

L E I N. 9.954, DE 18 DE JUNHO DE 2019.

Dispõe sobre a permissão de uso de imóvel de domínio municipal à Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo, representada pelo 11º Grupamento de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, para servir como sede do 1º Subgrupamento de Bombeiros e do Posto de Bombeiros da Vila Betânia, na forma específica.

**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 permitir o uso do imóvel de domínio público municipal, abaixo descrito, à Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo, representada pelo 11º Grupamento de Bombeiros da Polícia Militar, para servir como sede do 1º Subgrupamento de Bombeiros e do Posto de Bombeiros da Vila Betânia, conforme a seguir:

I - Imóvel: área de terra com benfeitorias;

II - Propriedade: domínio público municipal;

III - Localização: Avenida Deputado Benedito Matarazzo, n. 7.963, Loteamento Vila Betânia;

IV - Situação: a área de terra está situada entre os Lotes 93 e 59, Avenida Marginal A (atual Avenida Deputado Benedito Matarazzo), Alameda Cândido Marciano Leite e Alameda Armando Couto Magalhães Rodrigues;

V - Características do Imóvel: formato irregular, plano e com benfeitorias, melhor identificadas como edificações em alvenaria com 853,92m<sup>2</sup> (oitocentos e cinquenta e três metros e noventa e dois decímetros quadrados), áreas cobertas com 236,47m<sup>2</sup> (duzentos e trinta e seis metros e quarenta e sete decímetros quadrados) e piscina com 25,60m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros e sessenta decímetros quadrados);

VI - Medidas e Confrontações: inicia-se no ponto 1 (coordenadas N: 7.432.978,9784 m e E: 408.863,9172 m) – Datum Córrego Alegre, situado no alinhamento da Alameda Armando Couto Magalhães Rodrigues; deste segue em sentido horário, com distância de 1,31 m e azimute de 123°36'41" até o ponto 2 (coordenadas N: 7.432.978,2529 m e E: 408.865,0087 m); neste deflete à direita e segue com distância de 24,64 m e azimute de 126°11'20" até o ponto 3 (coordenadas N: 7.432.963,7025 m e E: 408.884,8974 m); neste deflete à direita e segue com distância de 1,31 m e azimute de 134°38'07" até o ponto 4 (coordenadas N: 7.432.962,7814m e E: 408.885,8303 m),

confrontando com Lote 93 do ponto 1 até o ponto 4; neste deflete à esquerda e segue com distância de 22,46 m e azimute de 125°43'13" até o ponto 5 (coordenadas N: 7.432.949,6667 m e E: 408.904,0678 m); neste deflete à direita e segue com distância de 4,19 m e azimute de 131°21'26" até o ponto 6 (coordenadas N: 7.432.946,8981 m e E: 408.907,2129 m), confrontando com o lote 59 do ponto 4 até o ponto 6; neste deflete à direita e segue com distância de 9,04 m e azimute de 223°48'21" até o ponto 7 (coordenadas N: 7.432.940,3706 m e E: 408.900,9520 m); neste deflete à esquerda e segue com distância de 5,60 m e azimute de 223°47'52" até o ponto 8PC (coordenadas N: 7.432.936,3294 m e E: 408.897,0769 m), confrontando com o alinhamento da Avenida Deputado Benedito Matarazzo do ponto 6 até o ponto 8PC; neste deflete à direita e segue em curva com desenvolvimento de 5,16 m, AC = 59°09'33" e Raio de 5,00 m até o ponto 9PT (coordenadas N: 7.432.934,3711 m e E: 408.892,5457 m), confrontando com a confluência da Avenida Deputado Benedito Matarazzo e a Alameda Cândido Marciano Leite do ponto 8PC até o ponto 9PT; deste segue em linha reta com distância de 10,77 m e azimute de 284°05'41" até o ponto 10 (coordenadas N: 7.432.936,9951 m e E: 408.882,0952 m); neste deflete à esquerda e segue com distância de 11,16 m e azimute de 283°55'33" até o ponto 11 (coordenadas N: 7.432.939,6800 m e E: 408.871,2669 m); neste deflete à esquerda e segue com distância de 7,88 m e azimute de 281°25'13" até o ponto 12 (coordenadas N: 7.432.941,2395 m e E: 408.863,5468 m); neste deflete à direita e segue com distância de 7,00 m e azimute de 283°04'10" até o ponto 13 (coordenadas N: 7.432.942,8227 m e E: 408.856,7270 m); neste deflete à esquerda e segue com distância de 15,71 m e azimute de 282°46'52" até o ponto 14PC (coordenadas N: 7.432.946,2988 m e E: 408.841,4035 m), confrontando com o alinhamento da Alameda Cândido Marciano Leite do ponto 9PT até o ponto 14PC; neste deflete à direita e segue em curva com desenvolvimento de 2,20 m, AC = 129°56'45" e Raio de 0,97 m até o ponto 15PT (coordenadas N: 7.432.948,0583 m e E: 408.841,3257 m), confrontando com a confluência da Alameda Cândido Marciano Leite e a Alameda Armando Couto Magalhães Rodrigues; deste segue em linha reta com distância de 38,29 m e azimute de 36°09'12" até o ponto 1, confrontando com o alinhamento da Alameda Armando Couto Magalhães, fechando a descrição do perímetro;

VII - Área Total: o perímetro descrito perfaz uma área de 1.516,05 m<sup>2</sup> (mil, quinhentos e dezesseis metros e cinco décimos quadrados).

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

Art. 2º O imóvel objeto da presente permissão de uso destina-se exclusivamente para sediar o 1º Subgrupamento do 11º Grupamento de Bombeiros e o Posto de Bombeiros da Vila Betânia, com o objetivo de atender a população do Município.

Art. 3º A presente permissão de uso do imóvel é a título precário, gratuito e por prazo de vinte e cinco anos, podendo ser revogada a qualquer tempo, desde que haja interesse público e para isso o Município deverá notificar a Permissionária, por escrito, com antecedência mínima de sessenta dias, sem que lhe assista direito a indenização de qualquer tipo.

Art. 4º Caberá à Permissionária a manutenção do imóvel e das benfeitorias existentes, conservando-as permanentemente em bom estado enquanto durar a permissão, procedendo as medidas necessárias para tal, independentemente de notificação do Município.

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

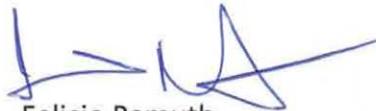
Art. 5º Todas as benfeitorias realizadas no imóvel a ele se incorporarão e não serão indenizadas em qualquer hipótese, desassistindo à Permissionária o direito de retenção.

Art. 6º 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. 7º A Permissionária se obriga, sob pena de revogação deste e mediante termo de concessão de uso lavrado em livro próprio do Município, a observar irrestritamente as disposições desta Lei, sem o que não poderá ocupar o imóvel objeto da presente permissão.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

São José dos Campos, 18 de junho de 2019.



Felício Ramuth  
Prefeito



Anderson Farias Ferreira  
Secretário de Proteção ao Cidadão em exercício



Melissa Pulice da Costa Mendes  
Secretária de Apoio Jurídico

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



Everton Almeida Figueira  
Departamento de Apoio Legislativo

(Projeto de Lei n. 214/2019, de autoria do Poder Executivo)  
Mensagem n. 10\SAJ\DAL\19



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

**MEMORIAL DESCRITIVO**

De uma área de domínio público municipal para Concessão de Uso do Corpo de Bombeiros de São José dos Campos – sede do 1º Subgrupamento do 11º Grupamento de Bombeiros e do Posto de Bombeiros da Vila Betânia.

**01- IMÓVEL:** - Área de terra.

**02 – PROPRIEDADE:** - Domínio público municipal.

**03 - LOCALIZAÇÃO:** - Av. Dep. Benedito Matarazzo, 7.963 – Vila Betânia.

**04 - SITUAÇÃO:** - A área de terra está situada entre o lote 93 e o lote 59, Av. Marginal A (atual Av. Dep. Benedito Matarazzo), Al. Cândido Marciano Leite e Al. Armando Couto Magalhães Rodrigues.

**05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:** - Formato irregular, plano e com benfeitorias (edificações em alvenaria com 853,92 m<sup>2</sup>, áreas cobertas com 236,47 m<sup>2</sup> e piscina com 25,60 m<sup>2</sup>).

**06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:** - Inicia-se no ponto 1 (coordenadas N: 7.432.978,9784 m e E: 408.863,9172 m) – Datum Córrego Alegre, situado no alinhamento da Al. Armando Couto Magalhães Rodrigues. Deste segue em sentido horário, com distância de 1,31 m e azimute de 123°36'41" até o ponto 2 (coordenadas N: 7.432.978,2529 m e E: 408.865,0087 m); neste deflete à direita e segue com distância de 24,64 m e azimute de 126°11'20" até o ponto 3 (coordenadas N: 7.432.963,7025 m e E: 408.884,8974 m); neste deflete à direita e segue com distância de 1,31 m e azimute de 134°38'07" até o ponto 4 (coordenadas N: 7.432.962,7814m e

VL BETANIA\_SAMU\_BOMBEIROS



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

E: 408.885,8303 m), confrontando com Lote 93 do ponto 1 até o ponto 4; neste deflete à esquerda e segue com distância de 22,46 m e azimute de  $125^{\circ}43'13''$  até o ponto 5 (coordenadas N: 7.432.949,6667 m e E: 408.904,0678 m); neste deflete à direita e segue com distância de 4,19 m e azimute de  $131^{\circ}21'26''$  até o ponto 6 (coordenadas N: 7.432.946,8981 m e E: 408.907,2129 m), confrontando com o lote 59 do ponto 4 até o ponto 6; neste deflete à direita e segue com distância de 9,04 m e azimute de  $223^{\circ}48'21''$  até o ponto 7 (coordenadas N: 7.432.940,3706 m e E: 408.900,9520 m); neste deflete à esquerda e segue com distância de 5,60 m e azimute de  $223^{\circ}47'52''$  até o ponto 8PC (coordenadas N: 7.432.936,3294 m e E: 408.897,0769 m), confrontando com o alinhamento da Av. Dep. Benedito Matarazzo do ponto 6 até o ponto 8PC; neste deflete à direita e segue em curva com desenvolvimento de 5,16 m, AC =  $59^{\circ}09'33''$  e Raio de 5,00 m até o ponto 9PT (coordenadas N: 7.432.934,3711 m e E: 408.892,5457 m), confrontando com a confluência da Av. Dep. Benedito Matarazzo e a Al. Cândido Marciano Leite do ponto 8PC até o ponto 9PT; deste segue em linha reta com distância de 10,77 m e azimute de  $284^{\circ}05'41''$  até o ponto 10 (coordenadas N: 7.432.936,9951 m e E: 408.882,0952 m); neste deflete à esquerda e segue com distância de 11,16 m e azimute de  $283^{\circ}55'33''$  até o ponto 11 (coordenadas N: 7.432.939,6800 m e E: 408.871,2669 m); neste deflete à esquerda e segue com distância de 7,88 m e azimute de  $281^{\circ}25'13''$  até o ponto 12 (coordenadas N: 7.432.941,2395 m e E: 408.863,5468 m); neste deflete à direita e segue com distância de 7,00 m e azimute de  $283^{\circ}04'10''$  até o ponto 13 (coordenadas N: 7.432.942,8227 m e E: 408.856,7270 m); neste deflete à esquerda e segue com distância de 15,71 m e azimute de  $282^{\circ}46'52''$  até o ponto 14PC (coordenadas N: 7.432.946,2988 m e E: 408.841,4035 m), confrontando com o alinhamento da Al. Cândido Marciano Leite do ponto 9PT até o ponto 14PC; neste deflete à direita e segue em curva com desenvolvimento de 2,20 m, AC =  $129^{\circ}56'45''$  e Raio de 0,97 m até o ponto 15PT (coordenadas N: 7.432.948,0583 m e E: 408.841,3257 m), confrontando com a confluência da Al. Cândido Marciano Leite e a Al. Armando Couto Magalhães Rodrigues; deste segue em linha reta com distância de 38,29 m e



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

azimute de 36°09'12" até o ponto 1, confrontando com o alinhamento da Al. Armando Couto Magalhães, fechando a descrição do perímetro.

**07 - ÁREA TOTAL:** - O perímetro descrito perfaz uma área de 1.516,05 m<sup>2</sup> (mil, quinhentos e dezesseis metros quadrados e cinco decímetros quadrados).

Secretaria de Gestão Habitacional e Obras, 08 de janeiro de 2018.

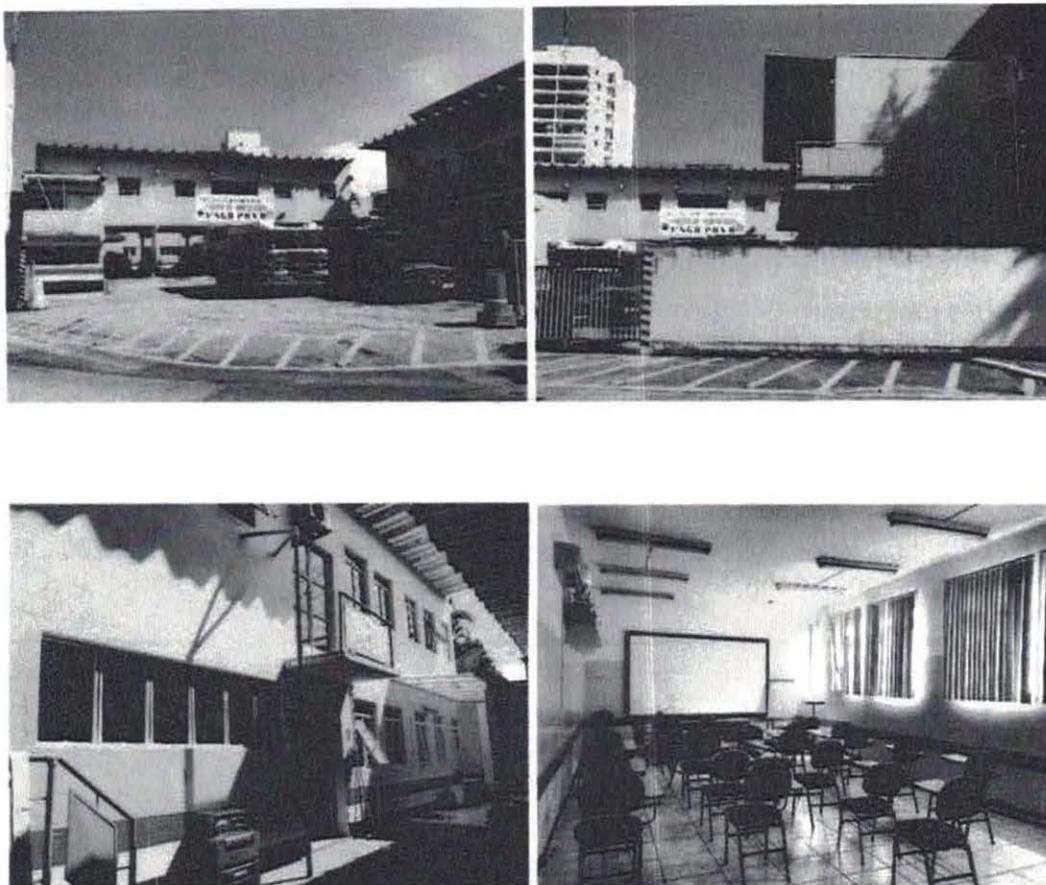
**Erika Alves Torquato**  
**Técnica em Agrimensura**

**José Turano Junior**  
**Secretário**





### 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 Esquina** – Para terrenos com frente para mais de uma via pública.
  - **Fator de Topografia** - A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em active ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.
  - **Fator de Área** - O fator de correção de área tem a finalidade de corrigir as distorções que ocorrem em relação aos preços por metro quadrado.

## **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: 26/01/2018

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

Local: Cód. 8966 - Adhemar de Barros – Jardim Maringá

Área do terreno: 292,00m<sup>2</sup>; Área construída: 303,00m<sup>2</sup>

Topografia plana

Valor = R\$ 1.800.000,00

Valor da construção: 303,00 x 1,00 x 1,10 x 1.918,43 = R\$ 639.412,72

Valor do terreno = (1.800.000,00 - 639.412,72) / 292,00m<sup>2</sup> = R\$ 3.974,61 / m<sup>2</sup>

IF = 738,63

### **Elemento n. 02:**

Data: 26/01/2018

Fonte: Dale Imóveis - Tel.: 12 3878-5800

Local: Cód. PR0071 - Av. Nove de Julho – Vila Igualdade

Área do terreno: 407,00m<sup>2</sup>; Área construída: 595,00m<sup>2</sup>

Topografia plana

Valor = R\$ 2.800.000,00

Valor da construção: 595,00 x 0,90 x 1,10 x 1.918,43 = R\$ 1.130.051,19

Valor do terreno = (2.800.000,00 - 1.130.051,19) / 407,00m<sup>2</sup> = R\$ 4.103,07 / m<sup>2</sup>

IF = 842,38

### **Elemento n. 03:**

Data: 26/01/2018

Fonte: Paiva Imóveis - Tel.: 12 3913-1168

Local: Cód. Dados de imo10196 - R. Afonso Cesar de Siqueira – Vila Jacy

Área do terreno: 1.200,00m<sup>2</sup>; Área construída: 400,00m<sup>2</sup>

Topografia plana

Valor = R\$ 3.210.000,00

Valor da construção: 400,00 x 0,50 x 1,10 x 1.903,57 = R\$ 418.785,40

Valor do terreno = (3.210.000,00 - 418.785,40) / 1.200,00m<sup>2</sup> = R\$ 2.326,01 / m<sup>2</sup>

IF = 738,63

### **Elemento n. 04:**

Data: 26/01/2018

Fonte: Leah Imobiliária e Consultoria - Tel.: 3943-4446

Local: Cód. 1043 – Rua Santa Elza – Vila Jacy

Área do terreno: 270,40m<sup>2</sup>; Área construída: 164,00m<sup>2</sup>

Topografia plana e Esquina

Valor = R\$ 1.450.000,00

Valor da construção:  $164,00 \times 0,90 \times 1,10 \times 1.903,57 = \text{R\$ } 309.063,63$

Valor do terreno =  $(1.450.000,00 - 309.063,63) / 270,40\text{m}^2 = \text{R\$ } 4.219,44 / \text{m}^2$

IF = 738,63

#### Elemento n. 05:

Data: 26/01/2018

Fonte: Kogake Imóveis - Tel.: 12 3909-1620

Local: Cód. CA2471 - Rua Major Vaz - Vila Jacy

Área do terreno:  $307,00\text{m}^2$ ; Área construída:  $182,00\text{m}^2$

Topografia plana

Valor = R\$ 1.280.000,00

Valor da construção:  $182,00 \times 0,90 \times 1,10 \times 1.903,57 = \text{R\$ } 342.985,24$

Valor do terreno =  $(1.280.000,00 - 342.985,24) / 307,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 3.052,17 / \text{m}^2$

IF = 738,63

#### Quadro de Homogeneização

Elemento	Vm	Fo	Ft	Fe	Fto	Fa	Vh
	Valor Médio	Oferta	Transposição	Esquina	Topografia	Área	Valor Homogeneizado
1	3974,61	0,90	1,00	1,00	1,00	0,81	<b>2911,53</b>
2	4103,07	0,90	0,75	1,00	1,00	0,85	<b>2351,04</b>
3	2326,01	0,90	0,86	1,00	1,00	0,97	<b>1739,97</b>
4	4219,44	0,90	0,86	0,90	1,00	0,81	<b>2357,93</b>
5	3052,17	0,90	1,00	1,00	1,00	0,82	<b>2249,85</b>

Média Aritmética (Vhm) = **R\$ 2.322,06**

Limite Inferior (-30%) = R\$ 1.625,44

Limite Superior (+30%) = R\$ 3.018,68

**Determinação do Valor do terreno (V<sub>T</sub>):** Após a pesquisa imobiliária, cálculo dos fatores e tratamento de homogeneização, conforme demonstrado, temos o seguinte:

Área equivalente de terreno =  $1.516,05\text{m}^2$

Vhm = R\$ 2.322,06 / m<sup>2</sup>

IF do imóvel avaliando = 632,13 → Ft = 1,00

Topografia plana → Fto = 1,00

Esquina → Fe = 1,10

$V_T = \text{Área} \times Vhm \times Ft \times Fto \times Fe$

$V_T = 1.516,05 \times 2.322,06 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,10$

**V<sub>T</sub> = R\$ 3.872.394,97**

**Determinação do Valor da Construção (V<sub>c</sub>):** 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. Porém, não inclui as taxas de B.D.I. (Benefício e Despesas Indiretas).

Tomando como padrão uma construção comercial, de padrão médio, sem elevador, e com base na tabela CUPE, temos o valor de R\$ 1.883,92 / m<sup>2</sup>, 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.

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

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

Tipo	Área (Ac)	CUPE	CP	B.D.I.	V <sub>c</sub>
Comercial	853,92	1.883,92	1,00	1,10	R\$ 1.769.588,66
Abrigo Desmontável	236,47	1.883,92	0,50	1,10	R\$ 245.019,81
<b>Total</b>	1.090,39				<b>R\$ 2.014.608,47</b>

V<sub>c</sub> 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<sub>AC</sub>) será calculado pelo método da linha reta com as seguintes considerações:

Valor residual = 25% da V<sub>c</sub>

Vida útil provável do imóvel = V<sub>U</sub> = 60 anos

IAE = Idade atual estimada = 25 anos

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

**V<sub>AC</sub> = R\$ 1.385.043,32**

**Valor Total do Imóvel (V<sub>IMÓVEL</sub>):**

$V_{IMÓVEL} = V_T + V_{AC}$

$V_{IMÓVEL} = \text{R\$ } 3.872.394,97 + \text{R\$ } 1.385.043,32$

**V<sub>IMÓVEL</sub> = R\$ 5.257.438,29**

## **CONCLUSÃO**

Com base no trabalho elaborado, avaliamos o imóvel em:

<p style="text-align: center;"><b>VIMÓVEL = R\$ 5.257.438,29</b> <b>(Cinco milhões, duzentos e cinquenta e sete mil, quatrocentos e trinta e oito reais e vinte e nove centavos)</b> <b>Data-base: março / 2018</b></p>
---

## **Encerramento**

Encerra-se o presente laudo, composto por 06 (seis) folhas impressas, todas elas rubricadas, e esta última datada e assinada.

São José dos Campos, 14 de março de 2018.

  
**Cláudia Moreira de Carvalho**  
Arquiteta e Urbanista  
Secretaria de Apoio Jurídico