

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

PUBLICADO (A) NO JORNAL
BOLETIM DO MUNICÍPIO
Nº 1791 de 13.07.07

L E I Nº. 7343/07
DE 03 DE JULHO DE 2007

Autoriza a Prefeitura Municipal a outorgar permissão de uso de 03 (três) áreas de terreno de domínio público municipal à Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP.

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 03 (três) áreas de terreno de domínio público municipal à Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP, abaixo caracterizadas, para integração do Sistema de Esgotos Sanitários do Município, sendo duas delas destinadas à implantação da Estação Elevatória de Esgotos Sanitários e Servidão de Passagem, localizadas em parte da Praça João Batista Peneluppi, Jardim Diamante e a terceira destinada à implantação de Servidão de Passagem em parte da área verde situada na Rua Venezuela, Cidade Vista Verde, com as seguintes medidas limites e confrontações:

ÁREA I

- 01- IMÓVEL : - Área de terra.
- 02 - PROPRIEDADE: - Área de domínio público municipal.
- 03 - LOCALIZAÇÃO: - Praça João Batista Peneluppi, Jardim Diamante.
- 04 - SITUAÇÃO: - A área está situada entre a área remanescente da Praça João Batista Peneluppi.
- 05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: - Formato irregular, plano e sem benfeitorias.
- 06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - A medição inicia-se no vértice 3 (coordenadas N= 7436100.0300 e E= 413721.8100) localizado dentro da Praça João Batista Peneluppi. Deste segue no sentido horário com azimute 348°09'13" e 45,84m (quarenta e cinco metros e oitenta e quatro centímetros) de extensão até o vértice 4; neste deflete à direita e segue com azimute 78°09'13" e 4,00m (quatro metros) de extensão até o vértice 5; neste deflete à direita e segue com azimute 168°09'13" e 44,63m (quarenta e quatro metros e sessenta e três centímetros) de extensão até o vértice 6; neste deflete à direita e segue com azimute 241°19'13" e 4,17m (quatro metros e dezessete centímetros) de extensão até o vértice inicial 3, confrontando em toda a extensão com área remanescente da Praça João Batista Peneluppi, fechando o perímetro.
- 07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 180,95m² (cento e oitenta metros quadrados e noventa e cinco décimos quadrados).

ÁREA II

- 01 - IMÓVEL: - Área de Terra.
- 02 - PROPRIEDADE: - Área de domínio público municipal.
- 03 - LOCALIZAÇÃO: - Praça João Batista Peneluppi, Jardim Diamante.

04 - SITUAÇÃO: - A área está situada entre a rua lindeira a Praça e área remanescente da Praça João Batista Peneluppi.

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

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - A medição inicia-se no vértice 1 (coordenadas N= 7436080.7900 e E= 413726.2400) localizado no alinhamento da rua lindeira a Praça. Deste segue no sentido horário com azimute $331^{\circ}19'13''$ e 19,00m (dezenove metros) de extensão até o vértice 2; neste deflete à direita e segue com azimute $61^{\circ}19'13''$ e 5,34m (cinco metros e trinta e quatro centímetros) de extensão até o vértice 3; deste segue com azimute de $61^{\circ}19'13''$ e 4,18m (quatro metros e dezoito centímetros) de extensão até o vértice 6; deste segue com azimute de $61^{\circ}19'13''$ e 7,98m (sete metros e noventa e oito centímetros) de extensão até o vértice 7; neste deflete à direita e segue com azimute $151^{\circ}19'13''$ e 19,00m (dezenove metros) de extensão até o vértice 8, confrontando do vértice inicial 1 ao vértice 8 com área remanescente da Praça João Batista Peneluppi; neste deflete à direita e segue com azimute $241^{\circ}19'13''$ e 17,50m (dezessete metros e cinquenta centímetros) de extensão confrontando com a rua lindeira a Praça até o vértice inicial 1, fechando o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de $332,50m^2$ (trezentos e trinta dois metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados).

ÁREA III

01- IMÓVEL: - Área de terra (Faixa1).

02 - PROPRIEDADE: - Área de domínio público municipal.

03 - LOCALIZAÇÃO: - Rua Venezuela, Cidade Vista Verde.

04 - SITUAÇÃO: - A área está situada entre a Rua Venezuela, área remanescente de domínio público municipal (área verde) e área de propriedade da Petrobrás – Petróleo Brasileiro S/A.

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

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - A medição inicia-se no vértice 1 (coordenadas N= 7.437.225,58 e E= 415.674,97) localizado junto a Rua Venezuela. Deste segue no sentido horário com azimute $268^{\circ}16'50''$ e 25,01m (vinte e cinco metros e um centímetro) de extensão confrontando com área remanescente de domínio público municipal (área verde) até o vértice 2; neste deflete à direita e segue com azimute $359^{\circ}26'47''$ e 2,00m (dois metros) de extensão confrontando com área pertencente a Petrobrás – Petróleo S/A Brasileiro até o vértice 3; neste deflete à direita e segue com azimute $88^{\circ}16'50''$ e 25,01m (vinte e cinco metros e um centímetro) de extensão confrontando com área remanescente de domínio público municipal (área verde) até o vértice 4; neste deflete à direita e segue com azimute $179^{\circ}26'47''$ e 2,00m (dois metros) de extensão confrontando com a Rua Venezuela até o vértice inicial 1, fechando o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de $50,01m^2$ (cinquenta metros quadrados e um decímetro quadrado).

Parágrafo único. As áreas de terreno das quais trata o "caput" deste artigo estão melhor descritas e caracterizadas nas plantas, memoriais descritivos e laudos de avaliação, inclusos, que são partes integrantes desta lei.

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

Art. 2º. 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 violação das obrigações da permissionária previstas nesta lei, ou o interesse público o exigir.

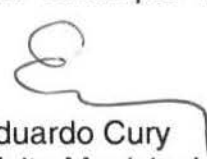
Art. 3º. A permissionária obriga-se a deixar os locais, ao final da obra, livre de materiais de construção, entulhos e com os buracos devidamente tapados.

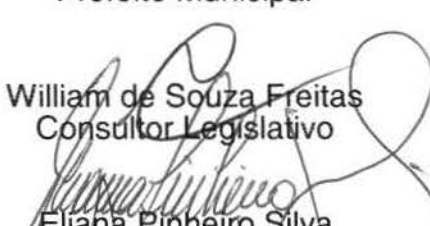
Art. 4º. É vedada a transferência desta permissão a terceiros.

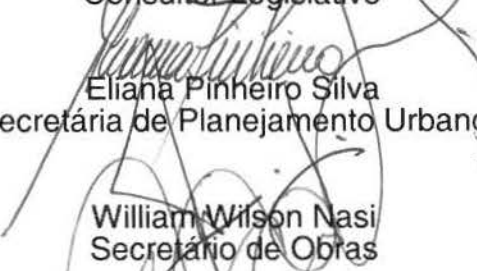
Art. 5º. No instrumento de permissão a ser firmado entre as partes constará obrigatoriamente cláusula de reversão para o caso de ocorrer inobservância do disposto nos artigos precedentes ou se, às áreas ora permissionadas, no todo ou em parte, vier a ser dada destinação diversa da prevista nesta lei.

Art. 6º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

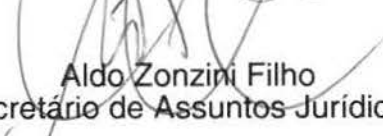
Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 03 de
julho de 2.007.


Eduardo Cury
Prefeito Municipal

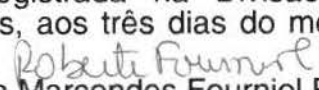

William de Souza Freitas
Consultor Legislativo

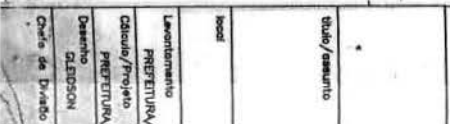

Eliana Pinheiro Silva
Secretária de Planejamento Urbano

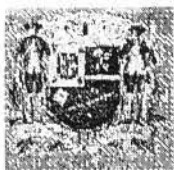

William Wilson Nasi
Secretário de Obras


Aldo Zonzini Filho
Secretário de Assuntos Jurídicos

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


Roberta Marcondes Fourniol Rebello
Chefe da Divisão de Formalização e Atos





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

MEMORIAL DESCRITIVO

De Área de domínio Público Municipal para permissão de uso para faixa de servidão.

01- IMÓVEL: - Área de terra.

02 - PROPRIEDADE: - Área de domínio público municipal.

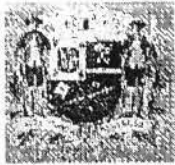
03 - LOCALIZAÇÃO: - Praça João Batista Peneluppi, Jardim Diamante.

04 - SITUAÇÃO: - A área está situada entre a área remanescente da Praça João Batista Peneluppi.

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

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - A medição inicia-se no vértice 3 (coordenadas N = 7436100.0300 e E = 413721.8100) localizado dentro da Praça João Batista Peneluppi. Deste segue no sentido horário com azimuth $348^{\circ}09'13''$ e 45,84m (quarenta e cinco metros e oitenta e quatro centímetros) de extensão até o vértice 4; neste deflete à direita e segue com azimuth $78^{\circ}09'13''$ e 4,00 m (quatro metros) de extensão até o vértice 5; neste deflete à direita e segue com azimuth $168^{\circ}09'13''$ e 44,63m (quarenta e





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

MEMORIAL DESCRITIVO

De área de domínio público municipal para permissão de uso para estação elevatória de esgotos.

01- IMÓVEL: - Área de terra.

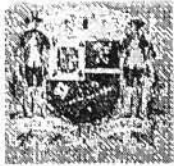
02 - PROPRIEDADE: - Área de domínio público municipal.

03 - LOCALIZAÇÃO: - Praça João Batista Peneluppi, Jardim Diamante.

04 - SITUAÇÃO: - A área está situada entre a rua lindeira a Praça e área remanescente da Praça João Batista Peneluppi.

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

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - A medição inicia-se no vértice 1 (coordenadas N = 7436080.7900 e E = 413726.2400) localizado no alinhamento da rua lindeira a Praça. Deste segue no sentido horário com azimuth $331^{\circ}19'13''$ e 19,00m (dezenove metros) de extensão até o vértice 2; neste deflete à direita e segue com azimuth $61^{\circ}19'13''$ e 5,34m (cinco metros e trinta e quatro centímetros) de extensão até o vértice 3; deste segue com azimuth de $61^{\circ}19'13''$ e 4,18m (quatro metros e dezoito centímetros) de extensão até o vértice 6; deste segue com azimuth de $61^{\circ}19'13''$ e 7,98m (sete metros e noventa e oito centímetros) de extensão até o vértice 7; neste deflete à direita e segue com azimuth $151^{\circ}19'13''$ e 19,00m (dezenove metros) de extensão até o vértice 8, confrontando do vértice inicial 1 ao vértice 8 com área remanescente da Praça João Batista Peneluppi: neste deflete à direita e segue com



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

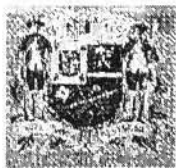
quatro metros e sessenta e três centímetros) de extensão até o vértice 6; neste deflete à direita e segue com azimuth $241^{\circ}19'13''$ e 4,17 m (quatro metros e dezessete centímetros) de extensão até o vértice inicial 3, confrontando em toda a extensão com área remanescente da Praça João Batista Peneluppi, fechando o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 180,95 m² (cento e oitenta metros quadrados e noventa e cinco decímetros quadrados).

Secretaria de Obras, aos 18 de Janeiro de 2007.

Engº Carlos Benedito Carnevalli
Monitor

Engº Cláudio Henrique Miragaia Mendes
Chefe de Divisão de Infra-Estrutura



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

azimute $241^{\circ}19'13''$ e 17,50m (dezessete metros e cinquenta centímetros) de extensão confrontando com a rua lindeira a Praça até o vértice inicial 1, fechando o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 332,50 m² (trezentos e trinta e dois metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados).

Secretaria de Obras, aos 18 de Janeiro de 2007.

Engº Carlos Benedito Carnevalli

Monitor

Engº Cláudio Henrique Miragaia Mendes

Chefe de Divisão de Infra-Estrutura

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 027DAA-SPUH/07.
(referente ao processo interno n.º 110.760-1/06).

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 duas áreas de terra, para fins de permissão de uso.
4. Localização: as áreas estão situadas à Praça João Batista Peneluppi, Jardim Diamante, José dos Campos - SP.
5. Área total: os perímetros encerram as áreas de 332,50m² e 180,95m².
6. Vistoria: inspecionando as áreas observamos estarem localizadas em um bairro de classe média.
7. Para avaliar as áreas utilizamos as normas do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.
8. Pesquisa de valores:

Elemento n.º 01:

Publicado dia 12/02/2.006 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: imobiliária Verde Vale, tel. 3929-1551 ou 9147-1203.

Local: rua Vinte e três de Dezembro, Jardim Cerejeira.

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

Topografia plana.

Valor = R\$30.000,00.

Valor médio = $30.000,00/250,00 = 120,00\text{R}\$/\text{m}^2$.

If = 13,55.

Elemento n.º 02:

Publicado dia 21/05/2.006 no jornal Valeparaibano.

Anunciante particular, tel. 9162-8530.

Local: rua Vinte e três de Dezembro, Jardim Cerejeira.

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

Topografia plana.

Valor = R\$31.000,00.

Valor médio = $31.000,00/250,00 = 124,00\text{R}\$/\text{m}^2$.

If = 13,55.

Elemento n.º 03:

Publicado dia 28/05/2.006 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: imobiliária Verde Vale, tel. 3929-1551 ou 9147-1203.

Local: Avenida Joaquim Bernardes Netto, Jardim Castanheira.

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

Topografia em declive.

Valor = R\$35.000,00.

Valor médio = $35.000,00/250,00 = 140,00\text{R\$/m}^2$.
If = 13,55.

Elemento n.º 04:

Publicado dia 11/06/2.006 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: particular, tel. 3912-9938 ou 9137-6249.

Local: rua Angelina Borgo Gregório, Jardim Pararangaba.

Área de $146,00\text{m}^2$, com frente de 5,00m e profundidade de 29,20m.

Topografia plana.

Valor = R\$16.000,00.

Valor médio = $16.000,00/146,00 = 109,59\text{R\$/m}^2$.

If = 13,55.

Elemento n.º 05:

Publicado dia 11/06/2.006 no jornal Valeparaibano.

Anunciante particular, tel. 3921-4597 ou 9723-6504.

Local: rua um, Residencial Dom Bosco.

Área de $250,00\text{m}^2$, com frente de 10,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$36.700,00.

Valor médio = $36.700,00/250,00 = 146,80\text{R\$/m}^2$.

If = 12,19.

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 = $F_f = 0,90$ para imóveis em oferta de venda, que supõe existir uma elasticidade de negociação.

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

$T_i = 10,00$ 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 (F_p):

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

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

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

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

$F_p = (P(eq)/P(máx))^{0,50}$.



Para $P(eq) < P(mi)/2$ 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 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 $I_{fa} = 14,63/2.006$ 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
01	120,00	0,90	1,00	1,00	1,00	13,55	116,61
02	124,00	0,90	1,00	1,00	1,00	13,55	120,50
03	140,00	0,90	1,00	1,00	1,05	13,55	142,84
04	109,59	0,90	1,19	1,00	1,00	13,55	126,73
05	146,80	0,90	1,00	1,00	1,00	12,19	158,57
Somatória							665,25

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

$$V_{hm} = 665,25/5 = 133,05 \text{R\$}/\text{m}^2.$$

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

Limite inferior =	133,05	x	0,7	=	93,14
Limite superior =	133,05	x	1,3	=	172,97

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

10. Cálculo do valor das áreas (V_a), considerando o Fator de Testada (F_t), Fator de Profundidade (F_p) e Fator de Topografia (F_{to}):

$$V_a = \text{Área} \times V_{hm} \times F_t \times F_p \times F_{to}.$$

$$\text{Área} = 332,50 \text{m}^2 = \text{Estação elevatória de esgoto}.$$

$$\text{Área} = 180,95 \text{m}^2 = \text{Faixa de servidão de passagem}.$$

$$V_{hm} = \text{R\$}133,05/\text{m}^2.$$

$$F_t = \text{Fator de testada} = (Tr/Ti)^{0,25} = 1,15.$$

Tr = testada real da Área avaliando = 15,00m.

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

Não considerando do F_t o que extrapolar o intervalo:

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

$$F_p = \text{Fator de profundidade} = 0,79.$$



$P(mi)$ = Profundidade mínima padrão = 20,00m.
 $P(máx)$ = Profundidade máxima padrão = 40,00m.
 $P(eq)$ = Profundidade equivalente.

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 $P(máx) < P(eq) \leq 2 \times P(máx)$:
 $Fp = (P(máx)/P(eq))^{0,50} = (40,00/64,84)^{0,50} = 0,79$.

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 0,90 devido o declive do terreno.

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

Local	Área	Vhm	Ft	Fp	Fto	Valor
Estação Elevatória	332,50	133,05	1,15	0,79	0,90	36.172,12
Faixa de servidão	180,95	133,05	1,15	0,79	0,90	19.685,25

Portanto, o valor da área de 332,50m² é trinta e seis mil, cento e setenta e dois Reais e doze centavos e o valor da área de 180,95m² é dezenove mil, seiscentos e oitenta e cinco Reais e vinte e cinco centavos.

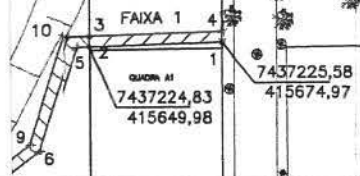
11. Encerramento: o presente laudo vai impresso em quatro folhas apenas no anverso, estando a última datada e assinada e as demais rubricadas.

Secretaria de Planejamento Urbano, 26 de Abril de 2.007.


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



RODOVIA PRE
← SÃO



CIDADE VISTA VERDE

JARI

FAIXA 1 - PERMISSÃO DE USO

VÉRTICES	AZIMUTE	DISTÂNCIA (m)
1-2	268°16'50"	25,01
2-3	359°26'47"	2,00
3-4	88°16'50"	25,01
4-1	179°26'47"	2,00
ÁREA: 50,01 m2		

FAIXA 2 - DESAPROPRIAÇÃO

VÉRTICES	AZIMUTE	DISTÂNCIA (m)
2-5	268°16'50"	2,48
5-6	195°30'21"	20,36
6-7	232°16'04"	136,67
7-8	349°52'49"	2,26
8-9	52°16'04"	134,96
9-10	15°30'21"	21,17
10-3	88°16'50"	4,00
3-2	179°26'47"	2,00
ÁREA: 319,64 m2		

FAIXA 3 - DESAPROPRIAÇÃO

VÉRTICES	AZIMUTE	DISTÂNCIA (m)
1-2	01°35'48"	2,59
2-3	52°16'04"	36,95
3-4	R: 39,98; AC: 02°52'14"; D: 2,00	
4-1	232°16'04"	38,49
ÁREA: 75,46 m2		

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE OBRAS

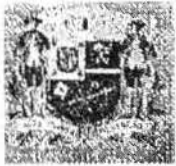
título/assunto

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO CADASTRAL DE ÁREA PARA IMPLANTAÇÃO DE REDE
COLETORA DE ESGOTOS

local

TREVO DE ACESSO À REVAP/CIDADE VISTA VERDE

Levantamento SABESP	Caderneta	processo/expediente 78654-8/06	folha ÚNICA
Cálculo/Projeto	Escala 1:1000	arquivado VISTAVERDE_TREVO_SABESP	
Desenho João Simonetti	Data 22/12/06	Monitor Eng. Carlos B. da Silva	
Chefe de Divisão de Infra-estrutura		Diretor de Obras Públicas	Secretário de Obras
Eng. Claudio Henrique Miraglia Mendes		Eng. Mauro Manoel Pinto	Eng. William Wilson Nesi



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

MEMORIAL DESCRITIVO

De área de domínio público municipal a ser permissionada para servidão de passagem.

01- IMÓVEL: - Área de terra (Faixa1).

02 - PROPRIEDADE: - Área de domínio público municipal.

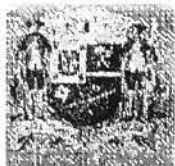
03 - LOCALIZAÇÃO: - Rua Venezuela, Cidade Vista Verde.

04 - SITUAÇÃO: - A área está situada entre a Rua Venezuela, área remanescente de domínio público municipal (área verde) e área de propriedade da Petrobrás – Petróleo Brasileiro S/A.

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

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - A medição inicia-se no vértice 1 (coordenadas N= 7.437.225,58 e E= 415.674,97) localizado junto a Rua Venezuela. Deste segue no sentido horário com azimuth $268^{\circ}16'50''$ e 25,01m (vinte e cinco metros e um centímetro) de extensão confrontando com área remanescente de domínio público municipal (área verde) até o vértice 2; neste deflete à direita e segue com azimuth $359^{\circ}26'47''$ e 2,00 m (dois metros) de extensão confrontando com área pertencente a Petrobrás – Petróleo S/A Brasileiro até o vértice 3; neste deflete à direita e segue com azimuth $88^{\circ}16'50''$ e 25,01 m (vinte e cinco metros e um centímetro) de extensão





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

confrontando com área remanescente de domínio público municipal (área verde) até o vértice 4; neste deflete à direita e segue com azimuth $179^{\circ}26'47''$ e 2,00 m (dois metros) de extensão confrontando com a Rua Venezuela até o vértice inicial 1, fechando o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 50,01 m² (cinquenta metros quadrados e um decímetro quadrado).

Secretaria de Obras, aos 18 de dezembro de 2006.

Engº Carlos Benedito Carnevalli

Monitor

Engº Cláudio Henrique Miragaia Mendes
Chefe de Divisão de Infra-Estrutura

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 003DAA-SPUH/07.
(referente ao processo interno n.º 110.760-1/06).

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: a área está situada à rua Venezuela, Cidade Vista Verde, José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro encerra a área de $50,01\text{m}^2$.
6. Vistoria: inspecionando a área observamos estar localizada em um bairro de classe média.
7. Para avaliar as áreas utilizamos as normas do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.
8. Pesquisa de 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 $300,00\text{m}^2$, com frente de 12,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$62.000,00.

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

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 $300,00\text{m}^2$, com frente de 10,00m e profundidade de 30,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$75.000,00.

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

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 13,00m e profundidade de 23,08m.

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

Topografia plana.

Valor = R\$42.000,00.

Valor médio = 42.000,00/250,00 = 168,00R\$/m².

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 725,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$ 130.000,00.

Valor médio = 130.000,00/725,00 = 179,31R\$/m².

If = 36,92.

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

$Fp = (P(eq)/P(máx))^{0,50}$.

Para $P(eq) < P(mi)/2$ ou $P(eq) > 2 \times P(máx)$ então:



$$F_p = (2,00)^{0,50} = 1,41.$$

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 = 29,59/2.006 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	Vm	Ff	Ft	Fp	Fto	If	Vh
01	206,67	0,90	0,96	1,00	1,00	29,59	178,56
02	250,00	0,90	1,00	1,00	1,00	36,92	180,33
03	170,00	0,90	0,94	1,00	1,00	29,59	143,82
04	168,00	0,90	1,00	1,00	1,00	29,59	151,20
05	179,31	0,90	1,00	1,00	1,00	36,92	129,34
Somatória							783,25

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

$$V_{hm} = 783,25 / 5 = 156,65 \text{ R\$} / \text{m}^2.$$

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

Limite inferior =	156,65	x	0,7	=	109,66
Limite superior =	156,65	x	1,3	=	203,65

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

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

$$V_a = \text{Área} \times V_{hm} \times F_t \times F_p \times F_{to}.$$

$$\text{Área} = 50,01 \text{ m}^2 = \text{Faixa de servidão de passagem.}$$

$$V_{hm} = \text{R\$} 156,65 / \text{m}^2.$$

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

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

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

Não considerando do Ft o que extrapolar o intervalo:

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

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

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

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

$$P(eq) = \text{Profundidade equivalente} = 25,01 \text{ m}$$

3

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

$$Fp = (P(máx)/P(eq))^{0,50} = (40,00/64,88)^{0,50} = 0,79.$$

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 0,90 devido o declive do terreno.

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

Local	Área	Vhm	Ft	Fp	Fto	Valor
Faixa de servidão	50,01	165,65	0,84	1,00	0,90	6.262,82.

Portanto, o valor da área de $50,01m^2$ é seis mil, duzentos e sessenta e dois Reais e oitenta e dois cinquenta.

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, 03 de Janeiro de 2.007.



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

