

LEI Nº. 8013/09
DE 16 DE DEZEMBRO DE 2009

Autoriza a Prefeitura Municipal a outorgar permissão de uso de imóvel de domínio público municipal à Associação Amigos de Bairro Campos de São José, e dá outras providências.

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 imóvel de domínio público municipal, localizado no bairro Campos de São José, a título precário, gratuito e por prazo determinado de 05 (cinco) anos à Associação Amigos de Bairro Campos de São José, com as seguintes medidas, limites e confrontações:

01 - IMÓVEL: Prédio de alvenaria.

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

03 - LOCALIZAÇÃO: Praça Hélio Alves Garcia - Campos de São José.

04 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: Prédio com 77,04m² (setenta e sete metros quadrados e quatro decímetros quadrados) de área total, sendo 29,12m² (vinte e nove metros quadrados e doze decímetros quadrados) de área coberta e 47,92m² (quarenta e sete metros quadrados e noventa e dois decímetros quadrados) em alvenaria.

05 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: Medindo 9,08m (nove metros e oito centímetros) de frente para a praça de localização; 7,47m (sete metros e quarenta e sete centímetros) de fundo; 8,92m (oito metros e noventa e dois centímetros) do lado esquerdo e 9,40m (nove metros e quarenta centímetros) do lado direito, confrontando com a confluência da Av. Central com a Estrada do Cajurú.

Parágrafo único. A área acima descrita está melhor caracterizada no memorial descritivo, planta e laudo de avaliação, inclusos, que são partes integrantes desta lei.

Art. 2º. A presente permissão de uso destina-se ao uso exclusivo pela permissionária, para realização de atividades próprias da Associação Amigos de Bairro Campos de São José em benefício da comunidade.

Art. 3º. A permissão de uso será revogada e o imóvel objeto da mesma reverterá à posse direta da Prefeitura Municipal acrescido de todas as benfeitorias e acessões nele introduzidas, independentemente de qualquer indenização a

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

permissionária, quando o interesse público o exigir ou for lhe dada destinação diversa daquela prevista no artigo 2º. desta lei.

Art. 4º. A permissionária será responsável pelo pagamento de todas e quaisquer despesas por ela realizadas em decorrência da utilização do imóvel, incluindo as tarifas de água, energia elétrica e telefonia, cabendo-lhe ainda a obrigação de conservá-lo permanentemente em bom estado enquanto durar a permissão, procedendo às medidas para tal, independentemente de notificação da Prefeitura Municipal.

Art. 5º. Todos os encargos trabalhistas, previdenciários, securitários, fiscais e quaisquer outros advindos de atividades exercidas sobre o imóvel permissionado relativos aos contratados da permissionária serão de exclusiva responsabilidade da mesma.

Art. 6º. A permissionária obriga-se, ao final da permissão, a entregar o imóvel em perfeitas condições de uso e no mesmo estado que se encontrar no ato da permissão, devendo, ainda, ressarcir a Prefeitura Municipal por eventuais danos ocorridos nas benfeitorias.

Art. 7º. É vedada a transferência desta permissão a terceiros.

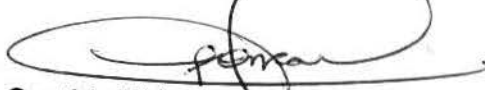
Art. 8º. No instrumento de permissão a ser firmado entre as partes constará obrigatoriamente cláusula de reversão para o caso de ocorrer inobservância ao disposto nos artigos precedentes.

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

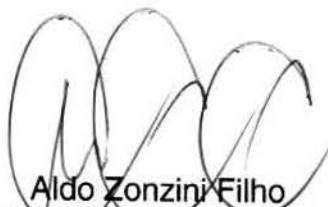
Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 16 de dezembro de 2009.


Eduardo Cury
Prefeito Municipal


William de Souza Freitas
Consultor Legislativo

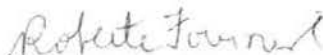

Cynthia Márcia de Oliveira Gonçalves
Secretária Interina de Planejamento Urbano

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



Aldo Zonzini Filho
Secretário de Assuntos Jurídicos

Registrada na Divisão de Formalização e Atos da Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos dezesseis dias do mês de dezembro do ano de dois mil e nove.



Roberta Marcondes Fourniol Rebello
Chefe da Divisão de Formalização e Atos



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

MEMORIAL DESCRITIVO

De um imóvel de domínio público municipal a ser permissionado a Associação Amigos de Bairro do Campos de São José.

01- IMÓVEL: - Prédio em alvenaria.

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

03 - LOCALIZAÇÃO: - Praça Hélio Alves Garcia – Campos de São José.

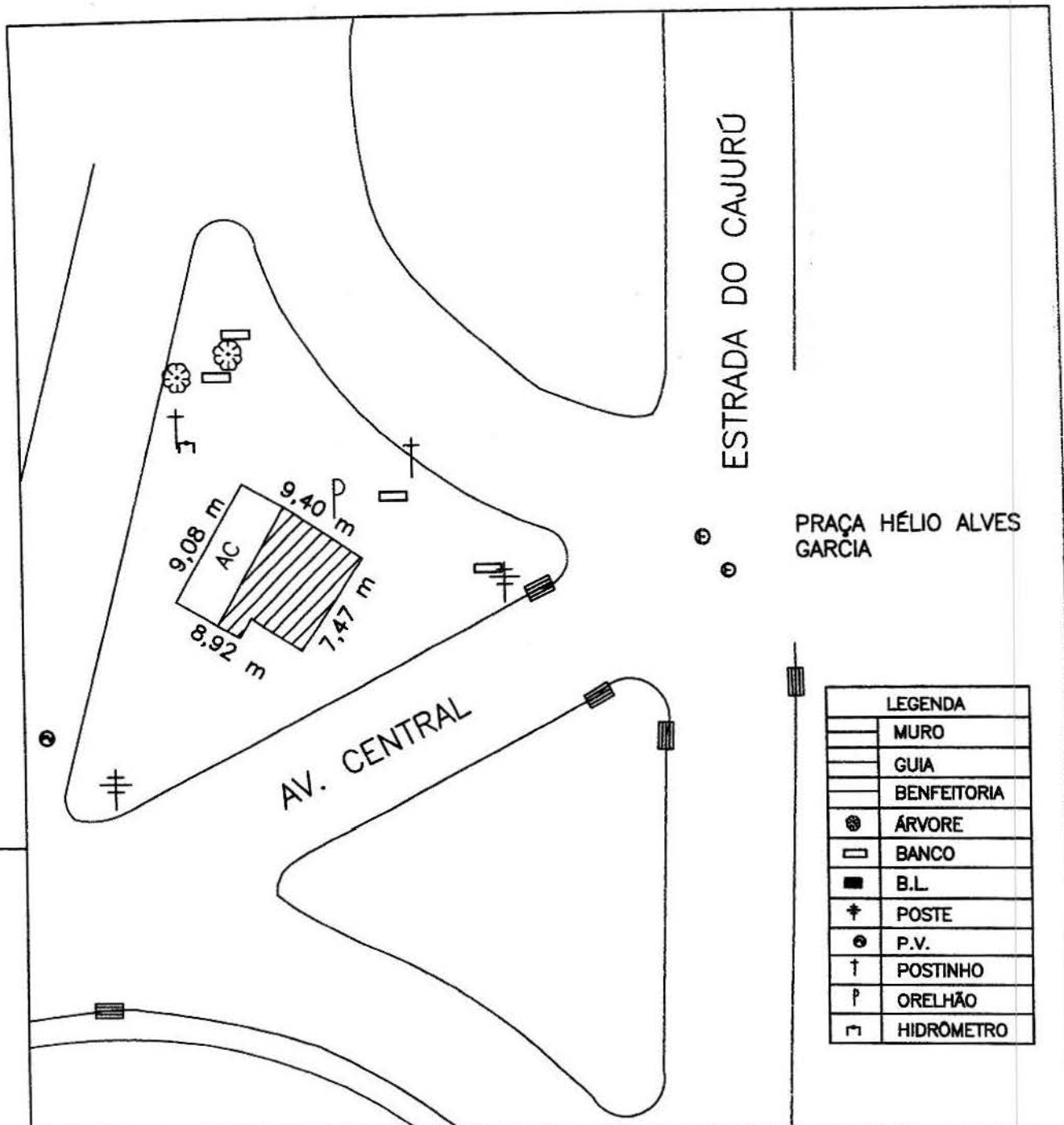
04 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: - Prédio com 77,04 m² (setenta e sete metros quadrados e quatro décimos quadrados) de área total, sendo 29,12 m² (vinte e nove metros quadrados e doze décimos quadrados) de área coberta e 47,92 m² (quarenta e sete metros quadrados e noventa e dois décimos quadrados) em alvenaria.

05 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - Medindo 9,08 m (nove metros e oito centímetros) de frente para a praça de localização; 7,47 m (sete metros e quarenta e sete centímetros) de fundos; 8,92 m (oito metros e noventa e dois centímetros) do lado esquerdo e 9,40 m (nove metros e quarenta centímetros) do lado direito, confrontando com a confluência da Av. Central com a Estrada do Cajuru.

Secretaria de Obras, aos 13 de Novembro de 2009.

Engº Carlos Benedito Carnevalli
Monitor

Engº Cláudio Henrique Miragaia Mendes
Chefe de Divisão de Infra-Estrutura



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE OBRAS

Titulo/assunto

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO CADASTRAL DE UM IMÓVEL DE DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL
A SER PERMISSIONADO A ASSOCIAÇÃO AMIGOS DE BAIRRO DO CAMPOS DE SÃO JOSÉ
ALVENARIA: 47,92 m², ÁREA COBERTA: 29,12 m², ÁREA TOTAL: 77,04 m²

local

PRAÇA HÉLIO ALVES GARCIA – CAMPOS DE SÃO JOSÉ

Levantamento Orlando de Paula	Caderneta ---	processo/expediente 81610-0/09	folha ÚNICA
Cálculo/Projeto João Simonetti/Carnevali	Escala	arquivado CAMPOS DE SÃO JOSÉ SAB	
Desenho João Simonetti/Carnevali	Data 13/11/09	Monitor Engº Carlos B. Carnevali	
Chefe de Divisão de Infra-estrutura Engº Claudio Henrique Miragala Mendes		Diretora de Obras Públicas Engª Aparecida Venância do Nascimento	Secretaria de Obras Engª Cynthia Marcia de O. Gonçalo

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 089DAA-SPU/09.
(referente ao processo interno n.º 81.610-0/09).

1. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à rua José de Alencar, 123 - Centro.
2. Interessado: Associação Amigos de Bairro Campos de São José.
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 está situado à Praça Hélio Alves Garcia, Campos São José, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra a área de 77,04m² com área construída de 77,04m².
6. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos tratar-se de uma construção em um bairro de classe modesta.
7. Para avaliar o imóvel utilizamos as normas do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.
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 15/02/2.009.

Anunciante particular, tel. 3933-5602 ou 8156-1150.

Local: rua Cônego José Romão da Rosa Góes, Jardim Imperial.

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

Topografia plana.

Valor = R\$45.000,00 (valor de venda).

Valor médio = $45.000,00/360,00 = R\$125,00/m^2$.

If = 92,19.

Elemento n.º 02:

Publicado dia 12/04/2.009.

Anunciante imobiliária Verde Vale, tel. 2134-1551.

Local: rua Dejanira de Paula Freire, Campos de São José.

Área de 484,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$46.000,00.

Valor médio = $46.000,00/484,00 = R\$95,04/m^2$.

If = 69,14.

Elemento n.º 03:

Publicado dia 05/04/2.009.

Anunciante imobiliária Sônia Guerra, tel. 3922-8606 ou 3922-4662.

Local: rua Itambacuri, Vila Iracema, Putim.

Área de 1.000,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$120.000,00.

Valor médio = $120.000,00/1.000,00 = R\$120,00/m^2$.
If = 86,44.

Elemento n.º 04:

Publicado dia 29/03/2.009.

Anunciante imobiliária Opção, tel. 3929-3040 ou 3929-6050.

Local: Jardim Santa Luzia.

Área de $132,00m^2$.

Topografia plana.

Valor = R\$22.000,00.

Valor médio = $22.000,00/132,00 = R\$166,67/m^2$.

If = 86,44.

Elemento n.º 05:

Publicado dia 18/01/2.009.

Anunciante imobiliária Foco, tel. 3203-8000.

Local: rua Visconde de Inhaúma, Jardim Do Lago, Putim.

Área de $1.380,00m^2$.

Topografia plana.

Valor = R\$230.000,00.

Valor médio = $230.000,00/1.380,00 = R\$166,67/m^2$.

If = 86,44.

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 = 20,00m.

P(máx) = Profundidade máxima padrão = 40,00m.

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 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 da área avaliando é Ifa = 69,14/2.009 e será utilizado como fator de transporte para este local.

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

Elemento	V	Ff	Ft	Fp	Fto	If	Vh
01	125,00	1,00	1,00	1,00	1,00	92,19	93,75
02	95,04	0,90	1,00	1,00	1,00	69,14	85,54
03	120,00	0,90	1,00	1,00	1,00	86,44	86,39
04	166,67	0,90	1,00	1,00	1,00	86,44	119,98
05	166,67	0,90	1,00	1,00	1,00	86,44	119,98
Média							101,13
Limite Superior = Vm x 1,3							131,47
Limite Inferior = Vm x 0,70							70,79

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

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

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

$$\text{Área} = 77,04 \text{m}^2.$$

$$V_{hm} = 101,13 \text{R\$}/\text{m}^2.$$

$$F_t = \text{Fator de testada} = (Tr/Ti)^{0,25} = 1,00.$$

Tr = testada real da Área avaliando.

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

Não considerando do Ft o que extrapolar o intervalo:

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

$$F_p = \text{Fator de profundidade} = 1,00.$$

P(mi) = Profundidade mínima padrão = 20,00m.

P(máx) = Profundidade máxima padrão = 40,00m.

P(eq) = Profundidade equivalente.

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

Se $P(mi)/2 \leq P(eq) < P(mi)$:

$$F_p = (P(eq)/P(mi))^{0,50}.$$

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

Se $P(máx) < P(eq) \leq 2 \times P(máx)$:

$$F_p = (P(máx)/P(eq))^{0,50}.$$

Para $P(eq) < P(mi)/2$ ou $P(eq) > 2 \times P(máx)$ então:

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

$$Fto = 0,95.$$

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

$$Vt = 77,04 \times 101,13 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 7.791,06.$$

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

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

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

CUPE = R\$992,83/m² = Custos Unitários PINI de Edificações, mês base Setembro/2.009, 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, 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. = Benefício e Despesas Indiretas que inclui, lucro do construtor, despesas administrativas, etc.

Área construída	Área	CUPE	CP	B.D.I.	Vc
Prédio	47,92	992,83	0,80	1,00	38.061,13
Área coberta	29,12	992,83	0,15	1,00	4.336,68
Total	77,04				42.397,81

12. Valor total do imóvel (Vti):

$$Vti = Vt + Vac.$$

$$Vti = 7.791,06 + 42.397,81 = 50.188,87.$$

Portanto, o valor do imóvel é, cinquenta mil, cento e oitenta e oito Reais e oitenta e sete 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 Planejamento Urbano, 17 de Novembro de 2.009.



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

