

**LEI Nº. 8444/11
DE 16 DE AGOSTO DE 2011**

Autoriza a Prefeitura Municipal a outorgar permissão de uso de uma área de terreno de domínio público municipal à BC Empreendimentos e Participações Ltda., 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 BC Empreendimentos e Participações Ltda., com as medidas, limites e confrontações abaixo descritas, destinada à implantação de Rede Coletora de Esgoto, no bairro Parque Residencial Flamboyant:

- 01 - IMÓVEL: - Parte da área verde "D" do Loteamento Parque Residencial Flamboyant.
- 02 - PROPRIEDADE: - Domínio Público Municipal.
- 03 - LOCALIZAÇÃO: - Rua Domingos Maldonado Campoy - Parque Residencial Flamboyant.
- 04 - SITUAÇÃO: - A área está situada entre a Rua Domingos Maldonado Campoy, lote 01 da quadra 2 do loteamento, área de BC Empreendimentos e Participações Ltda. e área remanescente da área verde "D" do loteamento.
- 05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: - Formato irregular, plano e sem benfeitorias.
- 06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - Medindo 1,00m de frente para a Rua Domingos Maldonado Campoy; mesma medida de fundos, confrontando com área de BC Empreendimentos e Participações Ltda.; 32,00m do lado direito de quem da área olha a rua, confrontando com o lote 1 da quadra 2 do loteamento e 32,00m do lado esquerdo, confrontando com área remanescente da área verde "D" do loteamento, fechando o perímetro.
- 07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 32,00m² (trinta e dois metros quadrados).

Parágrafo único. A área de terreno de que trata o "caput" deste artigo está melhor descrita e caracterizada no memorial descritivo, planta e laudo de avaliação, inclusos, que são partes integrantes desta lei.

Art. 2º. A presente permissão de uso é concedida 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 violação às obrigações da permissionária previstas nesta lei, ou o interesse público o exigir.

Art. 3º. A permissionária obriga-se a deixar o local ao final da obra, livre de materiais de construção, entulhos e com os buracos devidamente tapados.

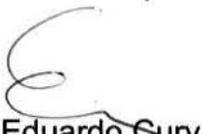
Art. 4º. Em contrapartida a presente permissão, fica a permissionária obrigada a realizar a urbanização e manutenção de toda a área de terreno onde se insere a parte permissionada, conservando-a permanentemente em bom estado enquanto durar a permissão, procedendo as medidas necessárias para tal, independentemente de notificação da Prefeitura.

Art. 5º. É vedada a transferência desta permissão a terceiros.

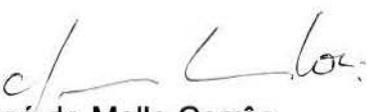
Art. 6º. No instrumento de permissão a ser firmado entre as partes constará obrigatoriamente cláusula de reversão para o caso de ocorrer inobservância do disposto nos artigos precedentes ou se, à área ora permissionada, no todo ou em parte, vier a ser dada destinação diversa da prevista nesta lei.

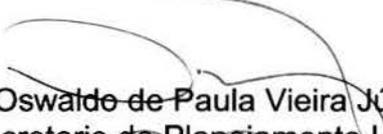
Art. 7º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 16 de agosto de 2011.


Eduardo Gury
Prefeito Municipal


William de Souza Freitas
Consultor Legislativo


José de Mello Corrêa
Secretario de Desenvolvimento Econômico e da Ciência e Tecnologia


Oswaldo de Paula Vieira Júnior
Secretario de Planejamento Urbano


Aldo Zonzini Filho
Secretario de Assuntos Jurídicos

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

Roberta Fourniol
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 terreno para instituição de servidão de passagem para a SABESP.

01- IMÓVEL: - Parte da área verde "D" do loteamento Pq. Res. Flamboyant.

02 - PROPRIEDADE: - Domínio público municipal.

03 - LOCALIZAÇÃO: - R. Domingos Maldonado Campoy – Pq. Res. Flamboyant.

04 - SITUAÇÃO: - A área está situada entre a R. Domingos Maldonado Campoy, lote 1 da quadra 2 do loteamento, área de B C Empreendimentos e Participações Ltda e área remanescente da área verde "D" do loteamento.

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

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - Medindo 1,00 m de frente para a R. Domingos Maldonado Campoy; mesma medida de fundos confrontando com área de B C Empreendimentos e Participações Ltda; 32,00 m do lado direito de quem da área olha a rua confrontando com o lote 1 da quadra 2 do loteamento e 32,00 m do lado esquerdo confrontando com área remanescente da área verde "D" do loteamento, fechando o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 32,00 m² (trinta e dois metros quadrados).

Secretaria de Obras, aos 19 de julho de 2011.


Engº João Baptista Q. Simonetti
Engº Carlos Benedito Carnevalli
Monitor de Cálculos e Sistemas


Engº Claudio Henrique M. Mendes
Divisão de Infra-estrutura

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 038DAA-SPU/11.
(referente ao processo interno n.º 67.416-0/11).

1. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à rua José de Alencar, 123 - Centro.
2. Interessado: B. C. Empreendimentos e Participações LTDA.
3. Objetivo do laudo: determinar o valor de uma área, para fins de servidão de passagem.
4. Localização: a área está situada na rua Domingos Maldonado Campoy, Parque Residencial Flamboyant, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro encerra a áreas de 32,00m².
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 27/03/2.011.

Anunciante particular, tel. 3019-5171 ou 9763-0121.

Local: rua Córdoba, n.º 62, Jardim América.

Área de 300,00m², com frente de 12,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$220.000,00.

Valor médio = 220.000,00/300,00 = R\$733,33/m².

If = 183,52.

Elemento n.º 02:

Publicado dia 03/04/2.011

Anunciante particular, tel. 3021-0581.

Local: esquina da rua Java com a rua Cosmos, Jardim América.

Área de 990,00m², com frente de 30,00m e profundidade de 33,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$850.000,00.

Valor médio = 850.000,00/990,00 = R\$858,59/m².

If = 183,52.

Elemento n.º 03:

Publicado dia 27/03/2.011.

Anunciante particular, tel. 3931-0203.

Local: Avenida Feira de Santana, Jardim Vale do Sol.

Área de 430,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 43,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$270.000,00.

Valor médio = $270.000,00/430,00 = R\$627,91/m^2$.
If = 171,85.

Elemento n.º 04:

Publicado dia 27/03/2.011.

Anunciante particular, tel. 9147-7208 ou 3931-2812.

Local: rua José de Campos, n.º 600, Jardim Morumbi.

Área de $3.000,00m^2$, com frente de 30,00m e profundidade de 100,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$1.800.000,00.

Valor médio = $1.800.000,00/3.000,00 = R\$600,00/m^2$.

If = 171,85.

Elemento n.º 05:

Publicado dia 03/04/2.011.

Anunciante imobiliária Verde Vale, tel. 2134-1551.

Local: rua Diamantina, Jardim Ismênia.

Área de $251,00m^2$, com frente de 10,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$150.000,00.

Valor médio = $150.000,00/250,00 = R\$600,00/m^2$.

If = 207,92.

2. 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 = $Ft = (Ti/Tr)^{0,25}$.

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 = 20,00 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 $P(mi)/2 \leq P(eq) < P(mi)$:

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

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:

$$F_p = (2,00)^{0,50} = 1,41.$$

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 do lote avaliando é Ifa = 171,85/2.011 e será utilizado como fator de transporte para este local.

$$\text{Valor Homogeneizado} = V_h = (V_m \times F_f \times F_t \times F_p \times F_{to} \times I_f) / I_{fa}$$

Elemento	Vm	Ff	Ft	Fp	Fto	If	Vh
01	733,33	0,90	1,00	1,00	1,00	183,52	618,03
02	858,59	0,90	1,00	1,00	1,00	183,52	723,59
03	627,91	0,90	1,00	1,00	1,00	171,85	565,12
04	600,00	0,90	1,00	1,00	1,00	171,85	540,00
05	600,00	0,90	1,00	1,00	1,00	207,92	446,32
Valor médio							578,61
Limite Superior = Vm x 1,3							752,19
Limite Inferior = Vm x 0,70							405,03

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):

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

$$\text{Áreas} = 32,00\text{m}^2.$$

$$V_{hm} = 578,61\text{R\$}/\text{m}^2.$$

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

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.

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

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

F_{to} = Fator de Topografia.

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

$V_a = 32,00 \times 578,61 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 = 16.663,97$.

Portanto, o valor da área $32,00\text{m}^2$ é, dezesseis mil, seiscentos e sessenta e três Reais e noventa 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, 01 de Agosto de 2011.



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

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

titulo/assunto ÁREA DESTINADA A SERVIDÃO DE PASSAGEM PARA INSTALAÇÃO DE REDE DE ESGOTOS
PARTE DA ÁREA VERDE "D" DO LOTEAMENTO PQ. RES. FLAMBOYANT: 32 m²

local R. DOMINGOS MALDONADO CAMPOY – PQ RES FLAMBOYANT

Levantamento Planta loteamento	Caderneta	processo/expediente 67416-0/11	folha Única
Cálculo/Projeto João Simonetti	Escala 1:500	arquivada FLAMBOYANT – ESGOTO A.V. D	arquivo
Desenho João Simonetti	Data 19/07/11	Monitor de Cálculo <i>João Simonetti</i> Eng° Carlos Benedito Carnevali Eng° João Baptista Z. Simonetti	Monitor de Campo Eng° Valtecídes dos S. Malta
Chefe de Divisão de Infraestrutura <i>Claudio Henrique Miragaia Mendes</i> Eng° Claudio Henrique Miragaia Mendes		Diretora de Departamento Eng° Aparecida Venância do Nascimento	Secretária de Obras Eng° Flávia Di B. Pitombo

625

33

SABESP

822.45m²

41.20

18.31

26.16

7.85

102.40m

AV. BRIG. FARIA LIMA

39°

FARIA LIMA

R. DOMINGOS MALDONADO CAMPOY

1.00 m

12

A.V. 'D'

534.20m²

21.81

16.60

32.00 m

32.00 m

1

480

2

480

3

480

QUADRA 2

12

15

15

15

5.00m 1.00 m

34.83m.

82° 15' 54" NE

BC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

prefeitura

ESTADO DE SÃO PAULO