

LEI Nº. 7866/09  
DE 18 DE MAIO DE 2009

Autoriza a Prefeitura Municipal a outorgar permissão de uso de uma área de terreno de domínio público municipal ao Serviço Social da Indústria - SESI, 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 Elmano Ferreira Veloso, Jardim Estoril, a título precário, gratuito e por prazo indeterminado, ao Serviço Social da Indústria - SESI, com as seguintes medidas, limites e confrontações:

01 - IMÓVEL: Área de terra.

02 - PROPRIEDADE: Domínio Público Municipal.

03 - LOCALIZAÇÃO: Rua Elmano Ferreira Veloso - Área Verde, Jardim Estoril.

04 - SITUAÇÃO: A área de terra está situada entre a Rua Elmano Ferreira Veloso, com o lote 17 da quadra G, com a área de propriedade do Serviço Social da Indústria - SESI e com o lote 09 da quadra AE.

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

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: Mede de frente em dois segmentos 62,30m (sessenta e dois metros e trinta centímetros) de extensão, sendo 59,30m (cinquenta e nove metros e trinta centímetros) de extensão em linha reta e 3,00m (três metros) de extensão em curva, confrontando com a Rua Elmano Ferreira Veloso; do lado esquerdo de quem do imóvel olha a rua de situação mede 16,00m (dezesesseis metros) de extensão, confrontando com o lote 17 da quadra G; e nos fundos mede 64,30m (sessenta e quatro metros e trinta centímetros) de extensão, confrontando com a área de propriedade do Serviço Social da Indústria - SESI e com o lote 09 da quadra AE; fechando-se assim o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: O perímetro descrito perfaz uma área de 474,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e setenta e quatro 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 presente permissão de uso destinar-se-á exclusivamente a implantação de passagem para acesso pelos alunos ao Centro Educacional da permissionária.

Art. 3º. A permissionária será responsável pelo pagamento de todas e quaisquer despesas por ela realizada em decorrência da utilização da área, inclusive pelas tarifas de água e energia elétrica, cabendo-lhe ainda a obrigação de manter a área remanescente da presente permissão totalmente limpa, conservada e ajardinada enquanto durar a permissão, procedendo às medidas para tal, independentemente de notificação da Prefeitura Municipal.

Art. 4º. Todos os encargos trabalhistas, previdenciários, securitários, fiscais e quaisquer outros advindos de atividades exercidas sobre a área permissionada relativos aos contratados da permissionária serão de exclusiva responsabilidade da mesma.

Art. 5º. A permissionária obriga-se ao final da permissão a entregar a área permissionada em perfeitas condições de uso e no mesmo estado que se encontrar no ato da permissão.

Art. 6º. É vedado a permissionária fechar com muro ou alambrado a área objeto da presente permissão e realizar nela qualquer espécie de edificação.

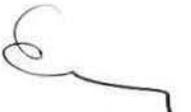
Art. 7º. É vedada a transferência desta permissão a terceiros.

Art. 8º. A permissão de uso será revogada e a área objeto da mesma reverterá à posse direta da Prefeitura Municipal acrescida de todas as benfeitorias e acessões nele introduzidas, independentemente de qualquer indenização a permissionária, quando o interesse público o exigir ou for dada à área destinação diversa daquela prevista no artigo 2º. desta lei.

Art. 9º. 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. 10. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 18 de maio de 2.009.

  
Eduardo Cury  
Prefeito Municipal

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



William de Souza Freitas  
Consultor Legislativo



Mário Sarraf  
Secretário de Planejamento Urbano

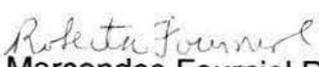


Cynthia Márcia de Oliveira Gonçalves  
Secretária de Obras



Aldo Zonzini Filho  
Secretário de Assuntos Jurídicos

Registrado na Divisão de Formalização e Atos da  
Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos dezoito dias do mês de maio do ano de dois mil e  
nove.



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 ao SESI - Serviço Social da Indústria.

**01- IMÓVEL :-**Área de terra.

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

**03 - LOCALIZAÇÃO :-**Rua Elmano Ferreira Veloso - Área Verde - Jardim Estoril.

**04 - SITUAÇÃO :-** A área de terra está situada entre a Rua Elmano Ferreira Veloso, com o lote 17 da quadra G, com a área de propriedade do SESI - Serviço Social da Indústria e com o lote 09 da quadra AE.

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

**06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES :-**Mede de frente em dois segmentos 62,30m(sessenta e dois metros e trinta centímetros) de extensão, sendo 59,30m(cinquenta e nove metros e trinta centímetros) de extensão em linha reta e 3,00m(três metros) de extensão em curva, confrontando com a Rua Elmano Ferreira Veloso; do lado esquerdo de quem o imóvel olha a rua de situação mede 16,00m(dezesseis metros) de extensão confrontando com o lote 17 da quadra G; e nos fundos mede 64,30m(sessenta e quatro metros e trinta centímetros) de extensão confrontando



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

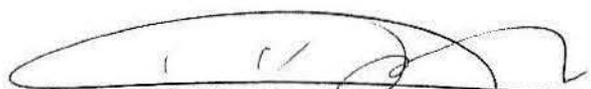
com a área de propriedade do SESI - Serviço Social da Indústria e com o lote 09 da quadra AE; fechando-se assim o perímetro.

**07 - ÁREA TOTAL :** - O perímetro descrito perfaz uma área de 474,00m<sup>2</sup>(quatrocentos e setenta e quatro metros quadrados)

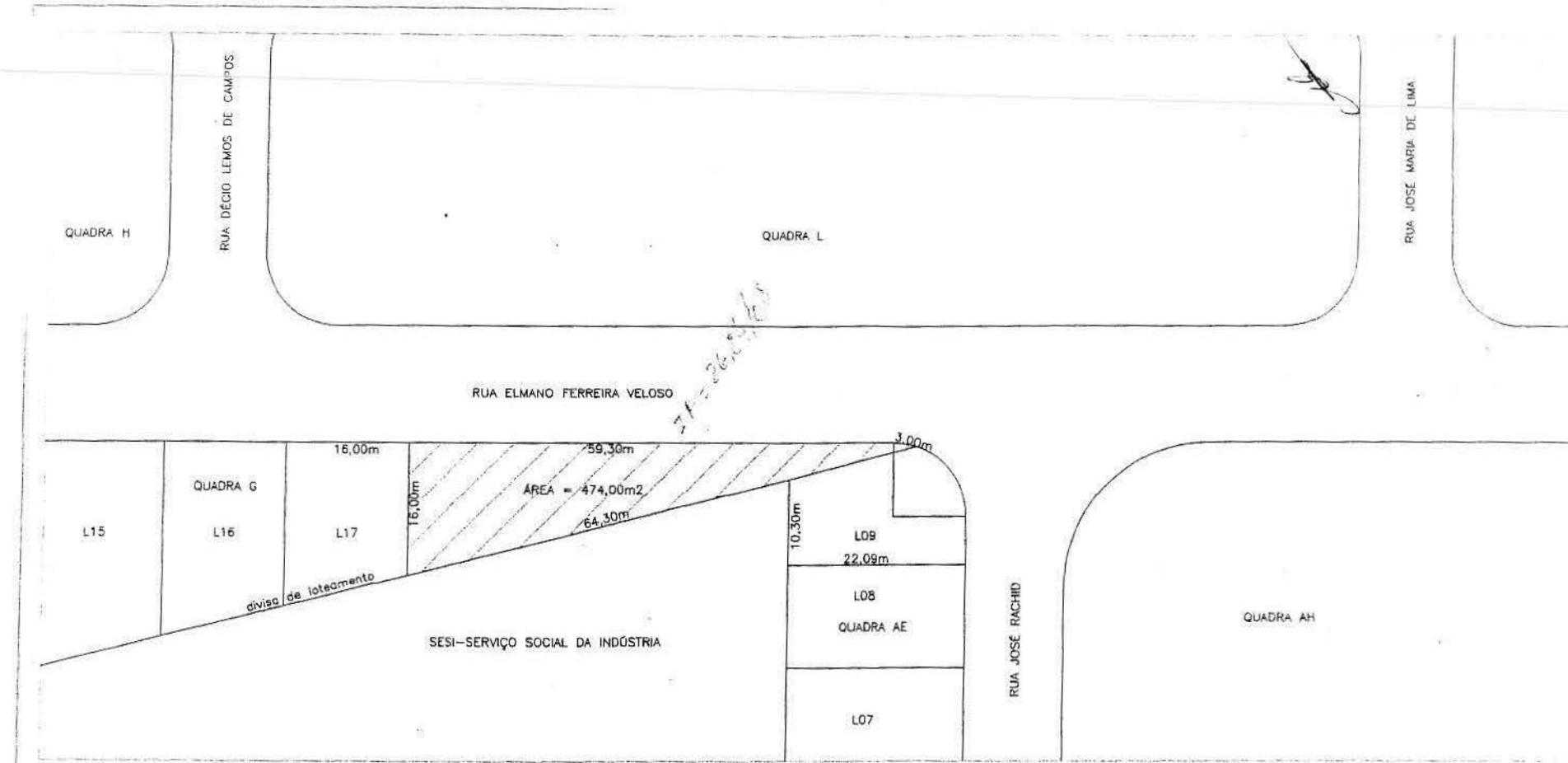
Secretaria de Obras, aos 13 de fevereiro de 2007.

  
**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**

Título/assunto		ÁREA DE DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL A SER PERMISSIONADA AO SESI - SERVIÇO SOCIAL DA INDÚSTRIA. ÁREA VERDE - JARDIM ESTORIL.			
Local		RUA ELMANO FERREIRA VELOSO - JARDIM ESTORIL.			
Levantamento	Caderneta	processo/expediente		folha	ENCIA
Cálculo/Projeto	Escala	arquivada		arquivo	
Desenho	Data	monitor			
	ENG. ORBELA	13/02/07		Eng. Carlos B. Carnevali	
Secretaria de Obras		Diretor de Obras Públicas			
		Eng. Maurício Manoel Pinto			

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 004DAA-SPU/09.  
(referente ao processo interno n.º 85.754-2/06).

1. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à rua José de Alencar, 123 - centro.
2. Interessado: Serviço Social da Indústria – SESI.
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 Elmano Ferreira Veloso, Jardim Estoril, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra a área de 474,00m<sup>2</sup>.
6. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos tratar-se de uma área de terra plana 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:

Publicado dia 23/03/2.008.

Anunciante imobiliária Lins, tel. 3937-7500.

Local: Jardim Satélite.

Área de 300,00m<sup>2</sup>, com frente de 10,00m e profundidade de 30,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$60.000,00.

Valor médio =  $60.000,00/300,00 = 200,00R\$/m^2$ .

If = 29,19.

Elemento n.º 02:

Publicado dia 09/03/2.008.

Anunciante Imobiliária Morada, tel. 3937-2522.

Local: Jardim Satélite.

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

Topografia plana.

Valor = R\$65.000,00.

Valor médio =  $65.000,00/250,00 = 260,00R\$/m^2$ .

If = 29,19.

Elemento n.º 03:

Publicado dia 23/03/2.008.

Anunciante imobiliária Invest, tel. 3916-4000 ou 3919-6040.

Local: Residencial De Ville, Parque Industrial.

Área de 300,00m<sup>2</sup>, com frente de 10,00m e profundidade de 30,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$90.000,00.

Valor médio =  $90.000,00/300,00 = 300,00R\$/m^2$ .

If = 31,81.

Elemento n.º 04:

Publicado dia 17/02/2.008.

Anunciante imobiliária Bacabal, tel. 3931-8805.

Local: Parque Industrial.

Área de 300,00m<sup>2</sup>, com frente de 10,00m e profundidade de 30,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$72.000,00.

Valor médio = 72.000,00/300,00 = 240,00R\$/m<sup>2</sup>.

If = 31,81.

Elemento n.º 05:

Publicado dia 30/03/2.008.

Anunciante imobiliária Morada, tel. 3937-2522.

Local: Jardim Oriente.

Área de 324,00m<sup>2</sup>, com frente de 12,00m e profundidade de 27,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$75.000,00.

Valor médio = 75.000,00/324,00 = 231,48R\$/m<sup>2</sup>.

If = 26,24.

9. Homogeneização dos valores: considerando como lote padrão uma área plana com 10,00m de frente e 30,00m de profundidade, 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 = 20,00 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 (Fto), indicados na tabela e leva em consideração o declive 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 = 26,24/2.008 e será utilizado como fator de transporte para este local.

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

Elemento	Vm	Ff	Ft	Fp	Fto	If	Vh
01	200,00	0,90	1,00	1,00	1,00	29,19	161,81
02	260,00	0,90	1,00	1,00	1,00	29,19	210,35
03	300,00	0,90	1,00	1,00	1,00	31,81	222,72
04	240,00	0,90	1,00	1,00	1,00	31,81	178,18
05	231,48	0,90	0,96	1,00	1,00	26,24	200,00
Valor médio							194,61
Limite Superior = Vm x 1,3							252,99
Limite Inferior = Vm x 0,70							136,23

Como não existe nenhum valor que extrapola os limites, 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):

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

Área = 474,00m<sup>2</sup>.

Vhm = R\$194,61/m<sup>2</sup>.

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

Tr = testada real da Área avaliando = 59,30m

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 = 474,00/59,30 = 7,99m.

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

$F_{to} = 1,00$  = Fator de Topografia.

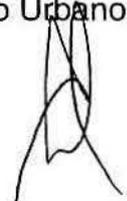
$V_t = \text{Área} \times V_h \times F_t \times F_p \times F_{to}$ .

$V_t = 474,00 \times 194,61 \times 1,19 \times 0,71 \times 1,00 = 77.937,92$ .

Portanto, o valor da área de  $474,00\text{m}^2$  é, setenta e sete mil, novecentos e trinta e sete Reais e noventa e dois 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 Fevereiro de 2.009.



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

