

L E I N. 10.022, DE 15 DE OUTUBRO DE 2019.

Dispõe sobre a permissão de uso de área de domínio público municipal à Urbanizadora Municipal S.A., 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 permitir o uso de área de domínio público municipal, localizada à Rua Icatú, Loteamento Parque Industrial, à Urbanizadora Municipal S.A., com as medidas, limites e confrontações abaixo descritas:

I - Imóvel: terreno com benfeitorias;

II - Propriedade: Município de São José dos Campos;

III - Localização: Rua Icatú, s/n, Loteamento Parque Industrial, município de São José dos Campos, Estado de São Paulo;

IV - Situação: a área está situada entre a propriedade de Dante Pinto de Carvalho, propriedade de José Lima de Siqueira, propriedade de Flávio Trunkl e alinhamento da Rua Icatú;

V - Características do terreno: formato regular e com benfeitorias, ou seja, edificação com 1.418,97m<sup>2</sup> (hum mil quatrocentos e dezoito metros e noventa e sete decímetros quadrados) e área coberta com 163,02m<sup>2</sup> (cento e sessenta e três metros e dois decímetros quadrados), área cimentada com 339,10m<sup>2</sup> (trezentos e trinta e nove metros e dez decímetros quadrados) e área de escada com 93,63m<sup>2</sup> (noventa e três metros e sessenta e três decímetros quadrados);

VI - Medidas e confrontações: inicia-se no ponto 1 (coordenadas N: 7.429.630,1715m e E: 407.132,9851m) – Datum Córrego Alegre, situado no alinhamento da Rua Icatú; deste deflete à direita e segue em sentido horário, com azimute de 298°08'14" e 128,35m de extensão até o ponto 2 (coordenadas N: 7.429.690,7004m e E: 407.019,8017m), confrontando com propriedade de Dante Pinto de Carvalho do ponto 1 até o ponto 2; neste deflete à direita e segue com azimute de 27°29'06" e 27,86m de extensão até o ponto 3 (coordenadas N: 7.429.715,4187m e E: 407.032,6610m), confrontando com propriedade de José Lima de Siqueira do ponto 2 até o ponto 3; neste deflete à direita e segue com azimute de 117°15'46" e 125,93m de extensão até o ponto 4 (coordenadas N: 7.429.657,7327m e E: 407.144,6037m), confrontando com propriedade de Flávio Trunkl do ponto 3 até o ponto 4; neste deflete à direita e segue com azimute de 202°51'30" e 29,91m de extensão até o ponto 1 inicial, confrontando com o alinhamento da Rua Icatú do ponto 4 até o ponto 1, fechando a descrição do perímetro;

VII - Área total: o perímetro descrito perfaz uma área de 3.665,78m<sup>2</sup> (três mil seiscentos e sessenta e cinco metros e setenta e oito decímetros quadrados).

Parágrafo único. A área descrita acima 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, cuja finalidade é a instalação e manutenção do almoxarifado central da Urbanizadora Municipal S.A, se dá a título precário, gratuito e pelo prazo de cinco anos, podendo ser prorrogado por igual período, desde que a permissionária manifeste o seu interesse, mediante comunicação escrita ao Município.

Art. 3º 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 a área 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. 4º Fica a permissionária responsável por todas as despesas com a manutenção da área permissionada, enquanto durar a permissão, procedendo com as medidas necessárias para tal, independentemente de notificação do Município, estando autorizada a contratar serviços de segurança, por sua conta e risco.

Parágrafo único. Toda e qualquer benfeitoria realizada na área passará a fazer parte do Patrimônio do Município, sem direito a retenção ou indenização.

Art. 5º A permissionária fica obrigada a entregar a área permissionada, ao término da permissão, independentemente de notificação do Município.

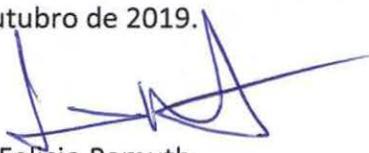
Parágrafo único. No caso de devolução da área, por parte da permissionária, antes do término do prazo, o mesmo retornará ao Patrimônio do Município, sem qualquer ônus.

Art. 6º Todos os encargos trabalhistas, previdenciários, securitários, fiscais e quaisquer outros advindos de atividades exercidas sobre a área objeto da presente concessão serão de responsabilidade exclusiva da permissionária.

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, 15 de outubro de 2019.

  
Felício Ramuth  
Prefeito



Anderson Farias Ferreira  
Secretário de Governança



Melissa Pulice da Costa Mendes  
Secretária de Apoio Jurídico

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



Everton Almeida Figueira  
Departamento de Apoio Legislativo

(Projeto de Lei n. 331/2019, de autoria do Poder Executivo)



**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 a ser permissionada para a URBAM - Urbanizadora Municipal S.A.

**01- ÁREA:** - Terreno com benfeitorias.

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

**03 - LOCALIZAÇÃO:** - Rua Icatú, s/n – Parque Industrial – São José dos Campos – São Paulo.

**04 - SITUAÇÃO:** - A área está situada entre a propriedade de Dante Pinto de Carvalho, Propriedade de José Lima de Siqueira, Propriedade de Flávio Trunkl e alinhamento da Rua Icatú.

**05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:** - Formato regular e com benfeitorias, ou seja, edificação com 1418,97 m<sup>2</sup> e área coberta com 163,02 m<sup>2</sup>, área cimentada com 339,10 m<sup>2</sup>, área de escada com 93,63 m<sup>2</sup>.

**06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:** - Inicia-se no ponto 1 (coordenadas N: 7.429.630,1715 m e E: 407.132,9851 m) – Datum Córrego Alegre, situado no alinhamento da Rua Icatú. Deste deflete à direita e segue em sentido horário, com azimute de 298°08'14" e 128,35 m de extensão até o ponto 2 (coordenadas N: 7.429.690,7004 m e E: 407.019,8017 m), confrontando com propriedade de Dante Pinto de Carvalho do ponto 1 até o ponto 2; neste deflete à direita e segue com azimute de 27°29'06" e 27,86 m de extensão até o ponto 3 (coordenadas N: 7.429.715,4187 m e E: 407.032,6610 m), confrontando com propriedade de José Lima de Siqueira do ponto 2



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

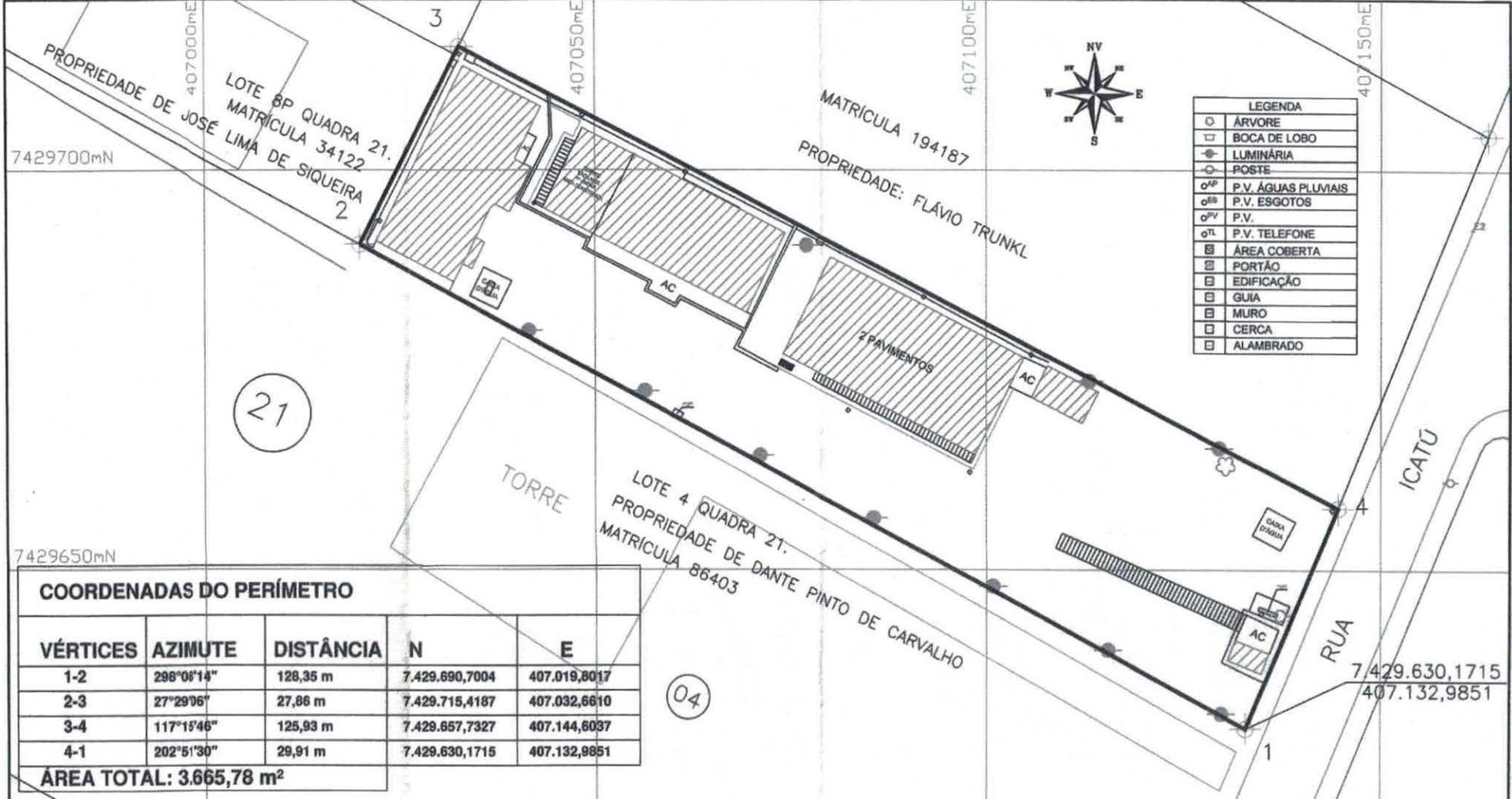
até o ponto 3; neste deflete à direita e segue com azimute de  $117^{\circ}15'46''$  e 125,93 m de extensão até o ponto 4 (coordenadas N: 7.429.657,7327 m e E: 407.144,6037 m), confrontando com propriedade de Flávio Trunkl do ponto 3 até o ponto 4; neste deflete à direita e segue com azimute de  $202^{\circ}51'30''$  e 29,91 m de extensão até o ponto 1 inicial, confrontando com o alinhamento da Rua Icatú do ponto 4 até o ponto 1, fechando a descrição do perímetro.

**07 - ÁREA TOTAL:** - O perímetro descrito perfaz uma área de 3.665,78 m<sup>2</sup> (três mil seiscentos e sessenta e cinco metros quadrados e setenta e oito decímetros quadrados).

Secretaria de Gestão Habitacional e Obras, 18 de outubro de 2018.

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

  
**José Turano Júnior**  
**Secretário**



21

04

**COORDENADAS DO PERÍMETRO**

VÉRTICES	AZIMUTE	DISTÂNCIA	N	E
1-2	298°08'14"	128,35 m	7.429.690,7004	407.019,8017
2-3	27°29'06"	27,86 m	7.429.715,4187	407.032,6610
3-4	117°15'46"	125,93 m	7.429.657,7327	407.144,6037
4-1	202°51'30"	29,91 m	7.429.630,1715	407.132,9851

**ÁREA TOTAL: 3.665,78 m<sup>2</sup>**

Áreas	ASSESSORIA DE PROJETOS E ORÇAMENTOS
Edificações	1.416,97 m <sup>2</sup>
Área Coberta	163,02 m <sup>2</sup>
Área Cimentada	339,10 m <sup>2</sup>
Área de Escada	93,63 m <sup>2</sup>
Área Total do Terreno	3.665,78 m <sup>2</sup>



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



Título/Assunto  
Levantamento planialtimétrico cadastral de uma área de domínio público municipal a ser permissionada para a URBAM - Urbanizadora Municipal S.A.  
Datum: Corrego Alegre

Endereço da Intervenção  
Rua Icatu, s/nº - Parque Industrial - São José dos Campos - São Paulo

Nome do arquivoad Escola Data  
PO INDUSTRIAL\_R\_ICATU\_PERMISSAO.dwg 1:500 18/10/2018

Prefeito Vice-Prefeito Secretário de Obras  
Felício Ramulh Ricardo Mitsuo Nakagawa José Turano Júnior

**LT**  
LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO  
Folha Revisão  
**única R1**

- 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

Endereço do arquivo: \\volumes20-sistemas\topografico\PO INDUSTRIAL\_R\_ICATU\_PERMISSAO.dwg

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

(referente ao processo interno n. 76.945/2018)

**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 do imóvel, pela Urbanizadora Municipal S/A - URBAM.

**Objeto e Localização:** Trata-se de uma área com 3.665,78m<sup>2</sup> de terreno, com benfeitorias, com frente para a Rua Icatú, no Parque Industrial, Município de São José dos Campos – SP, Inscrição Imobiliária 48.0099.0121.0000.

**Característica do imóvel:** Índice fiscal - R\$ 295,08/m<sup>2</sup>, área com frente para via pública oficial, plano, com benfeitorias, situado em loteamento regular, com todos os melhoramentos de um terreno paradigma.

**Vistoria e caracterização da região:** Observou-se que a área está situada em um bairro de classe média, 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 2019.
- **Fator de Esquina (Fe)** – Para terrenos com frente para mais de uma via pública.
- **Fator de Topografia** - A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave 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: 28/02/2019

Fonte: 2P Imóveis - Tel.: 12 3913-1882

Local: TE0145 - Parque Residencial União

Área do terreno: 152,00m<sup>2</sup>

Topografia plana

Valor = R\$ 155.000,00

Valor médio =  $155.000,00 / 152,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.019,74 / \text{m}^2$

IF = 306,55

**Elemento n. 02:**

Data: 28/02/2019

Fonte: Oten Imóveis - Tel.: 12 3206-9768

Local: CÓD: 13125 - Campo dos Alêmães

Área do terreno: 600,00m<sup>2</sup>

Topografia com aclive

Valor = R\$ 340.000,00

Valor médio =  $340.000,00 / 600,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 566,67 / \text{m}^2$

IF = 176,21

**Elemento n. 03:**

Data: 28/02/2019

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

Local: Rua Ibicaraí – Jardim Vale do Sol

Área do terreno: 339,00m<sup>2</sup>

Topografia plana e esquina

Valor = R\$ 290.000,00

Valor médio =  $290.000,00 / 339,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 855,496 / \text{m}^2$

IF = 276,46

**Elemento n. 04:**

Data: 28/02/2019

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

Local: Avenida José de Resende – Jardim Sul

Área do terreno: 536,38m<sup>2</sup>

Topografia plana

Valor = R\$ 650.000,00

Valor médio =  $650.000,00 / 536,38\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.211,83 / \text{m}^2$

IF = 318,00

CMC

**Elemento n. 05:**

Data: 28/02/2019

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

Local: Avenida Mario Frigi - Residencial Bosque dos Ipês

Área do terreno: 328,00m<sup>2</sup>

Topografia plana

Valor = R\$ 425.000,00

Valor médio = 425.000,00 / 328,00m<sup>2</sup> = R\$ 1.295,73 / m<sup>2</sup>

IF = 283,63

**Quadro de Homogeneização**

Elemento	Vm	Fo	Ft	Fe	Fto	Fa	Vh
	Valor Médio	Oferta	Transposição	Esquina	Topografia	Área	Valor Homogeneizado
1	1019,74	0,90	0,96	1,00	1,00	0,67	<b>593,44</b>
2	566,67	0,90	1,67	1,00	1,11	0,80	<b>756,81</b>
3	855,46	0,90	1,07	1,00	1,00	0,74	<b>610,24</b>
4	1211,83	0,90	0,93	0,90	1,00	0,79	<b>716,31</b>
5	1295,73	0,90	1,04	1,00	1,00	0,74	<b>897,24</b>

Média Aritmética (Vhm) = **R\$ 714,81**

Limite Inferior (-30%) = R\$ 500,37

Limite Superior (+30%) = R\$ 929,25

**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 = 3.665,78m<sup>2</sup>Vhm = R\$ 714,81 / m<sup>2</sup>

IF do imóvel avaliando = 295,08 → Ft = 1,00

Topografia plana → Fto = 1,00

V<sub>T</sub> = Área x Vhm x Ft x FtoV<sub>T</sub> = 3.665,78 x 714,81 x 1,00 x 1,00**V<sub>T</sub> = R\$ 2.620.336,20**

**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.

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.

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

Tipo	Área (Ac)	CUPE	CP	V <sub>c</sub>
Comercial	1418,97	1883,92	0,50	R\$ 1.336.612,98
Abrigo Desmontável	163,02	1883,92	0,30	R\$ 92.134,99
<b>Total</b>	1581,99			<b>R\$ 1.428.747,97</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:

$$\text{Valor residual} = 25\% \text{ da } V_c$$

$$\text{Vida útil provável do imóvel} = V_U = 20 \text{ anos}$$

$$\text{IAE} = \text{Idade atual estimada} = 4 \text{ anos}$$

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

$$\mathbf{V_{AC} = R\$ 1.214.435,78}$$

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

$$V_{IMÓVEL} = V_T + V_{AC}$$

$$V_{IMÓVEL} = R\$ 2.620.336,20 + R\$ 1.214.435,78$$

$$\mathbf{V_{IMÓVEL} = R\$ 3.834.771,98}$$



## CONCLUSÃO

Com base no trabalho elaborado, avaliamos o imóvel em:

**VIMÓVEL = R\$ 3.834.771,98**  
**(Três milhões, oitocentos e trinta e quatro mil, setecentos e setenta e um reais e noventa e oito centavos)**  
**Data-base: fevereiro / 2019**

### Encerramento

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

São José dos Campos, 28 de fevereiro de 2019.

*Cláudia Carvalho*

**Cláudia Moreira de Carvalho**

Arquiteta e Urbanista

CAU A54152-4

Assessoria de Avaliações

Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade

