
Ass.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 057DAA-SOH/04.
(referente ao processo interno n.º 64.302-7/05).

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 Corifeu de Azevedo Marques, Jardim Pôr do Sol, José dos Campos - SP.

5. Área total: o perímetro do terreno encerra uma área de 520,43m^2.

6. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos tratar-se de uma área 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 homogeneizados forneceram o valor médio do metro quadrado para a 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:
   Informação obtida dia 30/03/2.005 pelo tel. 3944-6165.
   Local: Avenida Nicanor Reis, Jardim Torrão de Ouro.
   Área de 180,00m^2, com frente de 12,00m e profundidade irregular.
   Topografia em aclive.
   Valor = R$12.000,00.
   Valor médio = 12.000,00/180,00 = 66,67R$/m^2.
   If = 10,26.

   Elemento n.º 02:
   Informação obtida dia 04/04/2.005 com o proprietário pelo tel. 8119-0737
   Local: rua Rafael Augusto Cassiano Guimarães, Residencial Juritis.
   Área de 200,00m^2, com frente de 8,00m e profundidade de 25,00m.
   Topografia plana.
   Valor = R$14.000,00.
   Valor médio = 14.000,00/200,00 = 70,00R$/m^2.
   If = 7,94.

   Elemento n.º 03:
   Informação obtida dia 04/04/2.005 com o proprietário pelo tel. 11-5588-3342.

Folha nº 52 Data 18/10/06
Proc. nº 6.302-7/05
Ass.

Local: esquina da rua Maria Luiza Auricchio de oliveira com a rua Rafael Augusto Cassiano Guimarães, Residencial Juritis.
Área de 162,00m^2.
Topografia plana.
Valor = R$11.000,00.
Valor médio = 11.000,00/162,00 = 67,90R$/m^2.
If = 7,94.

Elemento n.º 04:
Publicado dia 10/04/2.005 no jornal Valeparaibano.
Anunciante particular, tel. 3923-4663.
Local: rua Dos Farmacêuticos, Parque Novo Horizonte.
Área de 250,00m^2, com frente de 10,00m e profundidade de 25,00m.
Topografia plana.
Valor = R$33.000,00.
Valor médio = 33.000,00/250,00 = 132,00R$/m^2.
If = 13,86.

Elemento n.º 05:
Publicado dia 22/05/2.005 no jornal Valeparaibano.
Anunciante particular, tel. 9704-0152 ou 8121-1647.
Local: esquina da rua Dos Carpinteiros com a rua principal, Parque Novo Horizonte.
Área de 207,00m^2.
Topografia plana.
Valor = R$23.000,00.
Valor médio = 23.000,00/207,00 = 111,11R$/m^2.
If = 13,86.

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:
   $(1/2)^{0,25}$ <= Ft <= $(2)^{0,25}$.

   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 <= P(eq) <= 2 x P(máx) então:

   Se P(mi)/2 <= P(eq) < P(mi):
   Fp = $(P(mi)/P(eq))^{0,50}$.

Folha nº 53 Data 18/10/06
Proc. nº 6430271 09
Ass.

Se P(mi) <= P(eq) <= P(máx) então Fp = 1,00.

Se P(máx) < P(eq) <= 2 x P(máx):
$Fp = (P(eq)/P(máx))^{0,50}$.

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

Fator de Topografia (Fto), indicados na tabela e leva em consideração a declividade da superfície dos lotes.

Os Índices Fiscais (If) dos locais dos elementos da pesquisa estão indicados na tabela e o do lote avaliando é Ifa = 11,55/2.005 e será utilizado como fator de transporte para este local.

Valor Homogeneizado = Vh = (V m x Ff x Ft x Fp x Fto x Ifa)/If.

Elemento	Vm	Ff	Ft	Fp	Fto	If	Vh
01	66,67	0,90	0,96	1,15	1,05	10,26	78,30
02	70,00	0,90	1,06	1,00	1,00	7,94	97,14
03	67,90	0,90	1,00	1,00	1,00	7,94	88,89
04	132,00	0,90	1,00	1,00	1,00	13,86	99,00
05	111,11	0,90	1,00	1,00	1,00	13,86	83,33
Somatória							446,66

Valor homogeneizado médio = Vhm = somatória de Vh/5.

$Vhm = 446,66/5 = 89,33 R\$/m^2$.

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

Limite inferior =	89,33	x	0,7	=	62,53
Limite superior =	89,33	x	1,3	=	116,13

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

10. Cálculo do valor do terreno (Vt), considerando o Fator de Testada (Ft), Fator de Profundidade (Fp) e Fator de Topografia (Fto):

Vt = Área x Vhm x Ft x Fp x Fto.

Área = $520,43 m^2$.

$Vhm = 89,33 R\$/m^2$.

Ft = Fator de testada = $(Tr/Ti)^{0,25} = 1,19$.

Folha nº 54 Data 18/10/06
Proc. nº 64302-7/06
Ass.

Tr = testada real da Área avaliando = 22,12m.
Ti = 10,00m, testada ideal correspondente à zona onde se situa o imóvel.
Não considerando do Ft o que extrapolar o intervalo:
$(1/2)^{0,25}$ <= Ft <= $(2)^{0,25}$.

Fp = Fator de profundidade = 1,00.
P(mi) = Profundidade mínima padrão = 20,00m.
P(máx) = Profundidade máxima padrão = 40,00m.
P(eq) = Profundidade equivalente = 23,08,00m.

Para P(mi)/2 <= P(eq) <= 2 x P(máx) então:

Se P(mi)/2 <= P(eq) < P(mi):
$Fp = (P(eq)/P(mi))^{0,50}$.

Se P(mi) <= P(eq) <= P(máx) então Fp = 1,00.

Se P(máx) < P(eq) <= 2 x P(máx):
$Fp = (P(máx)/P(eq))^{0,50}$.

Para P(eq) < P(mi)/2 ou P(eq) > 2 x P(máx) então:
$Fp = (1/2)^{0,50} = 0,71$.

Fator de Topografia (Fto) considerado igual a 1,00 devido o terreno ser plano.

Vt = Área x Vhm x Ft x Fp x Fto.

Vt = 520,43 x 89,33 x 1,19 x 1,00 x 1,00 = 55.323,11.

Portanto, o valor da área de 520,43m² é, cinqüenta e cinco mil, trezentos e vinte e três Reais e onze 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, 17 de Agosto de 2.005.

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