

Prefeitura Municipal de São José dos Campos

- Estado de São Paulo -

PUBLICADO (A) NO JORNAL
BOLETIM DO MUNICÍPIO
Nº 2006 de 09/09/11

LEI Nº. 8457/11
DE 25 DE AGOSTO DE 2011

Autoriza a Prefeitura Municipal a outorgar permissão de uso de uma área de terreno de domínio público municipal à Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP, 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 Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP, com as medidas, limites e confrontações abaixo descritas, destinada à implantação do Booster Jardim Veneza, no loteamento Palmeiras de São José:

- 01 - IMÓVEL: - Área de terra.
- 02 - PROPRIEDADE: - Prefeitura Municipal de São José dos Campos.
- 03 - LOCALIZAÇÃO: - Rua Cidade de Lajeado ao lado do nº 159 - Jardim Palmeiras de São José.
- 04 - SITUAÇÃO: - Lote 415 da quadra 04, área de domínio público municipal (área verde) e Rua Cidade de Lajeado.
- 05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: - Formato regular, sem declividade e sem benfeitorias.
- 06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - A medição inicia-se no ponto A (coordenadas N= 7.429.787,1735; E= 406.437,1835), localizado no alinhamento da Rua Cidade de Lajeado no canto de divisa do lote 415 da quadra 04. Deste segue no sentido horário com azimute de 48°53'26" e distância de 7,00m, confrontando com o lote 415 da quadra 04 até o ponto B; neste deflete à direita e segue com azimute de 138°53'26" e distância de 5,50m até o ponto C; neste deflete à direita e segue com azimute de 228°53'26" e distância de 7,00m até o ponto D, confrontando do ponto B ao ponto D com a área de domínio público municipal (área verde); neste deflete à direita e segue com azimute de 318°53'27" e distância de 5,50m, confrontando com a Rua Cidade de Lajeado até o ponto inicial A, fechando o perímetro.
- 07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 38,50m² (trinta e oito metros quadrados e cinquenta décimos quadrados).

Parágrafo único. A área acima descrita está melhor caracterizada no memorial descritivo, planta e laudo de avaliação, inclusos, que são partes integrantes desta lei.

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

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 cumprir todas as normas pertinentes ao licenciamento ambiental e de preservação do meio ambiente, bem como a revitalizar o remanescente da área a ser permissionada, como compensação ambiental, devendo deixar o local, ao final da obra, livre de materiais de construção, entulhos e com os buracos devidamente tapados.

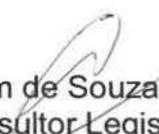
Art. 4º. É vedada a transferência desta permissão a terceiros.

Art. 5º. 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.

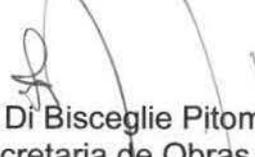
Art. 6º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 25 de agosto de 2011.


Eduardo Cury
Prefeito Municipal


William de Souza Freitas
Consultor Legislativo


Oswaldo Vieira de Paula Júnior
Secretario de Planejamento Urbano


Flávia Di Bisceglie Pitombo
Secretaria de Obras

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



Aldo Zonzini Filho
Secretario de Assuntos Jurídicos

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



Roberta Marcondes Fourniol Rebello
Chefe da Divisão de Formalização e Atos

0.5X



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

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de terra para permissão de uso para instalação de Booster.

01- MÓVEL: - Área de Terra.

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

03 - LOCALIZAÇÃO: Rua Cidade de Lajeado ao lado do nº 159 – Jd. Palmeiras de São José.

4 - SITUAÇÃO: - Lote 415 da quadra 04; Área de Domínio Público Municipal (área verde) e Rua Cidade de lajeado.

5 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: - Formato regular, sem declividade e sem benfeitorias.

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - A medição inicia-se no ponto A (coordenadas N= 7.429.787,1735; E= 406.437,1835) localizado no alinhamento da rua Cidade de Lajeado no canto de divisa do lote 415 da quadra 04. Deste segue no sentido horário com azimute $48^{\circ}53'26''$ e distância de 7,00 m confrontando com o lote 415 da quadra 04 até o ponto B; neste deflete à direita e segue com azimute $138^{\circ}53'26''$ e distância de

PALMEIRAS DE SÃO JOSÉ_SABESP_BOSSTER

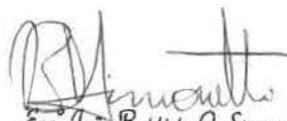


PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE OBRAS
DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS

5,50 m até o ponto C; neste deflete à direita e segue com azimute 228°53'26" e distância de 7,00m até o ponto D, confrontando do ponto B ao ponto D com área de domínio Público Municipal (área verde); neste deflete à direita e segue com azimute 318°53'27" e distância de 5,50m confrontando com a Rua Cidade de Lajeado até o ponto inicial A fechando o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 38,50 m.² (Trinta e oito metros quadrados e cinqüenta decímetros quadrados).

Secretaria de Obras, 16 de Outubro de 2009.


Engº **Carlos Benedito Carnevalli**

Monitor


Engº Cláudio Henrique M. Mendes

Chefe de Divisão de Infra estrutura

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 040DAA-SPU/11.
(referente ao processo interno n.º 98.460-7/09).

1. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à rua José de Alencar, 123 - Centro.
2. Interessada: SABESP.
3. Objetivo do laudo: determinar o valor de uma área, para fins de servidão de passagem.
4. Localização: a área está situada na rua Cidade Lageado, Palmeiras São José, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro encerra a áreas de 38,50m².
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 = $220.000,00/300,00 = R\$733,33/m^2$.

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 = $850.000,00/990,00 = R\$858,59/m^2$.

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 03/04/2.011.

Anunciante Imobiliária Excel, tel. 3946-6600.

Local: rua Bacabal, Parque Industrial.

Área de $300,00m^2$, com frente de 10,00m e profundidade de 30,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$195.000,00.

Valor médio = $195.000,00/300,00 = R\$650,00/m^2$.

If = 165,48.

Elemento n.º 05:

Publicado dia 10/04/2.011.

Anunciante particular, tel. 9218-4606.

Local: rua Guadalupe, Jardim América.

Área de $375,00m^2$, com frente de 15,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$300.000,00.

Valor médio = $300.000,00/375,00 = R\$800,00/m^2$.

If = 183,52.

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

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 = 20,00m.

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:

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

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 da área avaliando é Ifa = 147,45/2.011 e será utilizado como fator de transporte para este local.

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

Elemento	V	Ff	Ft	Fp	Fto	If	Vh
01	733,33	0,90	1,00	1,00	1,00	183,52	530,28
02	858,59	0,90	1,00	1,00	1,00	183,52	620,85
03	627,91	0,90	1,00	1,00	1,00	171,85	484,88
04	650,00	0,90	1,00	1,00	1,00	165,48	521,26
05	800,00	0,90	1,00	1,00	1,00	183,52	578,49
Média							547,15
Limite Superior = Vm x 1,3							711,30
Limite Inferior = Vm x 0,70							383,01

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

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

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

$$\text{Áreas} = 38,50m^2.$$

$$V_{hm} = 547,15R\$/m^2.$$

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

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 $P(mi)/2 \leq P(eq) \leq 2 \times P(máx)$ 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.

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

$$V_a = 38,50 \times 547,15 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 = 18.958,75.$$

Portanto, o valor da área $38,50\text{m}^2$ é, dezoito mil, novecentos e cinqüenta e oito Reais e setenta e cinco 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, 02 de Agosto de 2.011.



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