

**LEI Nº. 8342/11  
DE 22 DE FEVEREIRO DE 2011**

Autoriza a Prefeitura Municipal a outorgar permissão de uso de uma área de terreno de domínio público municipal à munícipe Mara Lucia Borges, 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 Mara Lucia Borges, situada na Rua Ubirajara Raimundo de Souza, no loteamento Residencial Jardim Torrão de Ouro, com as seguintes medidas, limites e confrontações:

- 01 - ÁREA: - Faixa de Terreno (Área Verde).
- 02 - PROPRIEDADE: - Prefeitura Municipal de São José dos Campos - SP.
- 03 - LOCALIZAÇÃO: - Rua Ubirajara Raimundo de Souza, nº 393 - Jardim Torrão de Ouro.
- 04 - SITUAÇÃO: - A área está situada entre a Rua Ubirajara Raimundo de Souza, remanescente da Área Verde, Lote 9/Parte da Quadra S1 e remanescente da Área Verde.
- 05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: - Formato irregular, sem declividade e sem benfeitorias.
- 06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - Medindo em curva 1,00m de frente para a Rua Ubirajara Raimundo de Souza; mede 1,00m em reta nos fundos, confrontando com o Lote 9/Parte da Quadra S1; no lado direito de quem de dentro da área olha a rua mede 7,55m, confrontando com o remanescente da área verde; no lado esquerdo mede 7,76m, confrontando com o remanescente da área verde, fechando o perímetro.
- 07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 7,76m<sup>2</sup> (sete metros quadrados e setenta e seis 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 Ubirajara Raimundo de Souza à rede coletora pública de esgoto situada na mesma rua.

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 para atendimento do interesse público.

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 à 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 à 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.

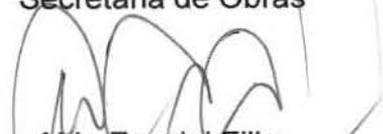
Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 22 de fevereiro de 2011.

  
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 dois 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**

De uma faixa de terra para permissão de uso para passagem de rede de água.

**01- ÁREA:** - Faixa de terreno (Área verde)

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

**03 - LOCALIZAÇÃO:** - Rua Ubirajara Raimundo de Souza nº 393 – Jardim Torrão de Ouro.

**04 - SITUAÇÃO:** - A área está situada entre a Rua Ubirajara Raimundo de Souza, Remanescente da Área verde, Lote 9/ Parte da Quadra S1 e remanescente da área verde.

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

**06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:** - Medindo em curva 1,00m de frente para a rua Ubirajara Raimundo de Souza; mede 1,00m em reta nos fundos confrontando com o Lote 9/P da Quadra S1; no lado direito, de quem de dentro da área olha a rua,



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

mede 7,55m confrontando com o remanescente da área verde; no lado esquerdo mede 7,76m confrontando com o remanescente da área verde, fechando o perímetro.

**07 - ÁREA TOTAL:** - O perímetro descrito perfaz uma área de 7,76m<sup>2</sup> (sete metros quadrados e setenta e seis decímetros quadrados).

Secretaria de Obras, aos 20 de dezembro de 2010.

**Eng° Carlos Benedito Carnevalli**

**Monitor**

**Eng° Cláudio Henrique Miragaia Mendes**

**Chefe de Divisão de Infra-estrutura**

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 101DAA-SPU/10.  
(referente ao processo interno n.º 104.039-1/10).

1. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à rua José de Alencar, 123 - Centro.
2. Interessado: Mara Lúcia Borges.
3. Objetivo: determinar o valor de um imóvel para fins de permissão de uso.
4. Localização: o imóvel está situado à rua Ubirajara Raimundo de Souza, n.º 393, Jardim Torrão de Ouro, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra a área de 7,76m<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:

Publicado dia 18/02/2.010.

Anunciante particular, tel. 3907-3180.

Local: rua Carlos Alberto de Andrade Silva, Parque Novo Horizonte.

Área de 125,00m<sup>2</sup>, com frente de 5,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$32.000,00.

Valor médio =  $32.000,00/125,00 = R\$256,00/m^2$ .

Elemento n.º 02:

Publicado dia 18/02/2.010.

Anunciante particular, tel. 3907-1537.

Local: rua Dos Pintores, Parque Novo Horizonte.

Área de 125,00m<sup>2</sup>, com frente de 5,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$30.000,00.

Valor médio =  $30.000,00/125,00 = R\$240,00/m^2$ .

Elemento n.º 03:

Publicado dia 18/02/2.010.

Anunciante imobiliária Verde Vale, tel. 2134-1551.

Local: rua José Castrioto, Parque Nova Esperança.

Área de 150,00m<sup>2</sup>, com frente de 6,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$33.000,00.

Valor médio =  $33.000,00/150,00 = R\$220,00/m^2$ .

Elemento n.º 04:

Publicado dia 31/01/2.010.

Anunciante imobiliária Verde Vale, tel. 2134-1551.  
Local: rua Vinte e Cinco de Julho, Jardim Das Cerejeiras.  
Área de 125,00m<sup>2</sup>, com frente de 5,00m e profundidade de 25,00m.  
Topografia plana.  
Valor = R\$39.000,00.  
Valor médio = 39.000,00/125,00 = R\$312,00/m<sup>2</sup>.

Elemento n.º 05:  
Publicado dia 02/05/2.010.  
Anunciante particular, tel. 3936-1552 ou 9724-9668.  
Local: Jardim Torrão de Ouro.  
Área de 400,00m<sup>2</sup>.  
Topografia plana.  
Valor = R\$125.000,00 (valor de venda).  
Valor médio = 125.000,00/400,00 = R\$312,50/m<sup>2</sup>.

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)<sup>0,25</sup>.

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 da área avaliando é Ifa = 116,00/2.010 e será utilizado como fator de transporte para este local.

Valor Homogeneizado =  $V_h = (V \times F_f \times F_t \times F_p \times F_{to} \times I_f) / I_f$ .

Elemento	V	Ff	Ft	Fp	Fto	If	Vh
01	256,00	0,90	1,19	1,00	1,00	139,00	228,81
02	240,00	0,90	1,19	1,00	1,00	139,00	214,51
03	220,00	0,90	1,14	1,00	1,00	116,00	225,72
04	312,00	0,90	1,19	1,00	1,00	116,00	334,15
05	312,50	1,00	1,00	1,00	1,00	116,00	312,50
Média							263,14
Limite Superior = $V_m \times 1,3$							342,08
Limite Inferior = $V_m \times 0,70$							184,20

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

10. Cálculo do valor do terreno ( $V_t$ ), considerando o Fator de Testada ( $F_t$ ), Fator de Profundidade ( $F_p$ ) e Fator de Topografia ( $F_{to}$ ):

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

$$\text{Área} = 7,76 \text{m}^2.$$

$$V_{hm} = 263,14 \text{R\$}/\text{m}^2.$$

$$F_t = \text{Fator de testada} = (T_r/T_i)^{0,25} = 0,84.$$

$T_r$  = testada real da Área avaliando.

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

Não considerando do  $F_t$  o que extrapolar o intervalo:

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

$F_p$  = Fator de profundidade = 1,00.

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

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

$P(eq)$  = Profundidade equivalente.

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

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

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

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

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

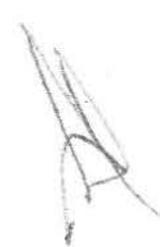
$$F_p = (P(máx)/P(eq))^{0,50}$$

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

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

$$F_{to} = 0,95.$$

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



$$Vt = 7,76 \times 263,14 \times 0,84 \times 1,00 \times 0,95 = 1.629,49.$$

Portanto, o valor da área de  $7,76m^2$  é um mil, seiscentos e vinte e nove Reais e quarenta e nove 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, 28 de Dezembro 2.010.



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