

LEI Nº. 7598/08
DE 11 DE JULHO DE 2.008

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, 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 à Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP, abaixo caracterizada, situada no prolongamento da Rua Francisco de Assis Monteiro Barros, Jardim Guimarães, necessária a implantação de rede adutora de água, com as seguintes medidas limites e confrontações constantes da planta e memorial descritivo, a saber:

01 - IMÓVEL: - Área de Terra (A1)

02 - PROPRIEDADE: - Domínio Público Municipal.

03 - LOCALIZAÇÃO: - Prolongamento da Rua Francisco de Assis Monteiro Barros - Jardim Guimarães.

04 - SITUAÇÃO: - Está situada entre a área da SABESP, área de Domínio Público Municipal (torres de UHF), área da São Marcos Empreendimentos Imobiliários Ltda., e área remanescente de domínio público municipal (prolongamento da Rua Francisco de Assis Monteiro Barros).

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

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - A medição se inicia no ponto 1 (coordenadas N= 7.439.158,76 e E= 407.096,23), situado no alinhamento do prolongamento da Rua Francisco de Assis Monteiro Barros junto a área da SABESP. Deste segue no sentido horário com azimute de 90°57'20" e 50,66m (cinquenta metros e sessenta e seis centímetros) de extensão, confrontando com a área de Domínio Público Municipal (torres de UHF) até o ponto 2; neste deflete à direita e segue com azimute de 177°38'48" e 19,28m (dezenove metros e vinte e oito centímetros) de extensão, confrontando com a Propriedade de São Marcos Empreendimentos Imobiliários Ltda. até o ponto 3; neste deflete à direita e segue com azimute de 256°21'50" e 4,06m (quatro metros e seis centímetros) de extensão, confrontando com a Propriedade da Imobiliária Freitas S/C Ltda. até o ponto 4; neste deflete à direita e segue com azimute de 357°37'12" e 16,30m (dezesseis metros e trinta centímetros) de extensão até o ponto 5; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 270°57'20" e 46,92m (quarenta e seis metros e noventa e dois centímetros) de extensão até o ponto 6, confrontando com a área de Domínio Público Municipal (prolongamento da Rua Francisco de Assis Monteiro Barros) do vértice 4 ao vértice 6; neste deflete à direita e segue com azimute de 01°17'33" e

4,00m (quatro metros) de extensão, confrontando com a área da SABESP até o ponto inicial 1, fechando o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 266,04m² (duzentos e sessenta e seis metros quadrados e quatro decímetros quadrados).

Parágrafo único. A área de terreno acima descrita está melhor caracterizada no memorial descritivo, planta e laudo de avaliação, inclusos, que são partes integrantes desta lei.

Art. 2º. A presente permissão de uso é concedida 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 às obrigações da permissionária previstas nesta lei, ou o interesse público o exigir.

Art. 3º. 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. 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, à área ora permissionada, 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, 11 de
julho de 2.008.

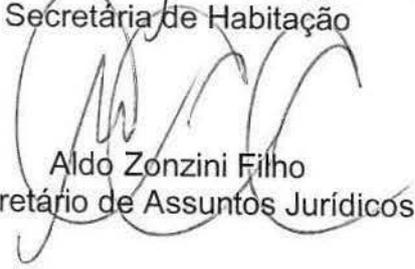

Eduardo Cury
Prefeito Municipal


William de Souza Freitas
Consultor Legislativo



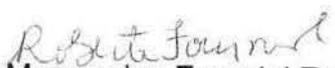


Maria Rita de Cássia Singulano
Secretária de Habitação



Aldo Zonzini Filho
Secretário de Assuntos Jurídicos

Registrada na Divisão de Formalização e Atos da
Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos onze dias do mês julho 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
DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de Domínio Público Municipal a ser permissionada à SABESP.

01- IMÓVEL: - área de terra (A1)

02 – PROPRIEDADE: - Domínio público municipal.

03 - LOCALIZAÇÃO: - Prolongamento da Rua Francisco de Assis Monteiro Barros - Jardim Guimarães.

04 - SITUAÇÃO: - Está situada entre a área da SABESP, área de Domínio Público Municipal (torres de UHF), área da São Marcos Empreend. Imob. Ltda e área remanescente de domínio público municipal (prolongamento da Rua Francisco de Assis Monteiro Barros).

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

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - A medição se inicia no ponto 1 (coordenadas N: 7.439.158,76 e E: 407.096,23), situado no alinhamento do prolongamento da Rua Francisco de Assis Monteiro Barros junto a área da SABESP. Deste segue no sentido horário com azimute de $90^{\circ}57'20''$ e 50,66 m (cinquenta metros e sessenta e seis centímetros) de extensão confrontando com a área de Domínio Público Municipal (torres de UHF) até o ponto 2; neste deflete à direita e segue com azimute de $177^{\circ}38'48''$ e 19,28 m (dezenove metros e vinte e oito centímetros) de extensão confrontando com a Propriedade de São Marcos Empreend. Imobiliários Ltda até o ponto 3; neste deflete à direita e segue com azimute de $256^{\circ}21'50''$ e 4,06 m (quatro

CRUZEIRO-SABESPI



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

metros e seis centímetros) de extensão confrontando com a Propriedade da Imobiliária Freitas S/C Ltda até o ponto 4; neste deflete à direita e segue com azimute de $357^{\circ}37'12''$ e 16,30 m (dezesesseis metros e trinta centímetros) de extensão até o ponto 5; neste deflete à esquerda e segue com azimute de $270^{\circ}57'20''$ e 46,92 m (quarenta e seis metros e noventa e dois centímetros) de extensão até o ponto 6, confrontando com a área de Domínio Público Municipal (Prolongamento da Rua Francisco Monteiro Barros) do vértice 4 ao vértice 6; neste deflete à direita e segue com azimute de $01^{\circ}17'33''$ e 4,00 m (quatro metros) de extensão confrontando com a área da Sabesp até o ponto inicial 1; fechando o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 266,04 m² (duzentos e sessenta e seis metros quadrados e quatro decímetros quadrados).

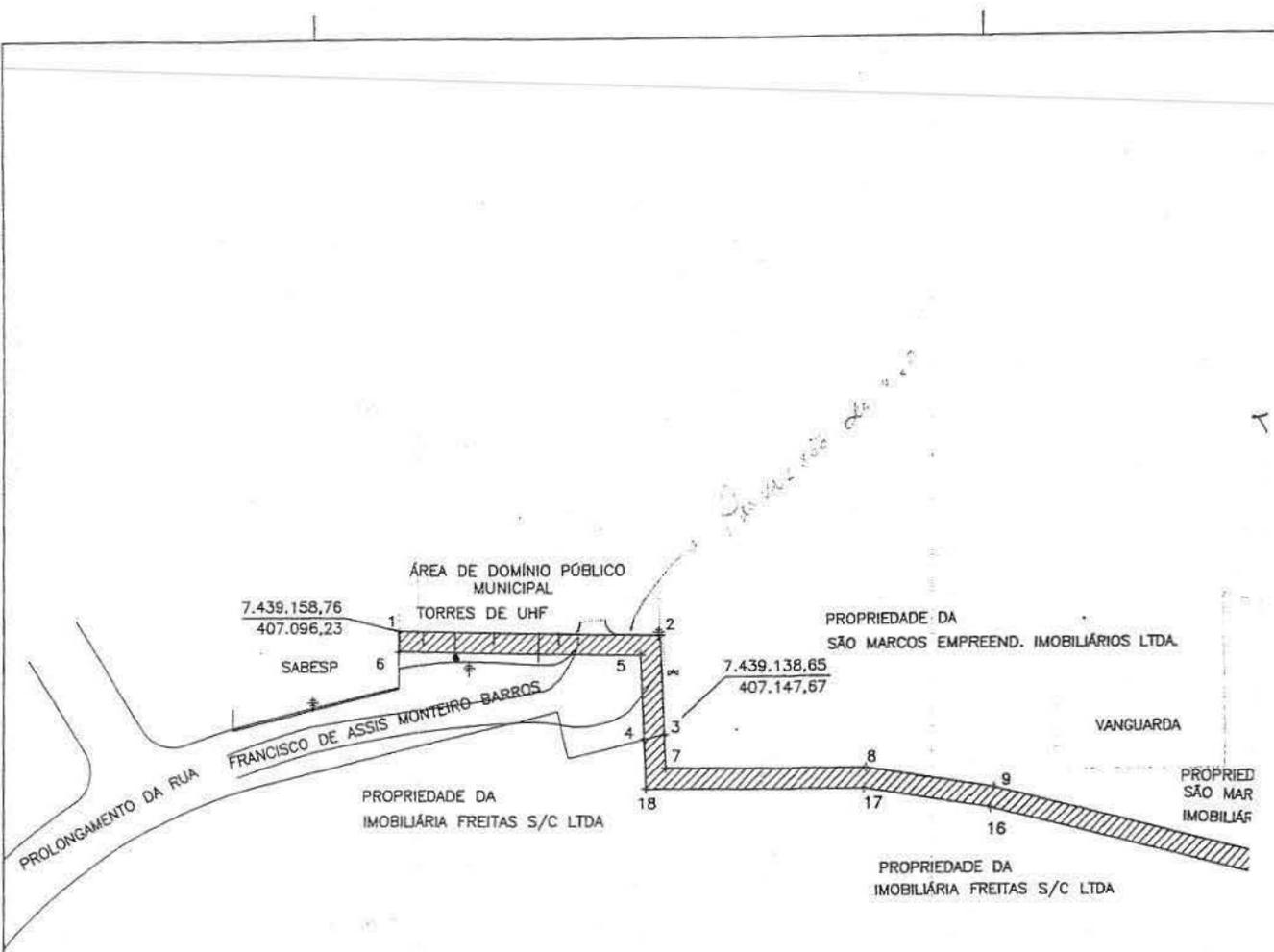
Secretaria de Obras, aos 08 de abril de 2008.

Eng^o Carlos Benedito Carnevalli

Monitor

Eng^o Mauro Manoel Pinto
Diretor de Obras Públicas





LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 042DAA-SPU/08.
(referente ao processo interno n.º 30.830-7/08).

1. Interessada: SABESP – Companhia de Saneamento Básico do estado de São Paulo.
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 Francisco de Assis Monteiro de Barros, Jardim Guimarães, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra a área de 266,04m².
6. Vistoria: Inspeccionando o imóvel, observamos tratar-se de uma faixa de terra em um bairro de classe média.
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 07/04/2.008.

Anunciante particular.

Local: rua Dos Sapateiros esquina com a rua Dos Alfaiates, Parque Novo Horizonte.

Área de 244,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 24,40m.

Topografia plana.

Valor = R\$40.000,00.

Valor médio = $40.000,00/244,00 = 163,93R\$/m^2$.

If = 15,73.

Elemento n.º 02:

Informação publicada dia 13/04/2.008.

Anunciante particular, tel. 3876-8900 ou 9171-7040.

Local: rua Dos Pintores, Parque Novo Horizonte.

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

Topografia plana.

Valor = R\$42.000,00.

Valor médio = $42.000,00/250,00 = 168,00R\$/m^2$.

If = 15,73.

Elemento n.º 03:

Informação publicada dia 13/04/2.008.

Anunciante imobiliária Verde Vale, tel. 2134-1551.

Local: Parque Novo Horizonte.

Área de 245,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 24,50m.

Topografia plana.

Valor = R\$42.000,00.

Valor médio = $42.000,00/245,00 = 171,43R\$/m^2$.

If = 15,73.

Elemento n.º 04:

Informação publicada dia 13/04/2.008.

Anunciante imobiliária Kogake, tel. 3911-2123.

Local: Jardim Nova Flórida.

Área de 244,41m², com frente de 10,00m e profundidade de 24,44m.

Topografia plana.

Valor = R\$50.000,00.

Valor médio = 50.000,00/244,41 = 204,57R\$/m².

If = 14,57.

Elemento n.º 05:

Informação publicada dia 13/04/2.008.

Anunciante particular, tel. 3021-0792.

Local: rua Das Datilógrafas, Parque Novo Horizonte.

Área de 252,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 25,20m.

Topografia plana.

Valor = R\$46.000,00.

Valor médio = 46.000,00/252,00 = 182,54R\$/m².

If = 15,73.

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 = 20,00m.

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

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:

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

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 = 15,73/2.008 e será utilizado como fator de transporte para este lote.

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	163,93	0,90	1,00	1,00	1,00	15,73	147,54
02	168,00	0,90	1,00	1,00	1,00	15,73	151,20
03	171,43	0,90	1,00	1,00	1,00	15,73	154,29
04	204,57	0,90	1,00	1,00	1,00	14,57	198,77
05	182,54	0,90	1,00	1,00	1,00	15,73	164,29
Média							163,22

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

Limite inferior =	163,22	x	0,7	=	114,25
Limite superior =	163,22	x	1,3	=	212,19

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), Fator de Topografia (Fto) e Fator de forma (Ff):

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

$$\text{Área} = 266,04\text{m}^2.$$

$$Vhm = 163,22\text{R}\$/\text{m}^2.$$

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

Tr = testada real da Área avaliando.

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 = 0,71.

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

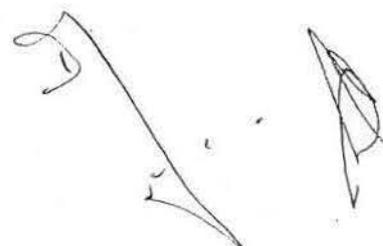
P(máx) = Profundidade máxima padrão = 40,00m.

P(eq) = Profundidade equivalente = 4,00m.

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

$$Fp = (P(máx)/P(eq))^{0,50}$$

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

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

$Fto = 0,90$ = Fator de Topografia.

$$Ff = (4 \times Ag^{0,50} / P)^{0,50}$$

Ag = Área da gleba.

P = Perímetro em m.

$$Ff = (4,00 \times 266,04^{0,50} / 141,22)^{0,50} = 0,68.$$

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

$$Vt = 266,04 \times 163,22 \times 1,19 \times 0,71 \times 0,90 \times 0,68 = 22.453,14.$$

Portanto, o valor da área de $266,04m^2$ é, vinte e dois mil, quatrocentos e cinquenta e três Reais e quatorze 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, 29 de Maio de 2.008.



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

