

LEI Nº. 7819/09  
DE 26 DE MARÇO DE 2009

Autoriza a Prefeitura Municipal a outorgar permissão de uso de uma área de terreno de domínio público municipal à munícipe 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 munícipe Natália Menezes da Alvarenga, situada na Rua Vicente Pereira, Campos de São José, com as seguintes medidas, limites e confrontações:

01 - IMÓVEL: Área de Terra.

02 - PROPRIEDADE: Domínio Público Municipal - Viela da quadra 53 do loteamento Campos de São José.

03 - LOCALIZAÇÃO: Entre as Ruas Maria Auxiliadora Monção A. Bonafé e Vicente Pereira.

04 - SITUAÇÃO: A área está situada entre a Rua Vicente Pereira, lotes 14 e 41 da quadra 53 e área remanescente da viela.

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

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: Medindo 4,00m (quatro metros) de frente para a Rua Vicente Pereira, igual medida nos fundos confrontando com área remanescente da viela; 29,00m (vinte e nove metros) de ambos os lados confrontando pela direita de quem da área olha a rua com área remanescente da viela e a esquerda com os lotes 14 e 41 da quadra 53, fechando o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: O perímetro descrito perfaz uma área de 116,00m<sup>2</sup> (cento e dezesseis metros 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 permissão de uso destinar-se-á à construção de rede de esgoto ligando a residência da permissionária localizada na Rua Maria Auxiliadora Monção A. Bonafé, nº. 170, à rede coletora pública de esgoto da Rua Vicente Pereira, no loteamento Campos de São José.

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

Art. 3º. A 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 das infrações previstas no artigo 5º. desta lei, ou o interesse público o exigir.

Art. 4º. A permissionária obriga-se a deixar o local, ao final da obra, livre de materiais de construção e entulhos e com os buracos devidamente tapados.

Art. 5º. É vedado a permissionária fechar com muro ou alambrado a área objeto da presente permissão e realizar nela qualquer espécie de edificação.

Art. 6º. É vedada a transferência desta permissão a terceiros, exceto no caso de alienação do imóvel, com prévia anuência da Prefeitura Municipal.

Art. 7º. 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.

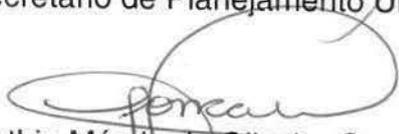
Art. 8º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 26 de março de 2.009.

  
✓ Eduardo Cury  
Prefeito Municipal

  
William de Souza Freitas  
Consultor Legislativo

  
Mário Sarraf  
Secretário de Planejamento Urbano

  
Cynthia Márcia de Oliveira Gonçalves  
Secretária de Obras

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 vinte e seis dias do mês de março do ano de dois  
mil e nove.



Erica Silva Penha  
Resp. p/ Divisão de Formalização e Atos



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

**MEMORIAL DESCRITIVO**

Área a ser permissionada para passagem de rede de esgoto.

**01- IMÓVEL :-** Área de terra.

**02 - PROPRIEDADE :-** Domínio público municipal – viela da quadra 53 do loteamento Campos de São José.

**03 - LOCALIZAÇÃO :-** Entre as ruas Maria A. Monção Bonafé e Vicente Pereira.

**04 - SITUAÇÃO :-** A área está situada entre a R. Vicente Pereira, lotes 14 e 41 da quadra 53 e área remanescente da viela.

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

**06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES :-** Medindo 4,00 m (quatro metros) de frente para a R. Vicente Pereira, igual medida nos fundos confrontando com área remanescente da viela; 29,00 m (vinte e nove metros) de ambos os lados confrontando pela direita de quem da área olha a rua com área remanescente da viela e a esquerda com os lotes 14 e 41 da quadra 53, fechando o perímetro.

**07 - ÁREA TOTAL :-** O perímetro descrito perfaz uma área de 116,00 m<sup>2</sup> (cento e dezesseis metros quadrados).

Secretaria de Obras, aos 04 de Dezembro 2008.

Engº Carlos Benedito Carnevalli  
Monitor

Engº Mauro Manoel Pinto  
Diretor de Obras Públicas



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 123DAA-SPU/08.  
(referente ao processo interno n.º 96.970-2/08).

1. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à rua José de Alencar, 123 - Centro.
2. Interessado: Natália Menezes de Alvarenga.
3. Objetivo: tem o presente laudo, a finalidade de determinar o valor de um imóvel para fins de permissão de uso.
4. Localização: o imóvel está situado à rua Vicente Pereira, Campos São José, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra uma área de 116,00m<sup>2</sup>.
6. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos tratar-se de uma faixa de terra de uma viela em um bairro de classe modesta.
7. Para avaliar o imóvel utilizamos as normas do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.
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 publicada dia 13/04/2.008.

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

Local: rua Dos Pintores, Parque Novo Horizonte.

Área de 250,00m<sup>2</sup>, 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 02:

Informação publicada dia 13/04/2.008.

Anunciante imobiliária Verde Vale, tel. 2134-1551.

Local: Parque Novo Horizonte.

Área de 245,00m<sup>2</sup>, 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 03:

Informação publicada dia 13/04/2.008.

Anunciante imobiliária Kogake, tel. 3911-2123.

Local: Jardim Nova Flórida.

Área de 244,41m<sup>2</sup>, com frente de 10,00m e profundidade de 24,44m.

Topografia plana.

Valor = R\$50.000,00.

Valor médio =  $50.000,00/244,41 = 204,57R\$/m^2$ .



If = 14,57.

Elemento n.º 04:

Publicado dia 13/04/2.008.

Anunciante imobiliária Lider, tel. 3027-7717 ou 9701-9899.

Local: Jardim Imperial.

Área de 700,00m<sup>2</sup>.

Topografia plana.

Valor = R\$117.000,00.

Valor médio = 117.000,00/700,00 = 167,14R\$/m<sup>2</sup>.

If = 13,11.

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 252,00m<sup>2</sup>, com frente de 10,00m e profundidade de 25,20m.

Topografia plana.

Valor = R\$23.000,00.

Valor médio = 46.000,00/252,00 = 182,54R\$/m<sup>2</sup>.

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

T<sub>i</sub> = 10,00 m, testada ideal correspondente à zona onde se situa o imóvel.

T<sub>r</sub> = testada real do elemento pesquisado.

Não considerando do F<sub>t</sub> o que extrapolar o intervalo:

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

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

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

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 (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 da área avaliando é Ifa = 10,43/2.008 e será utilizado como fator de transporte para este local.

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

Elemento	V	Ff	Ft	Fp	Fto	If	Vh
01	168,00	0,90	1,00	1,00	1,00	15,73	100,26
02	171,43	0,90	1,00	1,00	1,00	15,73	102,30
03	204,57	0,90	1,00	1,00	1,00	14,57	131,80
04	167,14	0,90	1,00	1,00	1,00	13,11	119,68
05	182,54	0,90	1,00	1,00	1,00	15,73	108,93
Média							112,59
Limite Superior = Vm x 1,3							146,37
Limite Inferior = Vm x 0,70							78,81

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):

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

$$\text{Área} = 116,00\text{m}^2.$$

$$Vhm = 112,59\text{R}\$/\text{m}^2.$$

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

Tr = testada real da Área avaliando = 4,00m.

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 = 29,00m.

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

$Fto = 0,95.$

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

$Vt = 116,00 \times 112,59 \times 0,84 \times 1,00 \times 0,95 = 10.422,23.$

Portanto, o valor da área de  $116,00m^2$  é dez mil, quatrocentos e vinte e dois Reais e vinte e três 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, 23 de Dezembro 2.008.



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

