

LEI Nº 8.980, DE 30 DE AGOSTO DE 2013.

Autoriza a Prefeitura Municipal a outorgar permissão de uso de uma área de terra de domínio público municipal situada entre a Avenida Professor Milton Santos e área remanescente do Parque Ecológico Sérgio Sobral de Oliveira à Urbanizadora Municipal SA Urbam, e dá outras providências.

**O Prefeito Municipal de São José dos Campos**, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 93, inciso VII, da Lei Orgânica do Município, de 5 de abril de 1990, 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 terra de domínio público municipal à Urbanizadora Municipal SA Urbam, com as medidas, limites e confrontações abaixo descritas, destinada à implantação do Posto de Apoio para Equipe de Varrição, localizado no Jardim Santa Inês I.

- 1 - Imóvel: área de terra.
- 2 - Propriedade: Prefeitura Municipal de São José dos Campos.
- 3 - Localização: Avenida Professor Milton Santos, nº 120, Jardim Santa Inês I, São José dos Campos - SP.
- 4 - Situação: está situada entre a Avenida Professor Milton Santos e área remanescente do Parque Ecológico Sérgio Sobral de Oliveira.
- 5 - Características do Terreno: formato irregular, plano, sem declividade, com benfeitorias (alvenaria = 108,94m<sup>2</sup>; área coberta = 172,11m<sup>2</sup>).
- 6 - Medidas e confrontações: inicia-se no ponto 01 (Coordenadas N=7.437.273,9375; E=418.424,5163 - DATUM Córrego Alegre), localizado no alinhamento da Avenida Professor Milton Santos, com canto de divisa com a área remanescente do Parque Ecológico Sérgio Sobral de Oliveira; deste segue com azimute de 150°59'36" e distância de 20,32m até o ponto 02; neste deflete à direita e segue com azimute de 240°24'45" e distância de 20,01m até o ponto 03; neste deflete à direita e segue com azimute de 330°59'44" e distância de 20,85m até o ponto 04, confrontando do ponto 01 até o ponto 04 com a área remanescente do Parque Ecológico Sérgio Sobral de Oliveira; neste deflete à direita e segue com azimute de 61°55'06" e distância de 20,01m, até o ponto inicial 01, confrontando do ponto 04 ao ponto inicial 01 com o alinhamento da Avenida Professor Milton Santos, fechando o perímetro.
- 7 - Área Total: O perímetro descrito perfaz uma área de 411,69m<sup>2</sup> (quatrocentos e onze metros e sessenta e nove decímetros quadrados).

Parágrafo único. A área acima descrita está mais bem caracterizada na planta, memorial descritivo e laudo de avaliação, inclusos, que são partes integrantes desta lei.

Art. 2º A permissão de uso destina-se ao uso exclusivo pela permissionária para a implantação do Posto de Apoio para Equipe de Varrição.

Art. 3º A permissão de uso é a título precário, gratuito e por prazo de sessenta meses, podendo ser revogada a qualquer momento sem direito à indenização em favor da permissionária a qual deverá ressarcir a Prefeitura por eventuais danos ocorridos nas benfeitorias realizadas.

Art. 4º Todas e quaisquer benfeitorias realizadas no imóvel serão executadas sob as expensas e responsabilidade da permissionária, as quais se incorporarão à área em questão, e não serão objetos de indenização, desassistindo a permissionária o direito de retenção.

Art. 5º Caberá a permissionária a manutenção do imóvel e das benfeitorias, conservando-as permanentemente em bom estado enquanto durar a permissão, procedendo às medidas necessárias para tal independentemente de notificação da Prefeitura.

Art. 6º A permissionária será responsável por todas e quaisquer despesas decorrentes da utilização do imóvel, inclusive pelas tarifas de água, energia elétrica e telefonia.

Art. 7º Todos os encargos trabalhistas, previdenciários, securitários, fiscais e quaisquer outros advindos de atividades exercidas sobre o imóvel objeto da presente permissão serão de responsabilidade exclusiva da permissionária.

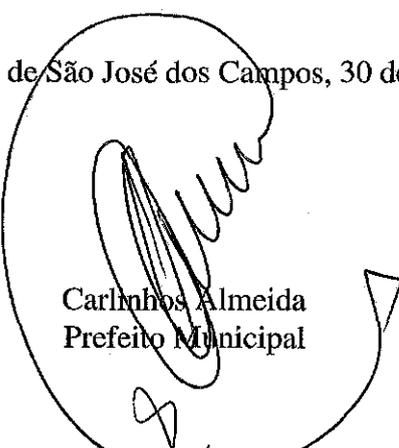
Art. 8º A presente permissão de uso será revogada, se ao imóvel ora permissionado, no todo ou em parte, vier a ser dada destinação diversa da prevista nesta lei.

Parágrafo único. É vedada a transferência desta permissão a terceiros.

Art. 9º A permissionária se obrigará, sob pena de revogação deste e mediante termo de permissão de uso lavrado em livro próprio da Prefeitura, a observar irrestritamente as disposições desta lei, sem o que, não poderá ocupar o imóvel objeto da presente permissão.

Art. 10. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 30 de agosto de 2013.

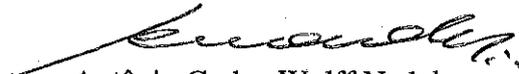


Carlinhos Almeida  
Prefeito Municipal

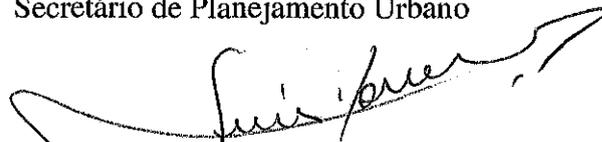


Reinaldo Sérgio Pereira  
Consultor Legislativo

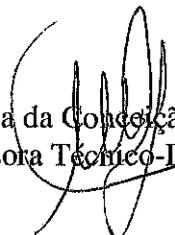
Prefeitura Municipal de São José dos Campos  
- Estado de São Paulo -

  
Antônio Carlos Wolff Nadolny  
Secretário de Serviços Municipais

  
Emmanuel Antonio dos Santos  
Secretário de Planejamento Urbano

  
Luís Henrique Homem Alves  
Secretário de Assuntos Jurídicos

Registrada na Assessoria Técnico-Legislativa da Consultoria Legislativa, aos trinta dias do mês de agosto do ano de dois mil e treze.

  
Marisa da Conceição Araujo  
Assessora Técnico-Legislativa

(Projeto de Lei nº 286/13, de autoria do Poder Executivo)

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 028DAA-SAJ/13.  
(referente ao processo interno n.º 66.694/13).

1. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à Rua José de Alencar, 123 - Centro.
2. Interessada: Urbanizadora Municipal S. A. – URBAM.
3. Objetivo do laudo: determinar o valor de uma área, para fins de permissão de uso.
4. Localização: a área está situada na Avenida Milton Santos, n.º 120, Jardim Santa Inês I, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra a área de 411,69m<sup>2</sup>, com uma área construída de 281,05m<sup>2</sup> em bom estado de conservação.
6. Vistoria: inspecionando a área observamos estar situada em um bairro de classe modesta.
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 18/05/2.013.

Anunciante imobiliária Permuta, tel. 3916-5000.

Local: Parque Novo Horizonte.

Área de 125,00m<sup>2</sup>, com frente de 5,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$85.000,00.

Valor unitário = 85.000,00/125,00 = R\$680,00/m<sup>2</sup>.

If = 165,88.

Elemento n.º 02:

Informação publicada dia 14/07/2.013.

Anunciante particular, tel. 3323-3310 ou 8817-2809.

Local: Rua Maria Alves Bonfim, Campos São José.

Área de 160,00m<sup>2</sup>, com frente de 8,00m e profundidade de 20,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$60.000,00.

Valor unitário = 60.000,00/160,00 = R\$375,00/m<sup>2</sup>.

If = 83,54.

Elemento n.º 03:

Informação publicada dia 14/07/2.013.

Anunciante particular, tel. 3916-4237 ou 8111-1155.

Local: Rua Maria Isabel da Silva, Residencial Armando Moreira Righi.

Área de 167,00m<sup>2</sup>, com frente de 5,00m e profundidade de 33,40m.

Topografia plana.

Valor = R\$85.000,00.

Valor unitário = 85.000,00/167,00 = R\$508,98/m<sup>2</sup>.

If = 110,98.

Elemento n.º 04:

Informação publicada dia 23/06/2.013.

Anunciante particular, tel. 8875-7066 ou 9108-6418.

Local: Rua Airto Pelógia, Residencial Galo Branco.

Área de 250,00m<sup>2</sup>, com frente de 10,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$150.000,00.

Valor unitário = 150.000,00/250,00 = R\$600,00/m<sup>2</sup>.

If = 110,98.

Elemento n.º 05:

Informação publicada dia 14/07/2.013.

Anunciante imobiliária Permuta, tel. 3916-5000.

Local: Parque Novo Horizonte (Q- 23).

Área de 125,00m<sup>2</sup>.

Topografia plana.

Valor = R\$85.000,00.

Valor unitário = 85.000,00/125,00 = R\$680,00/m<sup>2</sup>.

If = 165,88.

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 = 20,00m.

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

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

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 elementos da pesquisa estão indicados na tabela e o da área avaliando é Ifa = 124,11/2.013 e será utilizado como fator de transporte para este local.

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

Elemento	V	Ff	Ft	Fp	Fto	If	Vh
01	680,00	0,90	1,00	1,00	1,00	165,88	457,89
02	375,00	0,90	1,00	1,00	1,00	83,54	501,40
03	508,98	0,90	1,00	1,00	1,00	110,98	512,28
04	600,00	0,90	1,00	1,00	1,00	110,98	603,89
05	680,00	0,90	1,00	1,00	1,00	165,88	457,89
Valor Médio							506,67
Limite Superior = Vm x 1,3							658,67
Limite Inferior = Vm x 0,70							354,67

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

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

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

$$\text{Área} = 411,69m^2.$$

$$Vm = 506,67R\$/m^2.$$

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

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 = 1,00.

$$Va = \text{Área} \times V_{hm} \times Ft \times Fp \times Fto.$$

$$Va = 411,69 \times 506,67 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = R\$208.590,97.$$

11. Cálculo do valor das construções (Vc), de acordo com os Custos Unitários Pini de Edificações (CUPE) considerando padrão a construção de uma residência média:

$$Vc = \text{Área construída (Ac)} \times \text{CUPE} \times \text{Correção do Padrão (CP)} \times \text{B.D.I.}$$

$$Vc = Ac \times \text{CUPE} \times \text{CP} \times \text{B.D.I.}$$

CUPE = R\$/m<sup>2</sup> = Custos Unitários PINI de Edificações, mês base Abril/2.013, utilizado para classificar o padrão da construção, que calcula o valor dos Materiais e Mão de Obra inclusive com taxas de Leis Sociais e Riscos do Trabalho, mas não inclui as taxas de Benefícios e Despesas Indiretas (BDI).

Cp = Corrige a variação de padrão entre o CUPE considerado e o padrão existente na área da construção que está sendo calculada.

B.D.I. = 1,00 = Benefício e Despesas Indiretas que inclui lucro do construtor, despesas administrativas, etc.

Fi = Fator de idade.

$$Fi = Vr + (1-Vr) \times (V_{up} - IAE/V_{up}) = 0,25 + 0,75 \times (60 - IAE/60).$$

Vr = Valor residual = 25% do Vc.

Vup = Vida útil provável = 60 anos.

IAE = Idade atual estimada = 5 anos.

Va = Valor atual = Vc x Fi.

Construção	Área	CUPE	CP	B.D.I.	Fi	Va
Principal	108,94	1.164,17	1,00	1,00	0,94	119.215,20
Secundária	172,11	1.164,17	0,50	1,00	0,94	94.171,69
Total	281,05					213.386,89

12. Valor do Imóvel (VI):

$$VI = Vt + Vac.$$

$$VI = 208.590,97 + 213.386,89 = 421.977,86.$$

Portanto, o valor do imóvel é quatrocentos e vinte e um mil, novecentos e setenta e sete Reais e oitenta e seis centavos.

13. Encerramento: o presente laudo vai impresso em quatro folhas apenas no anverso, estando a última datada e assinada e as demais rubricadas.

Secretaria de Assuntos Jurídicos, 02 de Agosto de 2.013.

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



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

**MEMORIAL DESCRITIVO**

De uma área de domínio público municipal a ser permissionada para a URBAM – Urbanizadora Municipal S/A, como posto de apoio à equipe de Varrição.

**IMÓVEL:** - Área de terra.

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

**LOCALIZAÇÃO:** - Av. Milton Santos – n° 120– Jd. Santa Inês I – Parque Ecológico Sérgio Sobral de Oliveira.

**04-SITUAÇÃO:** - A área de terra está situada entre a Av. Milton Santos, Área remanescente do Parque Ecológico Sérgio Sobral de Oliveira.

**05-CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:** - Formato irregular, plano, sem declividade, com benfeitorias (alvenaria = 108,94m<sup>2</sup> ; área coberta = 172,11m<sup>2</sup>).

**06-MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:** - A medição inicia-se no ponto 01 (Coordenadas N=7.437.273,9375; E=418.424,5163 - DATUM Córrego Alegre), localizado no alinhamento da Av. Milton Santos, com canto de divisa com a Área remanescente do Parque Ecológico Sérgio Sobral de Oliveira; deste segue com azimute de 150°59'36" e distância de 20,32m até o ponto 02; neste deflete à direita e segue com azimute de 240°24'45" e distância de 20,01m até o ponto 03; neste deflete à direita e segue com



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

azimute de  $330^{\circ}59'44''$  e distância de 20,85m até o ponto 04, confrontando do ponto 01 até o ponto 04 com a área remanescente do Parque Ecológico Sérgio Sobral de Oliveira; neste deflete à direita e segue com azimute de  $61^{\circ}55'06''$  e distância de 20,01m, até o ponto inicial 01, confrontando do ponto 04 ao ponto inicial 01 com o alinhamento da Av. Milton Santos, fechando o perímetro.

**07 - ÁREA TOTAL:** - O perímetro descrito perfaz uma área de  $411,69m^2$  (quatrocentos e onze metros quadrados e sessenta e nove decímetros quadrados).

Secretaria de Obras, 19 de julho de 2013.

**Eng<sup>o</sup> Carlos Benedito Carnevalli**  
**Chefe de Divisão**

**Arqt<sup>o</sup> Elvis José Vieira**  
**Diretor de Edificações**

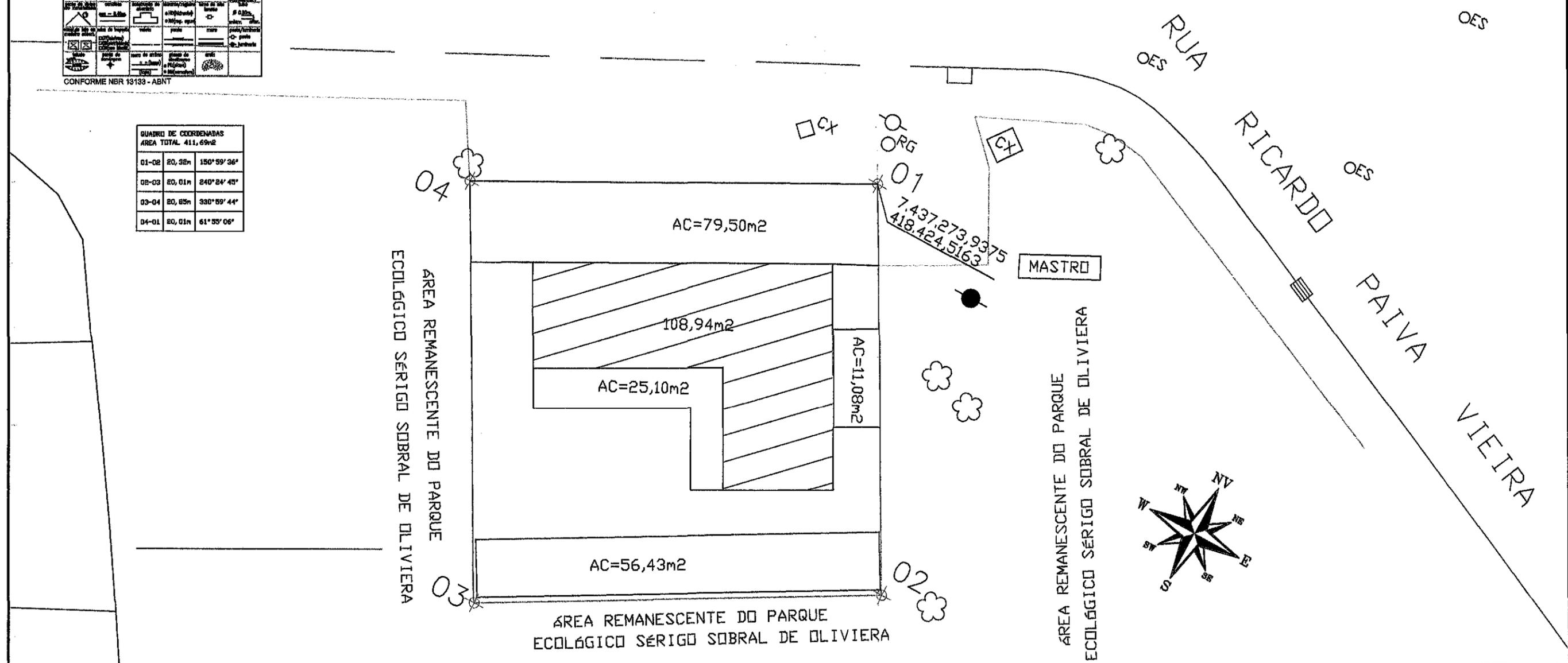
CONVENÇÕES TOPOGRÁFICAS


CONFORME NBR 13133 - ABNT

QUADRO DE COORDENADAS  
ÁREA TOTAL 411,69m<sup>2</sup>

01-02	20,32m	150°59'26"
02-03	20,01m	240°24'45"
03-04	20,25m	330°59'44"
04-01	20,01m	61°55'06"

AVENIDA PROFESSOR MILTON SANTOS



Áreas		
Área Terreno	411,69 m <sup>2</sup>	
Área Construída Total	108,94 m <sup>2</sup>	
Área da Projeção das Coberturas	000,00 m <sup>2</sup>	
Abrigo Desmontável	172,11 m <sup>2</sup>	
Zoneamento	-	Taxa de Ocupação 00 %
Coefficiente de Aproveitamento	-	Taxa de Permeabilidade 00 %

Diretoria de Edificações

Diretor	Arq. Elvis José Vieira	Chefe de Serviço	Eng. Carlos Benedito Carnevalli
Monitor de Cálculo	-	Monitor de Campo	Oriando de Paula
Levantamento	Oriando de Paula	Processo/Expediente	66894/2013
Cálculo/Projeto	Téc. Érika A. Torquato		
Desenho	Téc. Érika A. Torquato		

**Prefeitura Municipal de São José dos Campos**  
 Secretaria de Obras

**SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
 Trabalho que toca a cidade

Título/Assunto  
 Levantamento planimétrico de uma área de domínio público municipal a ser permissionada para a URBAM - Urbanizadora Municipal S/A, como posto de apoio à equipe de Varrição.  
 Datum: Córrego Alegre

Endereço da Intervenção  
 Av. Professor Milton Santos, nº 120 - Jd. Santa Inês I

Nome do arquivocad: STA INES\_URBAM\_COMPLEMENTO.dwg  
 Escola: 1:200  
 Data: 09/08/2013

Prefeito: Carlinhos de Almeida  
 Vice-Prefeito: Itamar Coppio  
 Secretaria de Obras: Soraya de Paula Rosário

**LT**  
 LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO  
 Folha única Revisão R1

PENAS

MONO	
RED - 0,15	
YELLOW - 0,2	
GREEN - 0,3	
CYAN - 0,4	
BLUE - 0,5	
MAGENTA - 0,6	
WHITE - 0,25	
Nº 08 - 0,10	
Nº 09 - 0,10	
COLOR	
DEMAIS - 0,15	