

LEI N. 10.894, DE 13 DE MAIO DE 2024.

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 - SABESP, 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 área de domínio público municipal para a Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP para implantação de reservatórios adicionais na área delimitada conforme medidas e confrontações abaixo descritas:

I - imóvel: - Parte da matrícula 114.215;

II - propriedade: CTF - Santa Júlia II Empreendimentos e Participações;

III - localização: Avenida Maria Hipólita de Souza, s/nº - Jardim Santa Julia – São José dos Campos;

IV - situação: - A área está situada entre a Rua 06, área remanescente da matrícula 114.215 e Avenida Maria Hipólita de Souza;

V - características do terreno: - Formato irregular e sem benfeitorias;

VI - medidas e confrontações: a medição inicia-se no ponto APT (coordenadas N: 7.430.940,0141 m e E: 415.943,7772 m), DATUM SAD-69, localizado no alinhamento da Rua 06, deste segue no sentido horário com azimute de 136°41'31" e 33,63 m de extensão até o ponto B (coordenadas N: 7.430.915,5451 m e E: 415.966,8422 m), confrontando com o alinhamento da Rua 06 do ponto A até o ponto B; neste deflete à direita e segue com azimute de 203°08'10" e 26,84 m de extensão até o ponto C (coordenadas N: 7.430.890,8663 m e E: 415.956,2974 m); neste deflete à direita e segue com azimute de 225°42'42" e 14,31 m de extensão até o ponto D (coordenadas N: 7.430.880,8716 m e E: 415.946,0512 m); neste deflete à direita e segue com azimute de 297°30'11" e 26,24 m de extensão até o ponto EPC (coordenadas N: 7.430.892,9912 m e E: 415.922,7726 m); neste deflete à esquerda e segue em curva à esquerda com AC: 25°24'41", Raio de 100 m e Desenvolvimento de 44,35 m de extensão até o ponto FPT (coordenadas N: 7.430.904,2258 m e E: 415.880,2429 m); deste segue em linha reta com azimute de 3°32'14" e 17,18 m de extensão até o ponto G (coordenadas N: 7.430.921,3715 m e E 415.881,3027 m); neste deflete à esquerda e segue

com azimute de 353°00'40" e 16,40 m de extensão até o ponto H (coordenadas N: 7.430.937,6535 m e E: 415.879,3067 m); neste deflete à esquerda e segue com azimute de 345°08'22" e 9,68 m de extensão até o ponto I (coordenadas N: 7.430.947,0070 m e E: 415.876,8248 m), confrontando com área remanescente da matrícula 114.215 do ponto B até o ponto I; neste deflete à direita e segue com azimute de 66°45'47" e 11,80 m de extensão até o ponto JPC (coordenadas N: 7.430.951,6621 m e E: 415.887,6667 m), confrontando com o alinhamento da Avenida Maria Hipólita de Souza do ponto I até o ponto JPC; neste deflete à direita e segue em curva à direita com AC: 69°55'43", raio de 50 m e desenvolvimento de 61,02 m de extensão até o ponto inicial APT, confrontando com a confluência da Avenida Maria Hipólita de Souza com a Rua 06 do ponto JPC até o ponto APT, fechando a descrição do perímetro;

VII - área total: o perímetro descrito perfaz uma área de 4.351,13 m² (quatro mil trezentos e cinquenta e um metros quadrados e treze décimos quadrados).

Parágrafo único. A área acima descrita está melhor 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 introduzidas, 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.

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

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

São José dos Campos, 13 de maio de 2024.



Anderson Farias Ferreira
Prefeito



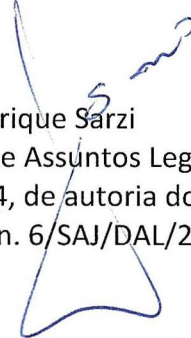
Marcelo Pereira Manara
Secretário de Urbanismo e Sustentabilidade



Guilherme L. M. Belini
Secretário de Assuntos Jurídicos

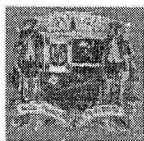
Ronaldo Gonçalves dos Santos
Secretário Adjunto
SEURB

Registrado no Departamento de Assuntos Legislativos da Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos treze dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e quatro.



Henrique Sarzi
Departamento de Assuntos Legislativos
(Projeto de Lei n. 145/2024, de autoria do Poder Executivo).
Mensagem n. 6/SAJ/DAL/2024

Anexo II



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de terra a ser permissionada – Permissão de Uso - para implantação de reservatório de água.

01- IMÓVEL: - Parte da matrícula 114.215.

02 - PROPRIEDADE: Prefeitura de São José dos Campos.

03 - LOCALIZAÇÃO: Avenida Maria Hipólita de Souza, s/nº - Jardim Santa Julia – São José dos Campos.

04 - SITUAÇÃO: - A área está situada entre Rua 06, área remanescente da matrícula 114.215 e Avenida Maria Hipólita de Souza.

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

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - A medição inicia-se no ponto APT (coordenadas N: 7.430.940,0141 m e E: 415.943,7772 m), DATUM SAD-69, localizado no alinhamento da Rua 06. Deste segue no sentido horário com azimute de 136°41'31" e 33,63 m de extensão até o ponto B (coordenadas N: 7.430.915,5451 m e E: 415.966,8422 m), confrontando com o alinhamento da Rua 06 do ponto A até o ponto B; neste deflete à direita e segue com azimute de 203°08'10" e 26,84 m de extensão até o ponto C (coordenadas N: 7.430.890,8663 m e E: 415.956,2974 m); neste deflete à direita e segue com azimute de 225°42'42" e 14,31 m de extensão até o ponto D (coordenadas N: 7.430.880,8716 m e E: 415.946,0512 m); neste deflete à direita e segue com azimute de 297°30'11" e 26,24 m de extensão até o ponto EPC (coordenadas N: 7.430.892,9912 m e E: 415.922,7726 m); neste deflete à esquerda e segue em curva à esquerda com AC: 25°24'41", Raio de 100 m e Desenvolvimento de 44,35 m de extensão até o ponto FPT (coordenadas N: 7.430.904,2258 m e E: 415.880,2429 m); deste segue em linha reta com azimute de 3°32'14" e 17,18 m de extensão até o ponto G (coordenadas N: 7.430.921,3715 m e E: 415.881,3027 m); neste deflete à esquerda e segue com azimute de 353°00'40" e 16,40 m de extensão até o ponto H (coordenadas N: 7.430.937,6535 m e E: 415.879,3067 m); neste deflete à esquerda e segue com azimute de 345°08'22" e 9,68 m de extensão até o ponto I (coordenadas N: 7.430.947,0070 m e E: 415.876,8248 m), confrontando com área remanescente da matrícula 114.215 do ponto B até o ponto I; neste deflete à direita e




PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS

segue com azimute de $66^{\circ}45'47''$ e 11,80 m de extensão até o ponto JPC (coordenadas N: 7.430.951,6621 m e E: 415.887,6667 m), confrontando com o alinhamento da Avenida Maria Hipólita de Souza do ponto I até o ponto JPC; neste deflete à direita e segue em curva à direita com AC: $69^{\circ}55'43''$, Raio de 50 m e Desenvolvimento de 61,02 m de extensão até o ponto inicial APT, confrontando com a confluência da Avenida Maria Hipólita de Souza com a Rua 06 do ponto JPC até o ponto APT, fechando a descrição do perímetro.

ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 4.351,13 m² (quatro mil trezentos e cinquenta e um metros quadrados e treze decímetros quadrados).

Secretaria de Assuntos Jurídicos, 21 de março de 2024.


Érika Alves Torquato

Anexo III

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 008DAA-SAJ/24.
(referente ao processo interno n.º87.525/17).

1. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à Rua José de Alencar, 123 – Centro.
2. Objetivo do laudo: determinar o valor de um imóvel.
3. Localização: o imóvel está situado na Avenida Maria Hipólita de Souza, Jardim Santa Júlia, São José dos Campos - SP.
4. Área total: o perímetro do terreno encerra a área de 4.351,13m².
5. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos tratar-se de um terreno em um bairro de classe popular.
6. Para avaliar o terreno utilizamos as normas do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.
7. 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 04/03/2.024.

Anunciado na internet, tel. 3307-4070.

Local Avenida Doutora Jeanete Aparecida Silvério, Jardim Santa Júlia.

Área de 287,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$310.000,00.

Vu = Valor unitário = 310.000,00/287,00 = R\$1.080,14/m².

Elemento n.º 02:

Informação obtida dia 04/03/2.024.

Anunciado na internet, tel. 99756-6230.

Local Avenida José Antônio Silvério, 211, Jardim Santa Júlia.

Área de 264,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$225.000,00.

Vu = Valor unitário = 225.000,00/264,00 = R\$852,27/m².

Elemento n.º 03:

Informação obtida dia 04/03/2.024.

Anunciado na internet, tel. 3939-9111 ou 3322-6942.

Local Avenida Roberto Sebastião Consiglio, Jardim Santa Júlia.

Área de 250,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$250.000,00.

Vu = Valor unitário = 250.000,00/250,00 = R\$1.000,00/m².

Elemento n.º 04:

Informação obtida dia 04/03/2.024.

Anunciado na internet, tel. 99799-3001.

Local Rua Rosa Amélia de Almeida Weiss, Jardim Santa Júlia.

Área de 421,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$378.000,00.

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

$$Vu = \text{Valor unitário} = 378.000,00/421,00 = R\$897,86/m^2.$$

Elemento n.º 05:

Informação obtida dia 04/03/2.024.

Anunciado na internet, tel. 3904-0670.

Local Avenida Valter de Oliveira, Jardim Santa Júlia.

Área de 262,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$215.000,00.

$$Vu = \text{Valor unitário} = 215.000,00/262,00 = R\$820,61/m^2.$$

8. 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.

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

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:

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

F_p = Fator de profundidade:

P_{min} = 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:

$$\text{Se } P_{mi}/2 \leq P_{eq} \leq P_{mi} \rightarrow F_p = (P_{min}/P_{eq})^{0,50}$$

$$\text{Se } P_{mi} \leq P_{eq} \leq P_{máx} \rightarrow F_p = 1,00.$$

$$\text{Se } P_{máx} \leq P_{eq} \leq 2 \times P_{máx} \rightarrow F_p = (P_{eq}/P_{máx})^{0,50}$$

$$\text{Para } P_{eq} < P_{min}/2 \text{ ou } P_{eq} > 2 \times P_{máx} \rightarrow F_p = (2)^{0,50} = 1,41.$$

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

Fa = Fator de área.

$$Fa = (A_p/A_a)^{0,125}$$

A_p = área do elemento da pesquisa.

A_a = área avaliando.

$$Fa = (A_p/4.351,13)^{1/8}$$

$$\text{Valor homogeneizado} = V_h = Vu \times F_f \times F_t \times F_p \times F_{to} \times F_a.$$

Elemento	Vu	Ff	Ft	Fp	Fto	F. Área	Vh	Vh/(Vu.Ff)
01	1.080,14	0,90	1,00	1,00	1,00	0,71	690,21	0,71
02	852,27	0,90	1,00	1,00	1,00	0,70	536,93	0,70
03	1.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,70	630,00	0,70
04	897,86	0,90	1,00	1,00	1,00	0,75	606,06	0,75

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

05	820,61	0,90	1,00	1,00	1,00	0,70	516,98	0,70
Vm = Valor médio							596,04	
+30% = $\bar{x} \times 1,3$							774,85	
-30% = $\bar{x} \times 0,70$							417,23	
$s = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (\bar{x} - x_i)^2}{n-1}}$							70,47	

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

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:

$$\mu = \bar{x} \pm t_c \frac{s}{\sqrt{N-1}} = 596,04 \pm 1,53 \frac{70,47}{\sqrt{5-1}} = 596,04 \pm 53,91 \quad 542,13 \leq \mu \leq 649,95$$

Com confiança de $[(649,95 - 542,13)/596,04] \cdot 100 = 18,09\% < 30\%$ Grau III.

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

$$V_a = \text{Área} \times V_m \times F_t \times F_p \times F_{to}$$

$$\text{Áreas} = m^2.$$

$$V_m = R\$/m^2.$$

$$F_t = \text{Fator de testada} = (T_r/T_i)^{0,25}$$

T_r = testada real da Área avaliando.

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

Não considerando do F_t o que extrapolar o intervalo:

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

$$F_p = \text{Fator de profundidade} = 1,00.$$

P_{mi} = Profundidade mínima padrão = 20,00m.

$P_{máx}$ = Profundidade máxima padrão = 40,00m.

P_{eq} = Profundidade equivalente.

Para $P_{mi}/2 \leq P_{eq} \leq 2 \times P_{máx}$ então:

$$\text{Se } P_{mi}/2 \leq P_{eq} \leq P_{mi} \rightarrow F_p = (P_{eq}/P_{mi})^{0,50}$$

$$\text{Se } P_{mi} \leq P_{eq} \leq P_{máx} \rightarrow F_p = 1,00.$$

$$\text{Se } P_{máx} \leq P_{eq} \leq 2 \times P_{máx} \rightarrow F_p = (P_{máx}/P_{eq})^{0,50}$$

$$\text{Para } P_{eq} < P_{mi}/2 \text{ ou } P_{eq} > 2 \times P_{máx} \rightarrow F_p = (1/2)^{0,50} = 0,71.$$

$$F_{to} = 1,00.$$

$$V_a = \text{Área} \times V_u \times F_t \times F_p \times F_{to}$$

$$V_a = 4.351,13 \times 596,04 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = R\$2.593.447,53.$$

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

Portanto, o valor do terreno de 4.351,13m² é dois milhões, quinhentos e noventa e três mil, quatrocentos e quarenta e sete Reais e cinquenta e três centavos.

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

Secretaria de Assunto Jurídico, 20 de Março de 2.024.



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