

LEI Nº. 8376/11  
DE 19 DE ABRIL DE 2011

Autoriza a Prefeitura Municipal a outorgar permissão de uso de uma área de terreno de domínio público municipal à munícipe Nilzeane Cordeiro da Conceição, 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 permissão de uso de uma área de terreno de domínio público municipal à munícipe Nilzeane Cordeiro da Conceição, situada na Rua Clarisse Franco Rodrigues, no loteamento Residencial São Francisco, com as seguintes medidas, limites e confrontações:

- 01 - IMÓVEL: - Parte da Área Institucional 2.
- 02 - PROPRIEDADE: - Prefeitura Municipal de São José dos Campos.
- 03 - LOCALIZAÇÃO: - Rua Clarisse Franco Rodrigues - Residencial São Francisco.
- 04 - SITUAÇÃO: - A área está situada entre a Rua Clarisse Franco Rodrigues, lote 18, lote 17 da Quadra H, e Área Institucional 2.
- 05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: - Formato irregular e sem benfeitorias.
- 06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - Mede 1,03m em curva de frente; 1,00m nos fundos; 28,44m da frente aos fundos, do lado direito de quem do imóvel olha a via pública de sua situação; e 28,70m da frente aos fundos, no lado esquerdo, confrontando pela frente com a Rua Clarisse Franco Rodrigues, pelo fundos com a Área Institucional 2, do lado direito com o lote 18 e parte do lote 17 da Quadra H e do lado esquerdo com a Área Institucional 2, fechando o perímetro.
- 07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 28,57m<sup>2</sup> (vinte e oito metros quadrados e cinquenta e sete centímetros 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 José Carlos Fraternal Aguiar, à rede coletora pública de esgoto situada na Rua Clarisse Franco Rodrigues.

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 a terceiros, exceto no caso de alienação do imóvel, com prévia anuência da Prefeitura Municipal.

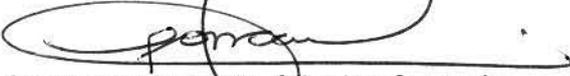
Art. 7º. No instrumento de permissão a ser firmado entre as partes constará obrigatoriamente cláusula de reversão para o caso de ocorrer inobservância do disposto nos artigos precedentes ou se, à área ora permissionada, no todo ou em parte, vier a ser dada destinação diversa da prevista nesta lei.

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

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 19 de abril de 2011.

  
Eduardo Cury  
Prefeito Municipal

  
William de Souza Freitas  
Consultor Legislativo

  
Cynthia Márcia de Oliveira Gonçalo  
Secretaria de Planejamento Urbano

  
Flávia Di Bisceglie Pitombo  
Secretaria 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 dezanove dias do mês de abril 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 área de terra a ser permissionada para passagem de rede de esgoto.

**01- IMÓVEL:** Parte da Área Institucional 2

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

**03 - LOCALIZAÇÃO:** - Rua Clarisse Franco Rodrigues – Residencial São Francisco.

**04 - SITUAÇÃO:** - A área está situada entre a Rua Clarisse Franco Rodrigues, lote 18, lote 17 da Quadra H, e Área Institucional 2.

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

**06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:** - Mede 1,03m em curva de frente; 1,00m nos fundos; 28,44m da frente aos fundos, do lado direito de quem do imóvel olha a via pública de sua situação; e 28,70m da frente aos fundos, no lado esquerdo; confrontando pela frente com a Rua Clarisse Franco Rodrigues; pelos fundos com a Área Institucional 2, do lado direito com o lote 18 e parte do lote 17 da Quadra H e do lado esquerdo com a Área Institucional 2, fechando o perímetro.



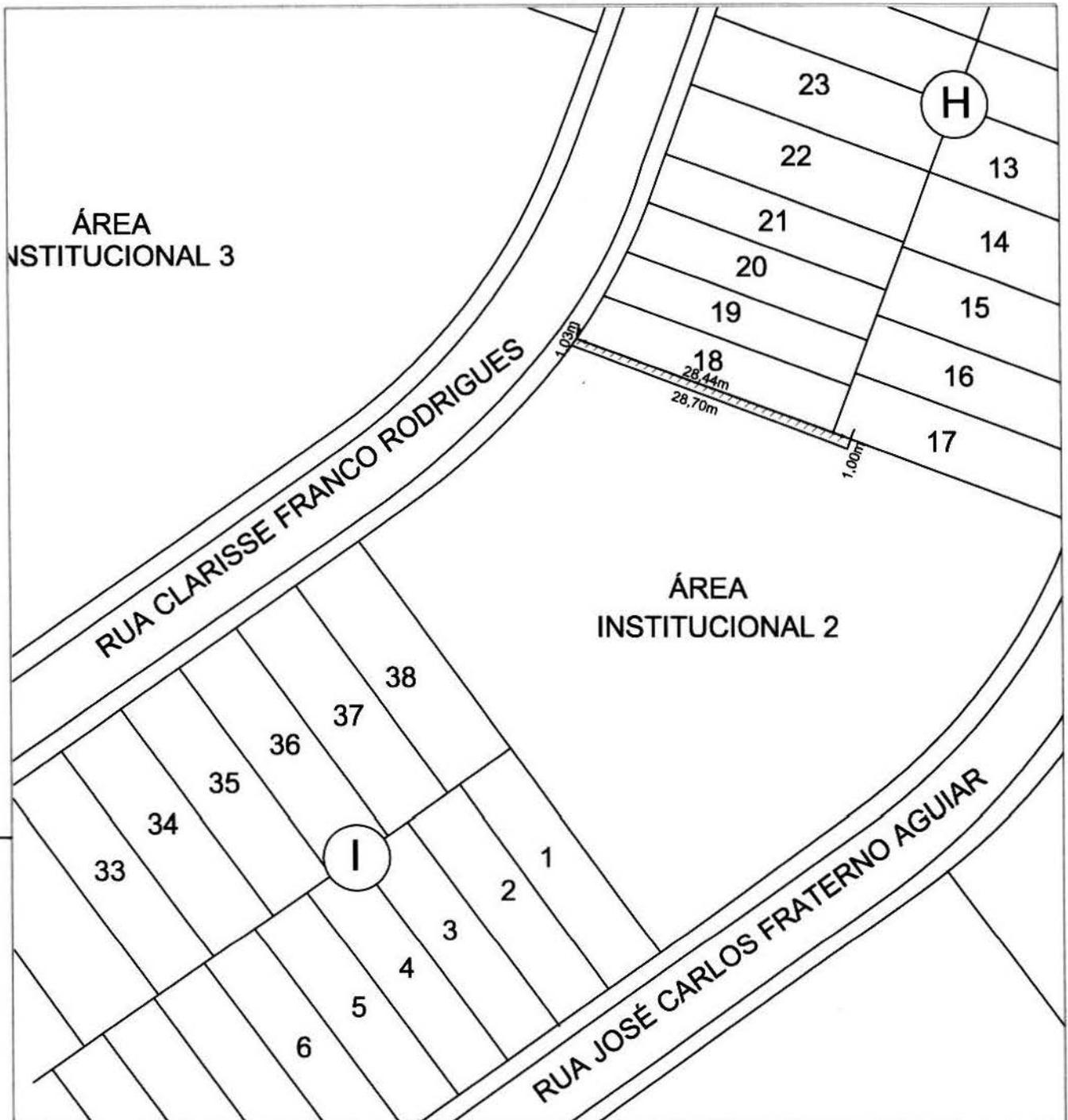
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE OBRAS**  
**DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS**

**07 - ÁREA TOTAL:** - O perímetro descrito perfaz uma área de 28,57m<sup>2</sup> (vinte e oito metros quadrados e cinquenta e sete décimos quadrados).

Secretaria de Obras, aos 01 de Fevereiro de 2011.

**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**

titulo/assunto      ÁREA A SER PERMISSIONADA PARA PASSAGEM DE REDE DE ESGOTO.

ÁREA = 28,57m<sup>2</sup>

local      RUA CLARISSE FRANCO RODRIGUES – RESIDENCIAL SÃO FRANCISCO

Levantamento PMSJC	Caderneta	processo/expediente 118822-4/2010	folha Única
Cálculo/Projeto PMSJC	Escala SEM ESCALA	arquivocad RESIDENCIAL SFSCO_SABESP	arquivo
Desenho PMSJC	Data 01/02/2011	Monitor de Cálculo Eng <sup>o</sup> Carlos Benedito Carnevali	Monitor de Campo Eng <sup>o</sup> Valtecidas dos S. Malta
Eng <sup>o</sup> Cláudio Henrique Miragaia Mendes	Eng <sup>o</sup> Aparecida Venância do Nascimento	Diretora de Departamento	Secretária de Obras Eng <sup>o</sup> Flávia Di B. Pitombo

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 002DAA-SPU/11.  
(referente ao processo interno n.º 118.822-4/10).

1. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à rua José de Alencar, 123 - Centro.
2. Interessado: Nilzeane Cordeiro da Conceição.
3. Objetivo: determinar o valor de um imóvel para fins de permissão de uso.
4. Localização: o imóvel está situado à rua Clarisse Franco Rodrigues, Residencial São Francisco, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra a área de 28,57m<sup>2</sup>.
6. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos tratar-se de uma faixa de terra 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 <= 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 da área avaliando é Ifa = 75,00/2.010 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	147,94
02	240,00	0,90	1,19	1,00	1,00	139,00	138,69
03	220,00	0,90	1,14	1,00	1,00	116,00	145,94
04	312,00	0,90	1,19	1,00	1,00	116,00	216,05
05	312,50	1,00	1,00	1,00	1,00	116,00	202,05
Média							170,13
Limite Superior = $V_m \times 1,3$							221,17
Limite Inferior = $V_m \times 0,70$							119,09

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 ( $F_{to}$ ):

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

$$\text{Área} = 28,57\text{m}^2.$$

$$V_{hm} = 170,13\text{R}\$/\text{m}^2.$$

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

$T_r$  = 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:

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

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

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

$$Vt = 28,57 \times 170,13 \times 0,84 \times 1,00 \times 0,95 = 3.878,77.$$

Portanto, o valor da área de 28,57m<sup>2</sup> é três mil, oitocentos e setenta e oito Reais e setenta e sete 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, 18 de Janeiro 2.011.



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