VER CONTRATO Nº 12.566/04

PUBLICADO (A) NO JORNAL
BOLETIM DO MUNICÍPIO
N.º 1639 de 28/10/04

LEI Nº 6684/04
de 15 de outubro de 2004

Autoriza o Poder Executivo a outorgar a permissão de uso de uma área de terreno de domínio público municipal à Casa de Repouso e Apoio Geriátrico "Vó Laura".

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 o Poder Executivo autorizado a outorgar a permissão de uso de uma área de terreno de domínio público municipal com 958,58m² (Novecentos e cinqüenta e oito metros quadrados e cinqüenta e oito decímetros quadrados), melhor descrita e caracterizada no memorial descritivo, planta e laudo de avaliação que instruem o processo administrativo n.º 066522-0/03, situada na Rua José Carlos Fernandes da Silva, no Jardim Itapuã, à Casa de Repouso e Apoio Geriátrico "Vó Laura", visando à construção de prédio onde será instalada a Obra Assistencial.

Art. 2º. A permissionária deverá iniciar as obras da sede própria no prazo de 12 (doze) meses, contados da data da publicação da presente lei, devendo finalizá-las em até 36 (trinta e seis) meses, contados da data de início da construção.

Art. 3º. O projeto de construção da referida Obra Assistencial deverá ser previamente aprovado pelos órgãos da Prefeitura Municipal, inclusive pela Secretaria de Desenvolvimento Social.

Art. 4º. A presente permissão de uso é a título precário, gratuito personalíssima, intransferível e por prazo indeterminado, cabendo a permissionária a manutenção da área de terreno, conservando-a permanentemente em bom estado, enquanto durar a permissão, procedendo às medidas para tal, independentemente de notificação da Prefeitura Municipal.

Art. 5º. Todas as benfeitorias realizadas na área de terreno objeto da presente permissão serão executadas sob as expensas e responsabilidade da permissionária, as quais se incorporarão à área em questão e não serão objeto de indenização, desassistindo à permissionária o direito de retenção.

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

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

Art. 8º. É vedada à permissionária utilizar a área objeto da presente permissão em atividade distinta da prevista no artigo 1º desta lei e realizar nela qualquer espécie de edificação, com exceção das obras necessárias à instalação da Obra Assistencial para atendimento da população idosa da região.

Art. 9º. A permissão de uso será revogada e a área de terreno, objeto da mesma, reverterá à posse direta do Município, acrescida de todas as benfeitorias e acessões nela introduzidas, independentemente de qualquer indenização a permissionária, quando o interesse público o exigir ou for dada à área destinação diversa daquela permissionada.

Art. 10. A permissionária se obrigará, sob pena de revogação desta lei e mediante termo de permissão de uso lavrado em livro próprio da Prefeitura Municipal, a observar irrestritamente as disposições da presente lei, sem o que, não poderá ocupar a área de terreno objeto da presente permissão.

Art. 11. A permissionária obrigar-se-á a cumprir todas as normas pertinentes a preservação do meio ambiente.

Parágrafo único. No contrato de permissão de uso a ser lavrado entre as partes, deverá constar cláusula dispondo acerca da obrigação da permissionária em cumprir o disposto no caput deste artigo.

Art. 12. No instrumento de permissão a ser firmado entre as partes constará obrigatoriamente cláusula de reversão para o caso de ocorrer inobservância do disposto nos artigos precedentes ou se, à área ora permissionada, no todo ou em parte, vier a ser dada destinação diversa da prevista nesta lei.

Art. 13. Fazem parte integrante desta lei, os inclusos memorial descritivo, planta e laudo de avaliação.

Art. 14. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 15 de outubro de 2004.

Emanuel Fernandes
Prefeito Municipal

William de Souza Freitas
Consultor Legislativo

Braz Alves de Siqueira Filho
Secretário de Desenvolvimento Social

Eliana Pinheiro Silva
Secretária de Planejamento e Meio Ambiente

Maria Rita de Cássia Singulano
Secretária de Obras e Habitação

Ricardo Mendes Trindade
Resp. p/ Secretaria de Assuntos Jurídicos

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

Roberta Marcondes Fourniol Rebello
Divisão de Formalização e Atos

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

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
Nº Proc. 9524/04
Fl. 007
16/SET./2004

ANEXO À LEI Nº 6684/2004.

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de terra a ser doada a casa de repouso e apoio geriátrico Vó Laura.

01- IMÓVEL: - Área de terra (parte da área institucional).

02 - PROPRIEDADE: - Domínio Público Municipal.

03 - LOCALIZAÇÃO: - Rua José Carlos F. da Silva – Jardim Itapuã.

04 - SITUAÇÃO: - A área está situada entre a Rua José Carlos F. da Silva (antiga Rua 11), área institucional (remanescente) e Rua Virgílio Alves de Oliveira (antiga Rua 1).

05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: - Formato irregular, com declividade.

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - A medição inicia-se em um vértice localizado no alinhamento da Rua José Carlos F. da Silva (antiga Rua 11) distante 7,63 m (sete metros e sessenta e três centímetros) de extensão do cruzamento com o alinhamento da Rua Virgílio Alves de Oliveira (antiga Rua 1). Deste segue pelo alinhamento da Rua José Carlos F. da Silva (antiga Rua 11) por uma distância de 54,94 m (cinquenta e quatro metros e noventa e quatro centímetros) de extensão até o vértice 01; neste deflete a direita e segue com azimute de 70°15'00" numa distância de 11,59 m (onze metros e cinquenta e nove centímetros) de extensão até o vértice 02; neste deflete a direita e segue com azimute de 81°21'51" numa distância 5,22 m (cinco metros e vinte e dois centímetros) de extensão até o vértice 03; neste deflete a direita e segue com azimute de 162°02'14" numa distância de 20,00 m (vinte metros) de extensão até o

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
Nº Proc. 9524/04
Fl. 008
16 SET. 2004

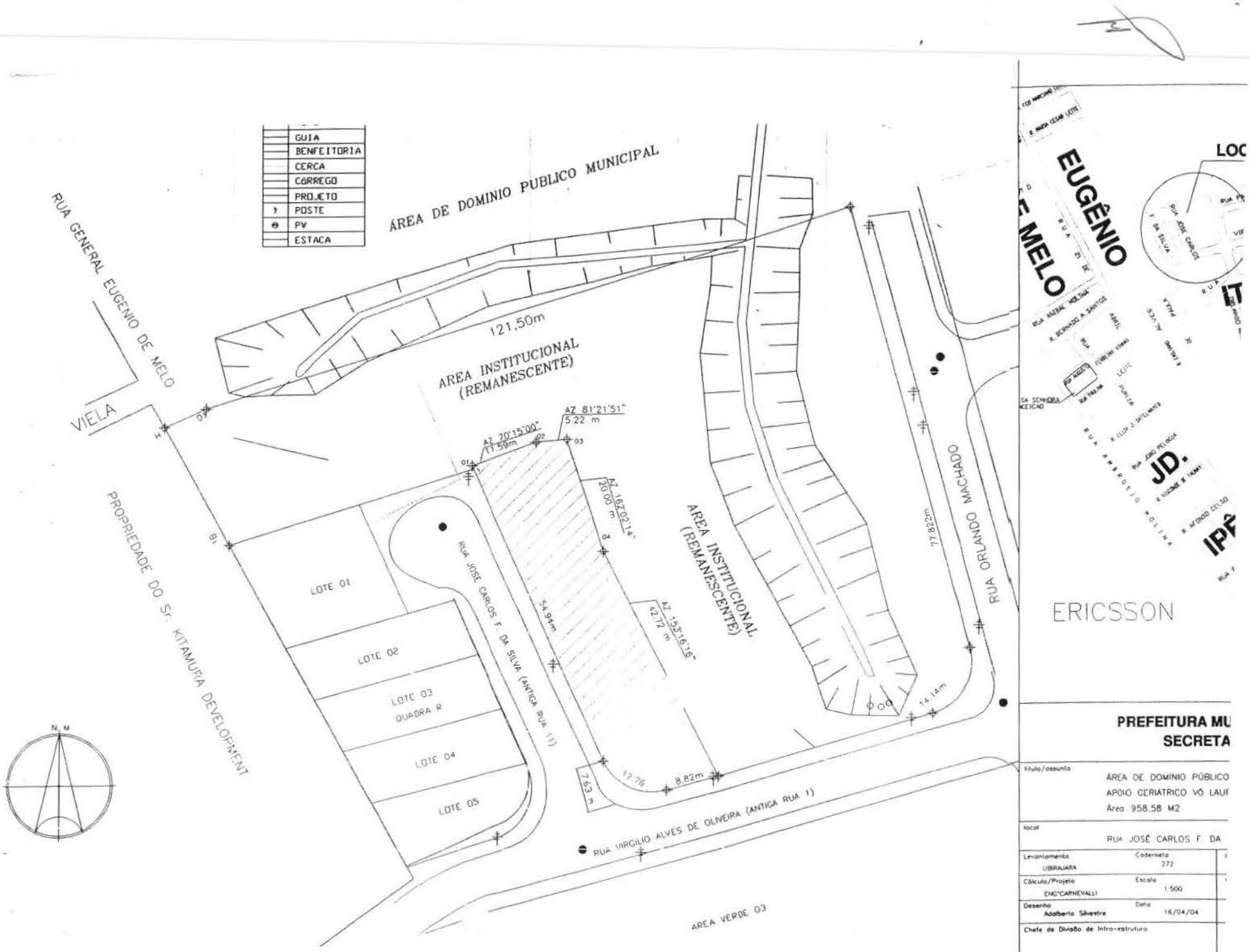
vértice 04; neste deflete a esquerda e segue com azimute 153°16'16" numa distância de 42,72 m (quarenta e dois metros e setenta e dois centímetros) de extensão até um vértice, confrontando com área institucional (remanescente) do vértice 01 ao último vértice, neste deflete a direita e segue por uma distância de 8,82 (oito metros e oitenta e dois centímetros) de extensão confrontando com a Rua Virgílio Alves de Oliveira (antiga Rua 1); neste deflete a direita e segue em curva por uma distância de 12,76 m (doze metros e setenta e seis centímetros) de extensão confrontando com a confluência da Rua Virgílio Alves de Oliveira (antiga Rua 1) com a Rua José Carlos F. da Silva (antiga Rua 11) até o vértice inicial, fechando o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 958,58 m² (novecentos e cinquenta e oito metros quadrados e cinquenta e oito decímetros quadrados)

Secretaria de Obras e Habitação, aos 16 de Abril de 2004.

Engº Carlos Benedito Carnevalli
Supervisor de Cálculos e Sistemas

Engº Mauro Manoel Pinto
Diretor do Deptº de Obras Públicas


GUIA
BENFEITORIA
CERCA
CÓRREGO
PROJETO
POSTE
PV
ESTACA
ÁREA DE DOMINIO PUBLICO MUNICIPAL
RUA GENERAL EUGENIO DE MELO
VIELA
121,50m
AREA INSTITUCIONAL (REMANESCENTE)
AZ 81°21'51"
5.22 m
AZ 20°15'00"
11.59m
AZ 162°02'14"
20.00 m
AZ 153°16'15"
42.72 m
54.94m
AREA INSTITUCIONAL (REMANESCENTE)
77.82m
RUA ORLANDO MACHADO
14.14m
PROPRIEDADE DO Sr. KITAMURA DEVELOPMENT
LOTE 01
LOTE 02
LOTE 03 QUADRA R
LOTE 04
LOTE 05
RUA JOSE CARLOS F. DA SILVA (ANTIGA RUA 11)
RUA VARGILIO ALVES DE OLIVEIRA (ANTIGA RUA 1)
12.76
8.82m
7.63
AREA VERDE 03
N M
EUGÊNIO
MELO
ERICSSON
JD.
IPÊ
PREFEITURA MU
SECRETA
Título/assunto
ÁREA DE DOMINIO PÚBLICO
APOIO GERIÁTRICO VÓ LAUI
Área 958.58 M2
local
RUA JOSÉ CARLOS F. DA
Levantamento
LIBRALIARA
Caderneta
272
Cálculo/Projeto
ENG°CARNEVALLI
Escala
1:500
Desenho
Adalberto Silvestre
Data
16/04/04
Chefe de Divisão de Infra-estrutura

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
Nº Proc. 9524/04
Fl. 10
14/SET. 2004

-LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 063DAA-SOH/04.
(referente ao processo interno n.º 66.522-0/03).

1. Interessada: Casa de Repouso e Apoio Geriátrico Vó Laura.

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 a rua José Carlos Fernandes da Silva, Jardim Itapuã, São José dos Campos - SP.

5. Área total: o perímetro do terreno encerra uma área de 958,58m^2.

6. Vistoria: inspecionando o terreno, observamos localizar-se em bairro de classe média.

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 regiões de mesmo aproveitamento econômico, que homogeneizados forneceram o valor médio do metro quadrado para a área avalianda.

8. Pesquisa de valores:

   Elemento n.º 01:
   Publicado dia 15/02/2.004 no jornal Valeparaibano.
   Anunciante imobiliária Permuta, tel. 3916-5000.
   Local: rua Cruzeiro, Bosque dos Eucaliptos.
   Área de 250,00m^2, com frente de 10,00m e profundidade de 25,00m.
   Topografia plana.
   Valor = R$38.000,00.
   Valor médio = 38.000,00/250,00 = 152,00R$/m^2.
   If = 17,49.

   Elemento n.º 02:
   Publicado dia 28/03/2.004 no jornal Valeparaibano.
   Anunciante particular, tel. 3931-7185.
   Local: praça Rubens Molina, Eugênio de Melo.
   Área de 630,00m^2, com frente de 20,00m e profundidade de 31,00m.
   Topografia plana.
   Valor = R$70.000,00.
   Valor médio = 70.000,00/630,00 = 111,11R$/m^2.
   If = 13,10.

   Elemento n.º 03:
   Publicado dia 28/03/2.004 no jornal Valeparaibano.
   Anunciante particular, tel. 3913-6080.
   Local: rua Andorra, Jardim América.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
Nº Proc. 9524/04
Fl. 11
___/___/___

Área de 300,00m^2, com frente de 10,00m e profundidade de 30,00m.
Topografia plana.
Valor = R$48.000,00.
Valor médio = 48.000,00/300,00 = 160,00R$/m^2.
If = 21,86.

Elemento n.º 04:
Publicado dia 02/05/2.004 no jornal Valeparaibano.
Anunciante particular, tel. 3931-3270.
Local: rua Santo Expedito, Parque Residencial União.
Área de 360,00m^2, com frente de 12,00m e profundidade de 30,00m.
Topografia plana.
Valor = R$42.000,00.
Valor médio = 42.000,00/360,00 = 116,67R$/m^2.
If = 18,71.

Elemento n.º 05:
Informação obtida no local dia 24/05/2.004.
Anunciante particular, tel. 3929-3392.
Local: rua Benedito de Paula Ferreira, Campos de São José.
Área de 300,00m^2, com frente de 12,00m e profundidade de 25,00m.
Topografia plana.
Valor = R$18.000,00.
Valor médio = 18.000,00/300,00 = 60,00R$/m^2.
If = 8,69.

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:
$(1/2)^{0,25}$ <= Ft <= $(2)^{0,25}$.

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 <= P(eq) <= 2 x P(máx) então:

Se P(mi)/2 <= P(eq) < P(mi):
Fp = $(P(mi)/P(eq))^{0,50}$.

Se P(mi) <= P(eq) <= P(máx) então Fp = 1,00.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
Nº Proc. 9524/04
Fl. 12
___/___/___

Se P(máx) < P(eq) <= 2 x P(máx):
$Fp = (P(eq)/P(máx))^{0,50}$.

Para P(eq) < P(mi)/2 ou P(eq) > 2 x 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.

Os Índices Fiscais (If) dos locais dos elementos da pesquisa estão indicados na tabela e o do lote avaliando é Ifa = 12,14/2.004 e será utilizado como fator de transporte para este local.

Valor Homogeneizado = Vh = (V m x Ff x Ft x Fp x Fto x Ifa)/If.

Elemento	Vm	Ff	Ft	Fp	Fto	If	Vh
01	152,00	0,90	1,00	1,00	1,00	17,49	94,95
02	111,11	0,90	0,84	1,00	1,00	13,10	77,84
03	160,00	0,90	1,00	1,00	1,00	21,86	79,97
04	116,67	0,90	0,96	1,00	1,00	18,71	65,41
05	60,00	0,90	0,96	1,00	1,00	8,69	72,42
Somatória							390,59

Valor homogeneizado médio = Vhm = somatória de Vh/5.

$Vhm = 390,59/5 = 78,12 R\$/m^2$.

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

Limite inferior =	78,12	x	0,7	=	54,68
Limite superior =	78,12	x	1,3	=	101,56

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

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

Vt = Área x Vhm x Ft x Fp x Fto.

$Área = 958,58 m^2$.

$Vhm = 78,12 R\$/m^2$.

$Ft = Fator\ de\ testada = (Tr/Ti)^{0,25} = 1,19$.
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:
$(1/2)^{0,25} <= Ft <= (2)^{0,25}$.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
Nº Proc. 9524/04
Fl. 13
14 SET 2004

Fp = 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 <= P(eq) <= 2 x P(máx) então:

Se P(mi)/2 <= P(eq) < P(mi):
$Fp = (P(eq)/P(mi))^{0,50}$.

Se P(mi) <= P(eq) <= P(máx) então Fp = 1,00.

Se P(máx) < P(eq) <= 2 x P(máx):
$Fp = (P(máx)/P(eq))^{0,50}$.

Para P(eq) < P(mi)/2 ou P(eq) > 2 x P(máx) então:
$Fp = (1/2)^{0,50} = 0,71$.

Fator de Topografia (Fto) considerado igual a 0,95 devido o declive do terreno.

Vt = 958,58 x 78,12 x 1,19 x 1,00 x 0,95 = 84.656,67.

Portanto, o valor da área de 958,58m^2 é, oitenta e quatro mil, seiscentos e cinqüenta e seis Reais e sessenta e sete centavos.

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

Secretaria de Obras e Habitação, 30 de Julho de 2.004.

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