

PUBLICADO (A) NO JORNAL
BOLETIM DO MUNICÍPIO
Nº 1867 de 31/10/08

LEI Nº. 7660/08
DE 10 DE OUTUBRO DE 2008

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.

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 na Avenida Cecília Lúcio de Almeida Mota, Jardim Nova República, necessária a implantação de rede de abastecimento de água, com as seguintes medidas, limites e confrontações:

01 - IMÓVEL: Área de Terra.

02 - PROPRIEDADE: Domínio Público Municipal.

03 - LOCALIZAÇÃO: Avenida Cecília Lúcio de Almeida Mota - Jardim Nova República.

04 - SITUAÇÃO: A área está situada entre a Avenida Cecília Lúcio de Almeida Mota, Viela 01, Área Verde e Lotes 01 a 08 da Quadra 11.

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

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: Mede de frente 4,00m (quatro metros) de extensão para Avenida Cecília Lúcio de Almeida Mota; 4,05m (quatro metros e cinco centímetros) de extensão nos fundos onde confronta com Viela 01; 48,08m (quarenta e oito metros e oito centímetros) de extensão pelo lado direito de quem da área olha para Avenida Cecília Lúcio de Almeida Mota, onde confronta com a Área Verde e finalmente 47,44m (quarenta e sete metros e quarenta e quatro centímetros) de extensão pelo lado esquerdo, onde confronta com os Lotes 01 a 08 da Quadra 11, fechando perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: O perímetro descrito perfaz uma área de 191,01m² (cento e noventa e um metros quadrados e um decímetro quadrado).

Parágrafo único. A área de terreno acima descrita está melhor caracterizada na planta, memorial descritivo e laudo de avaliação, inclusos, que são partes integrantes desta lei.

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 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, 10 de outubro de 2008.


Eduardo Cury
Prefeito Municipal


Aldo Zonzini Filho
Resp. p/ Consultoria Legislativa


Eliana Pinheiro Silva
Secretária de Planejamento Urbano


William Wilson Nasi
Secretário de Obras

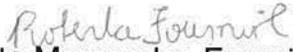

Alfredo de Freitas de Almeida
Secretário de Transportes

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



Aldo Zonzini Filho
Secretário de Assuntos Jurídicos

Registrada na Divisão de Formalização e Atos da Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos dez dias do mês de outubro 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

Folha nº 15 Data 14/02/08
Proc. nº 53.465-9/08
Ass:

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de Domínio Público Municipal a ser permissionada a Sabesp para rede de água.

01- IMÓVEL :- Área de terra.

02 - PROPRIEDADE :- Domínio Público Municipal

03 - LOCALIZAÇÃO :- Avenida Cecília Lucio de Almeida Mota – Jd. Nova Republica.

04 - SITUAÇÃO :- A área está situada entre a Avenida Cecília Lucio de Almeida Mota, Viela 1, Área verde e Lotes 01 a 08 da Quadra 11.

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

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES :- Mede de frente 4,00m (quatro metros) de extensão para Avenida Cecília Lucio de Almeida Mota; 4,05m (quatro metros e cinco centímetros) de extensão nos fundos onde confronta com Viela 1; 48,08m (quarenta e oito metros e oito centímetros) de extensão pelo lado direito, de quem da área olha para Avenida Cecília Lucio de Almeida Mota, onde confronta com a Área verde e finalmente 47,44 (quarenta e sete metros e quarenta e quatro centímetros) de extensão pelo lado esquerdo, onde confronta com os Lotes 01 a 08 da Quadra 11, fechando perímetro.



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

Folha nº. 16. - Data 14.07.08
Proc. nº. 53 465-2/08
Ass:

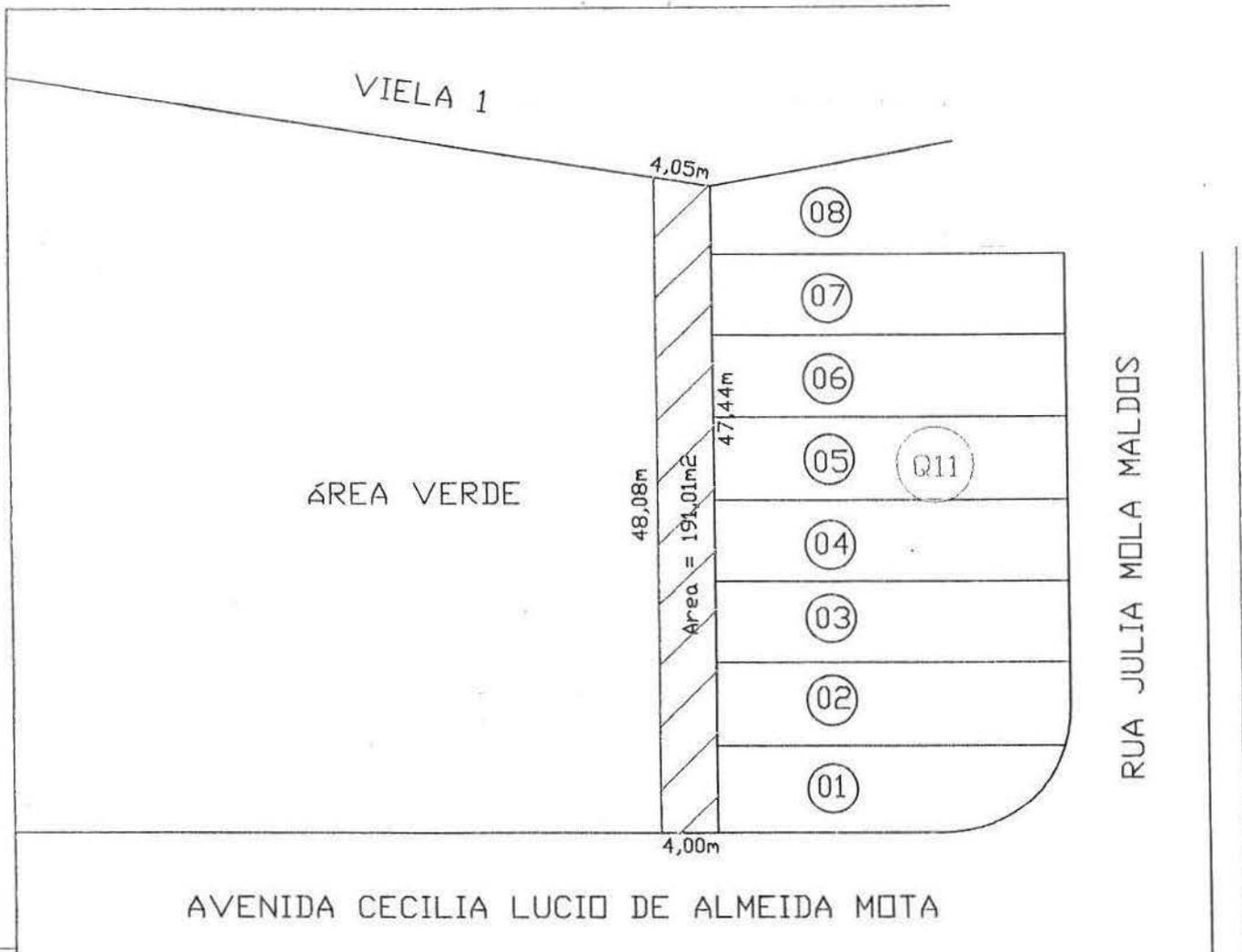
07 - ÁREA TOTAL : - O perímetro descrito perfaz uma área de 191,01m² (cento e noventa e um metros quadrados e um decímetro quadrado).

Secretaria de Obras, aos 14 de julho de 2008.

Engº Carlos Benedito Carnevalli
monitor

Engº Mauro Manoel Pinto
Diretor do Deptº de Obras Públicas





Folha nº. 17. Data 14/07/08
 Proc. nº. 53465-0/08
 Ass:

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE OBRAS

título/assunto ÁREA DE DOMINIO PUBLICO MUNICIPAL A SER PERMISSONADA A SABESP PARA REDE DE AGUA			
local AVENIDA CECILIA LUCIO DE ALMEIDA MOTA – JD. NOVA REPÚBLICA			
Levantamento	Caderneta	processo/expediente	folha ÚNICA
Cálculo/Projeto	Escala	arquivacão	
GLEIDSON	1:500	NOVA REPUBLICA SABESP	
Desenho	Data	Monitor	Eng.º Carlos B. Carnevali
GLEIDSON	14/07/08		
Chefe de Divisão de Infra-estrutura		Diretor de Obras Públicas	Secretário de Obras
		 Eng.º Mauro Manoel Pinto	Eng.º William Wilson Nasif

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 053DAA-SPU/08.
(referente ao processo interno n.º 53.465-0/08).

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 Avenida Cecília Lúcio de Almeida Mota, Jardim Nova República, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra a área de 191,01m².
6. Vistoria: Inspeccionando o imóvel, observamos tratar-se de uma faixa de terra na área verde de um bairro de classe modesta.
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 <= P(eq) <= 2 x P(máx) então:

Se P(mi)/2 <= P(eq) < P(mi):

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

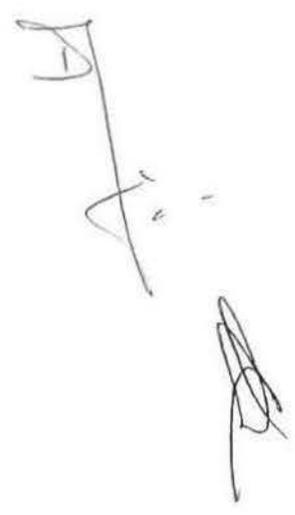
Se P(mi) <= P(eq) <= P(máx) então Fp = 1,00.

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 = 9,01/2.008 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	84,51
02	168,00	0,90	1,00	1,00	1,00	15,73	86,61
03	171,43	0,90	1,00	1,00	1,00	15,73	88,37
04	204,57	0,90	1,00	1,00	1,00	14,57	113,85
05	182,54	0,90	1,00	1,00	1,00	15,73	94,10
Média							93,49

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

Limite inferior =	93,49	x	0,7	=	65,44
Limite superior =	93,49	x	1,3	=	121,54

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):

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

$\text{Área} = 191,01m^2.$

$Vhm = 93,49R\$/m^2.$

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

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:

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

$Fp = \text{Fator de profundidade} = 0,91.$

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

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

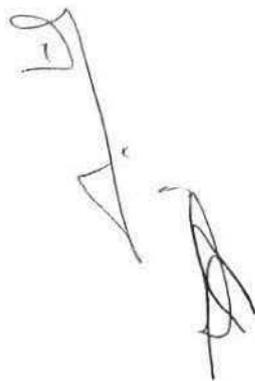
P(eq) = Profundidade equivalente = 48,08m.

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 $P(\text{máx}) < P(\text{eq}) \leq 2 \times P(\text{máx})$:
 $F_p = (P(\text{máx})/P(\text{eq}))^{0,50}$

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

$F_{to} = 0,95 =$ Fator de Topografia.

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

$V_t = 191,01 \times 93,49 \times 0,84 \times 0,91 \times 0,95 = 12.967,78$.

Portanto, o valor da área de $191,01\text{m}^2$ é, doze mil, novecentos e sessenta e sete Reais e setenta e oito 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, 20 de Junho de 2.008.

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

