

L E I N. 9.955, DE 18 DE JUNHO DE 2019.

Dispõe sobre a permissão de uso de imóvel de domínio público 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, destinada à sede do Posto de Bombeiros da Zona Sul, na forma que especifica.

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 Comando e do Posto de Bombeiros da Zona Sul, conforme a seguir:

I - Imóvel: terreno com benfeitorias;

II - Propriedade: Prefeitura Municipal de São José dos Campos;

III - Localização: Praça Natal, Loteamento Parque Industrial;

IV - Situação: a área está situada entre a Praça Natal, Rua Valência, área do Esporte Clube 1º de Maio e Rua Santarém, Parque Industrial;

V - Características do Imóvel: formato irregular e com benfeitorias, ou seja, edificação com 456,40m² (quatrocentos e cinquenta e seis metros e quarenta decímetros quadrados) e área coberta com 237,58m² (duzentos e trinta e sete metros e cinquenta e oito decímetros quadrados);

VI - Medidas e Confrontações: inicia-se no ponto 1 (coordenadas N: 7.430.048,3545 e E: 406.920,8314) – Datum Córrego Alegre, situado no alinhamento da Rua Valência, divisa com a área do Esporte Clube 1º de Maio; deste segue, em sentido horário, com azimute 63°46'27" e 35,26m de extensão até o ponto 2; neste deflete à direita e segue com azimute 65°23'26" e 37,29m de extensão até o ponto 3; neste deflete à esquerda e segue com azimute 64°52'21" e 5,00m de extensão até o ponto 4, confrontando do ponto inicial 1 ao ponto 4 com área do Esporte Clube 1º de Maio; neste deflete à direita e segue em curva à esquerda de R: 75,54m, AC: 24°27'23" e D: 32,24m de extensão confrontando com a Rua Santarém até o ponto 01PTPC; neste deflete à direita e segue em curva de R: 9,00m, AC: 107°02'20" e D: 16,81m de extensão confrontando com a confluência da Rua Santarém com a Praça Natal até o ponto 15PTPC; neste deflete à esquerda e segue em curva de R: 73,45m, AC: 27°48'22" e D: 35,64m de extensão confrontando com a Praça Natal até o ponto 14PTPC; neste deflete à

direita e segue em curva de R: 9,00m, AC: 78°00'02" e D: 12,25m de extensão confrontando com a confluência da Praça Natal com a Rua Valência até o ponto 13PTPC; deste segue em curva de R: 952,04m, AC: 02°21'22" e D: 39,15m de extensão confrontando com a Rua Valência até o ponto inicial 1; fechando o perímetro;

VII - Área Total: o perímetro descrito perfaz uma área de 2.533,65 m² (dois mil quinhentos e trinta e três metros e sessenta e cinco decímetros 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 Posto de Bombeiros da Zona Sul, do 11º Grupamento de Bombeiros, 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.

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



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

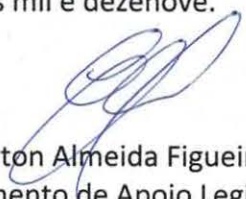


Anderson Farias Ferreira
Secretário de Proteção ao Cidadão em exercício



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. 215/2019, de autoria do Poder Executivo)
Mensagem n. 11\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 para o Posto de Bombeiros da Zona Sul – subordinado ao 11º Grupamento de Bombeiros.

01- ÁREA: - Terreno com benfeitorias.

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

03 - LOCALIZAÇÃO: - Praça Natal – Parque Industrial.

04 - SITUAÇÃO: - A área está situada entre a Praça Natal, R. Valência, área do Esporte Clube 1º de Maio e R. Santarém – Parque Industrial.

05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: - Formato irregular e com benfeitorias, ou seja, edificação com 456,40 m² e área coberta com 237,58 m².

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - Inicia-se no ponto 1 (coordenadas N: 7.430.048,3545 e E: 406.920,8314) – Datum Córrego Alegre, situado no alinhamento da R. Valência, divisa com a área do Esporte Clube 1º de Maio. Deste segue, em sentido horário, com azimute 63°46'27" e 35,26 m de extensão até o ponto 2; neste deflete à direita e segue com azimute 65°23'26" e 37,29 m de extensão até o ponto 3; neste deflete à esquerda e segue com azimute 64°52'21" e 5,00 m de extensão até o ponto 4, confrontando do ponto inicial 1 ao ponto 4 com área do Esporte Clube 1º de Maio; neste deflete à direita e segue em curva à esquerda de R: 75,54 m, AC: 24°27'23" e D: 32,24 m de extensão confrontando com a R. Santarém até o ponto 01PTPC; neste deflete à direita e segue em curva de R: 9,00 m, AC: 107°02'20" e D: 16,81 m de extensão confrontando com a confluência da R. Santarém com a Praça Natal até o ponto



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

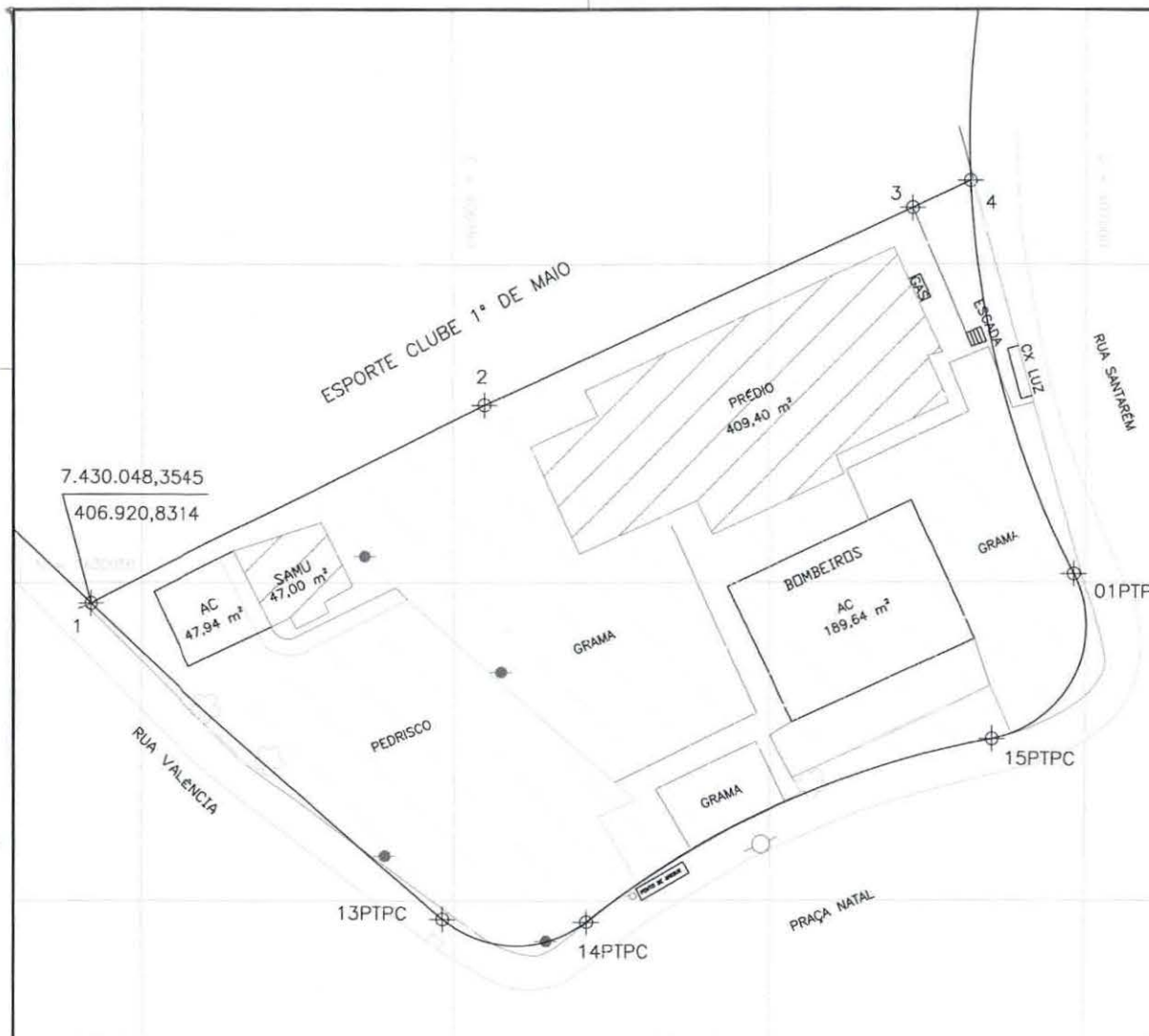
15PTPC; neste deflete à esquerda e segue em curva de R: 73,45 m, AC: 27°48'22" e D: 35,64 m de extensão confrontando com a Praça Natal até o ponto 14PTPC; neste deflete à direita e segue em curva de R: 9,00 m, AC: 78°00'02" e D: 12,25 m de extensão confrontando com a confluência da Praça Natal com a R. Valência até o ponto 13PTPC; deste segue em curva de R: 952,04 m, AC: 02°21'22" e D: 39,15 m de extensão confrontando com a R. Valência até o ponto inicial 1; fechando o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 2.533,65 m² (dois mil quinhentos e trinta e três metros quadrados e sessenta e cinco decímetros quadrados).

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

Erika Alves Torquato
Técnica em Agrimensura

José Turano Júnior
Secretário



LEGENDA	
[Symbol]	MURO
[Symbol]	GUA
[Symbol]	BIENFEITORIA
[Symbol]	GRADE
[Symbol]	MATRICULA
[Symbol]	MURETA
[Symbol]	CANTEIRO
[Symbol]	B.L.

ÁREA A SER PERMISSIONADA		
LADO	AZIMUTE	DISTÂNCIA (m)
1-2	63°46'27"	35,26
2-3	65°23'26"	37,29
3-4	64°52'21"	5,00
4-01PTPC	R: 75,54;AC: 24°27'23";D: 32,24	
01PTPC-15PTPC	R: 9,00;AC: 107°02'20";D: 16,81	
15PTPC-14PTPC	R: 73,45;AC: 27°46'22";D: 35,64	
14PTPC-13PTPC	R: 9,00;AC: 78°00'02";D: 12,25	
13PTPC-1	R: 952,04;AC: 02°21'22";D: 39,15	
ÁREA: 2.533,65 m²		

Notas/Legenda

Áreas	
Área Terreno	000,00 m²
Área Construída Total	000,00 m²
Área de Projeção das Coberturas	000,00 m²
Área Desmontável	000,00 m²
Zonamento	Taxa de Ocupação 00 %
Coefficiente de Aproveitamento	Taxa de Permeabilidade 00 %

ASSESSORIA DE PROJETOS E ORÇAMENTOS	
Director	Chefe de Divisão
Monitor de Obra	Monitor de Campo
Téc. Erica A. Torquato	Processo/Sigep/obras
Eng. João Sironetti/Téc. Talles B. Kajiyá	939652017
Desenho	Téc. Talles B. Kajiyá/Téc. Erica A. Torquato

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

<p>Título/Assunto: Levantamento planialtimétrico cadastral de uma área de domínio público municipal para concessão de uso para o Posto de Bombeiros da zona Sul - subordinado ao 11º Grupamento de Bombeiros.</p> <p>Datum: Córrego Alegre.</p> <p>Endereço de Intervenção: Praça Natal - Parque Industrial - São José dos Campos - São Paulo</p>		
<p>Nome do responsável: INDUSTRIAL_BOMBEIROS@sjc.sp.gov.br</p>	<p>Escala: 1:250</p>	<p>Data: 05/01/2018</p>
<p>Prefeito: Falcão Ramath</p>	<p>Vice-Prefeito: Ricardo Mitsuo Nakagawa</p>	<p>Secretário de Obras: José Turano Junior</p>

LT
LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

Folha: _____ Relevo: _____

única R1

PENAS

1:0000
1:5000
1:10000
1:25000
1:50000
1:100000
1:250000
1:500000
1:1000000
1:2500000
1:5000000

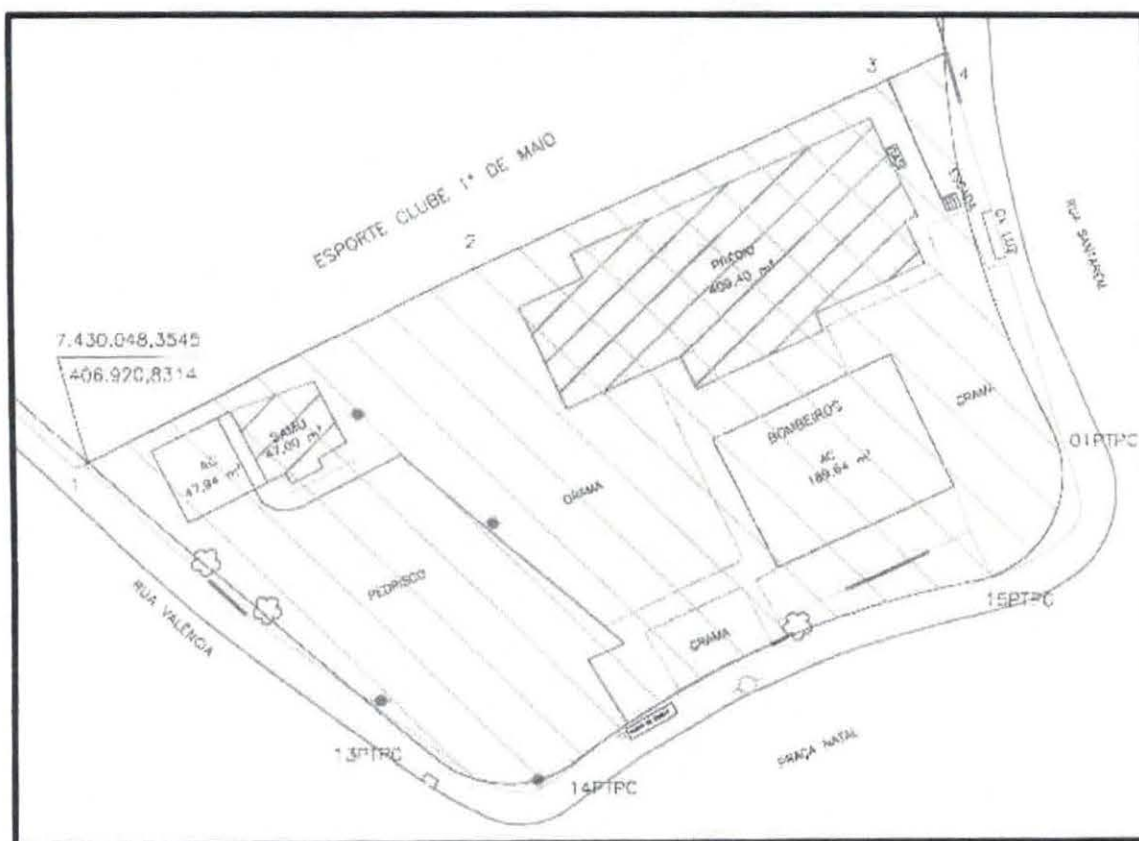
LAUDO DE AVALIAÇÃO

(referente ao processo interno n. 93.985/2017)

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 concessão de direito real de uso do imóvel pela Polícia Militar do Estado de São Paulo, 11º Grupamento de Bombeiros – Posto de Bombeiros da Zona Sul.

Objeto e Localização: Trata-se de uma área com 2.533,65m² de terreno e 693,98m² de área construída, sendo que, desta área, 237,58m² são de abrigos desmontáveis, com frente para a Praça Natal. Rua Valência e Rua Santarém, no Parque Industrial, Município de São José dos Campos – SP.



Característica do imóvel: Índice fiscal – R\$ 284,94/m², área com frente para 03 vias públicas oficiais, plano, com benfeitorias, além de todos os melhoramentos de um terreno paradigma.

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, tais como: redes de água e esgoto, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação, transporte coletivo e telefonia.

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 auge 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: 29/11/2017

Fonte: Maciel Negócios Imobiliários - Tel.: 12 3935-6000

Local: Rua José Cobra – Residencial De Ville

Área do terreno: 156,00m²

Topografia plana

Valor = R\$ 140.000,00

Valor médio = 140.000,00 / 156,00m² = R\$ 897,44 / m²

IF = 284,94

Elemento n. 02:

Data: 09/02/18

Fonte: Grupo Elite - Tel.: 12 3307-7677

Local: Rua José Cobra – Residencial De Ville

Área do terreno: 1.259,00m²

Topografia plana

Valor = R\$ 1.509.600,00

Valor médio = 1.509.600,00 / 1.259,00m² = R\$ 1.199,05 / m²

IF = 284,94

CME

Elemento n. 03:

Data: 09/02/18

Fonte: Alvorada Imóveis - Tel.: 12 3933-2674

Local: Rua Ibicaraí – Jardim Vale do Sol

Área do terreno: 339,00m²

Topografia plana

Valor = R\$ 260.000,00

Valor médio = 260.000,00 / 339,00m² = R\$ 766,96 / m²

IF = 266,96

Elemento n. 04:

Data: 09/02/18

Fonte: Alvorada Imóveis - Tel.: 12 3933-2674

Local: Avenida José de Resende – Jardim Sul

Área do terreno: 536,38m²

Topografia plana e esquina

Valor = R\$ 690.000,00

Valor médio = 690.000,00 / 536,38m² = R\$ 1.286,40 / m²

IF = 307,07

Elemento n. 05:

Data: 09/02/18

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

Local: Avenida Mario Frigi - Residencial Bosque dos Ipês

Área do terreno: 328,00m²

Topografia plana

Valor = R\$ 390.000,00

Valor médio = 390.000,00 / 328,00m² = R\$ 1.189,02 / m²

IF = 273,88

Quadro de Homogeneização

Elemento	Vm	Fo	Ft	Fe	Fto	Fa	Vh
	Valor Médio	Oferta	Transposição	Esquina	Topografia	Área	Valor Homogeneizado
1	897,44	0,90	1,00	1,00	1,00	0,71	570,06
2	1199,05	0,90	1,00	1,00	1,00	0,91	984,18
3	766,96	0,90	1,07	1,00	1,00	0,78	572,97
4	1286,40	0,90	0,93	0,90	1,00	0,82	796,33
5	1189,02	0,90	1,04	1,00	1,00	0,77	862,27

Média Aritmética (Vhm) =

R\$ 757,16

Limite Inferior (-30%) =

R\$ 530,01

Limite Superior (+30%) =

R\$ 984,31

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 = 2.533,65m²

V_{hm} = R\$ 757,16 / m²

IF do imóvel avaliando = 284,94 → Ft = 1,00

Topografia plana → Fto = 1,00

Esquina → Fe = 1,10

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

$V_T = 2.533,65 \times 757,16 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,10$

V_T = R\$ 2.110.216,28

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. 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 / 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.

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 _C
Comercial	456,40	1.883,92	1,00	1,10	R\$ 945.803,20
Abrigo Desmontável	237,58	1.883,92	0,50	1,10	R\$ 246.169,94
Total	693,98				R\$ 1.191.973,14

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 = 4 anos

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

$V_{AC} = R\$ 1.132.374,48$

Valor Total do Imóvel ($V_{IMÓVEL}$):

$V_{IMÓVEL} = V_T + V_{AC}$

$V_{IMÓVEL} = R\$ 2.110.216,28 + R\$ 1.132.374,48$

$V_{IMÓVEL} = R\$ 3.242.590,76$

CONCLUSÃO

Com base no trabalho elaborado, avaliamos o imóvel em:

$V_{IMÓVEL} = R\$ 3.242.590,76$

(Três milhões, duzentos e quarenta e dois mil, quinhentos e noventa reais e setenta e seis centavos)

Data-base: março / 2018

Encerramento

Encerra-se o presente laudo, composto por 05 (cinco) folhas impressas, todas elas rubricadas, e esta última datada e assinada.

São José dos Campos, 14 de março de 2018.

Cláudia Carvalho

Cláudia Moreira de Carvalho

Arquiteta e Urbanista

Secretaria de Apoio Jurídico