


LEI Nº 2088/78

de 31 de outubro de 1978.

Dispõe sobre autorização para adquirir imóvel.

 O Prefeito Municipal de São José dos Campos, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:-

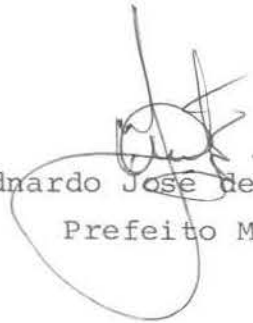
Artigo 1º - Fica o Poder Executivo autorizado a adquirir por preço não superior ao laudo de avaliação anexo, o imóvel sito à Avenida São José, nº 939, antigo Cine Teatro São José, com as seguintes medidas e confrontações: A medição inicia no vértice nº 137 que faz divisa com alinhamento da Av. São José e seguindo este alinhamento no sentido horário, com rumo de 14º55'48" NE e distância de 12,38 m - (doze metros e trinta e oito centímetros) até o vértice nº 138, confrontando pela esquerda com a Avenida de situação; deste vértice deflete à direita e segue com rumo de 74º40'32" SE e distância de 18,92 m (dezoito metros e noventa e dois centímetros) até o vértice nº 143, deste vértice deflete à esquerda com rumo de 15º36'23" NE e distância de 3,13 m (tres metros e treze centímetros) até o vértice nº 141, onde deflete à direita com rumo de 75º23'29" SE e distância de 9,64 m (nove metros e sessenta e quatro centímetros) até o vértice nº 140, onde novamente deflete à direita e segue com rumo de 15º36'59" SW e distância de 3,25 m (tres metros e vinte e cinco centímetros) até o vértice nº 144; deste vértice deflete à esquerda e segue com rumo de 74º40'32" SE e distância de 3,30 m (tres metros e trinta centímetros) até o vértice nº 12, onde o vértice nº 138 ao vértice nº 12 confronta com a área da Paróquia São José; deste vértice, deflete à direita e segue com rumo 14º55'47" SW e distância de 11,38 (onze metros e trinta e oito centímetros), até o vértice nº 136, confrontando pela esquerda com a propriedade nº 136, (Rua XV de Novembro) do Sr. SALOMÃO DIAMANTE; deste vértice 136, deflete à direita e segue em direção ao vértice inicial nº 137, com rumo de 31,87 m (trinta e um metros e oitenta e sete centímetros), confrontando com o EDIFÍCIO PANORAMA II, fechando o perímetro, o qual totaliza uma área de 404,47 m (quatrocentos e quatro metros e quarenta e sete decímetros quadrados).

Artigo 2º - As despesas com escritura correrão por conta do Executivo Municipal.

Artigo 3º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.


Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 31 de outubro de 1978.

Continuação da Lei nº 2088/78 - fls.02.



Ednardo José de Paula Santos
Prefeito Municipal

Registrada e publicada no Gabinete do Pre
feito, aos trinta e um dias do mes de outubro de mil novecentos e seten-
ta e oito.



Délvio Buffulin
Chefe de Gabinete

DA/amtr.

Adendo ao Laudo de Avaliação do terreno do Cine Teatro
São José.

1. Observação inicial

O presente anexo tem por fim fixar o valor do prédio do Cine Teatro São José, localizado à Avenida São José, entre os nºs 955 (Salão Pio XII) e 929 (Edifício Panorama II).

2. Características da construção

Trata-se de construção severamente depreciada pela obsolescência e pelo uso, tanto que a Prefeitura está promovendo substanciais reformas em sua estrutura física e funcional. Apesar das obras já estarem em andamento, a vistoria que efetuamos no local permitiu-nos observar os principais elementos construtivos que interessam a este trabalho: cobertura de telhas francesas sobre madeiramento serrado; paredes de alvenaria de tijolos, parcialmente rebocadas externamente; fachada principal com 4 colunas redondas, de alvenaria de tijolos, com diâmetro basal de 0,50m, escada de concreto aparente (3 degraus), 4 portas de aço (de correr), vitrôs de vedação e ventilação; idade aparente de 30 a 40 anos. O prédio possui 2 níveis principais, os quais descreveremos abaixo:

a) Nível inferior:

- hall de entrada: piso de ladrilhos decorados; forro de concreto.

- hall de acesso ao foyer: piso de ladrilho decorado, escada de concreto com acabamento em marmorite.
- depósito: sob a escada de saída do foyer, piso de tábuas, porta lisa de madeira.
- platéia: piso com base de tijolos comuns, paredes rebocadas com argamassa comum, com detalhes decorativos; pé direito principal de aproximadamente 8m.
- palco: piso de tábuas, localizado com desnível de 1m em relação ao piso da platéia; escadas laterais em marmorite, com 65cm de largura.
- corredor de saída: piso de ladrilhos, porta de aço de correr (na fachada principal).
- sanitários: em reforma; pelos vestígios encontrados no local, as instalações sanitárias eram do tipo comum (louça branca).
- dependências sob o palco (2 unidades): piso de concreto, portas de madeira, escadas de concreto aparente rústico, paredes rebocadas com massa grossa.

Área total construída do nível inferior: 493,70m²

b) Nível superior:

- hall e salão: piso de ladrilho decorado, forro de tábuas, vitrôs amplos de ferro (para iluminação e ventilação), reboco comum; escada de acesso em marmorite (90cm de largura).
- sanitários: escada de acesso em concreto aparente, piso de ladrilhos hidráulicos, forro de madeira e concreto, louça branca (vestígios).

- sala de projeção e cabine de som: em reforma.
- foyer: (7) degraus para cadeiras (80cm de largura) de concreto aparente; mureta de proteção com 70cm de altura (30cm de largura).
- escada de saída: de concreto, com 2m de largura, com degraus de 30 x 18cm.

Área total construída do nível superior: 204,50m²

3. Valoração:

Valor unitário básico:

Em nossas tarefas avaliatórias temos adotado os valores unitários indicados pelo estudo "Edificações - Valores de Venda - 1.976" procedida pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 2/76 dos MM. Juizes das Varas da Fazenda Municipal da Capital (em anexo).

No caso presente, iremos enquadrar a construção avalianda nos padrões construtivos relativos às residências médias comerciais, pois não existe no estudo adotado classificação específica para o tipo de prédio em estudo. A comparação é pois, determinada pela semelhança de acabamentos entre a construção avalianda e o parâmetro estabelecido, este com unitários entre Cr\$.2.900,00/m² e Cr\$.3.500,00/m², referidos a junho de 1.976.

Conforme já esclarecemos no item 2 deste trabalho, o prédio do Cine Teatro São José é severamente depreciado pela obsolescência e pelo uso, o que justifica a aplicação de dois fatores de depreciação, quais sejam:

- fator de obsolescência : 0,25
- fator de depreciação pelo uso : 0,30

Adotando o unitário médio do limite acima fixado, isto

é, Cr\$. 3.200,00/m² (base: junho/76), atualizando-o através dos índices econômicos de custo da construção civil em São Paulo, publicados pela revista "A Construção - S. Paulo", e aplicando os fatores de depreciação, teremos o valor unitário seguinte:

$$q = \text{Cr}\$.3.200,00/\text{m}^2 \times \frac{67.478}{33.156} \times 0,25 \times 0,30$$

$$q = \underline{\text{Cr}\$.488,00/\text{m}^2}$$

Assim sendo:

Valor do nível inferior:

$$V_i = 493,70\text{m}^2 \times \text{Cr}\$.488,00/\text{m}^2$$

$$V_i = \underline{\text{Cr}\$.240.925,00}$$

Valor do nível superior:

$$V_s = 204,50\text{m}^2 \times \text{Cr}\$.488,00/\text{m}^2$$

$$V_s = \underline{\text{Cr}\$.99.796,00}$$

Valor total da construção:

$$V_T = \text{Cr}\$.240.925,00 + \text{Cr}\$.99.796,00$$

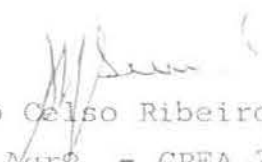
$$V_T = \underline{\text{Cr}\$.340.721,00} \text{ (trezentos e quarenta mil, setecentos e vinte e um cruzeiros)}$$

Obs:- a área construída foi obtida através das plantas fornecidas pela URBAM S.A, em anexo.

ENCERRAMENTO

O presente Adendo vai datilografado em (5) folhas, so
mente no anverso, estando as (4) primeiras rubricadas
e, esta última datada e assinada.

São José dos Campos, 18 de outubro de 1.978


Afonso Celso Ribeiro Auricchio
Eng.º Agr.º - CREA 21216/D