

PUBLICADO (A) NO JORNAL  
BOLETIM DO MUNICÍPIO  
Nº 1833 de 11/04/08

LEI Nº. 7501/08  
DE 31 DE MARÇO DE 2.008

Autoriza a Prefeitura Municipal a outorgar permissão de uso de uma área de terreno de domínio público municipal à Fundação de Atendimento à Criança e ao Adolescente "Prof. Hélio Augusto de Souza" - FUNDHAS e dá outras providências.

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, localizada na Rua Sete de Setembro, Eugênio de Melo, com 1.016,07 m<sup>2</sup> (mil e dezesseis metros quadrados e sete decímetros quadrados), melhor descrita e caracterizada no memorial descritivo, planta e laudo de avaliação, inclusos, que são partes integrantes desta lei, à Fundação de Atendimento à Criança e ao Adolescente "Prof. Hélio Augusto de Souza" - FUNDHAS.

Art. 2º. A presente permissão de uso destinar-se-á à ampliação da Unidade Profissionalizante da permissionária, localizada em Eugênio de Melo, para o cumprimento de suas funções institucionais.

Art. 3º. A permissão de uso de que trata esta lei será concedida a título precário, gratuito e por prazo indeterminado, cabendo a permissionária a manutenção da área, conservando-a permanentemente em bom estado enquanto durar a permissão, procedendo às medidas para tal, independentemente de notificação da Prefeitura.

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

Art. 5º. A permissão de uso será revogada e o imóvel objeto da mesma reverterá à posse direta da Prefeitura, acrescido de todas as benfeitorias e acessões nele introduzidas, independentemente de qualquer indenização a permissionária, nos seguintes casos:

I - quando a permissionária der ao imóvel, no todo ou em parte, destinação diversa da prevista no artigo 2º desta lei;

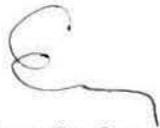
II - quando verificada a ocorrência de inadimplemento de cláusula contratual;

III - quando o interesse público o exigir.

Art. 6º. 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.

Art. 7º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 31 de março de 2.008.



Eduardo Cury  
Prefeito Municipal



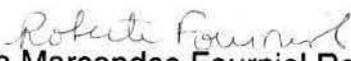
William de Souza Freitas  
Consultor Legislativo

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 trinta e um dias do mês de março do ano de dois mil e oito.



Roberta Marcondes Fourniol Rebello  
Chefe da Divisão de Formalização e Atos



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
SECRETARIA DE OBRAS

**MEMORIAL DESCRITIVO**

De uma área de terra a ser permissionada a Fundhas- Fundação Hélio Augusto de Melo.

**01- IMÓVEL:** - Área de terra.

**02 - PROPRIEDADE:** Domínio Público Municipal.

**03 - LOCALIZAÇÃO:** - Rua sete de Setembro - Eugênio de Melo.

**04 - SITUAÇÃO:** - A área está situada entre a confluência da rua General Eugenio de Augusto Melo com a Rua Sete de Setembro, Rua Sete de Setembro, Área ocupada pela Fundhas – Fundação Hélio Augusto de Melo, Área de Domínio Público Municipal (UBS) e rua General Eugenio de Augusto Melo.

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

**06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:** - A medição inicia-se no ponto 3APC, localizado no alinhamento da rua General Eugenio de Augusto Melo a uma distância de 3,89m (três metros e oitenta e nove centímetros) de extensão da confluência da rua General Eugenio de Augusto Melo com a Rua Sete de Setembro. Deste segue em sentido horário em curva com R: 5,00 (cinco metros); AC: 84°04'10" e D: 7,34m (sete metros e trinta e quatro centímetros) de extensão até o ponto 2APT; deste segue com rumo de 55°17'07"NE e distância de 26,19m (vinte e seis metros e dezenove centímetros) de extensão até o ponto 3A; neste deflete à direita e segue com rumo de 57°19'19"NE e distância de 26,66m (vinte e seis metros e sessenta e seis centímetros) de extensão até o ponto 1 A, confrontando com a Rua Sete de Setembro do ponto 2APT ao ponto



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

1A; neste deflete à direita e segue com rumo de  $29^{\circ}31'14''$ SE e distância de 18,51m (dezoito metros e cinquenta e um centímetros) de extensão confrontando com a área ocupada pela Fundhas – Fundação Hélio Augusto de Melo até o ponto 32; neste deflete à direita e segue com rumo de  $58^{\circ}08'58''$  SW e distância de 57,45m (cinquenta e sete metros e quarenta e cinco centímetros) de extensão confrontando com Área de Domínio Público Municipal (UBS) até o ponto 4A; neste deflete à direita e segue com rumo de  $55^{\circ}17'07''$ SW e distância de 12,10m (doze metros e dez centímetros) de extensão confrontando com a rua General Eugenio de Augusto Melo ate o ponto inicial 3APC, fechando o perímetro.

**07 - ÁREA TOTAL:** - O perímetro descrito perfaz uma área de 1016,07m<sup>2</sup> (mil e dezesseis metros quadrados e sete decímetros quadrados).

Secretaria de Obras, aos 24 de Janeiro de 2008.

  
**Engº Carlos Benedito Carnevalli**  
Monitor

  
**Engº Mauro Manoel Pinto**  
Diretor de Obras Públicas

*Engº Milton Eiji Takahashi*  
Assessor de Projetos e Orçamentos

If = 15,01.

Elemento n.º 04:

Informação obtida no local dia 04/04/2.007.

Anunciante imobiliária Opção, tel. 3929-6050.

Local: rua Emiliano Alves de Paula, Jardim Itapoã, Eugênio de Melo.

Área de 280,00m<sup>2</sup>, com frente de 10,00m e profundidade de 28,00m.

Topografia: plana.

Valor = R\$40.000,00.

Valor médio = 40.000,00/280,00 = 142,86R\$/m<sup>2</sup>.

If = 15,01.

Elemento n.º 05:

Informação obtida no local dia 04/04/2.007.

Anunciante particular, tel. 3616-5532.

Local: rua Luiz Carlos Fraga e Silva, Residencial Galo Branco.

Área de 250,00m<sup>2</sup>, com frente de 10,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$40.000,00.

Valor médio = 40.000,00/250,00 = 160,00R\$/m<sup>2</sup>.

If = 12,51.

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)<sup>0,25</sup>.

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

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

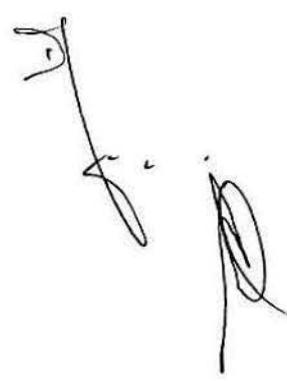
Se  $P(mi) \leq P(eq) \leq P(máx)$  então  $Fp = 1,00$ .

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:

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



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 012DAA-SPU/01  
(referente ao processo interno n.º 97.612-9/07).

1. Interessada: FUNDHAS – Fundação Hélio Augusto de Souza.
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 Sete de Setembro, Eugênio de Melo, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra uma área de 1.016,07m<sup>2</sup>.
6. Vistoria: inspecionando o terreno observamos estar situado no centro do distrito de Eugênio de Melo.
7. Para avaliar o terreno 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:

Informação obtida no local dia 04/04/2.007.

Anunciante particular, tel. 3905-1374.

Local: esquina da rua Vinte e um de Abril com a rua Visconde de Taunay, Eugênio de Melo.

Área de 309,00m<sup>2</sup>, com frente de 10,00m e profundidade de 30,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$50.000,00.

Valor médio =  $50.000,00/309,00 = 161,81R\$/m^2$ .

If = 15,01.

Elemento n.º 02:

Informação obtida no local dia 04/04/2.007.

Anunciante particular, tel. 3937-2054.

Local: rua Hamilton de Freitas, Residencial Galo Branco.

Área de 250,00m<sup>2</sup>, com frente de 10,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$37.000,00.

Valor médio =  $37.000,00/250,00 = 148,00R\$/m^2$ .

If = 12,51.

Elemento n.º 03:

Informação obtida no local dia 04/04/2.007.

Anunciante particular, tel. 3905-1077 ou 3905-1044.

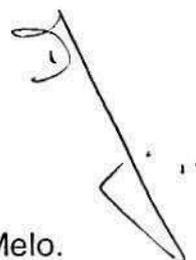
Local: rua Maria de Lourdes César Leite, Eugênio de Melo.

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

Topografia plana.

Valor = R\$40.000,00.

Valor médio =  $40.000,00/250,00 = 160,00R\$/m^2$



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 = 15,01/2.007 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	161,81	0,90	1,00	1,00	1,00	15,01	145,63
02	148,00	0,90	1,00	1,00	1,00	12,51	159,82
03	160,00	0,90	1,00	1,00	1,00	15,01	144,00
04	142,86	0,90	1,00	1,00	1,00	15,01	128,57
05	160,00	0,90	1,00	1,00	1,00	12,51	172,78
Média							150,16

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

Limite inferior =	150,16	x	0,7	=	105,11
Limite superior =	150,16	x	1,3	=	195,21

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

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

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

$$\text{Área} = 1.016,07\text{m}^2.$$

$$Vhm = \text{R}\$150,16/\text{m}^2.$$

$$Ft = \text{Fator de testada} = (Tr/Ti)^{0,25} = 1,00.$$

Tr = testada real da Área avaliando = área de esquina.

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

Não considerando do Ft o que extrapolar o intervalo:

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

Fp = Fator de profundidade = 1,00.

P(mi) = Profundidade mínima padrão = 20,00m.

P(máx) = Profundidade máxima padrão = 40,00m.

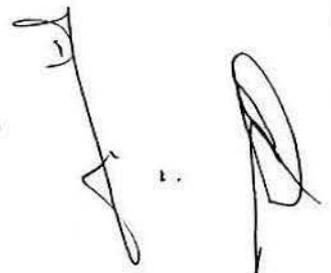
P(eq) = Profundidade equivalente = área de esquina.

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

$$F_p = \left( \frac{P(\text{máx})}{P(\text{eq})} \right)^{0,50}$$

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

$$F_p = (1/2)^{0,50} = 0,71.$$

Fator de Topografia ( $F_{to}$ ) considerado igual a 1,00 devido o terreno ser plano.

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

$$V_t = 1.016,07 \times 150,16 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 152.573,07.$$

Portanto, o valor do terreno  $1.016,07\text{m}^2$  é, cento e cinquenta e dois mil, quinhentos e setenta e três Reais e sete centavos.

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

Secretaria de Planejamento Urbano, 08 de Fevereiro de 2.008.



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

