

L E I N. 10.140, DE 13 DE JULHO DE 2020.

Dispõe sobre a permissão de uso de imóvel de domínio público municipal à Associação Instituto Chuí de Psiquiatria, 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 com as medidas, os limites e as confrontações abaixo descritas, à Associação Instituto Chuí de Psiquiatria, inscrito no CNPJ sob o n. 00.698.882/0001-00:

I - Imóvel: Áreas de Terra;

II - Propriedade: Prefeitura de São José dos Campos;

III - Localização: Rua Ribeirão Vermelho, s/n -Vila Ema - São José dos Campos - SP;

IV - Situação: A área está situada entre a Rua Ribeirão Vermelho, propriedade de Evandro de Oliveira Carneiro Tuy, propriedade Instituto de Psiquiatria S/C Ltda e Lote 01 da Quadra F do Jardim Nossa Senhora de Fátima;

V - Características do terreno: de formato irregular e sem benfeitorias;

VI - Medidas e Confrontações: a medição inicia-se no ponto 1 (coordenadas N: 7.433.125,9737 m e E: 408.144,5156 m), DATUM SIRGAS 2000, localizado na divisa com o Lote 01 da Quadra F do Jardim Nossa Senhora de Fátima, deste segue no sentido horário com azimute de 188°04'03" e 17,11 m de extensão até o ponto 2 (coordenadas N: 7.433.109,0366 m e E: 408.142,1149 m), confrontando com a Rua Ribeirão Vermelho do ponto 1 até o ponto 2; neste deflete à direita e segue com azimute de 270°16'53" e 31,08 m de extensão até o ponto 3 (coordenadas N: 7.433.109,1892 m e E: 408.111,0315 m), confrontando com propriedade de Evandro de Oliveira Carneiro Tuy do ponto 2 até o ponto 3, neste deflete à direita e segue com azimute de 12°41'36" e 21,92 m de extensão até o ponto 4 (coordenadas N: 7.433.130,5747 m e E: 408.115,8483 m), confrontando com propriedade de Instituto de Psiquiatria S/C Ltda do ponto 3 até o ponto 4, neste deflete à direita e segue com azimute de 99°07'04" e 29,03 m de extensão até o ponto 1 inicial, confrontando com Lote 01 da Quadra F do Jardim Nossa Senhora de Fátima do ponto 4 até o ponto 1, fechando a descrição do perímetro.

VII - Área total: o perímetro descrito perfaz uma área de 581,03 m² (quinhentos e oitenta e um metros e três decímetros quadrados).

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

Art. 2º A área objeto da presente permissão de uso destina-se exclusivamente para assumir a revitalização e manutenção da praça pública, ficando a referida permissão vinculada a tal utilização, conforme Memorial Descritivo do Projeto de Revitalização em anexo.

Art. 3º As áreas poderão ser utilizadas em conjunto com a população local.

Art. 4º A presente permissão de uso da área é a título precário, gratuito e por prazo indeterminado, 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 trinta dias, sem que lhe assista direito a indenização de qualquer tipo.

Art. 5º 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 construção e benfeitoria realizada na área passará a fazer parte do Patrimônio do Município, sem direito a indenização, não assistindo a permissionária o direito de retenção.

Art. 6º A permissionária fica obrigada a entregar a área permissionada, ao término da permissão, no mesmo estado que se encontrar no ato da concessão da presente permissão.

Parágrafo único. Em 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. 7º A permissionária será responsável por todas e quaisquer despesas decorrentes da utilização da área, inclusive tarifas de água e energia elétrica.

Art. 8º 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. 9º 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 ou retenção.

Art. 10. Qualquer alteração no quadro social da permissionária deverá ser comunicada ao Município.

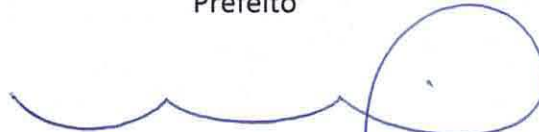
Art. 11. A permissionária obriga-se-á, sob pena de revogação deste e mediante Termo de Permissão de Uso lavrado em livro próprio do Município, a observar irrestritamente as disposições desta Lei, sem o que não poderá ocupar a referida área.

Art. 12. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

São José dos Campos, 13 de julho de 2020.



Felício Ramuth
Prefeito



Mauro Leandro Raymundo da Silva
Secretário de Governança em exercício



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 treze dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte.



Everton Almeida Figueira
Departamento de Apoio Legislativo

(Projeto de Lei n. 154/2020, de autoria do Poder Executivo)
Mensagem n. 29/SAJ/DAL/2020



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

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de Domínio Público Municipal.

01 - IMÓVEL: - Área de Terra.

02 - PROPRIEDADE: Prefeitura de São José dos Campos.

03 - LOCALIZAÇÃO: Rua Ribeirão Vermelho, s/n – Vila Ema – São José dos Campos – São Paulo.

04 - SITUAÇÃO: - A área está situada entre a Rua Ribeirão Vermelho, propriedade de Evandro de Oliveira Carneiro Tuy, propriedade Instituto de Psiquiatria S/C Ltda e Lote 01 da Quadra F do Jardim Nossa Senhora de Fátima.

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

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - A medição inicia-se no ponto 1 (coordenadas N: 7.433.125,9737 m e E: 408.144,5156 m), DATUM SIRGAS 2000, localizado na divisa com o Lote 01 da Quadra F do Jardim Nossa Senhora de Fátima. Deste segue no sentido horário com azimute de 188°04'03" e 17,11 m de extensão até o ponto 2 (coordenadas N: 7.433.109,0366 m e E: 408.142,1149 m), confrontando com a Rua Ribeirão Vermelho do ponto 1 até o ponto 2; neste deflete à direita e segue com azimute de 270°16'53" e 31,08 m de extensão até o ponto 3 (coordenadas N: 7.433.109,1892 m e E: 408.111,0315 m), confrontando com propriedade de Evandro de Oliveira Carneiro Tuy do ponto 2 até o ponto 3; neste deflete à direita e segue com azimute de 12°41'36" e 21,92 m de extensão até o ponto 4 (coordenadas N: 7.433.130,5747 m e E: 408.115,8483 m), confrontando com propriedade de Instituto de



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

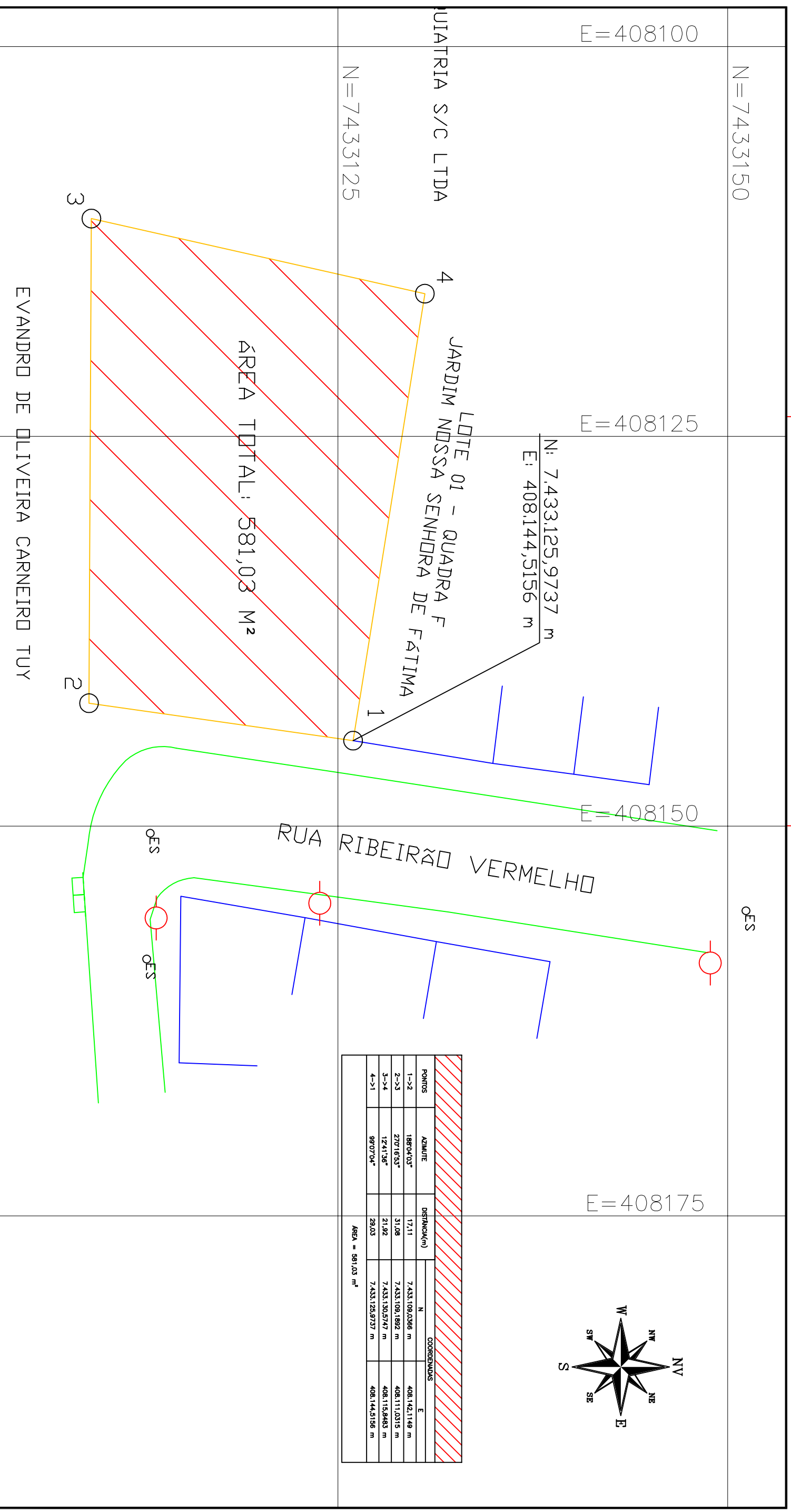
Psiquiatria S/C Ltda do ponto 3 até o ponto 4; neste deflete à direita e segue com azimute de 99°07'04" e 29,03 m de extensão até o ponto 1 inicial, confrontando com Lote 01 da Quadra F do Jardim Nossa Senhora de Fátima do ponto 4 até o ponto 1, fechando a descrição do perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 581,03 m² (quinhentos e oitenta e um metros quadrados e três decímetros quadrados).

Secretaria de Gestão Habitacional e Obras, 10 de junho de 2020.

**Érika Alves Torquato
Técnica em Agrimensura**

**José Turano Junior
Secretário**



Áreas		ASSESSORIA DE PROJETOS E ORÇAMENTOS	
Área Terreno	000,00 m²	Diretor	Supervisora
Área Construída Total	000,00 m²	Monitor de Cálculo	Monitor de Campo
Área da Projeção das Coberturas	000,00 m²	Téc. Talles B. Kaiiya	Téc. Érika A. Torquato
Abtigo Desmontável	000,00 m²	Levantamento	Processo/Expediente
Zoneamento	00 %	Téc. João Paulo P. Mauro	80.463/2017
Coefficiente de Aproveitamento	00 %	Cálculo/Projeto	
		Téc. Talles B. Kaiiya	
		Desenho	
		Téc. Talles B. Kaiiya	

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

Título/Assunto
Levantamento planialtimétrico cadastral de uma área de Domínio Público Municipal.
Processo: 80.463/2017

DATUM: SIRGAS 2000

Endereço da Intervenção
Rua Ribeirão Vermelho, s/nº - Vila Ema - São José dos Campos - São Paulo

Nome do arquivocad Escala **Data**
VL_EMA_R_RIBEIRAO_VERMELHO.dwg 1:250 10/06/2020

Prefeito **Vice-Prefeito**
Felício Ramuth Ricardo Mitsuo Nakagawa

Secretaria de Obras
José Turano Junior

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

LT

Folha **única** Revisão **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
DEMAYS - 0,15

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 011DAA-SUS/18.
(referente ao processo interno n.º 80.463/2017).

1. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos.
2. Interessada: Associação Instituto Chuí de Psiquiatria.
3. Objetivo do laudo: determinar o valor de um terreno.
4. Localização: o terreno está situado com frente para a Rua Ribeirão Vermelho, Jardim Nossa Senhora De Fátima, São José dos Campos - SP.
5. Características do terreno: formato irregular, solo firme e seco.
6. Área total: o perímetro do terreno encerra a área de 601,03m².
7. Vistoria: inspecionando o terreno observamos estar localizado em um bairro de classe média.
8. Para avaliar o imóvel utilizamos as normas do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.
9. Pesquisa de valores: às fontes de informações pesquisadas foram os anúncios publicados na internet, que forneceram os seguintes valores:

Elemento n.º 01:

Informação obtida dia 18/04/2.018
Anunciado na internet, tel. 3904-5799 ou 99239-2440.
Local: Rua Pedro Ernesto, Vila Sanches.
Área de 275,00m².
Topografia plana.
Valor = R\$580.000,00.
Valor unitário = $580.000,00/750,00 = R\$2.109,09/m^2$.

Elemento n.º 02:

Informação obtida dia 18/04/2.018.
Anunciado na internet, tel. 3302-1800.
Local: Rua Madre Paula de São José, Vila Ema.
Área de 661,00m².
Topografia plana.
Valor = R\$1.600.000,00.
Valor unitário = $1.600.000,00/661,00 = R\$2.420,57/m^2$.

Elemento n.º 03:

Informação obtida dia 18/04/2.018.
Anunciado na internet, tel. 3209-0080 ou 3207-6006.
Local: Rua Madre Paula de São José, n.º 162, Vila Ema.
Área de 664,00m².
Topografia plana.
Valor = R\$1.500.000,00.
Valor unitário = $1.500.000,00/664,00 = R\$2.259,04/m^2$.

Elemento n.º 04:

Informação obtida dia 18/04/2.018.
Anunciado na internet, tel. 3928-9720 ou 3203-5000.
Local: Rua Madre Paula de São José, n.º 210, Vila Ema.

Área de 942,87m².

Topografia plana.

Valor = R\$2.500.000,00.

Valor unitário = 2.500.000,00/942,87 = R\$2.651,48/m².

Elemento n.º 04:

Informação obtida dia 18/04/2.018.

Anunciado na internet, tel. 3302-1800.

Local: Rua Comendador Remo Cesaroni, Vila Ema.

Área de 540,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$1.060.000,00.

Valor unitário = 1.060.000,00/540,00 = R\$1.962,96/m².

10. Homogeneização dos valores: considerando como lote padrão uma área plana, com 10,00m de frente e profundidade de 30,00m, com os melhoramentos públicos de rua pavimentada, energia elétrica, água potável e esgoto:

Fator de fonte (Ff), Considerado 0,90 para imóveis em oferta de venda que supõe existir uma elasticidade de negociação.

Fator de testada = Ft = (Ti/Tr)^{0,25}.

Ti = 10,00 m, testada ideal correspondente à zona onde se situa o imóvel.

Tr = testada real do elemento pesquisado.

Não considerando do Ft o que extrapolar o intervalo:

$(1/2)^{0,25} \leq Ft \leq (2)^{0,25}$.

Fator de profundidade (Fp):

P(mi) = Profundidade mínima padrão = 20,00 m.

P(máx) = Profundidade máxima padrão = 40,00 m.

P(eq) = Profundidade equivalente = Área/testada.

Para $P(mi)/2 \leq P(eq) \leq 2 \times P(máx)$ então:

Se $P(mi)/2 \leq P(eq) < P(mi)$:

$Fp = (P(mi)/P(eq))^{0,50}$.

Se $P(mi) \leq P(eq) \leq P(máx)$ então $Fp = 1,00$.

Se $P(máx) < P(eq) \leq 2 \times P(máx)$:

$Fp = (P(eq)/P(máx))^{0,50}$.

Para $P(eq) < P(mi)/2$ ou $P(eq) > 2 \times P(máx)$ então:

$Fp = (2,00)^{0,50} = 1,41$.

Fator de Topografia (Fto), indicados na tabela e leva em consideração a declividade da superfície dos lotes.

Valor Homogeneizado = Vh = Vu x Ff x Ft x Fp x Fto.

Os Índices Fiscais (If) dos locais dos elementos da pesquisa estão indicados na tabela e o do lote avaliando será considerado Ifa = 590,63 e será utilizado como fator de transporte para este local.

Elemento	Vu	Ff	Ft	Fp	Fto	If	Vh
01	2.109,09	0,90	1,00	1,00	1,00	632,13	1.773,56
02	2.420,57	0,90	1,00	1,00	1,00	632,13	2.035,49
03	2.259,04	0,90	1,00	1,00	1,00	632,13	1.899,66
04	2.651,48	0,90	1,00	1,00	1,00	632,13	2.229,67
05	1.962,96	0,90	1,00	1,00	1,00	590,63	1.766,66
\bar{x} = valor médio							1.941,01
+30% = $\bar{x} \times 1,3$							2.523,31
-30% = $\bar{x} \times 0,70$							1.358,71
$s = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (\bar{x} - x_i)^2}{n-1}}$							195,19

Como não existe nenhum valor que extrapola os limites, os elementos pesquisados satisfazem a exigência de $\pm 30\%$ do valor médio.

A distribuição t de Student, estima a média da população com confiança de 80% de resultados certos, com uma pequena amostra de $N=5$ ($v=N-1=4$, $t_c = t_{0,90} = 1,53$) por:

$$\mu = \bar{x} \pm t_c \frac{s}{\sqrt{N-1}} = 1.941,01 \pm 1,53 \frac{195,19}{\sqrt{5-1}} = 1.941,01 \pm 149,32 \quad 1.791,69 \leq \mu \leq 2.090,33$$

Com confiança de $[(2.090,33 - 1.791,69) / 1.941,01] \cdot 100 = 15,39\% < 30\%$ Grau III.

11. Cálculo do valor do terreno (Vt), considerando o Fator de Testada (Ft), Fator de Profundidade (Fp) e Fator de Topografia (Fto):

$$Vt = \text{Área} \times Vm \times Ft \times Fp \times Fto.$$

$$\text{Área} = 601,03 \text{m}^2.$$

$$Vm \text{ em R\$/m}^2.$$

$$Ft = \text{Fator de testada} = (Tr/Ti)^{0,25}$$

Tr = testada real da Área avaliando.

Ti = 10,00m, testada ideal correspondente à zona onde se situa o imóvel.

Não considerando do Ft o que extrapolar o intervalo:

$$(1/2)^{0,25} \leq Ft \leq (2)^{0,25}$$

Fp = Fator de profundidade = 1,00.

P(mi) = Profundidade mínima padrão = 20,00m.

P(máx) = Profundidade máxima padrão = 40,00m.

P(eq) = Profundidade equivalente = 25,00m.

Para $P(mi)/2 \leq P(eq) \leq 2 \times P(máx)$ então:

Se $P(mi)/2 \leq P(eq) < P(mi)$:

$$Fp = (P(eq)/P(mi))^{0,50}$$

Se $P(mi) \leq P(eq) \leq P(máx)$ então $Fp = 1,00$.

Se $P(máx) < P(eq) \leq 2 \times P(máx)$:

$$Fp = (P(máx)/P(eq))^{0,50}$$

Para $P(eq) < P(mi)/2$ ou $P(eq) > 2 \times P(máx)$ então:

$$Fp = (1/2)^{0,50} = 0,71.$$

Fto = Fator de Topografia.

Vt = Área x Vm x Ft x Fp x Fto.

$$Vt = 601,03 \times 1.941,01 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 1.166.605,24.$$

Portanto, o valor do terreno é um milhão, cento e sessenta e seis mil, seiscentos e cinco Reais e vinte e quatro centavos.

12. Encerramento: o presente laudo vai impresso em quatro folhas apenas no anverso, estando à última datada e assinada e as demais rubricadas.

Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade, 21 de Novembro de 2.018.



Eng.º Alfredo Dimas Moreira Garcia.
Avaliador CREA 0600.89464.9/D.



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

Atualização de Laudo de Avaliação
(Referente ao Processo nº.80463/2017)

Procedi a atualização monetária do valor contido na Avaliação feita pelo Engº. Alfredo Dimas Moreira Garcia, em 21 de novembro de 2018, conforme consta às folhas 15 a 18 do presente processo.

A presente atualização foi baseada na variação dos índices oficiais no período transcorrido entre a avaliação, até o dia de hoje, adotando-se a média aritmética dos índices utilizados, seguindo recomendação da Instrução Normativa nº. 1, de 2 de dezembro de 2014, da Secretaria do Patrimônio da União.

Data da Avaliação: 05/11/2018

Valor do Imóvel, conforme laudo: R\$ 1.166.605,24 (Um milhão, cento e sessenta e seis mil, seiscentos e cinco reais e vinte e quatro centavos).

Valores atualizados (índices de abril/2020):

<https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADA0/publico/exibirFormCorrecaoValores.do?method=exibirFormCorrecaoValores>

- Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC (IBGE) – R\$ 1.221.313,66
- Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPC-A (IBGE) – R\$ 1.218.771,51
- Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M (FGV) – R\$ 1.263.180,79

Média dos índices utilizados: R\$ 1.234.421,99

O valor atualizado da avaliação é de R\$ 1.234.421,99 (Um milhão, duzentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e vinte e um reais e noventa e nove centavos).

São José dos Campos, 18 de maio de 2020.

Engº Rogério Scavacini
Analista Técnico
Departamento de Habitação