

L E I N. 9.785, DE 24 DE JULHO DE 2018.

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 imóvel de domínio público municipal para a Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP, com as medidas, limites e confrontações abaixo descritas:

I - Imóvel: área de terra;

II - Propriedade: Prefeitura de São José dos Campos;

III - Localização: Av. Carmelina Alves dos Santos, s/n, Jardim São Vicente - São José dos Campos - São Paulo;

IV - Situação: a área está situada entre a confluência da Avenida Carmelina Alves dos Santos com a Rua Esmeralda Batista Santana, alinhamento da Rua Esmeralda Batista Santana, área remanescente de mesma propriedade e alinhamento da Avenida Carmelina Alves dos Santos;

V - Características do terreno: formato irregular e sem benfeitoria;

VI - Medidas e confrontações: a medição inicia-se no ponto 1 (coordenadas N: 7.437.545,2797 m e E: 416.294,3324 m), DATUM Córrego Alegre, localizado no alinhamento com a Av. Carmelina Alves dos Santos; deste segue no sentido horário em curva à direita com $AC = 95^{\circ}43'08''$, Raio de 6,00 m e Desenvolvimento de 10,02 m até o ponto 2 (coordenadas N: 7.437.542,9628 m e E: 416.302,9226 m), confrontando com a confluência da Av. Carmelina Alves dos Santos com a R. Esmeralda Batista Santana do ponto 1 até o ponto 2; deste segue com azimute de $155^{\circ}39'21''$ e 9,47 m de extensão até o ponto 3 (coordenadas N: 7.437.534,3349 m e E: 416.306,8262 m), confrontando com o alinhamento da R. Esmeralda Batista Santana do ponto 2 até o ponto 3; neste deflete à direita e segue com azimute de $244^{\circ}03'08''$ e 21,25 m de extensão até o ponto 4 (coordenadas N: 7.437.525,0354 m e E: 416.287,7151 m); neste deflete à direita e segue com azimute de $334^{\circ}03'08''$ e 14,66 m de extensão até o ponto 5 (coordenadas N: 7.437.538,2181 m e E: 416.281,3004 m), confrontando com área remanescente de mesma propriedade, do ponto 3 até o ponto 5; neste deflete à direita e segue com azimute de $61^{\circ}32'55''$ e 14,82 m de extensão até o ponto inicial 1, confrontando com o alinhamento da Av. Carmelina Alves dos Santos do ponto 5 até o ponto 1, fechando a descrição do perímetro;

VII - Área total: o perímetro descrito perfaz uma área de 315,91 m² (trezentos e quinze metros e noventa e um decímetros quadrados).

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

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.

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 introduzida, 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, 24 de julho de 2018.


Felício Ramuth
Prefeito


José Turano Junior
Secretário de Gestão Habitacional e Obras

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



Ricardo Minoru Iida
Secretário de Manutenção da Cidade



Melissa Pulice da Costa Mendes
Secretária de Apoio Jurídico

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



Everton Almeida Figueira
Departamento de Apoio Legislativo

(Projeto de Lei n. 289/2018, de autoria do Poder Executivo)



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

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de terra a ser permissionada à Sabesp para implantação de Estação Elevatória de Esgotos.

01- IMÓVEL: - Área de terra.

02 - PROPRIEDADE: Prefeitura de São José dos Campos.

03 - LOCALIZAÇÃO: Av. Carmelina Alves dos Santos, s/nº, Jardim São Vicente – São José dos Campos.

04 - SITUAÇÃO: - A área está situada entre a confluência da Avenida Carmelina Alves dos Santos com a Rua Esmeralda Batista Santana, alinhamento da Rua Esmeralda Batista Santana, área remanescente de mesma propriedade e alinhamento da Avenida Carmelina Alves dos Santos.

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

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - A medição inicia-se no ponto 1 (coordenadas N: 7.437.545,2797 m e E: 416.294,3324 m), DATUM Córrego Alegre, localizado no alinhamento com a Av. Carmelina Alves dos Santos; deste segue no sentido horário em curva à direita com AC = 95°43'08", Raio de 6,00 m e Desenvolvimento de 10,02 m até o ponto 2 (coordenadas N: 7.437.542,9628 m e E: 416.302,9226 m), confrontando com a confluência da Av. Carmelina Alves dos Santos com a R. Esmeralda Batista Santana do ponto 1 até o ponto 2; deste segue com azimute de 155°39'21" e 9,47 m de extensão até o ponto 3 (coordenadas N: 7.437.534,3349 m e E: 416.306,8262 m), confrontando com o alinhamento da R. Esmeralda Batista Santana do ponto 2 até o ponto 3; neste deflete à direita e segue com azimute de 244°03'08" e 21,25 m de



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

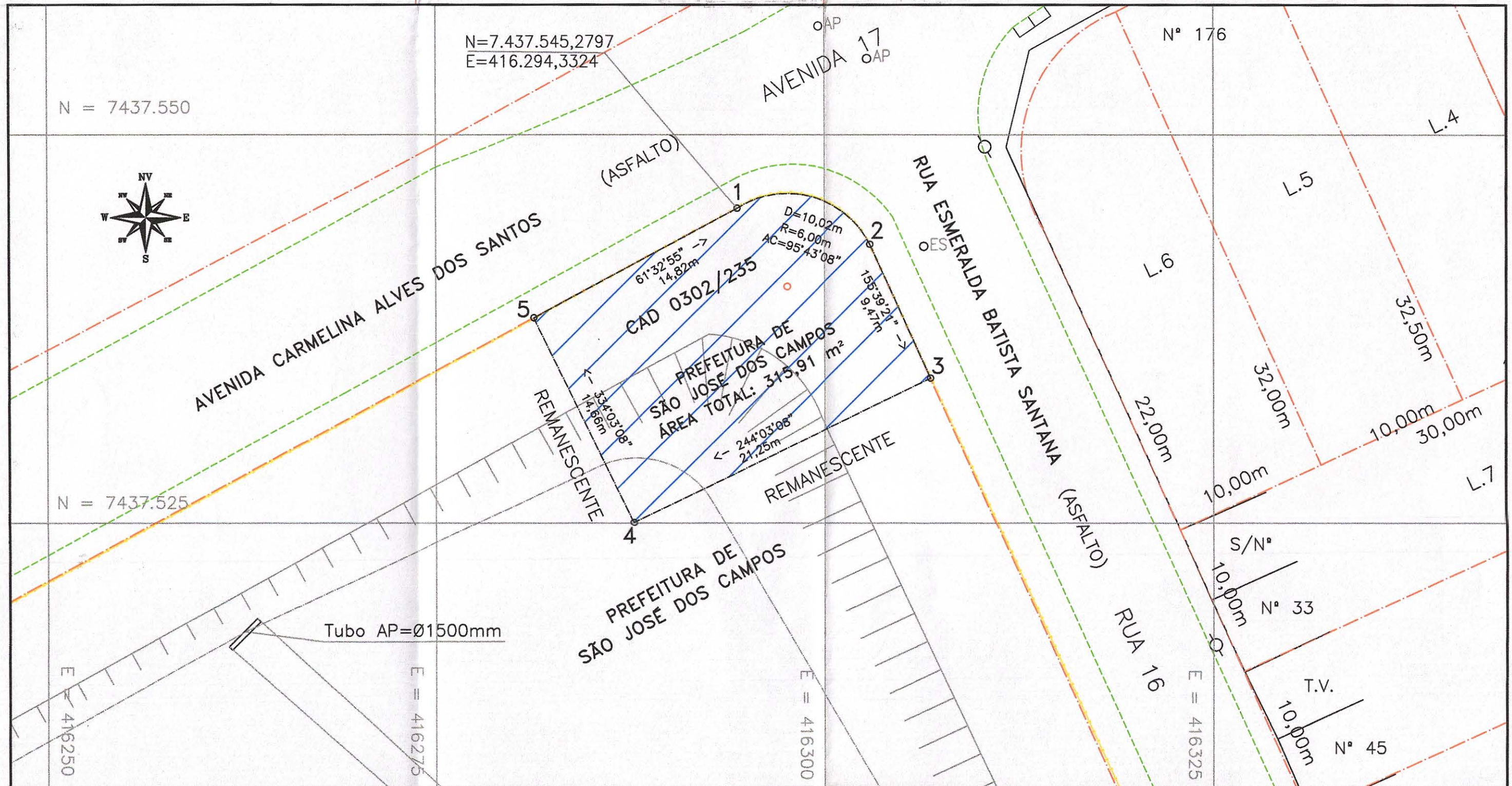
extensão até o ponto 4 (coordenadas N: 7.437.525,0354 m e E: 416.287,7151 m); neste deflete à direita e segue com azimute de 334°03'08" e 14,66 m de extensão até o ponto 5 (coordenadas N: 7.437.538,2181 m e E: 416.281,3004 m), confrontando com área remanescente de mesma propriedade, do ponto 3 até o ponto 5; neste deflete à direita e segue com azimute de 61°32'55" e 14,82 m de extensão até o ponto inicial 1, confrontando com o alinhamento da Av. Carmelina Alves dos Santos do ponto 5 até o ponto 1, fechando a descrição do perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 315,91 m² (Trezentos e quinze metros quadrados e noventa e um decímetros quadrados).

Secretaria de Gestão Habitacional e Obras, 06 de setembro de 2017.

Érika Alves Torquato
Técnica em Agrimensura

José Turano Junior
Secretário



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

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	Monitor de Campo
Área da Projeção das Coberturas	000,00 m ²	Téc. Érika A. Torquato <i>EAT</i>	-
Abriço Desmontável	000,00 m ²	Levantamento	Processo/Expediente
Zoneamento	-	Externo	7069/2017
Coeficiente de Aproveitamento	Taxa de Ocupação	Cálculo/Projeto	Externo/Prefeitura
	Taxa de Permeabilidade	00 %	Desenho
		Externo/Prefeitura	



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 à SABESP para implantação de Estação Elevatória de Esgotos.
 Datum: Córrego Alegre.

Endereço da Intervenção
 Avenida Carmelina Alves dos Santos, s/nº - Jardim São Vicente - São José dos Campos - São Paulo

Nome do arquivocad **Escala** **Data**
 JARDIM_SAO_VICENTE_SABESP_CAD0302_235.dwg 1:250 06/09/2017

Prefeito **Vice-Prefeito** **Secretário de Obras**
 Felício Ramuth Ricardo Mitsuo Nakagawa José Turano Junior *JT*

LT

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

Folha Revisão
única R1

LAUDO DE AVALIAÇÃO

(referente ao processo interno n. 7.069/2017)

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 área pública, onde será implantada uma Estação Elevatória de Esgotos – EEE, para fins de Permissão de Uso da área pela Sabesp – Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo.

Objeto e Localização: Trata-se de uma área de 315,91m², com frente para a Rua Carmelina Alves dos Santos esquina com a Rua Esmeraldo Baptista Sant'Anna, no loteamento Jardim São Vicente, Município de São José dos Campos – SP.

Característica da área: Índice fiscal – R\$ 258,67/m², com frente para 02 vias públicas, em esquina, com topografia plana, região inundável, sem benfeitorias e situado em loteamento regular.

Vistoria e Caracterização da região: Observou-se que a área está situada em um bairro de classe popular, dotado de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas.

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: 05/06/2018

Fonte: Alexandre Imóveis - Tel.: 12 3929-2200

Local: TE0468 - Jardim Nova Michigan

Área do terreno: 250,00m²

Topografia plana

Valor = R\$ 180.000,00

Valor médio = 180.000,00 / 250,00m² = R\$ 720,00 / m²

IF = 213,01

Elemento n. 02:

Data: 05/06/2018

Fonte: Riccio Imóveis - Tel.: 12 3209-1918

Local: 3197 - Res. Armando Moreira Righi

Área do terreno: 250,00m²

Topografia plana

Valor = R\$ 160.000,00

Valor médio = 160.000,00 / 250,00m² = R\$ 640,00 / m²

IF = 170,15

Elemento n. 03:

Data: 05/06/2018

Fonte: Verde Vale Imóveis - Tel.: 12 2134-1551

Local: TE0015 - Jardim Nova Detroit

Área do terreno: 125,00m²

Topografia em aclave

Valor = R\$ 90.000,00

Valor médio = 90.000,00 / 125,00m² = R\$ 720,00 / m²

IF = 258,67

Elemento n. 04:

Data: 05/06/2018

Fonte: Casagrande Imóveis - Tel.: 12 3029-3466

Local: CÓD: 3292 - Chácaras Araújo

Área do terreno: 570,00m²

Topografia plana

Valor = R\$ 375.000,00

Valor médio = 375.000,00 / 570,00m² = R\$ 657,89 / m²

IF = 203,34

Elemento n. 05:

Data: 05/06/2018

Fonte: VivaReal - Tel.: (12) 3341-0260

Local: CÓD: 06748 - Jardim Santa Maria IV

Área do terreno: 260,00m²

Topografia plana

Valor = R\$ 99.500,00

Valor médio = 99.500,00 / 260,00m² = R\$ 382,69 / m²

IF = 112,04

Quadro de Homogeneização

Elemento	Vm	Fo	Ft	Fc	Fto	Vh
	Valor Médio	Oferta	Transposição	Consistência	Topografia	Valor Homogeneizado
1	720,00	0,90	1,21	1,00	1,00	786,90
2	640,00	0,90	1,52	1,00	1,00	875,66
3	720,00	0,90	1,00	1,00	1,11	720,00
4	657,89	0,90	1,27	1,00	1,00	753,22
5	382,69	0,90	2,31	1,00	1,00	795,18

Média Aritmética (Vhm) = **R\$ 786,19**

Limite Inferior (-30%) = R\$ 550,34

Limite Superior (+30%) = R\$ 1.022,05

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

Área equivalente de terreno = 315,91 m²Vhm = R\$ 786,19 / m²

IF do imóvel avaliando = 258,67 → Ft = 1,00

Fc = 0,90

Topografia plana → Fto = 1,00

V_I = Área x Vhm x Ft x Fc x FtoV_I = 315,91 x 786,19 x 1,00 x 0,90 x 1,00**V_I = R\$ 223.528,75**

CONCLUSÃO

Com base no trabalho elaborado, avaliamos o imóvel em:

$V_I = R\$ 223.528,75$

(Duzentos e vinte e três mil, quinhentos e vinte e oito reais e setenta e cinco centavos)

Data - base: junho / 2018

Encerramento

Encerra-se o presente laudo, composto por 04 (quatro) páginas impressas, todas elas rubricadas, e esta última datada e assinada.

São José dos Campos, 20 de junho de 2018.

Cláudia Carvalho

Cláudia Moreira de Carvalho

Arquiteta e Urbanista

CAU A54152-4

Secretaria de Apoio Jurídico