

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

PUBLICADO (A) NO JORNAL
BOLETIM DO MUNICÍPIO
Nº 2329 de 10/06/16

L E I N. 9.369, DE 17 DE MAIO DE 2016.

Dispõe sobre permissão de uso de uma área de terreno de domínio público municipal à empresa Construcap CCPS Engenharia e Comércio S.A..

O PREFEITO MUNICIPAL 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 permitido à empresa Construcap CCPS Engenharia e Comércio S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o n. 61.584.223/0001-38, com sede na cidade de São Paulo, Capital, na Rua Bela Cintra, n. 24, Consolação, devidamente representada, o uso de uma área de terreno de domínio público municipal situada na Rua Icatu, Parque Industrial, a saber:

1 - Imóvel: Lote 5P da quadra 21 do Parque Industrial.

2 - Propriedade: domínio público municipal.

3 - Localização: Rua Icatu, Parque Industrial.

4 - Situação: a área de terra está situada entre o lote 4 da quadra 21 de propriedade de Dante Pinto de Carvalho (Matrícula 86403), lote 8P da quadra 21 de propriedade de José Lima de Siqueira (Matrícula 34122), lote 5P da quadra 21 de propriedade de Flávio Trunkl (Matrícula 194187) e Rua Icatu.

5 - Características do terreno: formato irregular e sem benfeitorias.

6 - Medidas e confrontações: iniciando no ponto 17 (coordenadas N: 7.429.630,2468 e E: 407.132,8444 - Datum: Córrego Alegre), segue em sentido horário, confrontando com o lote 4 da quadra 21 de propriedade de Dante Pinto de Carvalho (Matrícula 86403) numa distância de 129,20m até o ponto 18, neste deflete à direita e segue numa distância de 26,46m confrontando com o lote 8P da quadra 21 de propriedade de José Lima de Siqueira (matrícula 34.122) até o ponto 18A, neste deflete à direita e segue numa distância de 122,23m confrontando com o lote 5P da quadra 21 de propriedade de Flávio Trunkl (matrícula 194187) até o ponto 17A, neste deflete à direita e segue numa distância de 29,12m confrontando com a Rua Icatu até o ponto inicial 17, fechando o perímetro.

7 - Área total: o perímetro descrito perfaz uma área de 3.515,10m² (três mil quinhentos e quinze metros e dez decímetros quadrados).

Art. 2º A permissão objeto da presente Lei destinar-se-á ao uso exclusivo pela permissionária para implantação de canteiro de obras para a construção do Hospital Regional de São José dos Campos.

Art. 3º A presente permissão de uso é a título precário, gratuito e até 15 de março de 2017, podendo, porém, ser revogada a qualquer momento, sem que assista à permissionária o direito a indenização em favor da permissionária quando ocorrer violação das obrigações previstas nesta Lei, ou o interesse público o exigir.

Art. 4º Todas as construções implantadas na área ora permissionada serão executadas sob as expensas e responsabilidade da permissionária.

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

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

Art. 6º A permissionária será responsável pelo pagamento de todas e quaisquer despesas decorrentes da utilização da área de terreno, inclusive pelas tarifas de água, energia elétrica e telefone, durante o período de uso da área de terreno.

Art. 7º Todos os encargos trabalhistas, previdenciários, securitários, fiscais e quaisquer outros advindos de atividades exercidas no imóvel objeto da presente permissão, serão de responsabilidade exclusiva da permissionária.

Art. 8º A presente permissão de uso será revogada, se vier a ser dada destinação diversa da prevista nesta Lei à área ora permissionada, no todo ou em parte, ou, o imóvel for cedido a terceiros a qualquer título sem autorização da Prefeitura Municipal.

Art. 9º Ao final da presente permissão, a permissionária obriga-se a devolver o imóvel em perfeitas condições de conservação e limpeza.

Art. 10. A permissionária se obrigará, sob pena de revogação desta e mediante termo de permissão de uso lavrado em livro próprio da Prefeitura Municipal, a observar restritamente as disposições desta Lei, sem o que, não poderá ocupar a área de terreno objeto da presente permissão.

Art. 11. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, retroagindo seus efeitos a 13 de dezembro de 2015, revogadas as disposições em contrário.

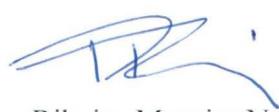
Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 17 de maio de 2016.



Carlinhos Almeida
Prefeito Municipal



César Godoy Bertazzoni
Consultor Legislativo



Pedro Ribeiro Moreira Neto
Secretário de Planejamento Urbano

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



Miguel Sampaio Júnior
Secretário de Obras



Ana Carolina Martins
Secretária de Saúde em exercício



Reinaldo Sérgio Pereira
Secretário de Assuntos Jurídicos

Registrada na Assessoria Técnico-Legislativa da Consultoria Legislativa, aos dezessete dias do mês de maio do ano de dois mil e dezesseis.



Marisa da Conceição Araújo
Assessora Técnico-Legislativa

(Projeto de Lei n. 23/16, de autoria do Poder Executivo)
Mensagem 6/ATL/16





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE OBRAS
ASSESSORIA DE PROJETOS E ORÇAMENTOS

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de domínio público municipal para instituição de permissão de uso.

01 - IMÓVEL: - Lote 5P da quadra 21 do Parque Industrial.

02 – PROPRIEDADE: - Domínio público municipal.

03 - LOCALIZAÇÃO: - Rua Icatú - Parque Industrial.

04 - SITUAÇÃO: - A área de terra está situada entre o lote 4 da quadra 21 de Propriedade de Dante Pinto de Carvalho (Matrícula 86403), lote 8P da quadra 21 de Propriedade de José Lima de Siqueira (Matrícula 34122), lote 5P da quadra 21 de Propriedade de Flávio Trunkl (Matrícula 194187) e Rua Icatú.

05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: - Formato irregular e sem benfeitorias.

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - Iniciando no ponto 17 (coordenadas N: 7.429.630,2468 e E: 407.132,8444 – Datum: Córrego Alegre), segue, em sentido horário, confrontando com o lote 4 da quadra 21 de Propriedade de Dante Pinto de Carvalho (Matrícula 86403) numa distância de 129,20 m até o ponto 18, neste deflete à direita e segue numa distância de 26,46 m confrontando com o lote 8P da quadra 21 de Propriedade de José Lima de Siqueira (matrícula 34.122) até o ponto 18A, neste deflete à direita e segue numa distância de 122,23 m confrontando com o lote 5P da quadra 21 de Propriedade de Flávio Trunkl (matrícula 194187) até o ponto 17A, neste deflete à direita e segue numa distância de 29,12 m confrontando com a Rua Icatú até o ponto inicial 17, fechando o perímetro.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE OBRAS
ASSESSORIA DE PROJETOS E ORÇAMENTOS

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 3.515,10 m² (três mil, quinhentos e quinze metros quadrados e dez décimos quadrados).

Secretaria de Obras, 19 de Janeiro de 2016.

Téc. Érika A. Torquato
Monitora

Miguel Sampaio Júnior
Secretário de Obras

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 005DAA-SPU/16.
(referente ao processo interno n.º 122.756/14).

1. Interessada: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à Rua José de Alencar, 123 - Centro.
2. Proprietário:
3. Objetivo do laudo: determinar o valor de uma área de terra.
4. Localização: o imóvel está situado à Rua Icatú, Parque Industrial, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra a área de 3.515,10m².
6. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos tratar-se de uma área 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 29/03/2.015.

Anunciante imobiliária Maciel, tel. 3925-6000.

Local: Parque Industrial.

Área de 150,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$150.000,00.

Valor unitário = 150.000,00/150,00 = R\$1.000,00/m².

Elemento n.º 02:

Informação publicada dia 12/04/2.015.

Anunciante imobiliária Alizeu, tel. 3919-3030.

Local: Bosque dos Eucaliptos.

Área de 250,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$230.000,00.

Valor unitário = 230.000,00/250,00 = R\$920,00/m².

Elemento n.º 03:

Informação publicada dia 05/04/2.015.

Anunciante imobiliária Alizeu, tel. 3919-3030.

Local: Parque Residencial União.

Área de 500,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$430.000,00.

Valor unitário = 430.000,00/500,00 = R\$860,00/m².

Elemento n.º 04:

Informação publicada dia 29/03/2.015.

Anunciante imobiliária Maciel, tel. 3919-6000.

Local: Jardim América.

Área de 170,00m².



Topografia plana.

Valor = R\$180.000,00.

Valor unitário = $180.000,00/170,00 = R\$1.058,82/m^2$.

Elemento n.º 05:

Informação publicada dia 27/03/2015.

Anunciante imobiliária Maciel, tel. 3919-6000.

Local: Parque Residencial União.

Área de $250,00m^2$.

Topografia plana.

Valor = R\$190.000,00.

Valor unitário = $190.000,00/250,00 = R\$760,00/m^2$.

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:

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

$Fto = 1,00$.

Fa = Fator de área.

$Fa = (Ap/Aa)^{0,125}$.

Ap = área do elemento da pesquisa.

Aa = área avaliando.

$Fa = (Ap/3.515,10)^{0,125}$.

Valor homogeneizado = $Vh = Vu \times Ff \times Ft \times Fp \times Fto \times \left(\frac{Ap}{Aa}\right)^{0,125}$.

Elemento	Vu	Ff	Ft	Fp	Fto	$\left(\frac{Ap}{Aa}\right)^{0,125}$	Vh
01	1.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,67	603,00
02	920,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,72	596,16
03	860,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,78	603,72
04	1.058,82	0,90	1,00	1,00	1,00	0,68	648,00
05	760,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,72	492,48
Vm = Valor médio							588,67
+30% = Vm x 1,3							765,27
-30% = Vm x 0,70							412,07

Como não existe nenhum valor que extrapola os limites, 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):

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

Área em m².

Vm = R\$/m².

Ft = Fator de testada = $(Tr/Ti)^{0,25} = 1,00$.

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 = 1,00.

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:

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

Fator de Topografia (Fto) considerado igual a 1,00 devido o terreno ser plano.

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

$$VL = 3.515,10 \times 588,67 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 2.069.233,92.$$

Portanto, o valor da área de 3.515,10m² é dois milhões, sessenta e nove mil, duzentos e trinta e três Reais e noventa e dois 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 Assuntos Jurídicos, 16 de Fevereiro de 2.016.



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

