

L E I Nº. 8801/12  
DE 5 DE OUTUBRO DE 2012

Autoriza a Prefeitura Municipal a outorgar permissão de uso de uma área de terreno de domínio público municipal ao munícipe Marcondes Gomes de Aquino, 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 Marcondes Gomes de Aquino, situada na Rua Dejanira de Paula Freire, no loteamento Campos de São José, com as seguintes medidas, limites e confrontações:

- Campos de São José.  
Campos - SP.  
Campos de São José.  
Freire, o lote 18, parte do lote 7 da quadra 38 e área remanescente de domínio público municipal.
- 1 - Imóvel: Parte da viela da quadra 38, loteamento
  - 2 - Propriedade: Prefeitura Municipal de São José dos
  - 3 - Localização: Rua Dejanira de Paula Freire, loteamento
  - 4 - Situação: Está situada entre a Rua Dejanira de Paula
  - 5 - Características do Terreno: Formato regular, com declividade e sem benfeitorias.
  - 6 - Medidas e Confrontações: A área mede 1,00 metro de frente para a Rua Dejanira de Paula Freire; do lado direito de quem da área olha para a rua de situação, mede 25,50 metros, confrontando com o lote 18 e parte do lote 7 da quadra 38; do lado esquerdo mede 25,50 metros e nos fundos 1,00 metro, confrontando nestes dois lados com área remanescente de domínio público municipal.
  - 7 - Área Total: O perímetro descrito perfaz uma área de 25,50m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados e cinquenta 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 destina-se à construção de rede de esgoto ligando o imóvel localizado na Avenida Antonio da Costa Nunes à rede coletora pública de esgoto situada na Rua Dejanira de Paula Freire.

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 ao 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, 5 de outubro de 2012.

  
Eduardo Cury  
Prefeito Municipal

  
Erica Silva Penha  
Consultora Legislativa

  
Oswaldo Vieira de Paula Júnior  
Secretário de Planejamento Urbano

  
Aparecida Venância do Nascimento Fujii  
Secretária de Obras

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



Aldo Zonzini Filho  
Secretário de Assuntos Jurídicos

Registrada na Assessoria Técnico Legislativa da  
Consultoria Legislativa, aos cinco dias do mês de outubro do ano de dois mil e doze.



Erica Silva Penha  
Consultora Legislativa

(Projeto de Lei nº 330/12, de autoria do Poder Executivo)



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

**MEMORIAL DESCRITIVO**

De parte de uma área de domínio público municipal a ser permissionada para passagem de rede de esgoto.

**01 - IMÓVEL:** - Parte da viela da quadra 38 – Campos de São José.

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

**03 - LOCALIZAÇÃO:** - Rua Dejanira de Paula Freire – Campos de São José.

**04 - SITUAÇÃO:** - Está situada entre a Rua Dejanira de Paula Freire, lote 18 e parte do lote 7 da quadra 38 e área remanescente de domínio público municipal.

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

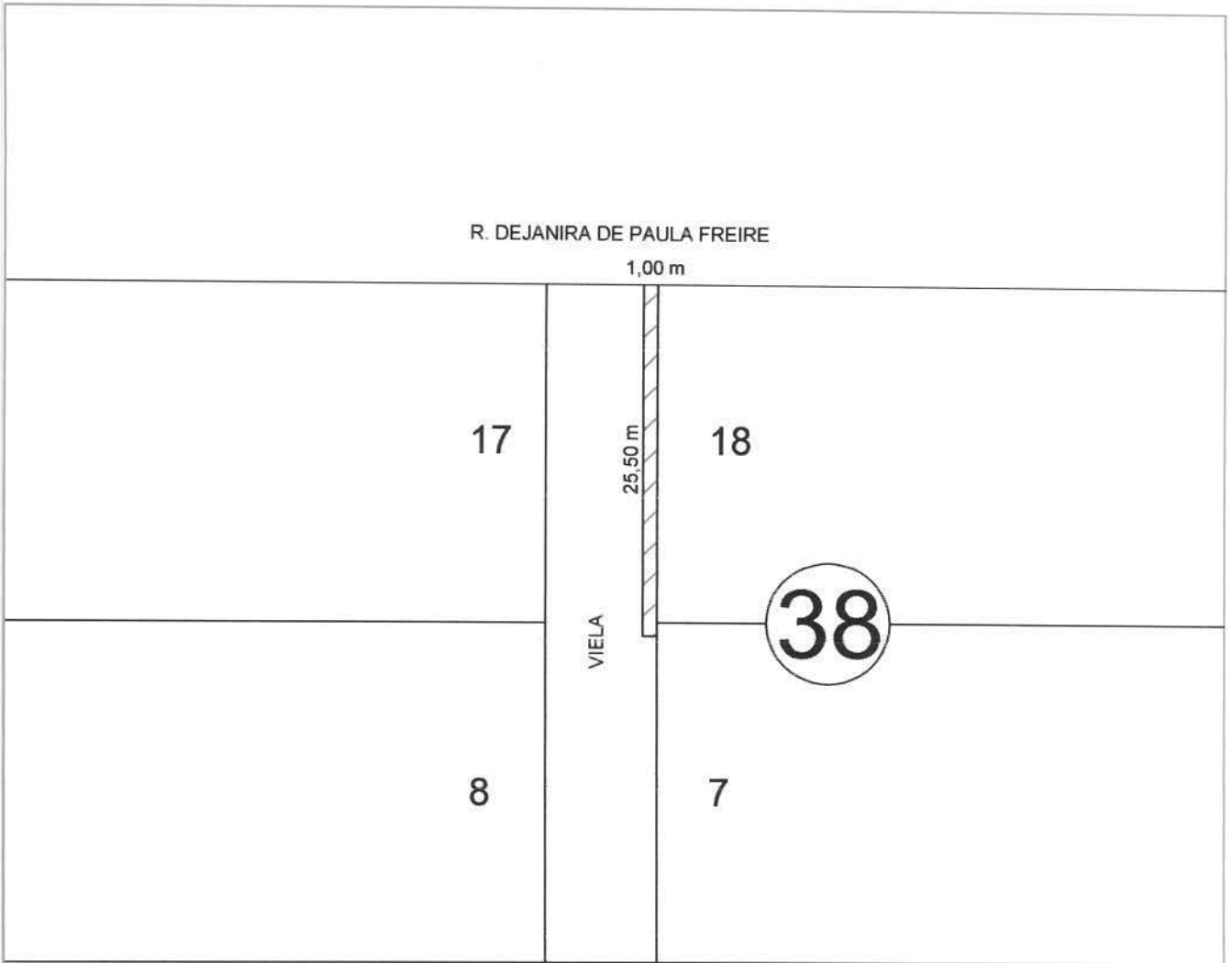
**06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:** - A área mede 1,00 metro de frente para a Rua Dejanira de Paula Freire; do lado direito de quem da área olha para a rua de situação, mede 25,50 metros confrontando com o lote 18 e parte do lote 7 da quadra 38; do lado esquerdo mede 25,50 metros e nos fundos 1,00 metro confrontando nestes dois lados com área remanescente de domínio público municipal.

**07 - ÁREA TOTAL:** - O perímetro descrito perfaz uma área de 25,50 m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados).

Secretaria de Obras, aos 16 de agosto de 2012.

**Engº Carlos Benedito Carnevalli  
Monitor**

**Engº Claudio Henrique M. Mendes  
Divisão de Infraestrutura**



AV. ANTONIO DA COSTA NUNES

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

**titulo/assunto**      ÁREA DE DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL A SER PERMISSIONADA PARA PASSAGEM DE REDE DE ESGOTOS – VIELA DA QUADRA 38, CAMPOS DE SÃO JOSÉ  
ÁREA: 25,50 m<sup>2</sup>

**local**      R. Dejanira de Paula Freire – Campos de São José

<b>Levantamento</b>	Caderneta	<b>processo/expediente</b>	64070/12	<b>folha</b>	Única
<b>Cálculo/Projeto</b>	Escala	<b>arquivada</b>	CAMPOS/SJ – SERVIDÃO L7Q38		
Loteamento	1:500				
<b>Desenho</b>	Data	<b>Monitor de Cálculo</b>	<b>Monitor de Campo</b>		
	16/08/12	Eng <sup>o</sup> Carlos Benedito Carnevali	Eng <sup>o</sup> Valtecídes dos S. Malta		
<b>Chefe de Divisão de Infraestrutura</b>	<b>Diretora de Projetos e Orçamentos</b>		<b>Secretária de Obras</b>		
Eng <sup>o</sup> Claudio Henrique Miragaia Mendes	Eng <sup>o</sup> Aparecida Venância do Nascimento Fujii		Eng <sup>o</sup> Flávia Di B. Pitombo		

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 062DAA-SPU/12.  
(referente ao processo interno n.º 64.070/12).

1. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à Rua José de Alencar, 123 - Centro.
2. Interessado: Marcondes Gomes de Aquino.
3. Objetivo do laudo: determinar o valor de uma área, para fins de servidão de passagem.
4. Localização: a área está situada na Rua Dejanira de Paula Freire, Campos São José, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro encerra a áreas de 25,50m<sup>2</sup>.
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:

Informação publicada dia 18/03/2.012.

Anunciante particular, tel. 8811-4817 ou 8217-1565.

Local: Campos São José.

Área de 150,00m<sup>2</sup>, com frente de 5,00m e profundidade de 30,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$43.000,00.

Valor médio =  $43.000,00/150,00 = R\$286,67/m^2$ .

If = 78,84.

Elemento n.º 02:

Informação publicada dia 18/03/2.012.

Anunciante particular, tel. 3019-3245 ou 9764-7592.

Local: Campos São José.

Área de 200,00m<sup>2</sup>, com frente de 1,00m e profundidade de 20,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$58.000,00.

Valor médio =  $58.000,00/200,00 = R\$290,00/m^2$ .

If = 78,84.

Elemento n.º 03:

Informação publicada dia 18/03/2.012.

Anunciante particular, tel. 3902-5322 ou 3018-3972.

Local: Campos São José.

Área de 150,00m<sup>2</sup>, com frente de 5,00m e profundidade de 30,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$38.000,00.

Valor médio =  $38.000,00/150,00 = R\$253,33/m^2$ .

If = 78,84.

Fto = Fator de Topografia.

VL = Área x Vhm x Ft x Fp x Fto.

Va = 25,50 x 269,40 x 1,00 x 1,00 x 0,90 = 6.869,70.

Portanto, o valor da área 25,50m<sup>2</sup> é seis mil, oitocentos e sessenta e nove Reais e setenta 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, 21 de Agosto de 2.012.

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 062DAA-SPU/12.  
(referente ao processo interno n.º 64.070/12).

1. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à Rua José de Alencar, 123 - Centro.
2. Interessado: Marcondes Gomes de Aquino.
3. Objetivo do laudo: determinar o valor de uma área, para fins de servidão de passagem.
4. Localização: a área está situada na Rua Dejanira de Paula Freire, Campos São José, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro encerra a áreas de 25,50m<sup>2</sup>.
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:

Informação publicada dia 18/03/2.012.

Anunciante particular, tel. 8811-4817 ou 8217-1565.

Local: Campos São José.

Área de 150,00m<sup>2</sup>, com frente de 5,00m e profundidade de 30,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$43.000,00.

Valor médio =  $43.000,00/150,00 = R\$286,67/m^2$ .

If = 78,84.

Elemento n.º 02:

Informação publicada dia 18/03/2.012.

Anunciante particular, tel. 3019-3245 ou 9764-7592.

Local: Campos São José.

Área de 200,00m<sup>2</sup>, com frente de 1,00m e profundidade de 20,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$58.000,00.

Valor médio =  $58.000,00/200,00 = R\$290,00/m^2$ .

If = 78,84.

Elemento n.º 03:

Informação publicada dia 18/03/2.012.

Anunciante particular, tel. 3902-5322 ou 3018-3972.

Local: Campos São José.

Área de 150,00m<sup>2</sup>, com frente de 5,00m e profundidade de 30,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$38.000,00.

Valor médio =  $38.000,00/150,00 = R\$253,33/m^2$ .

If = 78,84.



Elemento n.º 04:

Informação publicada dia 18/03/2.012.

Anunciante imobiliária Vista Verde, tel. 3902-5539 ou 3902-7063.

Local: Campos São José.

Área de 300,00m<sup>2</sup>, com frente de 10,00m e profundidade de 30,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$100.000,00.

Valor médio = 100.000,00/300,00 = R\$333,33/m<sup>2</sup>.

If = 78,84.

Elemento n.º 05:

Informação publicada dia 18/03/2.012.

Anunciante imobiliária Floresta, tel. 3204-8444.

Local: Campos São José.

Área de 300,00m<sup>2</sup>, com frente de 10,00m e profundidade de 30,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$100.000,00.

Valor médio = 100.000,00/300,00 = R\$333,33/m<sup>2</sup>.

If = 78,84.

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

$F_p = (P(eq)/P(máx))^{0,50}$ .

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 = 78,84/12 e será utilizado como fator de transporte para este local.

Valor Homogeneizado = Vh = (V m x Ff x Ft x Fp x Fto x Ifa)/If.

Elemento	Vm	Ff	Ft	Fp	Fto	If	Vh
01	286,67	0,90	1,00	1,00	1,00	78,84	258,00
02	290,00	0,90	1,00	1,00	1,00	78,84	261,00
03	253,33	0,90	1,00	1,00	1,00	78,84	228,00
04	333,33	0,90	1,00	1,00	1,00	78,84	300,00
05	333,33	0,90	1,00	1,00	1,00	78,84	300,00
Valor médio							269,40
Limite Superior = Vm x 1,3							350,22
Limite Inferior = Vm x 0,70							188,58

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):

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

$$\text{Áreas} = 25,50\text{m}^2.$$

$$V_{hm} = 269,40\text{R}\$/\text{m}^2.$$

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

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

$$F_p = ((P(máx)/P(eq))^{0,50}.$$

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

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

Fto = Fator de Topografia.

VL = Área x Vhm x Ft x Fp x Fto.

Va = 25,50 x 269,40 x 1,00 x 1,00 x 0,90 = 6.869,70.

Portanto, o valor da área 25,50m<sup>2</sup> é seis mil, oitocentos e sessenta e nove Reais e setenta 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, 21 de Agosto de 2.012.

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