

**L E I Nº. 8339/11
DE 21 DE FEVEREIRO DE 2011**

Autoriza a Prefeitura Municipal a outorgar permissão de uso de uma área de terreno de domínio público municipal ao munícipe João Francisco da Silva Filho, 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 ao munícipe João Francisco da Silva Filho, situada na Rua Geraldo Almeida Tavares, no loteamento Residencial Dom Bosco, com as seguintes medidas, limites e confrontações:

01 - IMÓVEL: - Área verde.

02 - PROPRIEDADE: - Prefeitura Municipal de São José dos Campos - SP.

03 - LOCALIZAÇÃO: - Área de Domínio Público Municipal - (Área Verde) - Residencial Dom Bosco.

04 - SITUAÇÃO: - A área está situada entre os lotes 3, 2 e 1, da Quadra O, viela 7, Rua Geraldo Almeida Tavares e Área Verde.

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

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - A medição se inicia no ponto 1, localizado na divisa do lote 3 com a Área Verde, distante 1 metro da divisa do lote 2, deste segue com distância de 13,00m, confrontando com parte do lote 3, e lotes 2 e 1 da Quadra O até o ponto 2; neste deflete à esquerda e segue com distância de 18,71m, confrontando com a viela 7 até o ponto 3; neste deflete à esquerda e segue em curva à direita com R= 10,00m, AC= 8º26'39" e D= 1,49m, confrontando com a Rua Geraldo Almeida Tavares até o ponto 4; neste deflete à esquerda e segue com distância de 18,83m até o ponto 5; neste deflete à direita e segue com distância de 12,00m até o ponto 6; neste deflete à esquerda e segue com distância de 1,00m até o ponto inicial 1, confrontando do ponto 4 ao ponto inicial 1 com a Área Verde, fechando o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 31,85m² (trinta e um metros quadrados e oitenta e cinco 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 permissão de uso destinar-se-á à construção de rede de esgoto ligando o imóvel localizado na Rua Schiller Oliveira Mello, à rede coletora pública de esgoto situada na Rua Geraldo Almeida Tavares.

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 do permissionário em virtude da revogação, quando ocorrer qualquer das infrações previstas no artigo 5º desta lei, ou para atendimento do interesse público.

Art. 4º. O permissionário 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 ao permissionário 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, 21 de fevereiro de 2011.


Eduardo Cury
Prefeito Municipal


William de Souza Freitas
Consultor Legislativo



Cynthia Márcia de Oliveira Gonçalves
Secretária de Planejamento Urbano


Flávia Di Bisceglie Pitombo
Secretária de Obras



Aldo Zonzini Filho
Secretário de Assuntos Jurídicos

Registrada na Divisão de Formalização e Atos da Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos vinte e um dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e onze.



Dimitri Lima Pessanha de Moraes Melo
Resp/Divisão de Formalização e Atos



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

MEMORIAL DESCRITIVO

Área de terra a ser permissionada para implantação de Rede Coletora de Esgotos.

01- IMÓVEL: - Área verde

02 - PROPRIEDADE: -Prefeitura Municipal de São José dos Campos – SP.

03 - LOCALIZAÇÃO: -Área de Domínio Público Municipal – (Área Verde) – Residencial Dom Bosco

04 - SITUAÇÃO: - A área está situada entre os Lotes 3,2,1, da Quadra O; viela 7; Rua Geraldo Almeida Tavares e Área verde.

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

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - A medição se inicia no ponto 1, localizado na divisa do lote 3 com a área verde, distante 1 metro da divisa do lote 2, deste segue com distância de 13,00m confrontando com parte do lote 3, e lotes 2 e 1 da Quadra O até o ponto 2; neste deflete à esquerda e segue com distância de 18,71m confrontando com a viela 07 até o ponto 3; neste deflete à esquerda e segue em curva à direita com $R= 10,00m$, $AC= 8^{\circ}26'39''$ $D= 1,49m$ confrontando com a rua Geraldo Almeida Tavares



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

até o ponto 4; neste deflete à esquerda e segue com distância de 18,83m até o ponto 5; neste deflete à direita e segue com distância de 12,00m até o ponto 6; neste deflete à esquerda e segue com distância de 1,00m até o ponto inicial 1, confrontando do ponto 4 ao ponto inicial 1 com a área verde, fechando o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 31,85m² (trinta e um metros quadrados e oitenta e cinco decímetros quadrados).

Secretaria de Obras, aos 25 de novembro de 2010.

Engº Carlos Benedito Carnevalli
Monitor

Engº Cláudio Henrique Miragaia Mendes
Chefe de Divisão de Infra-estrutura

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 096DAA-SPU/10.
(referente ao processo interno n.º 99.548-7/10).

1. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à rua José de Alencar, 123 - Centro.
2. Interessada: João Francisco da Silva Filho.
3. Objetivo do laudo: determinar o valor de uma área, para fins de servidão de passagem.
4. Localização: a área está situada no fundo dos lotes 3, 2 e 1 da quadra O, Residencial Dom Bosco, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro encerra a áreas de 31,85m².
6. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos tratar-se de uma área de formato irregular em declive 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: às fontes de informações pesquisadas foram os anúncios publicados no jornal local, que forneceram os seguintes valores:

Elemento n.º 01:

Publicado dia 25/04/2.010.

Anunciante particular, tel. 8167-0143 ou 8809-9426.

Local: Santa Inês I.

Área de 386,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$88.000,00.

Valor médio = $88.000,00/386,00 = R\$227,98/m^2$.

Elemento n.º 02:

Publicado dia 25/04/2.010.

Anunciante particular, tel. 8167-0143 ou 8809-9426.

Local: Santa Inês II.

Área de 300,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$99.000,00.

Valor médio = $99.000,00/300,00 = R\$330,00/m^2$.

Elemento n.º 03:

Publicado dia 18/04/2.010.

Anunciante imobiliária Maciel, tel. 3906-6000.

Local: Residencial Galo Branco.

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

Topografia plana.

Valor = R\$65.000,00.

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

Elemento n.º 04:

Publicado dia 25/04/2.010.

Anunciante imobiliária Verde Vale, tel. 2134-1551.

Local: Residencial Galo Branco.

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

Topografia plana.

Valor = R\$80.000,00.

Valor médio = 80.000,00/250,00 = R\$320,00/m².

Elemento n.º 05:

Publicado dia 18/04/2.010.

Anunciante imobiliária Maciel, tel. 3906-6000.

Local: Santa Inês II.

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

Topografia plana.

Valor = R\$84.000,00.

Valor médio = 84.000,00/250,00 = R\$336,00/m².

Elemento n.º 06:

Publicado dia 25/04/2.010.

Anunciante imobiliária Verde Vale, tel. 2134-1551.

Local: Residencial Armando Moreira Righi.

Área de 136,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$38.000,00.

Valor médio = 38.000,00/136,00 = R\$279,41/m².

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

T_r = testada real do elemento pesquisado.

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

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

Valor Homogeneizado = $V_h = V_m \times F_f \times F_t \times F_p \times F_{to}$.

Elemento	Vm	Ff	Ft	Fp	Fto	Vh
01	227,98	0,90	1,00	1,00	1,00	205,18
02	330,00	0,90	1,00	1,00	1,00	297,00
03	260,00	0,90	1,00	1,00	1,00	234,00
04	320,00	0,90	1,00	1,00	1,00	288,00
05	336,00	0,90	1,00	1,00	1,00	302,40
06	279,41	0,90	1,00	1,00	1,00	251,47
Média						263,01
Limite Superior = $V_m \times 1,3$						341,91
Limite Inferior = $V_m \times 0,70$						184,11

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

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

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

Áreas = $31,85\text{m}^2$.

$V_{hm} = 263,01\text{R\$/m}^2$.

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

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:

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

Fp = Fator de profundidade.

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

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

P(eq) = Profundidade equivalente.

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

Se $P(\text{mi})/2 \leq P(\text{eq}) < P(\text{mi})$:

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

Se $P(\text{mi}) \leq P(\text{eq}) \leq P(\text{máx})$ então $F_p = 1,00$.

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

Fator de Topografia (Fto) considerado igual a 1,00 devido o terreno ser plano.

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

$V_a = 31,85 \times 263,01 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 = 7.539,18$.

Portanto, o valor da área $31,85\text{m}^2$ é, sete mil, quinhentos e trinta e nove Reais e dezoito 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, 03 de Dezembro de 2.010.



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