

**LEI N. 10.760, DE 1º DE SETEMBRO DE 2023.**

Dispõe sobre a permissão de uso de uma área de terreno de domínio público municipal para a Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo e dá outras providências.

**O PREFEITO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pelo inciso VII do artigo 93 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 o Município autorizado a conceder a permissão de uso de área de domínio público municipal para a Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – Sabesp, para serviços de remanejamento de rede de esgoto, com as medidas, limites e confrontações abaixo descritas:

I - Imóvel: área de terra;

II - Propriedade: Município de São José dos Campos;

III - Localização: Rua Ribeirão Bonito s/n, Loteamento Jardim Maringá, São José dos Campos - São Paulo;

IV - Medidas e confrontações: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, de coordenadas N 7.433.133,169m e E 408.315,986m, situado na Rua Ribeirão Bonito, com os seguintes azimutes e distâncias: 100°23'08" e 4,000m até o vértice 2, de coordenadas N 7.433.132,448m e E 408.319,921m, do vértice 1 ao vértice 2 confronta-se com a Rua Ribeirão Bonito, deste segue com 190°23'08" e 30,011m até o vértice 3, de coordenadas N 7.433.102,928m e E 408.314,510m; 243°27'23" e 35,634m até o vértice 4, de coordenadas N 7.433.087,004m e E 408.282,632m; 212°36'37" e 20,048m até o vértice 5, de coordenadas N. 7.433.070,117m e E 408.271,828m, 283°44'58" e 4,227m até o vértice 6, de coordenadas N. 7.433.071,122m e E 408.267,722m, do vértice 5 ao vértice 6 confronta-se com a Rua José Miguel Dias, deste segue com 32°36'37" e 22,518m até o vértice 7, de coordenadas N 7.433.090,089m e E 408.279,857m; 63°27'23" e 34,740m até o vértice 8, de coordenadas N 7.433.105,614m e E 408.310,936m, deste segue com 10°23'08" e 28,104m até o vértice 1, vértice inicial da descrição deste perímetro;

V - Área total: o perímetro descrito totaliza 179,192m (cento e setenta e nove metros e cento e noventa e dois décimos) e perfaz uma área de 341,929m<sup>2</sup> (trezentos e quarenta e um metros e novecentos e vinte e nove décimos quadrados).

Parágrafo único. A área acima descrita está mais bem caracterizada no Memorial Descritivo, Planta e Laudo de Avaliação, inclusos, que são partes integrantes desta Lei.

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

Art. 2º A presente permissão de uso é concedida a título precário, gratuito e pelo prazo indeterminado, cabendo à permissionária a manutenção da área, conservando-a permanentemente em bom estado enquanto durar a permissão, procedendo às medidas para tal, independentemente de notificação da Prefeitura.

Art. 3º A permissão de uso poderá ser revogada a qualquer momento e a área reverterá à posse direta do Município, acrescida de todas as benfeitorias e acessões nela introduzidas, independentemente de qualquer indenização à permissionária em virtude da revogação, quando o interesse público o exigir, for dada a área, no todo ou em parte, destinação diversa daquela permissionada ou quando ocorrer qualquer violação às obrigações da permissionária previstas nesta Lei.

Art. 4º A permissionária fica obrigada a entregar a área permissionada, ao término da permissão, em perfeitas condições de uso e no mesmo estado em que se encontrarem no ato concessão da presente permissão.

Art. 5º É vedada a transferência da permissão a terceiros ou o uso da área permissionada em atividade diferente da prevista nesta Lei.

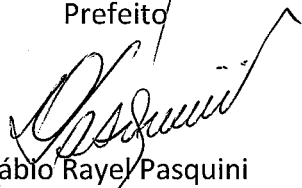
Art. 6º Todos os encargos trabalhistas, previdenciários, securitários, fiscais e quaisquer outros advindos de atividades exercidas sobre a área permissionada, objeto da presente concessão, serão de responsabilidade exclusiva da permissionária.

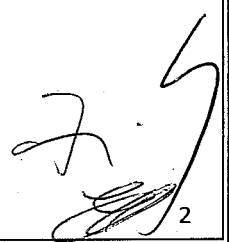
Art. 7º No termo de permissão de uso a ser lavrado em livro próprio a ser firmado entre as partes constará obrigatoriamente a cláusula de reversão para o caso de ocorrer inobservância ao disposto nos artigos precedentes, sem o que a permissionária não poderá ocupar a área objeto da presente permissão.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

São José dos Campos, 1º de setembro de 2023.

  
Anderson Farias Ferreira  
Prefeito

  
Fábio Rayel Pasquini  
Secretário de Gestão Habitacional e Obras



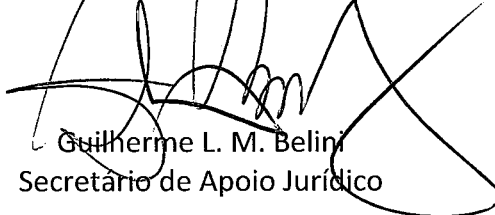
Prefeitura de São José dos Campos  
- Estado de São Paulo -



Ricardo Minoru Iida  
Secretário de Manutenção da Cidade



Marcelo Pereira Manara  
Secretário de Urbanismo e Sustentabilidade



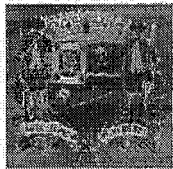
Guilherme L. M. Belini  
Secretário de Apoio Jurídico

Registrado no Departamento de Apoio Legislativo da Secretaria de Apoio Jurídico, ao primeiro dia do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e três.



Everton Almeida Figueira  
Departamento de Apoio Legislativo

(Projeto de Lei n. 317/2023, de autoria do Poder Executivo)  
Mensagem n. 18/SAJ/DAL/23



**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS**

**MEMORIAL DESCRITIVO**  
**PERMISSÃO DE USO**

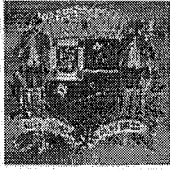
**Imóvel:** Rua Ribeirão Bonito Nº S/N – Loteamento Jardim Maringá - São José dos Campos - São Paulo

**Município:** São José dos Campos/SP

**Área:** 341,929m<sup>2</sup>

**Perímetro:** 179,192m

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, de coordenadas N 7.433.133,169m e E 408.315,986m, situado Rua Ribeirão Bonito, com os seguintes azimutes e distâncias: 100°23'08" e 4,000m até o vértice 2, de coordenadas N 7.433.132,448m e E 408.319,921m, do vértice 1 ao vértice 2 confronta-se com a Rua Ribeirão Bonito, deste segue com 190°23'08" e 30,011m até o vértice 3, de coordenadas N 7.433.102,928m e E 408.314,510m; 243°27'23" e 35,634 m até o vértice 4, de coordenadas N 7.433.087,004m e E 408.282,632m; 212°36'37" e 20,048m até o vértice 5, de coordenadas N 7.433.070,117m e E 408.271,828m, 283°44'58" e 4,227m até o vértice 6, de coordenadas N 7.433.071,122m e E 408.267,722m, do vértice 5 ao vértice 6 confronta-se com a Rua José Miguel Dias, deste segue com 32°36'37" e 22,518m até o vértice 7, de coordenadas N 7.433.090,089m e E 408.279,857m; 63°27'23" e 34,740m até o vértice 8, de coordenadas N 7.433.105,614m e E 408.310,936m, deste segue com 10°23'08" e 28,014m até o vértice 1, vértice inicial da descrição deste perímetro, totalizando 179,192m determinando uma área de 341,929m<sup>2</sup>.



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 45°00', fuso -23, tendo como Datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M.

Observações:

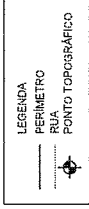
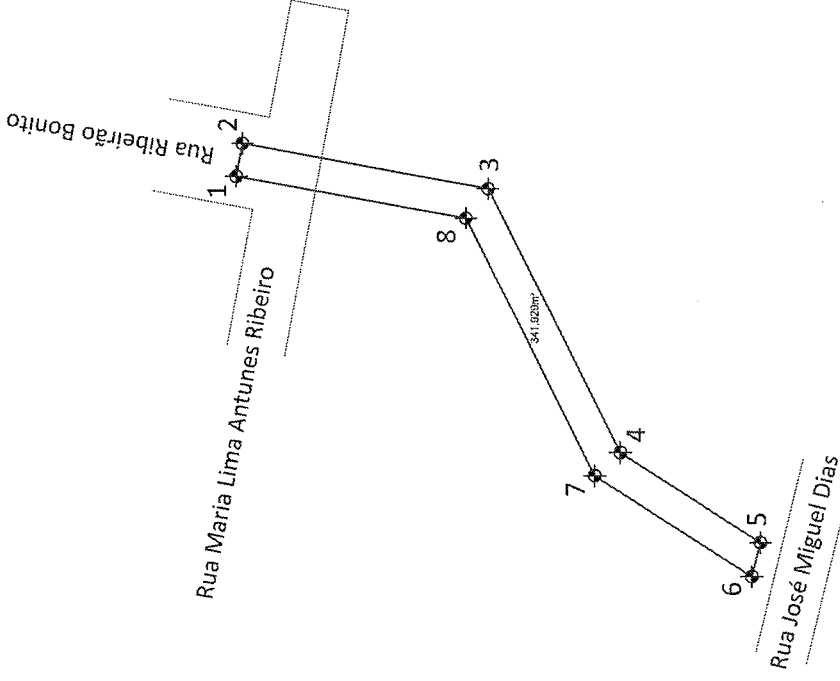
A planta anexa é parte integrante deste memorial descritivo.

Murillo Leite Porto  
Téc. Agrimensor  
CFT: 07023125680

Marcela dos Santos Rodrigues  
Téc. Agrimensor  
CFT: 24680547847  
Supervisora Divisão de Avaliações

| Ponto | Azimute    | Distância(m) | Coordenada X(E) | Coordenada Y(N) |
|-------|------------|--------------|-----------------|-----------------|
| 1 - 2 | 100°23'08" | 4,000        | 408315,986      | 7433133,169     |
| 2 - 3 | 190°23'08" | 30,011       | 408319,971      | 7433132,448     |
| 3 - 4 | 243°27'23" | 35,634       | 408314,510      | 7433102,928     |
| 4 - 5 | 212°56'37" | 20,048       | 408252,652      | 7433087,004     |
| 5 - 6 | 283°44'58" | 4,227        | 408271,828      | 7433070,137     |
| 6 - 7 | 32°56'37"  | 22,518       | 408267,722      | 7433071,122     |
| 7 - 8 | 63°27'23"  | 34,740       | 408279,857      | 7433090,089     |
| 8 - 1 | 10°23'08"  | 28,014       | 408310,986      | 7433105,614     |

|              |         |
|--------------|---------|
| Área m2.     | 341,979 |
| Perímetro m. | 179,192 |



**DIVISÃO DE AVALIAÇÕES**

|   |  |  |
|---|--|--|
| <p><b>Chefe:</b><br/>VALDIR MARTIMIANO DIAS<br/>Monitor de Cálculo</p> <p><b>Téc. Levantamento:</b><br/>Téc. MURILLO PORTO</p> <p><b>Téc. Cálculo/Projeto:</b><br/>Téc. MURILLO PORTO</p> <p><b>Desenho:</b><br/>Téc. MURILLO PORTO / Téc. MARCELA DOS SANTOS RODRIGUES</p> | <p><b>Supervisor:</b><br/>Téc. MARCELA DOS SANTOS RODRIGUES<br/>Monitor de Campo</p> <p><b>Processo/Expediente:</b><br/>Permissão de uso_ Saneamento Rua Ribeirão Bonito</p> | <p><b>Assessoria de Área (Inq. por MARCELA DOS SANTOS RODRIGUES):</b><br/>80547847</p> |
|---|--|--|

|   |
|---|
| <b>PENAS</b>  |
| MOND<br>RHO - 0,15<br>LEREN - 0,1<br>CUN - 0,2<br>BUE - 0,2<br>MACE - 0,2<br>WHTF - 0,2<br>N - 0,2<br>GORR<br>DEMAR - 0,1 |

**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS**



|   |   |
|---|---|
| <p><b>Título/Assunto:</b><br/>Levantamento Planimétrico - Permissão de Uso de Bens Imóveis<br/>Remanejamento da rede de esgoto da Rua Ribeirão Bonito</p> | <p><b>Endereço de Intervenção:</b><br/>Rua Ribeirão Bonito - Jardim Maringa - São José dos Campos - São Paulo</p> |
| <p><b>Nome do arquivado:</b><br/>Permissão de uso_ Saneamento Rua Ribeirão Bonito.dwg</p>   | <p><b>Escala:</b><br/>1:1.000</p>   |
| <p><b>Arquiteto:</b><br/>Anderson Farias Ferreira</p>   | <p><b>Data:</b><br/>12/06/2023</p>  |
| <p><b>Secretaria de Obras:</b><br/>Fabrício Pasquini</p>  | <p><b>Revisão:</b><br/>única R1</p>   |

**LT**

LEVANTAMENTO  
TOPOGRÁFICO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 018DAA-SAJ/23.  
(referente ao processo interno n.º 56.772/23).

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.
4. Localização: o imóvel está situado na Rua Ribeirão Bonito, Jardim Maringá, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra uma área de 341,929m<sup>2</sup>.
6. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos tratar-se de um terreno 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 na internet, que forneceram os seguintes valores:

Elemento n.º 01:

Informação obtida dia 17/04/2023, tel. 3209-1918 ou 98158-9882.

Anunciado na internet.

Local: Jardim São Dimas.

Área de 489,00m<sup>2</sup>.

Topografia plana.

Valor = R\$1.467.000,00.

Vu = Valor unitário = 1.467.000,00/489,00 = R\$3.000,00/m<sup>2</sup>.

Elemento n.º 02:

Informação obtida dia 17/04/2023, tel. 99611-3126.

Anunciado na internet.

Local: Jardim São Dimas.

Área de 670,00m<sup>2</sup>.

Topografia plana.

Valor = R\$1.800.000,00.

Vu = Valor unitário = 1.800.000,00/670,00 = R\$2.686,57/m<sup>2</sup>.

Elemento n.º 03:

Informação obtida dia 17/04/2023, tel. 99650-1500.

Anunciado na internet.

Local: Avenida Doutor Adhemar de Barros, Jardim São Dimas.

Área de 2.080,00m<sup>2</sup>.

Topografia plana.

Valor = R\$3.300.000,00.

Vu = Valor unitário = 3.300.000,00/2.080,00 = R\$1.586,54/m<sup>2</sup>.

Elemento n.º 04:

Informação obtida dia 17/04/2.023, tel. 3904-5799 ou 99623-0935.

Anunciado na internet.

Local: Rua José Antonio Rumeno Neme, Jardim São Dimas.

Área de 1.735,00m<sup>2</sup>.

Topografia plana.

Valor = R\$4.500.000,00.

Vu = Valor unitário = 4.500.000,00 / 1.735,00 = R\$2.593,66/m<sup>2</sup>.

Elemento n.º 05:

Informação obtida dia 17/04/2.023, tel. 3018-4550 ou 3302-3480.

Anunciado na internet.

Local: Rua Engenheiro Prudente Meireles de Moraes, Jardim São Dimas.

Área de 736,00m<sup>2</sup>.

Topografia plana.

Valor = R\$2.000.000,00.

Vu = Valor unitário = 2.000.000,00 / 736,00 = R\$2.717,39/m<sup>2</sup>.

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.

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

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:

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

F<sub>p</sub> = Fator de profundidade:

P<sub>min</sub> = Profundidade mínima padrão = 20,00 m.

P<sub>máx</sub> = Profundidade máxima padrão = 40,00 m.

P<sub>eq</sub> = Profundidade equivalente = Área/testada.

Para  $P_{mi}/2 \leq P_{eq} \leq 2 \times P_{máx}$  então:

Se  $P_{mi}/2 \leq P_{eq} \leq P_{mi} \rightarrow F_p = (P_{min}/P_{eq})^{0,50}$

Se  $P_{mi} \leq P_{eq} \leq P_{máx} \rightarrow F_p = 1,00$ .

Se  $P_{máx} \leq P_{eq} \leq 2 \times P_{máx} \rightarrow F_p = (P_{eq}/P_{máx})^{0,50}$

Para  $P_{eq} < P_{min}/2$  ou  $P_{eq} > 2 \times P_{máx} \rightarrow F_p = (2)^{0,50} = 1,41$ .

Fator de Topografia (Fto), indicados na tabela e leva em consideração a declividade da superfície dos lotes.

Fa = Fator de área.

Fa =  $(A_p/A_a)^{0,125}$ .

A<sub>p</sub> = área do elemento da pesquisa.



Aa = área avaliando.  
 Fa =  $(A_p/341,929)^{0,125}$ .

Valor homogeneizado = Vh = Vu x Ff x Ft x Fp x Fto x Fa.

| Elemento  | Vu       | Ff   | Ft   | Fp   | Fto  | F. Área | Vh       | Vh/(Vu.Ff) |
|---|----------|------|------|------|------|---------|----------|------------|
| 01  | 3.000,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,05    | 2.835,00 | 1,05       |
| 02  | 2.686,57 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,09    | 2.635,53 | 1,09       |
| 03  | 1.586,54 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,25    | 1.784,86 | 1,25       |
| 04  | 2.593,66 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,23    | 2.871,18 | 1,23       |
| 05  | 2.717,39 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,10    | 2.690,22 | 1,10       |
| Vm = Valor médio  |          |      |      |      |      |         | 2.563,36 |            |
| +30% = $\bar{x} \times 1,3$                             |          |      |      |      |      |         | 3.332,37 |            |
| -30% = $\bar{x} \times 0,70$                            |          |      |      |      |      |         | 1.794,35 |            |
| $s = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (\bar{x} - x_i)^2}{n-1}}$ |          |      |      |      |      |         | 446,07   |            |

Como não existe nenhum valor que extrapola os limites de  $\pm 30\%$  do valor médio, os elementos pesquisados satisfazem essa exigência.

A distribuição t de Student, estima a média da população com confiança de 80% de resultados certos, com uma pequena amostra de  $N=5$  ( $v=N-1=4$ ,  $t_c = t_{0,90} = 1,53$ ) por:

$$\mu = \bar{x} \pm t_c \frac{s}{\sqrt{N-1}} = 2.563,36 \pm 1,53 \frac{446,07}{\sqrt{5-1}} = 2.563,36 \pm 341,24 \quad 2.222,12 \leq \mu \leq 2.904,60$$

Com confiança de  $[(2.904,60 - 2.222,12)/2.563,36]100 = 26,62\% < 30\%$  Grau III.

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

$$V_a = \text{Área} \times V_m \times F_t \times F_p \times F_{to}.$$

$$\text{Áreas} = 341,929\text{m}^2.$$

$$V_m = \text{R\$}/\text{m}^2.$$

$$F_t = \text{Fator de testada} = (T_r/T_i)^{0,25} = 0,84.$$

$T_r$  = 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:

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

$$F_p = \text{Fator de profundidade} = 0,71.$$

$P_{mi}$  = Profundidade mínima padrão = 20,00m.

$P_{máx}$  = Profundidade máxima padrão = 40,00m.

$P_{eq}$  = Profundidade equivalente > 80,00m.

Para  $P_{mi}/2 \leq P_{eq} \leq 2 \times P_{máx}$  então:

$$\text{Se } P_{mi}/2 \leq P_{eq} \leq P_{mi} \rightarrow F_p = (P_{eq}/P_{mi})^{0,50}.$$

Se  $P_{mi} \leq P_{eq} \leq P_{máx} \rightarrow F_p = 1,00$ .

Se  $P_{máx} \leq P_{eq} \leq 2 \times P_{máx} \rightarrow F_p = (P_{máx}/P_{eq})^{0,50}$

Para  $P_{eq} < P_{min}/2$  ou  $P_{eq} > 2 \times P_{máx} \rightarrow F_p = (1/2)^{0,50} = 0,71$ .

$F_{to} = 0,90$ .

$V_a = \text{Área} \times V_u \times F_t \times F_p \times F_{to}$ .

$V_a = 341,929 \times 2.563,36 \times 0,84 \times 0,71 \times 0,90 = R\$470.463,23$ .

Portanto, o valor da área de  $341,929\text{m}^2$  é quatrocentos e setenta mil, quatrocentos e sessenta e três Reais e vinte e três 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 Apoio Jurídico, 30 de Junho de 2.023.



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