

L E I N. 9.758, DE 25 DE JUNHO DE 2018.

Dispõe sobre a permissão de uso de imóvel de domínio público municipal à Fundação para a Conservação e a Produção Florestal do Estado de São Paulo.

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 imóvel de domínio público municipal à Fundação para a Conservação e a Produção Florestal do Estado de São Paulo - Fundação Florestal, com as medidas, limites e confrontações abaixo descritas:

I - Imóvel: Prédio denominado de "Pd3";

II - Propriedade: Prefeitura de São José dos Campos;

III - Localização: Estrada Municipal Vereador Pedro David, Distrito de São Francisco Xavier;

IV - Situação: Área de domínio público municipal;

V - Medidas e confrontações: A medição se inicia no ponto 01, com canto de divisa com a Área Remanescente de Domínio Público Municipal, deste segue em sentido horário com azimute de 339º02'25" e distância de 17,50m até o ponto 02; neste deflete à direita e segue com azimute de 70º15'23" e distância de 3,64m até o ponto 03; neste deflete à esquerda e segue com azimute 339º20'01" e distância de 1,49m até o ponto 04; neste deflete à direita e segue com azimute de 69º36'37" e distância de 2,30m até o ponto 05; neste deflete à direita e segue com azimute de 159º05'21" e distância de 18,98m até o ponto 06; neste deflete à direita e segue com azimute 249º55'27" e distância de 5,93m até o ponto inicial 1, confrontando em sua totalidade com Remanescente da Área de Domínio Público Municipal, fechando o perímetro;

VI - Área total: O perímetro descrito perfaz uma área total de 107,18m² (cento e sete metros e dezoito decímetros quadrados).

Parágrafo único. O imóvel descrito acima está mais bem caracterizado no Memorial Descritivo, Planta e Laudo de Avaliação inclusos, que são partes integrantes desta Lei.

Art. 2º A presente permissão de uso do imóvel é a título precário, gratuito e pelo prazo de cinco anos, podendo ser prorrogado, desde que a permissionária manifeste o seu interesse, mediante comunicação escrita ao Município.

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

Art. 3º Caberá à permissionária a manutenção do imóvel, conservando-o permanentemente em bom estado enquanto durar a permissão, procedendo as medidas necessárias para tal, independentemente de notificação do Município.

Parágrafo único. Toda e qualquer benfeitoria realizada no imóvel passará a fazer parte do Patrimônio do Município.

Art. 4º A permissionária fica obrigada a entregar o imóvel permissionado, ao término da permissão, no mesmo estado em que se encontrarem no ato concessão da presente permissão.

Parágrafo único. No caso de devolução do imóvel por parte da permissionária, antes do término do prazo, o mesmo retornará ao Patrimônio do Município, sem qualquer ônus.

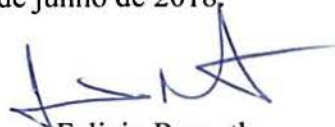
Art. 5º Todos os encargos trabalhistas, previdenciários, securitários, fiscais e quaisquer outros advindos de atividades exercidas sobre o imóvel objeto da presente concessão, serão de responsabilidade exclusiva da permissionária.

Art. 6º A presente permissão de uso será revogada quando o interesse público o exigir ou se for dada destinação diversa da prevista nesta Lei, caso em que o imóvel objeto da presente permissão reverterá à posse direta do Município, acrescidos de todas as benfeitorias, sem que assista à permissionária qualquer direito à indenização.

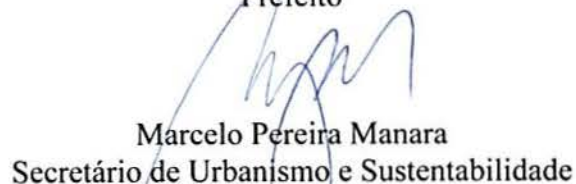
Art. 7º A permissionária se obrigará, sob pena de revogação deste e mediante termo de permissão de uso lavrado em livro próprio do Município, a observar irrestritamente as disposições desta Lei, sem o que, não poderá ocupar a área objeto da presente permissão.

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

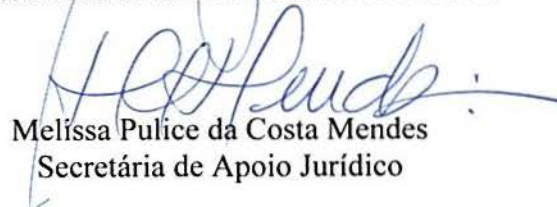
São José dos Campos, 25 de junho de 2018.



Felício Ramuth
Prefeito



Marcelo Pereira Manara
Secretário de Urbanismo e Sustentabilidade



Melissa Pulice da Costa Mendes
Secretária de Apoio Jurídico

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

Registrada no Departamento de Apoio Legislativo da Secretaria de Apoio Jurídico, aos vinte e cinco dias do mês de junho do ano de dois mil e dezoito.



Everton Almeida Figueira
Departamento de Apoio Legislativo

(Projeto de Lei n. 233/2018, de autoria do Poder Executivo)



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 à APA – São Francisco Xavier.

01- IMÓVEL: - Prédio denominado Pd3.

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

03 - LOCALIZAÇÃO: - Estrada Municipal Vereador Pedro David – Distrito de São Francisco Xavier - SJC - SP

04 - SITUAÇÃO: - Está situada dentro da Área de Domínio Público Municipal.

05 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - A medição se inicia no ponto 01, com canto de divisa com a Área Remanescente de Domínio Público Municipal, deste segue em sentido horário com azimute de 339°02'25" e distância de 17,50m até o ponto 02; neste deflete à direita e segue com azimute de 70°15'23" e distância de 3,64m até o ponto 03; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 339°20'01" e distância de 1,49m até o ponto 04; neste deflete à direita e segue com azimute de 69°36'37" e distância de 2,30m até o ponto 05; neste deflete à direita e segue com azimute de 159°05'21" e distância de 18,98m até o ponto 06; neste deflete à direita e segue com azimute de 249°55'27" e distância de 5,93m até o ponto inicial 1, confrontando em sua totalidade com Remanescente da Área de Domínio Público Municipal, fechando o perímetro.



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

06 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 107,18m² (cento e sete metros quadrados e dezoito décimos quadrados).

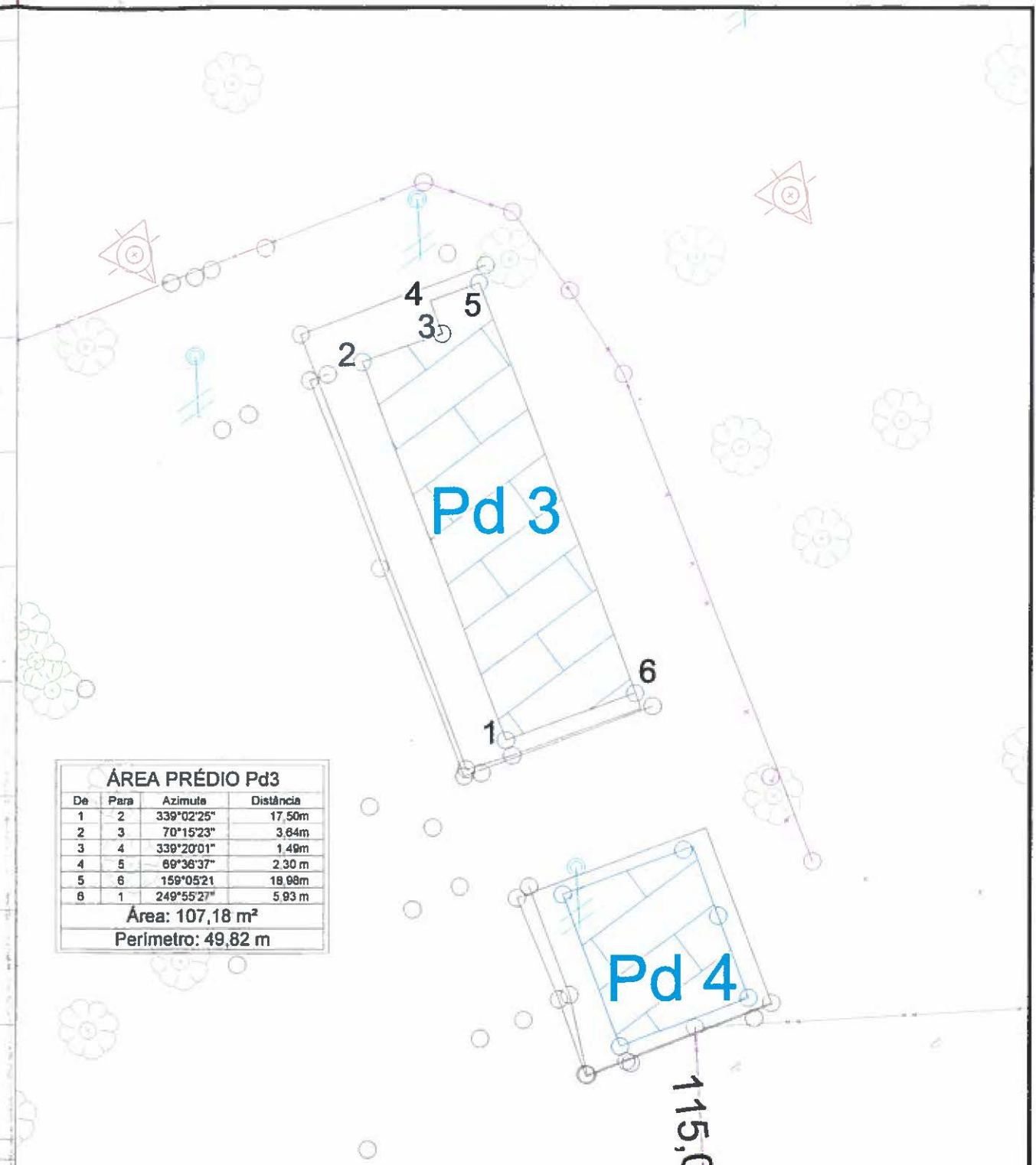
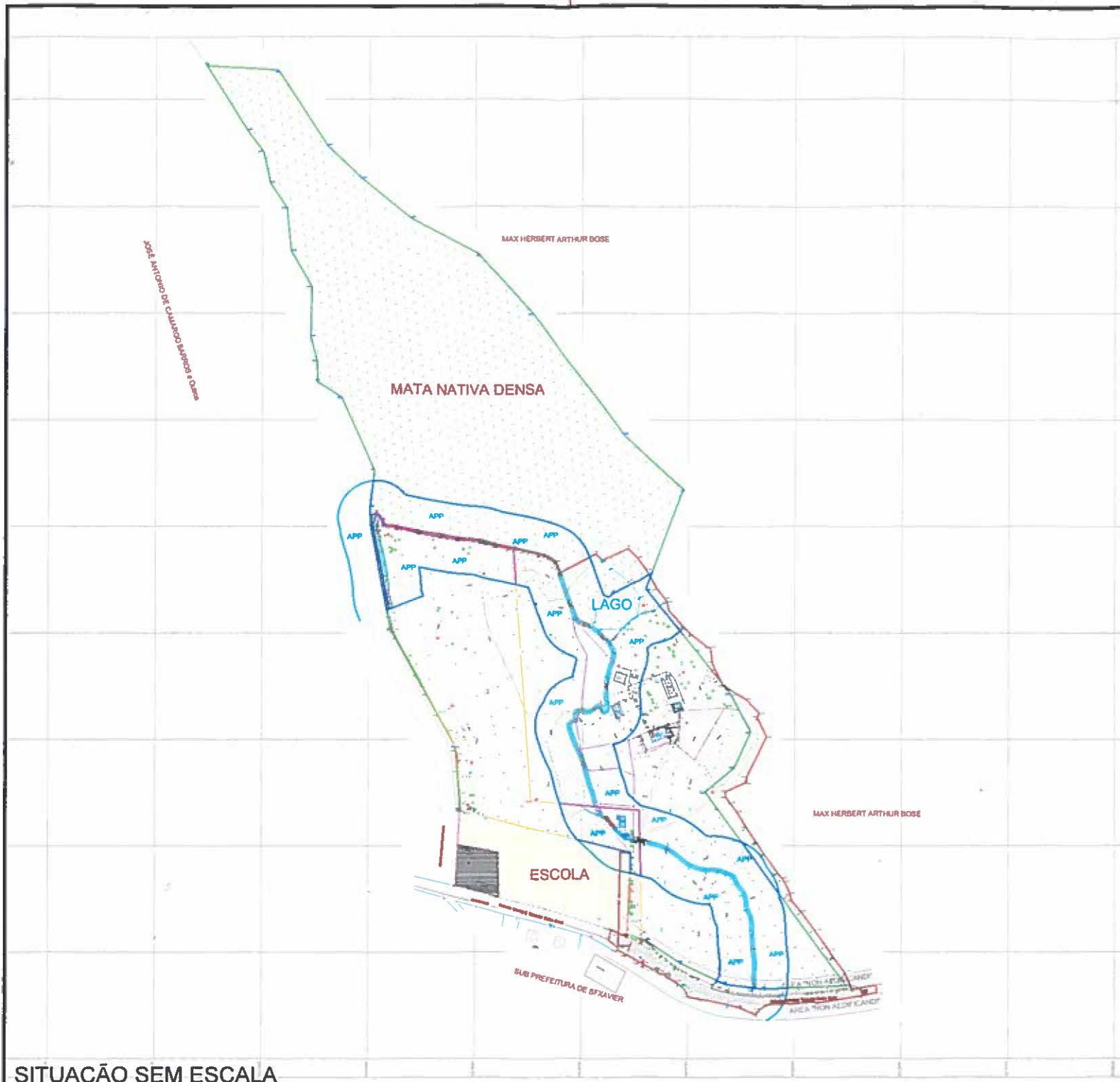
Secretaria de Obras, aos 16 de Outubro de 2017.

Handwritten signature of Erika Alves Torquato in blue ink.

Erika Alves Torquato
Técnica em Agrimensura


Handwritten signature of José Turano Júnior in blue ink, with the number '12' written above it.

José Turano Júnior
Secretário




SITUAÇÃO SEM ESCALA

Áreas		ASSESSORIA DE PROJETOS E ORÇAMENTOS	
Área Terreno	000,00 m ²	Diretor	Chefe de Divisão
Área Construída Total	000,00 m ²	Monitor de Cálculo Téc. Érika A. Torquato	Monitor de Campo
Área da Projeção das Coberturas	000,00 m ²	Levantamento EXTERNO	Processo/Expediente OFÍCIO 326/2017
Abrigo Desmontável	000,00 m ²	Cálculo/Projeto EXTERNO	
Zoneamento	Taxa de Ocupação 00 %	Desenho EXTERNO/PREFEITURA	
Coefficiente de Aproveitamento	Taxa de Permeabilidade 00 %		



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



Título/Assunto
Levantamento planimétrico cadastral de uma área de domínio público municipal a ser permissionada para a APA - São Francisco Xavier.

Endereço da Intervenção
Estrada Municipal Vereador Pedro David - Distrito de São Francisco Xavier - SJC - SP

Nome do arquivocad **Escola** **Data**
SFX_LEVANTAMENTO PRINCIPAL.dwg 1:500 16/10/2017

Prefeito **Vice-Prefeito** **Secretaria de Obras**
Felício Ramuth Ricardo Mitsuo Nakagawa José Turiano Junior

LT

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

Folha Revisão
única R1

- ENAS
- 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
 - EMAIS - 0,15

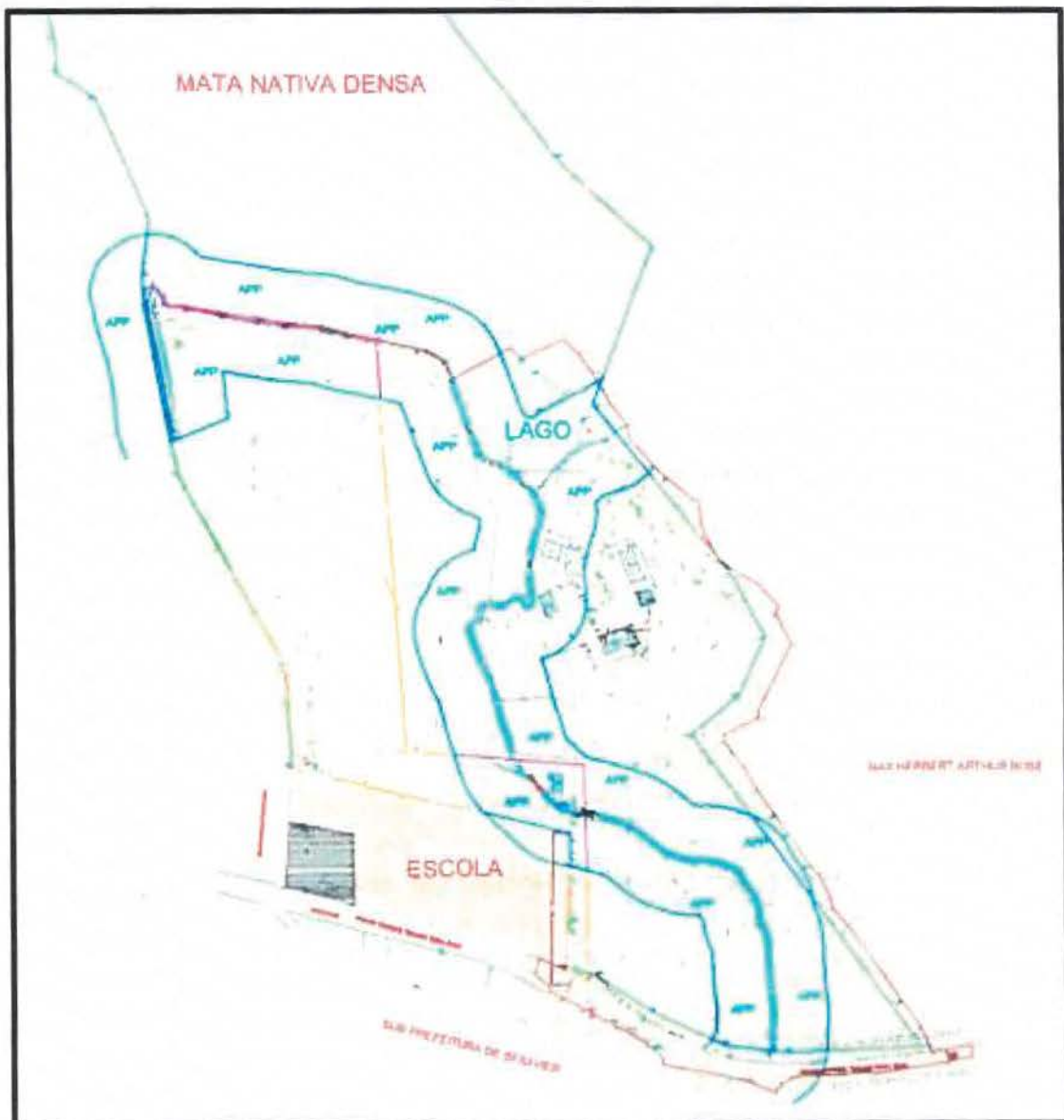
LAUDO DE AVALIAÇÃO

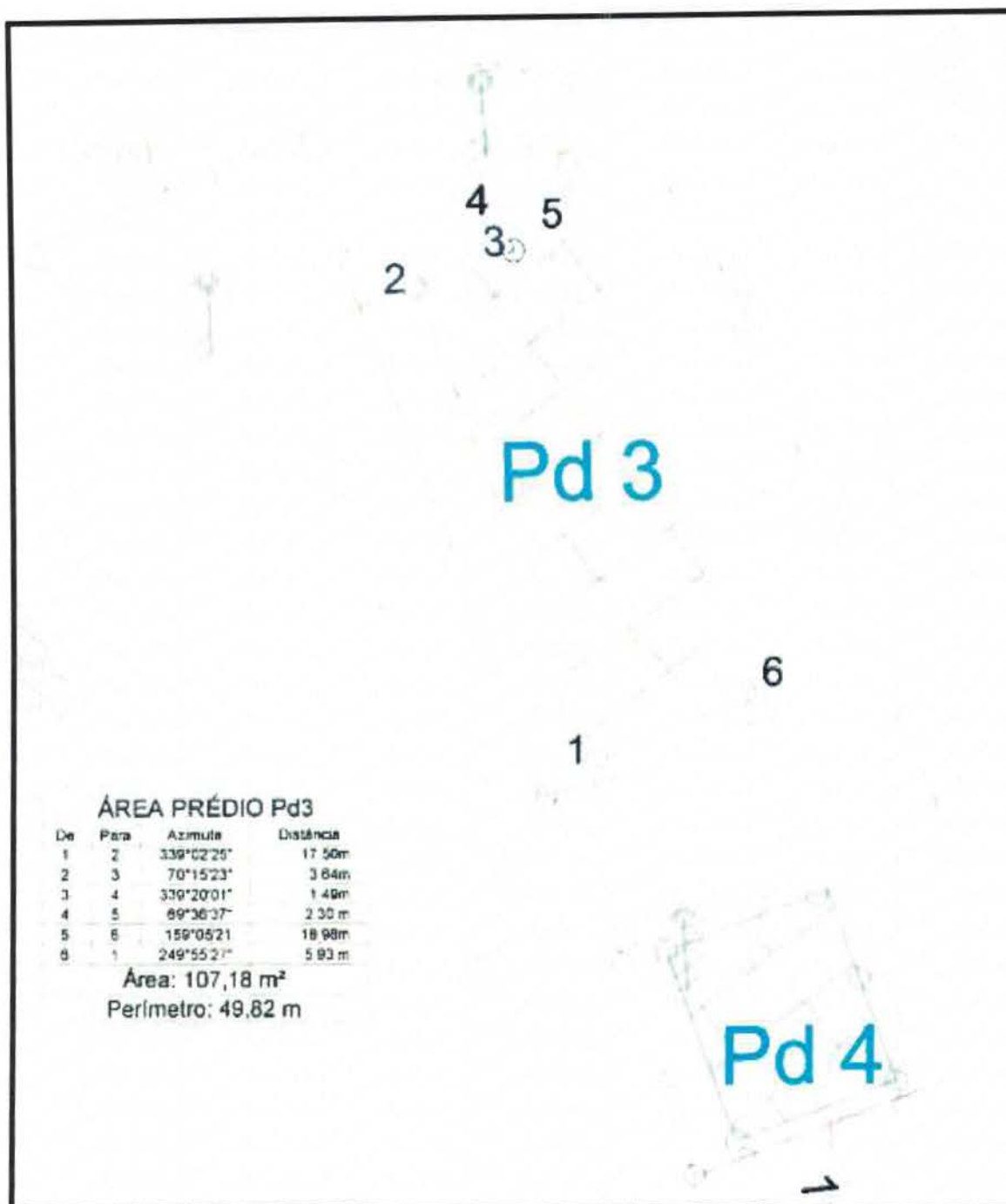
(referente ao processo interno n. 128.069/2017)

Proprietário: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à Rua José de Alencar, 123 – Centro.

Objetivo do laudo: Determinar o valor de mercado de uma edificação pública, para fins de Permissão de Uso da área para a Fundação para a Conservação e a Produção Florestal do Estado de São Paulo.

Objeto e Localização: Trata-se de uma edificação com 107,18m² de área construída, denominada "Pd3", localizada dentro de uma área maior, com frente para a Estrada Municipal Vereador Pedro David, Distrito de São Francisco Xavier, município de São José dos Campos - SP.





Característica do imóvel: Índice fiscal – R\$ 77,45/m², área com frente para via pública oficial, plana e com benfeitorias.

Vistoria e caracterização da região: Observou-se que o imóvel está situado em um bairro de classe média, dotado de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas.

Imóvel com benfeitorias, sendo elas: edificação com 107,18 m² de área construída, padrão popular e com necessidade de reforma.

Imagens do Imóvel:



METODOLOGIA APLICADA: Para determinação do valor de mercado do imóvel, utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

Homogeneização e Fatores Utilizados

- **Fator de Oferta** - Tomado com 0,90 para imóveis em oferta de venda (desconto de 10% sobre o preço original pedido).
- **Fator de Transposição** - Será a relação entre os valores dos lançamentos fiscais do imóvel avaliando e dos elementos pesquisados, obtidos da Planta Genérica de Valores do Município para o exercício de 2018.
- **Fator de Consistência** – Relativos a consistência do terreno devido a presença de água no solo.
- **Fator de Topografia** - A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

Pesquisa

Produto: Terrenos. Para avaliação do imóvel a valor de mercado, procedeu-se pesquisa na região de forma a se obter elementos comparativos. Dentre os inúmeros imóveis coletados, foram selecionados, a critério do avaliador, as seguintes fichas de pesquisa:

Elemento n. 01:

Data: 26/04/2018

Fonte: Caio Queiroz Ferreira - Tel.: 12 99745-9242

Local: Rua Quinze de Novembro – São Francisco Xavier

Área do terreno: 2.500,00m²

Topografia plana

Valor = R\$ 1.800.000,00 - OFERTA

Valor médio = $1.800.000,00 / 2.500,00m^2 = R\$ 720,00 / m^2$

IF = 77,45

Elemento n. 02:

Data: 26/04/2018

Fonte: Caio Queiroz Ferreira - Tel.: 12 99745-9242

Local: Rua Joaquim da Silva Maia – São Francisco Xavier

Área do terreno: 400,00m²; Área construída: 50,00m²

Topografia plana

Valor = R\$ 380.000,00 - VENDA

Valor da construção: $50,00 \times 0,70 \times 1.786,17 = R\$ 62.515,95$

Valor do terreno = $(380.000,00 - 62.515,95) / 400,00m^2 = R\$ 793,71 / m^2$

IF = 77,45

Elemento n. 03:

Data: 26/04/2018

Fonte: Caio Queiroz Ferreira - Tel.: 12 99745-9242

Local: Largo São Sebastião – São Francisco Xavier

Área do terreno: 300,00m²; Área construída: 100,00m²

Topografia plana

Valor = R\$ 255.000,00 - VENDA

Valor da construção: $100,00 \times 0,70 \times 1.786,17 = R\$ 125.031,90$

Valor do terreno = $(255.000,00 - 125.031,90) / 300,00m^2 = R\$ 433,23 / m^2$

IF = 77,45

Elemento n. 04:

Data: 02/05/2018

Fonte: Eduardo Cipriano - Tel.: 98144-8079

Local: Largo São Sebastião – São Francisco Xavier

Área do terreno: 251,25m²; Área construída: 182,00m²

Topografia plana

Valor = R\$ 499.000,00 - OFERTA

Valor da construção: $182,00 \times 0,80 \times 1.786,17 = \text{R\$ } 260.066,35$
 Valor do terreno = $(499.000,00 - 260.066,35) / 251,25\text{m}^2 = \text{R\$ } 950,98 / \text{m}^2$
 IF = 77,45

Elemento n. 05:

Data: 02/05/2018

Fonte: Caio Queiroz Ferreira - Tel.: 12 99745-9242

Local: Largo São Sebastião – São Francisco Xavier

Área do terreno: $336,00\text{m}^2$; Área construída: $110,00\text{m}^2$

Topografia plana

Valor = $\text{R\$ } 570.000,00$ - OFERTA

Valor da construção: $110,00 \times 0,90 \times 1.786,17 = \text{R\$ } 176.830,83$

Valor do terreno = $(570.000,00 - 176.830,83) / 336,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.170,15 / \text{m}^2$

IF = 77,45

Quadro de Homogeneização

Elemento	Vm	Fo	Ft	Fc	Fto	Vh	Saneamento
	Valor Médio	Oferta	Transposição	Consistência	Topografia	Valor Homogeneizado	Valor Homogeneizado
1	720,00	0,90	1,00	1,00	1,00	648,00	648,00
2	793,71	1,00	1,00	1,00	1,00	793,71	793,71
3	433,23	1,00	1,00	1,00	1,00	433,23	-
4	950,98	0,90	1,00	1,00	1,00	855,88	855,88
5	1170,15	0,90	1,00	1,00	1,00	1053,13	1053,13

Média Aritmética (Vhm) = **R\$ 756,79** **R\$ 837,68**
 Limite Inferior (-30%) = **R\$ 529,75** **R\$ 586,38**
 Limite Superior (+30%) = **R\$ 983,83** **R\$ 1.088,99**

Determinação do Valor do terreno (V_T): Após a pesquisa imobiliária, cálculo dos fatores e tratamento de homogeneização, conforme demonstrado, temos o seguinte:

Área equivalente de terreno = $107,18\text{m}^2$

Vhm = $\text{R\$ } 837,68 / \text{m}^2$

IF do imóvel avaliando = 77,45 → Ft = 1,00

Topografia plana → Fto = 1,00

Valor equivalente a $107,18\text{m}^2$ de terreno (V_T):

$V_T = \text{Área} \times V_{hm} \times F_t \times F_{to}$

$V_T = 107,18 \times 837,68 \times 1,00 \times 1,00$

V_T = R\$ 89.782,54

Determinação do Valor da Construção (V_C): Calculado de acordo com os Custos Unitários Pini de Edificações (CUPE).

O cálculo mensal dos Custos Unitários Pini de Edificações ocorre por meio da atualização do orçamento global do projeto padrão de cada tipo de obra. Ou seja, mensalmente são atualizados os preços de todos os insumos que participam do cálculo, entre materiais e mão de obra, inclusive taxas de Leis Sociais e Risco do Trabalho.

Tomando como padrão uma construção residencial, de padrão popular e com base na tabela CUPE, temos o valor de R\$ 1.322,62 / m², para o estado de São Paulo, no mês de dezembro de 2017.

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

$$V_C = \text{Área construída (Ac)} \times \text{CUPE} \times \text{Correção do Padrão (CP)}$$

Tipo	Área (Ac)	CUPE	CP	V _C
Construção	107,18	1.322,62	0,70	R\$ 99.230,89
Total	107,18			R\$ 99.230,89

V_C é o valor da construção nova que deve ser depreciado para corresponder com a idade atual aparente da edificação. O valor atual da construção (V_{AC}) será calculado pelo método da linha reta com as seguintes considerações:

Valor residual = 25% da V_C

Vida útil provável do imóvel = V_U = 60 anos

IAE = Idade atual estimada = 30 anos

$$V_{AC} = V_C \times (0,25 + 0,75 \times (V_U - IAE) / V_U)$$

$$V_{AC} = \mathbf{R\$ 62.019,31}$$

Valor Total do Imóvel (V_{IMÓVEL}):

$$V_{IMÓVEL} = V_T + V_{AC}$$

$$V_{IMÓVEL} = \text{R\$ } 89.782,54 + \text{R\$ } 62.019,31$$

$$V_{IMÓVEL} = \mathbf{R\$ 151.801,85}$$

CONCLUSÃO

Com base no trabalho elaborado, avaliamos o imóvel em:

VIMÓVEL = R\$ 151.801,85
(Cento e cinquenta e um mil, oitocentos e um reais e oitenta e cinco centavos)
Data-base: maio / 2018

Encerramento

Encerra-se o presente laudo, composto por 07 (sete) páginas impressas, todas elas rubricadas, e esta última datada e assinada.

São José dos Campos, 03 de maio de 2018.

Cláudia Carvalho

Cláudia Moreira de Carvalho

Arquiteta e Urbanista

CAU A54152-4

Secretaria de Apoio Jurídico