

LEI COMPLEMENTAR N. 692, DE 1º DE SETEMBRO DE 2025

Altera a Lei Complementar n. 543, de 10 de junho de 2014, que "Desafeta a área de domínio público municipal que especifica, classifica-a como bem dominical, e autoriza a Prefeitura Municipal a doá-la ao Governo do Estado de São Paulo para a ampliação do 3º Distrito Policial".

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 Os incisos do art. 1º da Lei Complementar n. 543, de 10 de junho de 2014, que "desafeta a área de domínio público municipal que especifica, classifica-a como bem dominical, e autoriza a Prefeitura Municipal a doá-la ao Governo do Estado de São Paulo para a ampliação do 3º Distrito Policial", passam vigorar com a seguinte redação:

"Art. 1º

I - ÁREA: - Terreno com benfeitorias;

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

III - LOCALIZAÇÃO: Rua José Cobra - Conjunto Residencial Trinta e um de março;

IV - SITUAÇÃO: A área está situada entre a Rua José Cobra - Decreto 4.916/1985, espaço livre de uso público - matrícula 43.706 - ocupado pela faixa de transmissão de energia elétrica. Edifício Gold Park - matrícula 206.880 e Rua Guidoal – Decreto 3.674/1981;

V - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: Formato irregular;

VI - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: Inicia-se no ponto A (coordenadas N: 7.428.933,3197 e E: 406.395,8830), situado na divisa com o Edifício Gold Park - matrícula 206.880, deste segue, em sentido horário, com azimute 101°26'45" e 15,68m de extensão até o ponto B, neste deflete à direita e segue com azimute 101°40'33" e 21,50 m de extensão até o ponto C, confrontando com o alinhamento da R. Guidoal - Decreto 3.674/1981, do ponto A até o ponto C (coordenadas N: 7.428.925,8589 e E: 406.432,2974), neste deflete à direita e segue em curva de R:

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

4,08 m, AC: 56°40'03" e D: 4,04 m de extensão, confrontando com a confluência da Rua Guidoal com a Rua José Cobra, até o ponto D (coordenadas N: 7.428.923,9830 e E: 406.435,6871); neste deflete à direita e segue com azimute 188°57'10" e 0,20 m de extensão até o ponto E, neste deflete à direita e segue com azimute 212°49'38" e 2,66 m de extensão até o ponto F, neste deflete à direita e segue com azimute 208°05'17" e 10,59 m de extensão até o ponto G, neste deflete à esquerda e segue com azimute 208°05'31" e 8,06 m de extensão até o ponto H, neste deflete à esquerda e segue com azimute 209°57'17" e 11,26 m de extensão até o ponto I, confrontando com o alinhamento da Rua José Cobra, do ponto D até o ponto I (coordenadas N: 7.428.895,3323 e E: 406.419,8063); neste deflete à direita e segue em curva de R: 1,42 m, AC: 97°01'55" e D: 2,41 m de extensão, confrontando com a confluência da Rua José Cobra, esquina com o espaço livre de uso público – matrícula 43.706 - ocupado pela faixa de transmissão de energia elétrica, até o ponto J (coordenadas N: 7.428.894,3452 e E: 406.417,9136), neste deflete à direita e segue com azimute 284°14'30" e 1,33 m de extensão até o ponto K, neste deflete à direita e segue com azimute 282°51'20" e 11,24 m de extensão até o ponto L, neste deflete à direita e segue com azimute 282°27'12" e 17,72 m de extensão até o ponto M, confrontando com o espaço livre de uso público - matrícula 43.706 - ocupado pela faixa de transmissão de energia elétrica do ponto J até o ponto M, neste deflete à direita e segue com azimute 13°05'38" e 33,19 m de extensão, confrontando com o Edifício Gold Park - matrícula 206.880, até o ponto inicial A, fechando o perímetro.

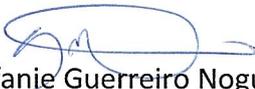
VII - ÁREA TOTAL: O perímetro descrito perfaz uma área de 1.219,38 m² (mil duzentos e dezenove metros quadrados e trinta e oito décimos quadrados)."

Art. 2º Os anexos da Lei Complementar nº 543, de 10 de junho de 2014, ficam substituídos pelos anexos desta Lei Complementar, que passam a integrá-la.

Art. 3º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

São José dos Campos, 01 de setembro de 2025.


Anderson Farias Ferreira
Prefeito


Gabriela Stefanie Guerreiro Nogueira
Secretária de Assuntos Jurídicos

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



Rafael Gustavo Batista da Silva
Secretário de Proteção ao Cidadão



Jhonis Rodrigues Almeida Santos
Secretário de Governança

Registrado no Departamento de Assuntos Legislativos da Secretaria de Governança, ao primeiro dia do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e cinco.

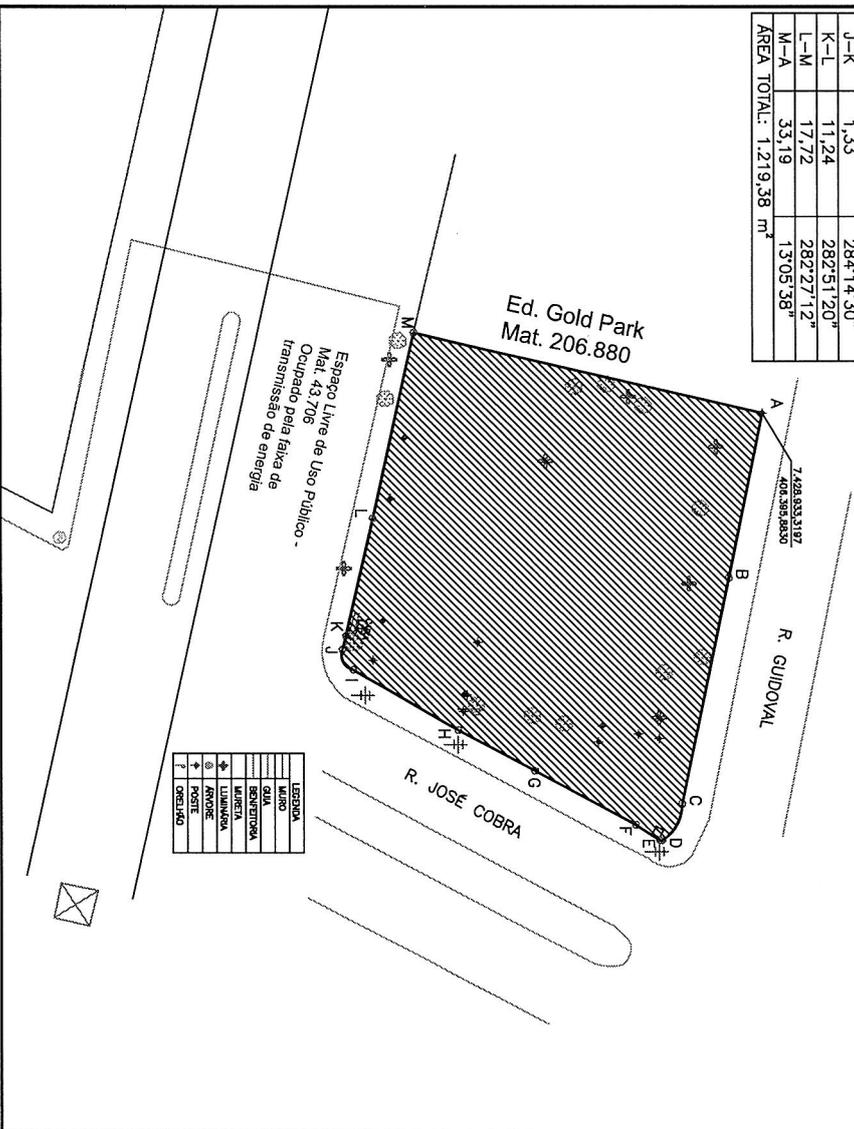


Everton Almeida Figueira
Diretor de Assuntos Legislativos

(Projeto de Lei Complementar n. 14/2025, de autoria do Poder Executivo)
Mensagem n. 38/SAJ/DAL/2025

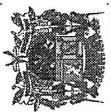
PONTOS	DISTANCIA (m)	AZIMUTE
A-B	15,68	101°26'45"
B-C	21,50	101°40'33"
C-D	R: 4,08; AC: 56°40'03"; D: 4,04	
D-E	0,20	188°57'10"
E-F	2,66	212°49'38"
F-G	10,59	208°05'17"
G-H	8,06	208°05'31"
H-I	11,26	209°57'17"
I-J	R: 1,42; AC: 97°01'55"; D: 2,41	
J-K	1,33	284°14'30"
K-L	11,24	282°51'20"
L-M	17,72	282°27'12"
M-A	33,19	13°05'38"
ÁREA TOTAL: 1.219,38 m ²		

COORDENADAS DOS PONTOS DE CURVA		
	N	E
C	7.428,925.8589	406.432.2974
D	7.428,923.9830	406.435.6871
I	7.428,895.3323	406.419.8063
J	7.428,894.3452	406.417.9136



DIVISÃO DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO

<p>Nome: Érika A. T. Pasucci</p> <p>Função: Monitor de Campo</p> <p>Processo/Espefífico: 37903/2025</p>	<p>Supervisor(a):</p> <p>Monitor de Campo:</p>
<p>Assinatura: _____</p> <p>Nome: Téc. João Paulo</p> <p>Função: Téc. João Paulo</p> <p>Processo/Espefífico: 37903/2025</p>	<p>Assinatura: _____</p> <p>Nome: Téc. João Paulo</p> <p>Função: Téc. João Paulo</p> <p>Processo/Espefífico: 37903/2025</p>
<p>Assinatura: _____</p> <p>Nome: Téc. João Paulo/Téc. Érika A. Torquato Pasucci</p> <p>Função: Téc. João Paulo/Téc. Érika A. Torquato Pasucci</p>	<p>Assinatura: _____</p> <p>Nome: Téc. João Paulo/Téc. Érika A. Torquato Pasucci</p> <p>Função: Téc. João Paulo/Téc. Érika A. Torquato Pasucci</p>



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE APOIO JURÍDICO

Título/Assunto
Levantamento planimétrico cadastral de uma área de domínio público municipal para abertura de matrícula.

Datum: Córrego Alegre.
Endereço de Intervenção: Rua José Cobra, s/n° - Conjunto Residencial 31 de Março - São José dos Campos - São Paulo

Nome do arquivocad: Escala 1:500
31 DE MARÇO - 3 DP_mpl_08_2022.dwg Data 24/04/2025

Prefeito: Anderson Farias Ferreira
Vice-Prefeito: Wilker dos Santos Lopes

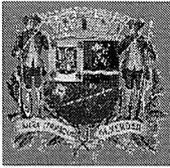


LT

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

Folha **Única** Revisão **R3**

PENAS
MONO
RED: 013
VERM: 013
CIN: 042
CYAN: 042
BLUE: 042
MAGENTA: 042
WHITE: 042
Nº 09 - 039
CÓDIGO
DEMAN - 013



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE APOIO JURÍDICO

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de domínio público municipal para abertura de matrícula.

01- ÁREA: - Terreno com benfeitorias.

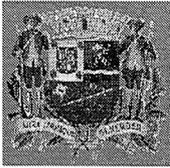
02 – PROPRIEDADE: - Prefeitura Municipal de São José dos Campos.

03 - LOCALIZAÇÃO: - R. José Cobra – Conj. Res. Trinta e um de março.

04 - SITUAÇÃO: - A área está situada entre a R. José Cobra – decreto 4.916/1985, espaço livre de uso público – matrícula 43.706 – ocupado pela faixa de transmissão de energia elétrica, Edifício Gold Park – matrícula 206.880 e R. Guidoal – decreto 3.674/1981.

05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: - Formato irregular.

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - Inicia-se no ponto **A** (coordenadas N: 7.428.933,3197 e E: 406.395,8830), situado na divisa com o Edifício Gold Park – matrícula 206.880. Deste segue, em sentido horário, com azimute $101^{\circ}26'45''$ e 15,68 m de extensão até o ponto **B**; neste deflete à direita e segue com azimute $101^{\circ}40'33''$ e 21,50 m de extensão até o ponto **C**, confrontando com o alinhamento da R. Guidoal – decreto 3.674/1981, do ponto **A** até o ponto **C** (coordenadas N: 7.428.925,8589 e E: 406.432,2974); neste deflete à direita e segue em curva de R: 4,08 m, AC: $56^{\circ}40'03''$ e D: 4,04 m de extensão, confrontando com a confluência da Rua Guidoal com a Rua José Cobra, até o ponto **D** (coordenadas N: 7.428.923,9830 e E: 406.435,6871); neste deflete à direita e segue com azimute $188^{\circ}57'10''$ e 0,20 m de extensão até o ponto **E**; neste deflete à direita e segue com azimute $212^{\circ}49'38''$ e 2,66 m de extensão até o ponto **F**; neste deflete à direita e segue com azimute $208^{\circ}05'17''$ e 10,59 m de extensão até o ponto **G**; neste deflete à esquerda e segue com azimute $208^{\circ}05'31''$ e 8,06 m de extensão até o ponto **H**; neste deflete à esquerda e segue com azimute $209^{\circ}57'17''$ e 11,26 m de extensão até o ponto **I**; confrontando com o alinhamento da Rua José Cobra, do ponto **D** até o ponto **I** (coordenadas N: 7.428.895,3323 e E: 406.419,8063); neste deflete à direita e segue em curva de R: 1,42 m, AC: $97^{\circ}01'55''$ e D: 2,41 m de extensão, confrontando com a confluência da Rua José Cobra, esquina com o espaço livre de uso público – matrícula 43.706 – ocupado pela faixa de transmissão de energia



**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE APOIO JURÍDICO**

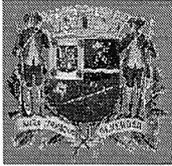
elétrica, até o ponto **J** (coordenadas N: 7.428.894,3452 e E: 406.417,9136); neste deflete à direita e segue com azimute 284°14'30" e 1,33 m de extensão até o ponto **K**; neste deflete à direita e segue com azimute 282°51'20" e 11,24 m de extensão até o ponto **L**; neste deflete à direita e segue com azimute 282°27'12" e 17,72 m de extensão até o ponto **M**, confrontando com o espaço livre de uso público – matrícula 43.706 – ocupado pela faixa de transmissão de energia elétrica, do ponto **J** até o ponto **M**; neste deflete à direita e segue com azimute 13°05'38" e 33,19 m de extensão, confrontando com o Edifício Gold Park – matrícula 206.880, até o ponto inicial **A**, fechando o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 1.219,38 m² (mil duzentos e dezenove metros quadrados e trinta e oito decímetros quadrados).

São José dos Campos, 24 de abril de 2024.

Documento assinado digitalmente
gov.br ERIKA ALVES TORQUATO PASCUCCI
Data: 24/04/2025 15:24:01-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Érika Alves Torquato Pascucci
Chefe do Registro



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE APOIO JURÍDICO

Confrontantes constantes dos Registros:

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
RUA GUIDOVAL - Conj. Res. Trinta e Um de Março
Decreto 3.674/81

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
RUA JOSÉ COBRA - Conj. Res. Trinta e Um de Março
Decreto 4.916/64

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO
Conj. Res. Trinta e Um de Março - MATRÍCULA 43.706
OCUPADO PELA FAIXA DE TRANSMISSÃO DE ENERGIA ELÉTRICA

EDIFÍCIO GOLD PARK - Conj. Res. Trinta e Um de Março
MATRÍCULA 206.880

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL Nº 024DAA-SAJ/025.
(referente ao processo interno n.º 37.093/25).

1. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à Rua José de Alencar, 123 - Centro.
2. Interessada: Secretaria Da Segurança Pública Do Estado de São Paulo.
3. Objetivo: tem o presente laudo, a finalidade de determinar o valor de um terreno.
4. Localização: o imóvel está situado na Rua José Cobra, Conjunto Residencial Trinta e Um de Março, São José dos Campos – SP.
5. Características do terreno: plano de formato retangular.
6. Área total: o perímetro do terreno encerra à área de 1.219,38m².
7. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos estar localizado em um bairro de classe média.
8. Para avaliar o terreno 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 no jornal local, que forneceram os seguintes valores.

Elemento n.º 01:

Informação obtida na internet dia 03/02/2.025, tel. 99733-1962.

Local: Rua José Cobra, n.º 60, Conjunto Residencial Trinta e Um de Março, Parque Industrial.

Área de 157,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$400.000,00.

Vu = Valor unitário = $400.000,00/157,00 = R\$2.547,77/m^2$.

Elemento n.º 02:

Informação obtida na internet dia 03/02/2.025, tel. 99764-9311.

Local: Rua José Cobra, Conjunto Residencial Trinta e Um de Março, Parque Industrial.

Área de 157,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$400.000,00.

Vu = Valor unitário = $400.000,00/157,00 = R\$2.547,77/m^2$.

Elemento n.º 03:

Informação obtida na internet dia 03/02/2.025, tel. 3926-4688 ou 92001-5476.

Local: Rua Anápolis, Parque Industrial.

Área de 265,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$600.000,00.

Vu = Valor unitário = $600.000,00/265,00 = R\$2.264,15/m^2$.

Elemento n.º 04:

Informação obtida na internet dia 03/02/2.025, tel. 99142-1550.

Local: Rua Tefé, Parque Industrial.

Área de 300,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$540.000,00.

$Vu = \text{Valor unitário} = 540.000,00/300,00 = R\$1.800,00/m^2$.

Elemento n.º 05:

Informação obtida na internet dia 03/02/2025, tel. 3206-6000 ou 98814-8618.

Local: Rua Caruaru, Parque Industrial.

Área de 300,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$560.000,00.

$Vu = \text{Valor unitário} = 560.000,00/300,00 = R\$1.866,67/m^2$.

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.

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

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:

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

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

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

Para $P_{eq} < P_{min}/2$ 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.

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

Elemento	Vu	Ff	Ft	Fp	Fto	Vh	Vh/(Vu.Ff)
01	2.547,77	0,90	1,00	1,00	1,00	2.292,99	1,00
02	2.547,77	0,90	1,00	1,00	1,00	2.292,99	1,00
03	2.264,15	0,90	1,00	1,00	1,00	2.037,74	1,00
04	1.800,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1.620,00	1,00
05	1.866,67	0,90	1,00	1,00	1,00	1.680,00	1,00
Vm = Valor médio						1.984,74	
+30% = $\bar{x} \times 1,3$						2.580,16	
-30% = $\bar{x} \times 0,70$						1.389,32	

$s = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (\bar{x} - x_i)^2}{n-1}}$						323,55	
---	--	--	--	--	--	--------	--

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:

$$\mu = \bar{x} \pm t_c \frac{s}{\sqrt{N-1}} = 1.984,74 \pm 1,53 \frac{323,55}{\sqrt{5-1}} = 1.984,74 \pm 247,52 \quad 1.737,22 \leq \mu \leq 2.232,26$$

Com confiança de $[(2.232,26 - 1.737,22)/1.984,74]100 = 24,94\% < 30\%$ Grau III.

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

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

$$\text{Área} = 929,38\text{m}^2.$$

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

$$Ft = 1,00.$$

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

Tr = testada real da área avaliada = 10,00m.

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

Não considerando do Ft o que extrapolar o intervalo:

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

$$Fp = 1,00.$$

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:

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 = 1,00 = Fator de topografia, que considera o terreno plano.

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

$$Vt = 1.219,38 \times 1.984,74 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 2.420.152,26.$$

Portanto, o valor do terreno de área de 1.219,38m² é dois milhões, quatrocentos e vinte mil, cento e cinquenta e dois Reais e vinte e seis centavos.

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

Secretaria de Assuntos Jurídicos, 24 de Abril de 2.025.

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