

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

PUBLICADO NO JORNAL
BOLETIM DO MUNICÍPIO

Nº 3695 DE 20.11.2004

LEI Nº 6705/04
de 23 de novembro de 2004

Autoriza a Prefeitura Municipal a outorgar a permissão de uso de uma sala localizada no Centro Comunitário do Jardim Nova Esperança à Associação Paulista de Cirurgiões Dentistas - APCD.

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 de uma sala localizada no Centro Comunitário do Jardim Nova Esperança, melhor descrita e caracterizada no memorial descritivo, planta e laudo de avaliação que instruem o processo administrativo nº 067363-0/03, e que ora passam a fazer parte integrante da presente lei, à Associação Paulista de Cirurgiões Dentistas - APCD.

Art. 2º. A presente permissão de uso destinar-se-á a implantação de um consultório odontológico, que prestará atendimento gratuitamente à população carente do local.

Art. 3º. A presente permissão de uso é a título precário, gratuito e por prazo determinado de 60 (sessenta) meses, podendo ser revogada a qualquer momento sem direito à indenização em favor da permissionária em virtude da revogação, quando ocorrer qualquer das infrações previstas nos artigos 4º e 5º desta lei, ou o interesse público assim o exigir.

Art. 4º. A permissionária obriga-se a entregar a sala em perfeitas condições de uso, no mesmo estado que se encontra, no ato desta autorização.

Art. 5º. É vedada a permissionária realizar qualquer espécie de alteração na sala objeto da presente permissão, com exceção da instalação do consultório odontológico.

Art. 6º. É vedada a transferência desta permissão a terceiros.

Art. 7º. 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.

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

Art. 8º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 23 de novembro de 2004.


Emanuel Fernandes
Prefeito Municipal


William de Souza Freitas
Consultor Legislativo


Eliana Pinheiro Silva
Secretária de Planejamento e Meio Ambiente


Braz Alves de Siqueira Filho
Secretário de Desenvolvimento Social


José Adélcio de Araújo Ribeiro
Secretário de Assuntos Jurídicos

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


Wanderlei Martins
Resp. p/ Divisão de Formalização e Atos



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

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de terra a ser permissionada para instalação de gabinete odontológico.

01- IMÓVEL: - Edificação

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

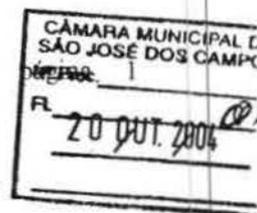
03 - LOCALIZAÇÃO: - Centro Comunitário do Jardim Nova Esperança.

04 - SITUAÇÃO: - A área está situada entre o centro comunitário do Jardim Nova Esperança e a área remanescente de domínio público municipal.

05 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: - Formato regular, sendo 34,28m² (trinta e quatro metros quadrados e vinte e oito decímetros quadrados) em alvenaria e 28,71m² (vinte e oito metros quadrados e setenta e um decímetros quadrados).

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - Mede 6,32m (seis metros e trinta e dois centímetros) de extensão de frente, confrontando com o centro comunitário do Jardim Nova Esperança; de fundos mede 6,63m (seis metros e sessenta e três centímetros) de extensão confrontando com a área remanescente de domínio público municipal; do lado direito de quem do imóvel olha a RFFS/A mede em três segmentos: 2,13m (dois metros e treze centímetros), 5,34m (cinco metros e trinta e quatro centímetros) e 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) de extensão, confrontando com a área remanescente do centro comunitário; do lado esquerdo mede 9,73m (nove metros e setenta e três centímetros) de extensão, confrontando com área remanescente do centro comunitário, fechando o perímetro.

NOVAESPERANÇA_CENTRO_COMU.doc





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

07 - ÁREA:

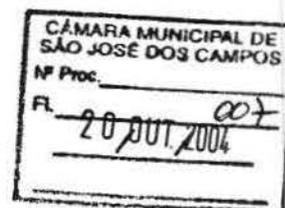
Alvenaria	-	28,71 m ²
Área Coberta	-	34,28 m ²
Total	-	62,99 m ²

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 62,99 m² (sessenta e dois metros quadrados e noventa e nove decímetros quadrados).

Secretaria de Obras e Habitação, aos 03 de Agosto de 2004.

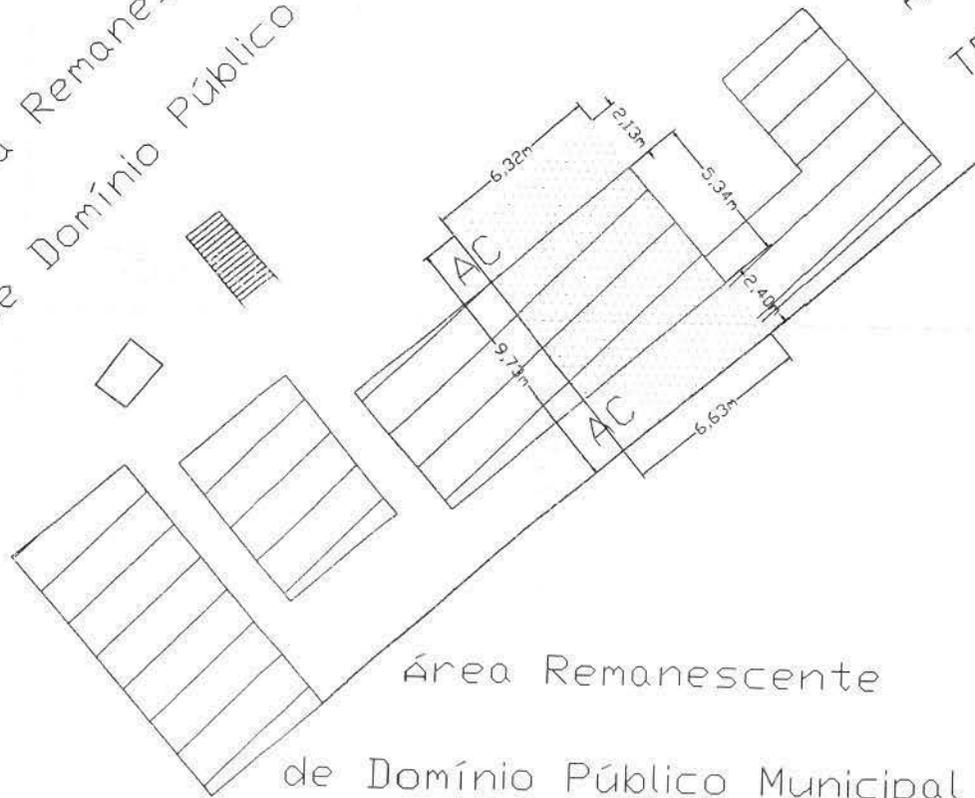
Engº Carlos Benedito Carnevalli
Supervisor de Cálculos e Sistemas

Engº Claudio Henrique M. Mendes
Divisão de Infra-estrutura



Área Remanescente
de Domínio Público Municipal

ACESSO À
AV. MADRE
TEREZA



Área Remanescente
de Domínio Público Municipal

LEGENDA	
ALAMBRADO	
CASA	
ESCADA	
AC (ÁREA COBERTA)	
CAIXA	
MURO	
PORTÃO	

QUADRO DE ÁREAS (m²)	
ÁREA COBERTA (AC)	28.71
ALVENARIA	34.28
ÁREA TOTAL	62.99

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ
SECRETARIA DE OBRAS E HABITABILIDADE

Titulo/assunto: Levantamento Planimétrico de uma Área a ser Permissionada Gabinete Odontológico.

local: Centro Comunitário - Jardim Nova Esperança

Levantamento Orlando	Caderneta 349	processo/expediente 067363-0
Cálculo/Projeto Décio Sanches	Escala 1:200	arquivado NOVAESPERANCA_CENTRO_CO
Desenho Décio Sanches	Data 14/07/2004	Supervisor Erick Carnevali
Chefe de Divisão de Infra-estrutura		Diretor de Obras Públicas

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 073DAA-SOH/04.
(referente ao memorando interno n.º 67.363-0/03).

1. Interessada: Secretaria de Desenvolvimento Social.
2. Proprietário: 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 um imóvel, para fins de permissão de uso.
4. Localização: o imóvel é parte do centro comunitário do Jardim Nova Esperança, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra uma área de 62,99m², com uma área construída de 62,99m².
6. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos tratar-se de uma construção padrão popular, com idade aparente de 10 anos, em regular estado de conservação.
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 homogêneos forneceram o valor médio do metro quadrado para a área avaliada.
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 11/04/2.004 no jornal Valeparaibano.

Anunciante imobiliária Maciel, tel. 3916-3399.

Local: praça Yamagata, Jardim Oriente.

Área de 360,00m², com frente de 12,00m e profundidade de 30,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$57.000,00.

Valor médio = $57.000,00/360,00 = 158,33R\$/m^2$.

If = 20,92.

Elemento n.º 02:

Publicado dia 07/03/2.004 no jornal Valeparaibano.

Anunciante imobiliária Maciel, tel. 3916-3399.

Local: rua San Marino, Jardim América.

Área de 300,00m², com frente de 12,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$48.000,00.

Valor médio = $48.000,00/300,00 = 160,00R\$/m^2$.

If = 21,86.

Elemento n.º 03:

Publicado dia 07/03/2.004 no jornal Valeparaibano.

Anunciante imobiliária Porto Abreu, tel. 3922-2933.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	
Nº Proc.	10.363/04
Fl.	009
20/04/2004	

Local: rua Jacinto Gallo, Bosque dos Eucaliptos.
Área de $537,00\text{m}^2$, com frente de $20,00\text{m}$ e profundidade de $26,85\text{m}$.
Topografia plana.
Valor = R\$95.000,00.
Valor médio = $95.000,00/537,00 = 176,91\text{R}\$/\text{m}^2$.
If = 21,86.

Elemento n.º 04:
Publicado dia 11/04/2.004 no jornal Valeparaibano.
Anunciante imobiliária Realisa, tel. 3941-4493.
Local: rua Felisbina de Souza Machado, Jardim Imperial.
Área de $419,00\text{m}^2$, com frente de $12,00\text{m}$ e profundidade de $34,92\text{m}$.
Topografia plana.
Valor = R\$30.000,00.
Valor médio = $30.000,00/419,00 = 71,60\text{R}\$/\text{m}^2$.
If = 10,92.

Elemento n.º 05:
Publicado dia 28/03/2.004 no jornal Valeparaibano.
Anunciante particular, tel. 3913-6080.
Local: rua Andorra, Jardim América.
Área de $300,00\text{m}^2$, com frente de $10,00\text{m}$ e profundidade de $30,00\text{m}$.
Topografia plana.
Valor = R\$48.000,00.
Valor médio = $48.000,00/300,00 = 160,00\text{R}\$/\text{m}^2$.
If = 21,86.

9. Homogeneização dos valores: considerando como lote padrão uma área plana, com $10,00\text{m}$ de frente e profundidade de $30,00\text{m}$, 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.

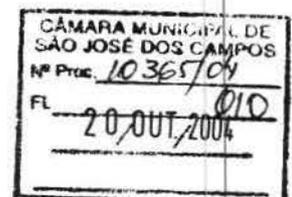
Fator de testada = $F_t = (T_i/T_r)^{0,25}$.
 $T_i = 10,00\text{m}$, testada ideal correspondente à zona onde se situa o imóvel.
 T_r = testada real do elemento pesquisado.
Não considerando do F_t o que extrapolar o intervalo:
 $(1/2)^{0,25} \leq F_t \leq (2)^{0,25}$.

Fator de profundidade (Fp):
 $P(\text{mi})$ = Profundidade mínima padrão = $20,00\text{m}$.
 $P(\text{máx})$ = Profundidade máxima padrão = $40,00\text{m}$.
 $P(\text{eq})$ = Profundidade equivalente = Área/testada.

Para $P(\text{mi})/2 \leq P(\text{eq}) \leq 2 \times P(\text{máx})$ então:

Se $P(\text{mi})/2 \leq P(\text{eq}) < P(\text{mi})$:
 $F_p = (P(\text{mi})/P(\text{eq}))^{0,50}$.

Se $P(\text{mi}) \leq P(\text{eq}) \leq P(\text{máx})$ então $F_p = 1,00$.



Se $P(\text{máx}) < P(\text{eq}) \leq 2 \times P(\text{máx})$:
 $F_p = (P(\text{eq})/P(\text{máx}))^{0,50}$.

Para $P(\text{eq}) < P(\text{mi})/2$ ou $P(\text{eq}) > 2 \times P(\text{máx})$ então:
 $F_p = (2,00)^{0,50} = 1,41$.

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

Os Índices Fiscais (I_f) dos locais dos elementos da pesquisa estão indicados na tabela e o do lote avaliando é $I_{fa} = 10,92/04$ e será utilizado como fator de transporte para este local.

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

Elemento	V_m	F_f	F_t	F_p	F_{to}	I_f	V_h
01	158,33	0,90	0,96	1,00	1,00	20,92	71,41
02	160,00	0,90	0,96	1,00	1,00	21,86	69,06
03	176,91	0,90	0,84	1,00	1,00	21,86	66,81
04	71,60	0,90	0,96	1,00	1,00	10,92	61,86
05	160,00	0,90	1,00	1,00	1,00	21,86	71,93
Somatória							341,07

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

$$V_{hm} = 341,07/5 = 68,21\text{R}\$/\text{m}^2.$$

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

Limite inferior =	68,21	x	0,7	=	47,75
Limite superior =	68,21	x	1,3	=	88,67

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

10. Cálculo do valor do terreno (V_t), considerando o Fator de Topografia (F_{to}):

$$V_t = \text{Área} \times V_{hm} \times F_{to}$$

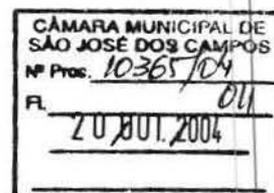
$$\text{Área} = 62,99\text{m}^2.$$

$$V_{hm} = 68,21\text{R}\$/\text{m}^2.$$

Fator de Topografia (F_{to}) considerado igual a 1,00 devido o terreno ser plano.

$$V_t = \text{Área} \times V_{hm} \times F_{to}$$

$$V_t = 62,99 \times 68,21 \times 1,00 = 4.296,55.$$



11. Cálculo do valor da construção (V_c), de acordo com os Custos Unitários Pmi de Edificações (CUPE) considerando padrão, uma construção residencial popular:

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

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

CUPE = R\$517,16/m² = Custos Unitários PINI de Edificações, mês base Junho/2.004, utilizado para classificar o padrão da construção, 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 Taxas 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. = 1,00 = Benefício e Despesas Indiretas que inclui, lucro do construtor, despesas administrativas, etc.

Item	Área	CUPE	Cp	B.D.I.	Vc
Construção	34,28	517,16	1,00	1,00	17.728,24
Abrigo desmontável	28,71	517,16	0,40	1,00	5.939,07
Total	62,99				23.667,31

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

Valor residual = 25% do Vc.

Vida útil provável = 60 anos.

Idade atual estimada = 10 anos.

$Vac = Vc \times (0,25 + 0,75 \times (60 - 10)/60) = Vc \times 0,88.$

$Vac = 23.667,31 \times 0,88 = R\$20.827,23.$

12. Valor total do imóvel (Vi):

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

$V_{ti} = 4.296,55 + 20.827,23 = 25.123,78.$

Portanto, o valor do imóvel é, vinte e cinco mil, cento e vinte e três Reais e setenta e oito centavos.

13. 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, 8 de Setembro de 2.004.


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

