

Prefeitura Municipal de São José dos Campos

— Estado de São Paulo —

PUBLICADO (A) NO JORNAL
BOLETIM DO MUNICÍPIO

L E I N° 6119/02 N.º 1513 de 06/02/02
de 24 de junho de 2002

Autoriza a Prefeitura Municipal a outorgar a permissão de uso de área de terreno de domínio público municipal à Pastoral da Criança.

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

Art. 1º. Fica a Prefeitura Municipal autorizada a outorgar a permissão de uso da área de terreno de domínio público municipal descrita e caracterizada no memorial descritivo e planta anexos, localizada na Rua Olívio Gomes, nº 455, Santana, à Pastoral da Criança inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ sob o nº 50.461.540/0001-40.

Art. 2º. A presente permissão de uso destina-se ao funcionamento da entidade para prestação de serviços de assistência social à criança carente, em cumprimento às suas funções institucionais.

Art. 3º. A permissão de uso é a título precário e gratuito, e conferirá à permissionária direito pessoal e intransferível que vigorará por prazo indeterminado.

Art. 4º. A área de terreno a ser permissionada reverterá ao domínio direto da municipalidade, acrescida de todas as benfeitorias e acessões nela introduzidas, independentemente de qualquer indenização, nos seguintes casos:

I - quando a permissionária der ao imóvel, no todo ou em parte, destinação diversa da prevista no artigo 2º desta lei;

II - verificada a ocorrência de inadimplemento de cláusula contratual;

III - quando o interesse público o exigir.

Art. 5º. Caberá a permissionária a manutenção da área de terreno e das benfeitorias, conservando-as permanentemente em bom estado, enquanto durar a permissão, procedendo às medidas necessárias para tal, independentemente de notificação da Prefeitura.

Art. 6º. A permissionária será responsável por todas e quaisquer despesas decorrentes da utilização do imóvel permissionado, inclusive pelas tarifas de água, energia elétrica e telefônicas.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos
— Estado de São Paulo —

LEI 6119

2

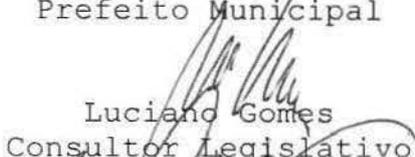
Art. 7º. Todos os encargos trabalhistas, previdenciários, securitários, fiscais e quaisquer outros advindos das atividades exercidas sobre o imóvel objeto da permissão, serão de responsabilidade exclusiva da permissionária.

Art. 8º. Fazem parte integrante desta lei os inclusos memorial descritivo, planta e laudo de avaliação do imóvel.

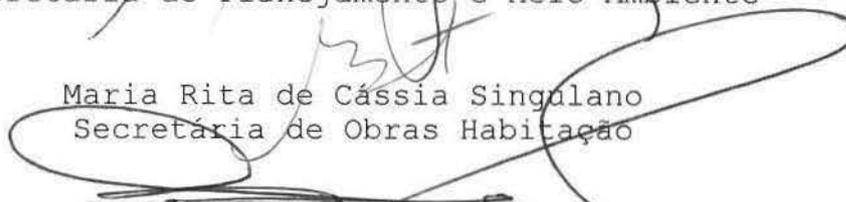
Art. 9º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

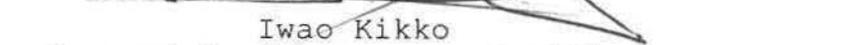
Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 24 de junho de 2002.


Emanuel Fernandes
Prefeito Municipal


Luciano Gomes
Consultor Legislativo


Eliana Fimneiro Silva
Secretária de Planejamento e Meio Ambiente


Maria Rita de Cássia Singulano
Secretária de Obras Habitação


Iwao Kikko
Secretário de Assuntos Jurídicos

Registrada na Divisão de Formalização e Atos da Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos vinte e quatro dias do mês de junho do ano de dois mil e dois.


Roberta Marcondes Fourniol Rebello
Divisão de Formalização e Atos



38
084099-6
10 05 02



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE OBRAS E HABITAÇÃO
DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS

LEI 6119/02.

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de Domínio Público Municipal a ser permissionada a Pastoral da Criança.

01- IMÓVEL :- Área de terra.

02 - PROPRIEDADE :- Domínio Público Municipal.

03 - LOCALIZAÇÃO :- Rua Olívio Gomes, 455 – Santana.

04 - SITUAÇÃO :- A área de terra está situada entre a Rua Olívio Gomes, área do Serviço Beneficente Social Adventista, imóvel nº56 da Rua Ovídio Cesar de Propriedade da Sra. Rita de Souza leite, imóvel nº124 da Rua Guaianazes de Propriedade do Sr. José Teotônio Silva, imóvel nº120 da Rua Guaianazes de Propriedade do Sr. Rubens Domiciano Dias, imóvel nº110 da Rua Guaianazes de Propriedade do Sr. José Ribeiro Campos Júnior, imóvel nº100 da Rua Guaianazes de Propriedade do Sr. Joci Cesar Melo , imóvel nº 445 da Rua Olívio Gomes de Propriedade do Sr. Mário Domingues.

05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO :- Formato irregular, plano, sem vegetação e com benfeitorias, ou seja, um prédio em alvenaria e um reservatório elevado em alvenaria perfazendo

SANTPAST

página



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE OBRAS E HABITAÇÃO
DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS

39/ 10 05 02
084099-6

uma área construída de 90,63m²(noventa metros quadrados e sessenta e três decímetros quadrados).

6 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES : - Mede de frente 24,03m(vinte e quatro metros e três centímetros) de extensão para a Rua Olívio Gomes; do lado direito de quem do imóvel olha a rua de situação mede 22,64m(vinte e dois metros e sessenta e quatro centímetros) de extensão confrontando com o imóvel nº445 da Rua Olívio Gomes de Propriedade do Sr. Mário Domingues;do lado esquerdo mede 22,93m(vinte e dois metros e noventa e três centímetros) de extensão confrontando com a área do Serviço Beneficente Social Adventista ; nos fundos mede 25,73m(vinte e cinco metros e setenta e três centímetros) de extensão em três segmentos de reta com as seguintes distâncias: 18,98m(dezoito metros e noventa e oito centímetros) confrontando com os imóveis nº100 da Rua Guaianazes de Propriedade do Sr. Joci Cesar Melo,nº110 da Rua Guaianazes de Propriedade do Sr. José Ribeiro Campos Júnior, nº120 da Rua Guaianazes de Propriedade do Sr.Rubens Domiciano Dias, imóvel nº 124 da Rua Guaianazes de Propriedade do Sr. José Teotônio Silva; 1,02m(um metro e dois centímetros) de extensão confrontando com o imóvel nº 124 da Rua Guaianazes de Propriedade do Sr. José Teotônio da Silva e 5,73m(cinco metros e setenta e três centímetros) confrontando com o imóvel nº56 da Rua Ovídio Cesar de Propriedade da Sra.Rita de Souza Leite; fechando-se assim o perímetro.

07 – ÁREAS : - Construída - 90,63m²
Livre - 463,45m²
Total - 554,08m²

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 32DAA-SOH/022
(referente ao processo interno n.º 84.099-6/00).

1. Interessada: Pastoral da Criança.
2. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à rua José de Alencar, 123 – Centro.
3. Objetivo: tem o presente laudo, a finalidade de determinar o valor de mercado de um imóvel.
4. Localização: o imóvel está situado com frente para à rua Olivio Gomes, n.º 455, Santana, São José dos Campos - SP.
5. Características do imóvel: terreno com área de 554,08m² de formato irregular, com área construída total de 90,63m².
6. Vistoria: inspecionando o imóvel observamos tratar-se de um terreno com uma construção térreas com 68,29m², padrão modesto, em regular estado de conservação, com idade aparente de 20 anos e com a construção de uma caixa d'água elevada com 20m de altura.
7. Para avaliar o terreno utilizamos o método comparativo de dados do mercado pelas características, conforme as normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Procuramos coletar os elementos nas região de mesmo aproveitamento econômico, que homogeneizados forneceram o valor médio do metro quadrado para à área avalianda.
8. Pesquisa de valores: às fontes de informações pesquisadas foram os anúncios publicados no jornal local, que forneceram os seguintes valores:

Elemento n.º 01:

Publicado dia 14/04/2.002 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: particular, tel. 3921-3233.

Local: Avenida Das Gardênias, Jardim Motorama.

Área de 250,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$25.000,00.

Valor médio = 25.000,00/250,00 = 100,00R\$/m².

If = 13,78.

Elemento n.º 02:

Publicado dia 03/02/2.002 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: particular, tel. 3937-2085.

Local: rua Palmares, Parque Industrial.

Área de 300,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 30,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$43.000,00.

Valor médio = 43.000,00/300,00 = 143,33R\$/m².

If = 20,88.

Elemento n.º 03:

Publicado dia 24/02/2.002 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: particular, tel. 3912-3737.

Local: rua Rubens Leitão Filho, Jardim Ismênia.

Área de 250,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$32.000,00.

Valor médio = $32.000/250,00 = 128,00R\$/m^2$.

If = 20,88.

Elemento n.º 04:

Publicado dia 14/04/2.002 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: particular, tel. 3929-1072.

Local: rua Riskala José Neme, Vila Industrial.

Área de 300,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 30,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$55.000,00.

Valor médio = $55.000,00/300,00 = 183,33R\$/m^2$.

If = 26,06.

Elemento n.º 05:

Publicado dia 14/04/2.002 no jornal Valeparaibano.

Anunciante: particular, tel. 3929-1072.

Local: rua Haiti, Jardim América.

Área de 333,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 33,30m.

Topografia em declive.

Valor = R\$35.000,00.

Valor médio = $35.000,00/333,00 = 105,11R\$/m^2$.

If = 17,23.

9. 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 levam em consideração a declividade da superfície dos lotes.

Os Índices Fiscais (If) dos locais dos elementos da pesquisa estão indicados na tabela e o do lote avaliando é $I_{fa} = 15,50/2.002$ e será utilizado como fator de transporte para este local.

Valor Homogeneizado = $Vh = (V_m \times F_f \times F_t \times F_p \times F_{to} \times I_{fa})/I_f$.

Elemento	Vm	Ff	Ft	Fp	Fto	If	Vh
01	100,00	0,90	1,00	1,00	1,00	13,78	101,23
02	143,33	0,90	1,00	1,00	1,00	20,88	95,76
03	128,00	0,90	1,00	1,00	1,00	20,88	85,52
04	183,33	0,90	1,00	1,00	1,00	26,06	98,14
05	105,11	0,90	1,00	1,00	1,05	17,23	89,36
Somatória							470,01

Valor homogeneizado médio = $V_{hm} = \text{somatória de } Vh/5$.

$V_{hm} = 470,01/5 = 94,00 \text{R\$/m}^2$.

Os valores homogeneizados devem estar dentro de uma faixa de mais ou menos 30% da média portanto:

Limite inferior =	94,00	x	0,7	=	65,80
Limite superior =	94,00	x	1,3	=	122,20

Como não existe nenhum valor fora dos limites, os elementos pesquisados então satisfazem essa exigência.

Verificação da pertinência da amostra através do critério Excludente de CHAUVENET:

Valor crítico para amostra de cinco elementos = 1,65.

Elementos limites:

Menor = 85,52.

Maior = 101,23.

Desvio padrão da amostra = $S = (\text{soma}((V_{hi} - V_{hm})^2/(n-1)))^{0,50}$.
 $S = 6,44$.

Desvio do menor valor:

$D = (94,00 - 85,52)/6,44 = 1,32$.

$D = 1,32 < 1,65$ portanto satisfaz a exigência.

Desvio do maior valor:

$$D = (101,23 - 94,00)/6,44 = 1,12.$$

$D = 1,12 < 1,65$ portanto satisfaz a exigência.

Os valores extremos satisfazendo a exigência, garante que os demais valores também satisfazem.

10. Cálculo do valor do lote (VL), considerando o Fator de Testada (Ft), Fator de Profundidade (Fp) e Fator de Topografia (Fto):

$$VL = \text{Área} \times Vhm \times Ft \times Fp \times Fto.$$

$$\text{Área} = 554,08\text{m}^2.$$

$$Vhm = 94,00\text{R}\$/\text{m}^2.$$

$$Ft = \text{Fator de testada} = (Tr/Ti)^{0,25} = 1,19.$$

Tr = testada real da Área avaliando > 20,00m.

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 = 23,06m.

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:

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

Fator de Topografia (Fto) considerado igual a 1,00 devido o terreno ser plano.

$$VL = \text{Área} \times Vhm \times Ft \times Fp \times Fto.$$

$$VL = 554,08 \times 94,00 \times 1,19 \times 1,00 \times 1,00 = 61.979,39.$$

11. Cálculo do valor da construção (Vc), de acordo com os Custos Unitários Pini de Edificações (CUPE) tomando como padrão, uma residência popular:

$$Vc = \text{Área construída (Ac)} \times \text{CUPE} \times \text{Correção do Padrão (CP)} \times \text{B.D.I.}$$

$$V_c = A_c \times \text{CUPE} \times \text{CP} \times \text{B.D.I.}$$

CUPE = R\$363,65/m² = Custos Unitários PINI de Edificações, mês base Janeiro/2.002, que será utilizado para classificar o padrão da construção e que calcula o valor dos Materiais e Mão de Obra inclusive com Taxas de Leis Sociais e Riscos do Trabalho (126,68%), mas não inclui as Taxa de Benefícios e Despesas Indiretas (BDI).

CP = Corrige a variação de padrão entre o CUPE considerado e o padrão existente na área da construção que está sendo calculada.

B.D.I. = 1,10 = Benefício e Despesas Indiretas que inclui, lucro do construtor, despesas administrativas, etc.

Local	Área	CUPE	CP	B.D.I.	V _c
Construção principal	68,29	363,65	1,00	1,10	27.317,02

V_c é o valor da construção nova que deve ser depreciado para corresponder com a idade atual aparente do prédio. O Valor atual da construção (V_{ac}) será calculado pelo método da linha reta com as seguintes considerações:

Valor residual = 25% do V_c.

Vida útil provável = 60 anos.

Idade atual estimada = 20 anos.

$$V_{ac} = V_c \times (0,25 + 0,75 \times (60 - 20)/60) = V_c \times 0,75.$$

$$V_{ac} = 27.317,02 \times 0,75 = \text{R}\$20.487,77.$$

12. Valor total do imóvel (V_{ti}):

$$V_{ti} = V_L + V_{ac}.$$

$$V_{ti} = 61.979,39 + 20.487,77 = 82.467,16.$$

Portanto, o valor do imóvel é, oitenta e dois mil, quatrocentos e sessenta e sete Reais e dezesseis centavos.

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

Secretaria de Obras e Habitação, 17 de Maio de 2.002.



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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE OBRAS E HABITAÇÃO
DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS

08 - ÁREA TOTAL : - O perímetro descrito perfaz uma área de 554,08m²(quinhentos e cinquenta e quatro metros quadrados e oito decímetros quadrados).

Secretaria de Obras e Habitação, aos 09 de Maio de 2.002.

Eng.º Carlos Benedito Carnevalli
Supervisor de Cálculos e Sistemas

Eng.º William Wilson Nasi
Diretor do Deptº de Obras Públicas