

L E I Nº. 8802/12  
DE 5 DE OUTUBRO DE 2012

Autoriza a Prefeitura Municipal a outorgar permissão de uso de uma área de terreno de domínio público municipal à munícipe Josefa Janilucia Pereira Mello, 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 Josefa Janilucia Pereira Mello, situada na Rua Benedicto Antonio de Araujo, no loteamento Campos de São José, com as seguintes medidas, limites e confrontações:

- Campos de São José.
- 1 - Imóvel: Parte da viela da quadra 29, loteamento Campos de São José.
  - 2 - Propriedade: Prefeitura Municipal de São José dos Campos - SP.
  - 3 - Localização: Rua Benedicto Antonio de Araujo, loteamento Campos de São José.
  - 4 - Situação: Está situada entre a Rua Benedicto Antonio de Araujo, o lote 8, parte do lote 21 da quadra 29 e área remanescente de domínio público municipal.
  - 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 Benedicto Antonio de Araujo; do lado direito de quem da área olha para a rua de situação, mede 26,00 metros, confrontando com o lote 8 e parte do lote 21 da quadra 29; do lado esquerdo mede 26,00 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 26,00m<sup>2</sup> (vinte e seis metros 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 Rua Nicolau Galardo à rede coletora pública de esgoto situada na Rua Benedicto Antonio de Araujo.

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.

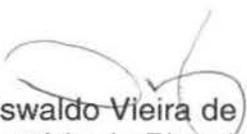
Art. 7º. No instrumento de permissão a ser firmado entre as partes constará obrigatoriamente cláusula de reversão para o caso de ocorrer inobservância ao disposto nos artigos precedentes ou se, à área ora permissionada, no todo ou em parte, vier a ser dada destinação diversa da prevista nesta lei.

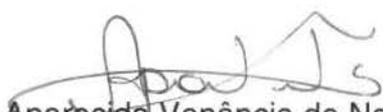
Art. 8º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

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 329/12, 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 29 – Campos de São José.

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

**03 - LOCALIZAÇÃO:** - Rua Benedicto A. Araújo – Campos de São José.

**04 - SITUAÇÃO:** - Está situada entre a Rua Benedicto A. Araújo, lote 8 e parte do lote 21 da quadra 29 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 Benedicto A. Araújo; do lado direito de quem da área olha para a rua de situação, mede 26,00 metros confrontando com o lote 8 e parte do lote 21 da quadra 29; do lado esquerdo mede 26,00 metros e nos fundos 1,00 metro confrontando nestes dois lados com área remanescente de domínio público municipal.

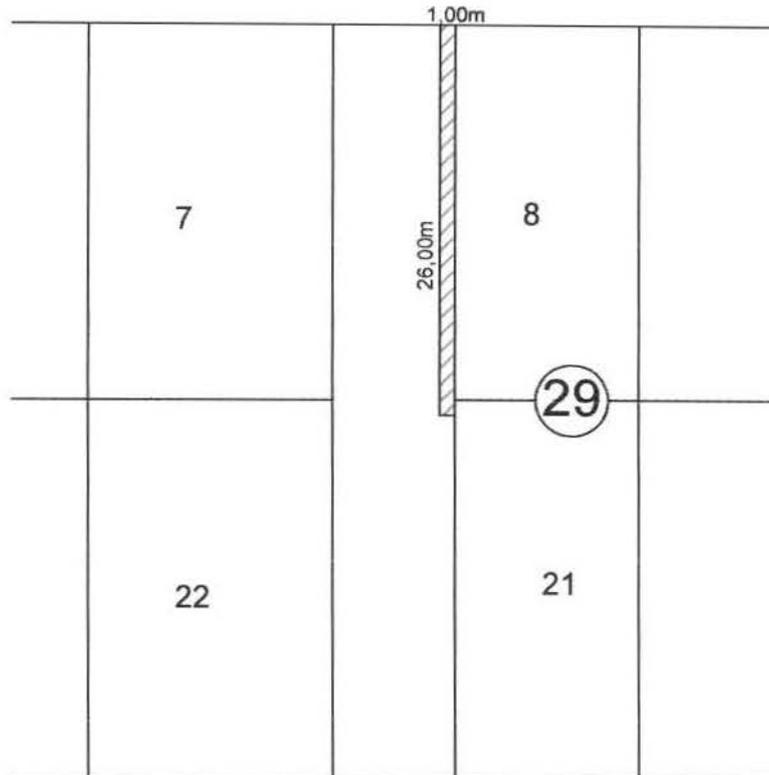
**07 - ÁREA TOTAL:** - O perímetro descrito perfaz uma área de 26,00 m<sup>2</sup> (vinte e seis metros quadrados).

Secretaria de Obras, aos 16 de agosto de 2012.

**Engº Carlos Benedito Carnevalli  
Monitor**

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

R. BENEDICTO A. ARAÚJO



R. NICOLAU GALARDO

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

título/assunto		ÁREA DE DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL A SER PERMISSIONADA PARA PASSAGEM DE REDE DE ESGOTOS – VIELA DA QUADRA 29, CAMPOS SÃO JOSÉ ÁREA: 26,00m <sup>2</sup>	
local		R. BENEDICTO A. DE ARAÚJO – CAMPOS SÃO JOSÉ	
Levantamento	Caderneta	processo/expediente	folha
		64069/2012	Única
Cálculo/Projeto	Escala	arquivada	
LOTEAMENTO	1/500	CAMPOS SÃO JOSÉ_SERVIDÃO L21Q29	
Desenho	Data	Monitor de Cálculo	Monitor de Campo
	16/08/12	Eng° Carlos Benedito Carnevali	Eng° Valtecídes dos S. Malta
Chefe de Divisão de Infraestrutura		Diretora de Projetos e Orçamentos	
Eng° Claudio Henrique Mirógaia Mendes		Eng° Aparecida Venância do Nascimento Fujii	Eng° Flávia Di B. Pitombo

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 063/2012  
(referente ao processo interno n.º 64.068/12)

1. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, situada a Alencar, 123 - Centro.
2. Interessado: Josefa Janilucia Pereira Mello.
3. Objetivo do laudo: determinar o valor de uma área, para fins de servidão de passagem.
4. Localização: a área está situada na Rua Benedito Antonio de Araújo, Campos São José, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro encerra a áreas de 26,00m<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 18/03/2012.  
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 18/03/2012.  
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 18/03/2012.  
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 =  $Ft = (Ti/Tr)^{0,25}$ .

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:

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

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 do lote avaliando é Ifa = 78,84/12 e será utilizado como fator de transporte para este local.

Valor Homogeneizado = Vh = (Vm 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):

$$VL = \text{Área} \times Vhm \times Ft \times Fp \times Fto.$$

$$\text{Áreas} = 26,00m^2.$$

$$Vhm = 269,40R\$/m^2.$$

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

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:

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

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

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

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

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

$$Fp = ((P(máx)/P(eq))^{0,50}$$

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

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

Fto = Fator de Topografia.

VL = Área x Vhm x Ft x Fp x Fto.

Va = 26,00 x 269,40 x 1,00 x 1,00 x 0,90 = 6.303,96.

Portanto, o valor da área 26,00m<sup>2</sup> é seis mil, trezentos e três Reais e noventa e seis 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.