

LEI Nº. 8029/09
DE 21 DE DEZEMBRO DE 2.009

Autoriza a Prefeitura Municipal a outorgar permissão de uso de um imóvel de domínio público municipal ao Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade, 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 do imóvel de domínio público municipal, com as medidas, limites e confrontações abaixo descritas, localizado no Parque da Cidade Roberto Burle Marx, ao Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade:

01 - IMÓVEL: Área de terra.

02 - PROPRIEDADE: Domínio Público Municipal.

03 - LOCALIZAÇÃO: O imóvel está localizado dentro da área do Parque da Cidade.

04 - CARACTERÍSTICAS DA BENFEITORIA: Formato regular, em bom estado de conservação, perfazendo uma área de construção em alvenaria de 70,57m².

05 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: A medição inicia-se no vértice 1 (coordenadas N= 7.437.267,2833 - E= 409.595,8930). Deste segue no sentido horário com azimute de 265º30'50" e 8,48m (oito metros e quarenta e oito centímetros) de extensão até o vértice 2; neste deflete à direita e segue com azimute de 355º30'50" e 8,34m (oito metros e trinta e quatro centímetros) de extensão até o vértice 3; neste deflete à direita e segue com azimute de 85º41'51" e 8,48m (oito metros e quarenta e oito centímetros) de extensão até o vértice 4; neste deflete à direita e segue com azimute de 175º30'50" e 8,31m (oito metros e trinta e um centímetros) de extensão até o vértice inicial 1, confrontando em toda a extensão com o Parque da Cidade, fechando o perímetro.

06 - ÁREA TOTAL: O perímetro descrito perfaz uma área de 70,57m² (setenta metros quadrados e cinquenta e sete decímetros quadrados).

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 destinar-se-á a implantação da sede da Unidade de Conservação Federal Área de Proteção Ambiental dos Mananciais do Rio Paraíba do Sul (ICMbio).

Art. 3º. A permissão de uso de que trata esta lei será concedida a título precário, gratuito e pelo prazo determinado de 06 (seis) anos, contados da data de publicação desta lei, cabendo ao permissionário a manutenção da

área, conservando-a permanentemente em bom estado enquanto durar a permissão, procedendo às medidas para tal, independentemente de notificação da Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. Havendo mútuo consentimento das partes o prazo de permissão de uso de que trata o "caput" deste artigo, poderá ser prorrogado por até igual período.

Art. 4º. A execução de qualquer intervenção ou reforma no prédio será custeada pelo Instituto e deverá ser precedida de aprovação pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Paisagístico e Cultural do Município de São José dos Campos (COMPHAC).

Art. 5º. O permissionário será responsável pelo pagamento de todas e quaisquer despesas por ele realizada em decorrência da utilização do imóvel, inclusive pelas tarifas de água e energia elétrica.

Art. 6º. Todos os encargos trabalhistas, previdenciários, securitários, fiscais e quaisquer outros advindos de atividades exercidas sobre o imóvel permissionado relativos aos contratados do Instituto serão de exclusiva responsabilidade do mesmo.

Art. 7º. O permissionário obriga-se ao final da permissão a entregar o imóvel permissionado em perfeitas condições de uso e no mesmo estado que se encontrar no ato da permissão.

Art. 8º. É vedada a transferência desta permissão a terceiros.

Art. 9º. 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 ao permissionário, quando o interesse público o exigir ou for dada ao imóvel destinação diversa daquela prevista no artigo 2º desta lei.

Art. 10. 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. 11. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 21 de dezembro de 2009.


Eduardo Cury
Prefeito Municipal

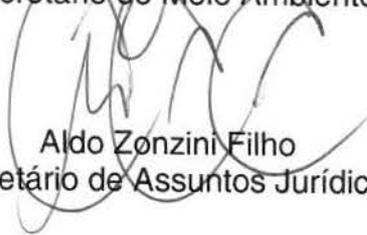
Prefeitura Municipal de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -



William de Souza Freitas
Consultor Legislativo

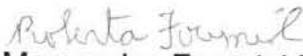


André Luiz Miragaia Mendes
Secretário de Meio Ambiente



Aldo Zonzini Filho
Secretário de Assuntos Jurídicos

Registrada na Divisão de Formalização e Atos da Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos vinte e um 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

MINUTA DE TERMO DE PERMISSÃO DE USO

Por meio deste instrumento de PERMISSÃO DE USO SEM ÔNUS, do imóvel situado na Rua Olivo Gomes, nº 100 - Parque da Cidade, bairro Santana, cidade de São José dos Campos, o OUTORGANTE Permitente, a Prefeitura Municipal de São José dos Campos, proprietária do imóvel, pelo Sr. Prefeito Municipal, Eduardo Pedrosa Cury, e o OUTORGADO Permissionário, o Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade - ICMBio, Autarquia do Governo Federal, criado pela Lei nº 11.516 de 28 de agosto de 2007, neste ato, representado pelo Sr. Presidente _____, brasileiro, portador da carteira de identidade _____ e do CPF/MF nº _____, conforme Processo nº _____, acordam, em _____, na sede da _____, R: _____, nº _____, bairro _____, cidade de _____, o seguinte:

CLAUSULA PRIMEIRA - O imóvel consiste em uma (01) casa com área de 70,57m².

CLAUSULA SEGUNDA - O imóvel se destina a ser a sede da Unidade de Conservação Federal Área de Proteção Ambiental dos Mananciais do Rio Paraíba do Sul - ICMBio, pelo prazo de 6 (seis) anos, a contar da data de sua publicação.

CLAUSULA TERCEIRA - A presente Permissão é feita com a observância das seguintes condições:

1. Aprovação prévia pela Permitente e COMPHAC de qualquer obra a ser realizada no imóvel, devendo para tanto o Permissionário apresentar prévio projeto, sendo que todo ônus de referida reforma fica a cargo exclusivo do mesmo;
2. Fiscalização periódica do imóvel por parte da Permitente e do COMPHAC;
3. Não será permitida a invasão, cessão, locação ou utilização do imóvel para fim diverso do previsto.
4. Cessado o prazo estabelecido o imóvel deverá ser revertido à administração da Permissionária.

CLAUSULA QUARTA - São obrigações da Permitente:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

- a) Comunicar por escrito ao Permissionário a sua eventual intenção de não prorrogar a vigência do presente Contrato, com prazo de antecedência mínima de 02 (dois) anos;
- b) Antes de findo o prazo estipulado neste instrumento ou qualquer uma de suas prorrogações, abster-se de promover qualquer ação no sentido de reaver, para uso próprio ou de terceiros, a qualquer título, a área ocupada pelo Permissionário, salvo quando o interesse público o exigir ou for dada ao imóvel destinação diversa daquela permissionada.

Parágrafo único - A não observância do disposto na alínea "b" implicará na obrigação de a Permitente indenizar ao Permissionário, pelo valor atualizado, em moeda vigente, por todas as importâncias desembolsadas na execução das obras de melhoria e reforma que tiverem sido executadas pelo Permissionário, desde que aprovados previamente pelo Permitente, valendo este instrumento como título executivo para cobrança de débito acompanhado dos respectivos comprovantes dos gastos despendidos.

CLAUSULA QUINTA - A Prefeitura Municipal de São José dos Campos providenciará a publicação deste termo no Boletim do Município, dentro do prazo de 30 dias, a contar da data de sua assinatura.

CLAUSULA SEXTA - O prazo do presente Termo poderá ser prorrogado, por até igual período, mediante a lavratura de termo aditivo.

CLAUSULA SÉTIMA - O pagamento de água e luz elétrica fica a cargo do Permissionário devendo para tanto ser providenciado medidores específicos.

CLAUSULA OITAVA - O Permissionário é o responsável pela manutenção e conservação do imóvel.

CLAUSULA NONA - O presente Termo poderá ser rescindido, de comum acordo ou por conveniência do Permissionário, mediante notificação prévia com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias e, ainda, por infração de quaisquer cláusulas ou obrigações estabelecidas neste instrumento.

CLAUSULA DÉCIMA - O Permissionário deverá entregar à Permitente o imóvel, quando da sua devolução, em estado de conservação que permita o regular uso futuro.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Fica eleito o foro da Comarca São José dos Campos para dirimir dúvidas oriundas deste Termo.

E por estarem de acordo, assinam o presente Instrumento, em 03 (três) vias, de igual teor e forma, para que produza entre si os legítimos efeitos de direito na presença das testemunhas que também o subscrevem.

(Local), ____ de _____ de 2009.

Município de São José dos Campos

Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade - ICMBio

Testemunhas:

1ª:

2ª:



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

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de Domínio Público Municipal a ser permissionada para implantação do Instituto Chico Mendes.

01- IMÓVEL :- Área de terra.

02 - PROPRIEDADE :- Domínio Público Municipal.

03 – LOCALIZAÇÃO :- O imóvel está localizado dentro da área do Parque da Cidade.

04 - CARACTERÍSTICAS DA BENFEITORIA :- Formato regular em bom estado de conservação, perfazendo uma área de construção em alvenaria de 70,57m².

05 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES :- A medição inicia-se no vértice 1 (coordenadas N=7.437.267,2833 – E=409.595,8930). Deste segue no sentido horário com azimute de 265°30'50" e 8,48m(oito metros e quarenta e oito centímetros) de extensão até o vértice 2; neste deflete à direita e segue com azimute de 355°30'50" e 8,34m(oito metros e trinta e quatro centímetros) de extensão até o vértice 3; neste deflete à direita e segue com azimute de 85°41'51" e 8,48m(oito metros e quarenta e oito centímetros) de extensão até o vértice 4; neste deflete à direita e segue com azimute de 175°30'50" e 8,31m(oito metros e trinta e um centímetros) de extensão até o vértice inicial 1,confrontando em toda a extensão com o Parque da Cidade, fechando o perímetro.

parque_cidade_mendes

página 1



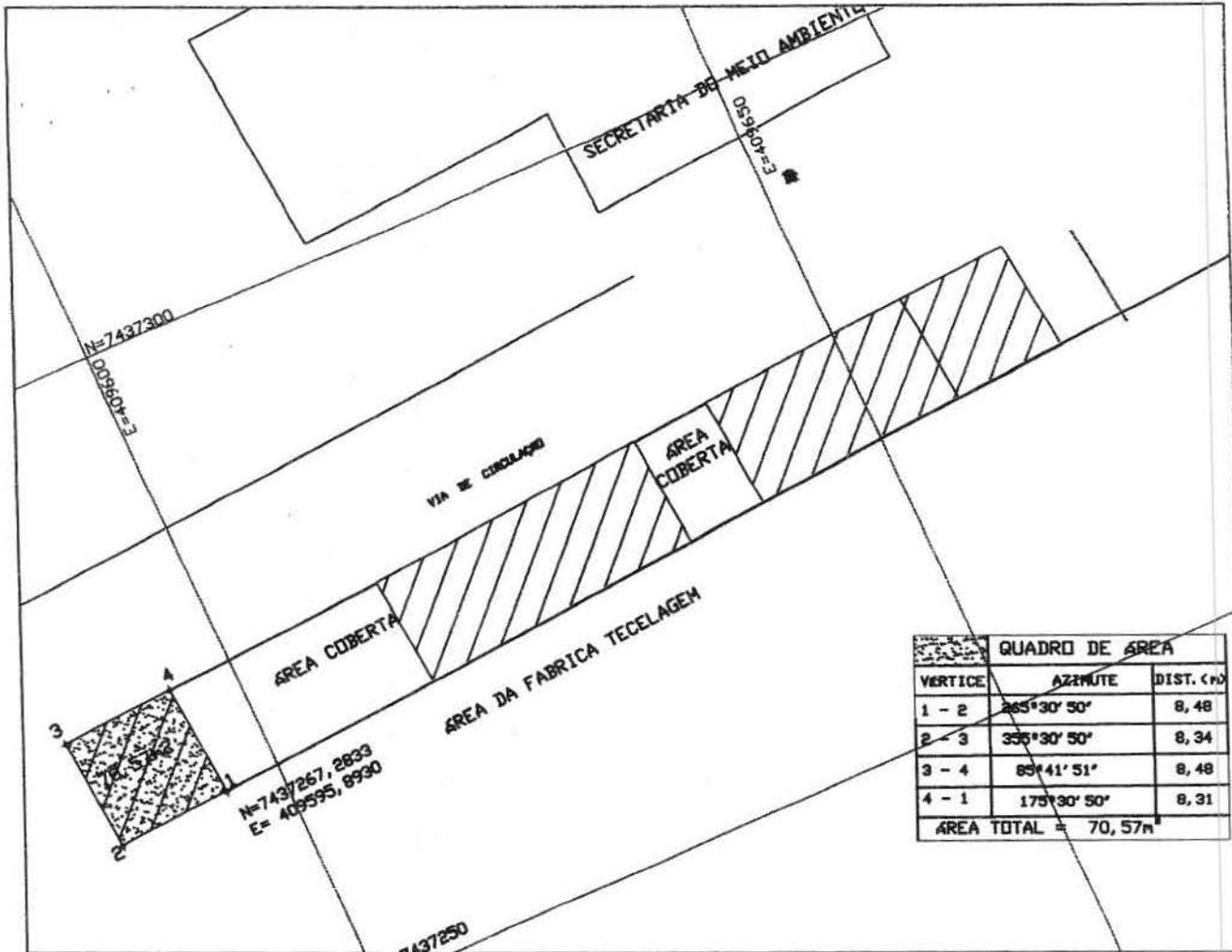
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE OBRAS
DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS

06 - ÁREA TOTAL : - O perímetro descrito perfaz uma área de 70,57m²(setenta metros quadrados e cinquenta e sete décimos quadrados).

Secretaria de Obras, aos 11 de Novembro de 2009.

Eng.º Carlos Benedito Carnevalli
Monitor

Eng.º Cláudio Henrique M. Mendes
Chefe de Divisão de Infra-estrutura



QUADRO DE AREA		
VERTICE	AZMUTE	DIST. (m)
1 - 2	265°30'50"	8,48
2 - 3	335°30'50"	8,34
3 - 4	89°41'51"	8,48
4 - 1	175°30'50"	8,31
AREA TOTAL =		70,57m ²

PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR
 DATUM - Córrego Alegre
 DATUM VERTICAL:
 MERIDIANO CENTRAL: 45° WGR

 Ponta: 1
 Latitude = 23°10'14,63931" S
 Longitude = 45°52'57,12122" W
 Coeficiente de Escala K = 0,99970080
 Data: 30/10/2008

 Convergência Meridiana (c) = 0°20'50,1944"
 Declinação Magnética(d) = -20°43'15" Var. anual = -0°08'07"

LEGENDA	
	MURO
	CONSTRUÇÃO
	CERCA
	ÁRVORE
	POLIGONAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SECRETARIA DE OBRAS

título/assunto

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO DE UMA ÁREA DE DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL A SER PERMISSIONADA PARA IMPLANTAÇÃO DO INSTITUTO CHICO MENDES.

local

AVENIDA OLIVIO GOMES - SANTANA (PARQUE DA CIDADE)

Levantamento ORLANDO	Caderneta 284	processo/expediente 84011-4/08	folha UNICA
Cálculo/Projeto ENG° CARNEVALLI	Escala 1:500	arquivoad PARQUE_CIDADE_MENDES	arquivo
Desenho ENG° CARNEVALLI	Data 11/11/08	Monitor Eng° Carlos Benedito Carnevali	
Divisão de Infraestrutura Eng° Claudio Henrique M. Mendes		Diretora de Obras Públicas Eng° Aparecida Venância do Nascimento	Secretária de Obras Eng° Cynthia M. de M. Gonçalo

Handwritten signature

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 085DAA-SPU/09
(referente ao processo interno n.º 84.011-4/08).

1. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à rua José de Alencar, 123 – centro.
2. Interessado: Instituto Chico Mendes.
3. Objetivo do laudo: determinar o valor de um imóvel.
4. Localização: o imóvel está situado dentro do Parque da Cidade de José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra uma área de $70,57m^2$, com uma área construída de $70,57m^2$.
6. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos tratar-se de uma edificação térrea em regular estado de conservação, com idade aparente de 50 anos.
7. Para avaliar o terreno utilizamos as normas do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.
8. Pesquisa de valores:

Elemento n.º 01:

Publicado dia 08/02/2.009.

Anunciante imobiliária Villani, tel. 3904-5799 ou 3938-9850.

Local: rua Paraná, Vila Maria.

Área de $1.200,00m^2$.

Topografia plana.

Valor = R\$660.000,00.

Valor médio = $660.000,00/1.200,00 = R\$550,00/m^2$.

If = 184,38.

Elemento n.º 02:

Publicado dia 01/03/2.009.

Anunciante imobiliária Aqu@rius, tel. 3902-7481.

Local: Vila Paiva.

Área de $125,00m^2$, com frente de 5,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$30.000,00.

Valor médio = $30.000,00/125,00 = R\$240,00/m^2$.

If = 92,19.

Elemento n.º 03:

Publicado dia 08/03/2.009.

Anunciante imobiliária Altos de Santana, tel. 3922-6175.

Local: Altos da Vila Paiva.

Área de $125,00m^2$, com frente de 5,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$26.000,00.

Valor médio = $26.000,00/125,00 = R\$208,00/m^2$.

If = 80,67.



Elemento n.º 04:

Publicado dia 19/04/2.009.

Anunciante particular, tel. 3941-4869 ou 9133-2575.

Local: Jardim Nova Florida.

Área de 144,00m², com frente de 6,00m e profundidade de 24,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$32.000,00.

Valor médio = 32.000,00/144,00 = R\$222,22/m².

If = 119,85.

Elemento n.º 05:

Publicado dia 08/03/2.009.

Anunciante imobiliária Verde Vale, tel. 2134-1551.

Local: Jardim Santa Inês I.

Área de 125,00m², com frente de 5,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$26.000,00.

Valor médio = 26.000,00/125,00 = R\$208,00/m².

If = 97,96.

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 = $F_t = (T_i/T_r)^{0,25}$.

T_i = 10,00 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(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 $P(mi)/2 \leq P(eq) < P(mi)$:

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

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

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

$F_p = (P(eq)/P(máx))^{0,50}$.

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

$F_p = (2,00)^{0,50} = 1,41$.

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 = 97,96/2.009 e será utilizado como fator de transporte para este local.

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

Elemento	V	Ff	Ft	Fp	Fto	If	Vh
01	550,00	0,90	1,00	1,00	1,00	184,38	262,99
02	240,00	0,90	1,19	1,00	1,00	92,19	273,13
03	208,00	0,90	1,19	1,00	1,00	80,67	270,51
04	222,22	0,90	1,14	1,00	1,00	119,85	186,36
05	208,00	0,90	1,19	1,00	1,00	97,96	222,77
Média							243,15
Limite Superior = Vm x 1,3							316,10
Limite Inferior = Vm x 0,70							170,21

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):

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

$$\text{Área} = 70,57m^2.$$

$$Vhm = 243,15/R\$/m^2.$$

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

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.

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.

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

$$Vt = 70,57 \times 243,15 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 17.159,10.$$

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

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

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

CUPE = R\$779,82/m² = Custos Unitários PINI de Edificações, mês base Agosto/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. = 1,00 = Benefício e Despesas Indiretas que inclui, lucro do construtor, despesas administrativas, etc.

Fid = Fator de idade.

Valor residual = 25% do Vc .

Vida útil provável = 60 anos.

IAE = Idade atual estimada = 50 anos.

Fid = $(0,25 + 0,75 \times (60 - \text{IAE})/60)$.

Item	Área	CUPE	CP	B.D.I.	Fid	Vc
Construção	70,57	779,82	0,80	1,00	0,38	16.729,70

12. Valor total do imóvel (Vti):

$$Vti = Vt + Vac.$$

$$Vti = 17.159,10 + 16.729,70 = 33.888,80.$$

Portanto, o valor do imóvel é, trinta e três mil, oitocentos e oitenta e oito Reais e oitenta 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, 12 de Novembro 2.009.



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

