

LEI Nº. 8065/10  
DE 01 DE MARÇO DE 2.010

Autoriza a Prefeitura Municipal a outorgar permissão de uso de imóvel de domínio público municipal à Obra Social e Assistencial Padre Dehon, 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 na Praça Muriaé, nº. 09 - Vila Iracema, a título precário, gratuito e por prazo determinado de 05 (cinco) anos, à Obra Social e Assistencial Padre Dehon, com as seguintes medidas, limites e confrontações:

01 - IMÓVEL: Área de Terra.

02 - PROPRIEDADE: Domínio Público Municipal.

03 - LOCALIZAÇÃO: Praça Muriaé, nº. 09 - Vila Iracema.

04 - SITUAÇÃO: A área está situada entre a Praça Muriaé, área ocupada pela escola e área ocupada pela igreja.

05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: Formato irregular, plano e com benfeitorias, ou seja, uma edificação em alvenaria com 308,13m<sup>2</sup> (trezentos e oito metros quadrados e treze decímetros quadrados) e uma área coberta com 19,46m<sup>2</sup> (dezenove metros quadrados e quarenta e seis decímetros quadrados).

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: A medição se inicia no vértice 01, localizado na divisa com a escola (coordenadas N: 7.428.655,8089 e E: 415.272,7550). Deste segue, em sentido horário, com azimute 220º28'07" e 14,72m (catorze metros e setenta e dois centímetros) de extensão até o vértice 02; neste deflete à direita e segue com azimute 227º32'21" e 1,96m (um metro e noventa e seis centímetros) de extensão até o vértice 03; neste deflete à direita e segue com azimute 255º20'59" e 2,19m (dois metros e dezenove centímetros) de extensão até o vértice 04, confrontando do vértice inicial 01 até o vértice 04 com a Praça Muriaé; neste deflete à direita e segue com azimute de 273º11'40" e 2,17m (dois metros e dezessete centímetros) de extensão até o vértice 05; neste deflete à direita e segue com azimute 298º47'12" e 1,93m (um metro e noventa e três centímetros) de extensão até o vértice 06; neste deflete à direita e segue com azimute 311º39'37" e 25,60m (vinte e cinco metros e sessenta centímetros) de extensão até o vértice 07; neste deflete à direita e segue com azimute 319º53'09" e 2,00m (dois metros) de extensão até o vértice 08; neste deflete à direita e segue com azimute 337º21'11" e 2,03m (dois metros e três centímetros) de extensão até o vértice 09, confrontando do vértice 04 ao vértice 09 com a área ocupada pela igreja; neste deflete à

direita e segue com azimute  $07^{\circ}24'39''$  e 1,79m (um metro e setenta e nove centímetros) de extensão até o vértice 10; neste deflete à direita e segue com azimute  $34^{\circ}12'14''$  e 2,19m (dois metros e dezenove centímetros) de extensão até o vértice 11; neste deflete à direita e segue com azimute  $40^{\circ}28'16''$  e 15,09m (quinze metros e nove centímetros) de extensão até o vértice 12, confrontando do vértice 09 ao vértice 12 com a Praça Muriaé; neste deflete à direita e segue com azimute  $131^{\circ}04'15''$  e 35,71m (trinta e cinco metros e setenta e um centímetros) de extensão confrontando com área da escola até o vértice inicial 01, fechando o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: O perímetro descrito perfaz uma área de  $705,56m^2$  (setecentos e cinco metros quadrados e cinquenta e seis 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 execução de serviços voluntários da obra assistencial, cursos culturais e profissionalizantes em benefício de toda a 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 permissionária, quando o interesse público o exigir ou for dada ao imóvel 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, inclusive as tarifas de água e esgoto, de 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, 01 de março de 2010.



Eduardo Cury  
Prefeito Municipal



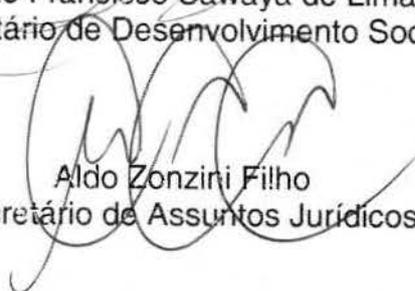
William de Souza Freitas  
Consultor Legislativo



Cynthia Márcia de Oliveira Gonçalo  
Secretária de Planejamento Urbano

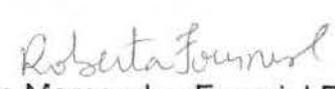


João Francisco Sawaya de Lima  
Secretário de Desenvolvimento Social



Aldo Zonzini Filho  
Secretário de Assuntos Jurídicos

Registrada na Divisão de Formalização e Atos da Secretaria de Assuntos Jurídicos, ao primeiro dia do mês de março do ano de dois mil e dez.



Roberta Marcondes Fourniol Rebello  
Chefe da Divisão de Formalização e Atos

ITC-86446

IGREJA

06  
05  
04  
03  
02

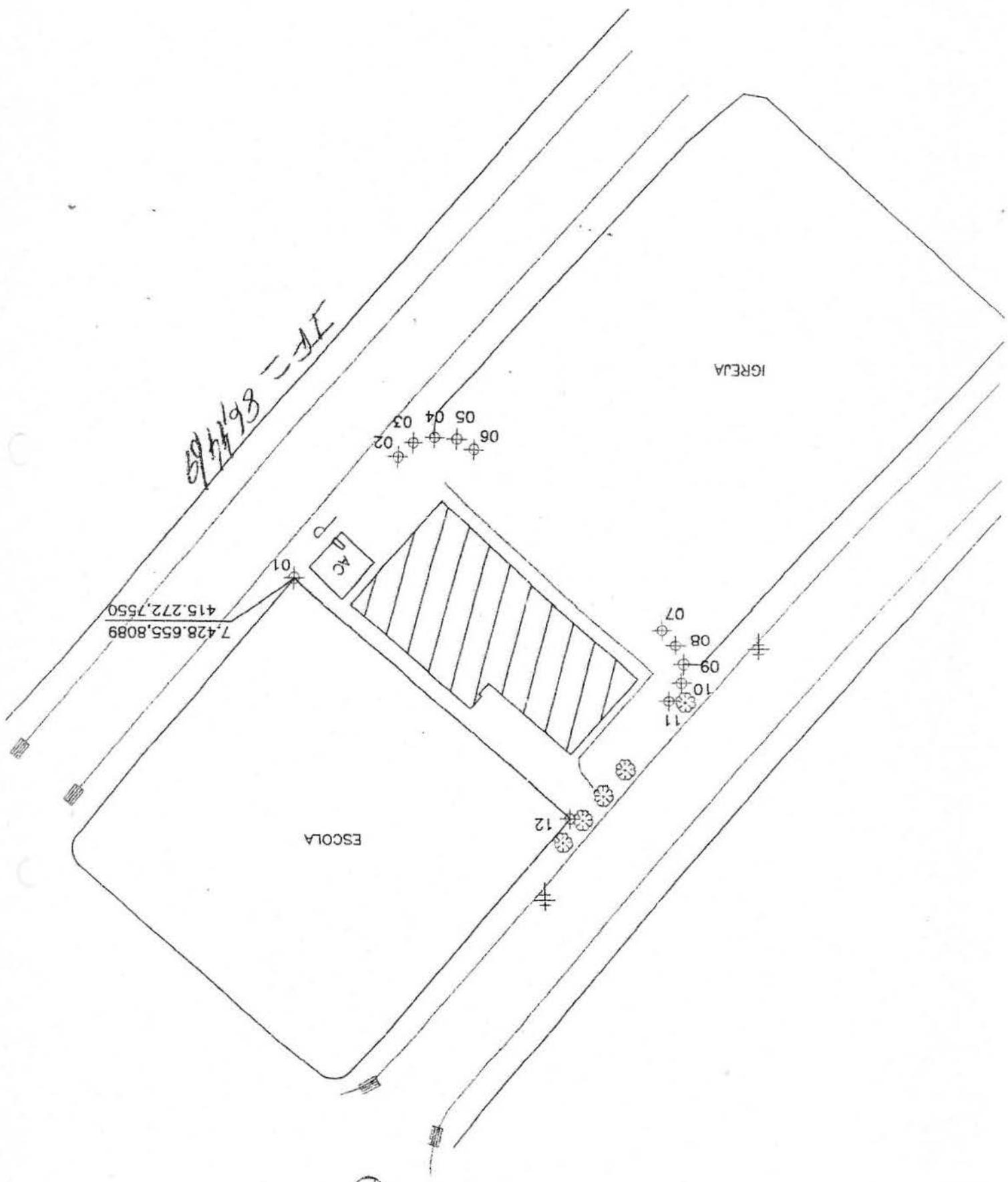
7.428,655,8089  
415,272,7550

07  
08  
09  
10  
11

ESCOLA

12

⊖





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 à Obra Assistencial Padre Dehon.

**01- IMÓVEL:** - Área de terra.

**02 - PROPRIEDADE:** - Domínio público municipal.

**03 - LOCALIZAÇÃO:** - Praça Muriaé, 9 – Vila Iracema.

**04 - SITUAÇÃO:** - A área está situada entre a Praça Muriaé, área ocupada pela escola e área ocupada pela igreja.

**05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:** - Formato irregular, plano e com benfeitorias, ou seja, uma edificação em alvenaria com 308,13 m<sup>2</sup> (trezentos e oito metros quadrados e treze decímetros quadrados) e uma área coberta com 19,46 m<sup>2</sup> (dezenove metros quadrados e quarenta e seis decímetros quadrados).

**06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:** - A medição se inicia no vértice 01, localizado na divisa com a escola (coordenadas N: 7.428.655,8089 e E: 415.272,7550). Deste segue, em sentido horário, com azimute 220°28'07" e 14,72 m (catorze metros e setenta e dois centímetros) de extensão até o vértice 02; neste deflete à direita e segue com azimute 227°32'21" e 1,96 m (um metro e noventa e seis centímetros) de extensão até o vértice 3; neste deflete à direita e segue com azimute 255°20'59" e 2,19 m (dois metros e dezenove centímetros) de extensão até o vértice 04, confrontando do vértice inicial 01 até o vértice 04 com a Praça Muriaé; neste deflete à direita e segue com azimute de 273°11'40" e 2,17 m (dois metros e dezessete centímetros) de extensão até o vértice 05; neste deflete à direita e segue com azimute 298°47'12" e 1,93 m (um metro e noventa e três centímetros) de extensão até o vértice 06; neste deflete à direita e segue com azimute 311°39'37" e 25,60 m (vinte e cinco metros e sessenta centímetros) de extensão até o vértice 07; neste deflete à direita e segue com azimute 319°53'09" e 2,00 m (dois metros) de extensão até o vértice 08; neste deflete à direita e segue com azimute 337°21'11" e 2,03 m (dois metros e três centímetros) de extensão até o vértice 09, confrontando do vértice 04 ao vértice 09 com a área ocupada pela igreja; neste deflete à direita e segue com azimute 07°24'39" e 1,79 m (um metro e setenta e nove centímetros) de extensão até o vértice 10; neste deflete à direita e segue com azimute 34°12'14" e 2,19 m (dois metros e dezenove centímetros) de extensão até o vértice 11; neste deflete à direita e segue com azimute 40°28'16" e 15,09 m (quinze metros nove centímetros) de extensão até o vértice 12, confrontando do vértice 09 ao vértice 12 com a Praça Muriaé; neste deflete à direita e segue com azimute 131°04'15" e 35,71 m (trinta e cinco metros e setenta e um centímetros) de

wp

2



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

extensão confrontando com área da escola até o vértice inicial 01, fechando o perímetro.

**07 - ÁREA TOTAL:** - O perímetro descrito perfaz uma área de 705,56 m<sup>2</sup> (setecentos e cinco metros quadrados e cinquenta e seis decímetros quadrados).

Secretaria de Obras, aos 20 de junho de 2008.

**Engº Carlos Benedito Carnevalli**  
**Monitor**

**Engº Mauro Manoel Pinto**  
**Departamento de Obras Públicas**

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 056DAA-SPU/09.  
(referente ao processo interno n.º 53.007-7/08).

1. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à rua José de Alencar, 123 - Centro.
2. Interessada: Obra Social e Assistencial Padre Dehon.
3. Objetivo do laudo: determinar o valor de um imóvel, para fins de permissão de uso.
4. Localização: o imóvel está situado na Praça Muriaé, Vila Iracema, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra uma área de 705,56m<sup>2</sup>, com uma área construída de 327,59m<sup>2</sup>.
6. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos que está localizado em um bairro de classe média.
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 08/03/2.009.

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

Local: Altos da Vila Paiva.

Área de 250,00m<sup>2</sup>, com frente de 10,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$60.000,00.

Valor médio = 60.000,00/250,00 = R\$240,00/m<sup>2</sup>.

If = 126,77.

Elemento n.º 02:

Publicado dia 19/04/2.009.

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

Local: Jardim Nova Florida.

Área de 144,00m<sup>2</sup>, 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/m<sup>2</sup>.

If = 119,85.

Elemento n.º 03:

Publicado dia 08/03/2.009.

Anunciante imobiliária Verde Vale, tel. 2134-1551.

Local: Jardim Santa Inês I.

Área de 125,00m<sup>2</sup>, 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<sup>2</sup>.

If = 97,96.

Elemento n.º 04:

up

Publicado dia 08/03/2.009.  
Anunciante imobiliária Maciel, tel. 3929-6006.  
Local: Jardim São Vicente.  
Área de 250,00m<sup>2</sup>, com frente de 10,00m e profundidade de 25,00m.  
Topografia plana.  
Valor = R\$60.000,00.  
Valor médio = 60.000,00/250,00 = R\$240/m<sup>2</sup>.  
If = 140,60.

Elemento n.º 05:  
Publicado dia 05/04/2.009.  
Anunciante imobiliária Aqu@rius, tel. 3902-6900.  
Local: Jardim Da Granja.  
Área de 250,00m<sup>2</sup>, com frente de 10,00m e profundidade de 25,00m.  
Topografia plana.  
Valor = R\$50.000,00.  
Valor médio = 50.000,00/250,00 = R\$200,00/m<sup>2</sup>.  
If = 110,64.

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 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 = 86,44/2.009 e será utilizado como fator de transporte para este local.

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

Elemento	Vm	Ff	Ft	Fp	Fto	If	Vh
01	240,00	0,90	1,00	1,00	1,00	126,77	147,28
02	222,22	0,90	1,14	1,00	1,00	119,85	164,44
03	208,00	0,90	1,19	1,00	1,00	97,96	196,57
04	240,00	0,90	1,00	1,00	1,00	140,60	132,80
05	200,00	0,90	1,00	1,00	1,00	110,64	140,63
Valor médio							156,34
Limite Superior = $V_m \times 1,3$							203,24
Limite Inferior = $V_m \times 0,70$							109,44

Como não existe nenhum valor que extrapola os limites, os elementos pesquisados satisfazem a exigência.

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

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

$$\text{Áreas} = 705,56 \text{m}^2.$$

$$V_{hm} = 156,34 \text{R\$}/\text{m}^2.$$

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

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:

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

Fp = Fator de profundidade.

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:

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

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

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

wp

$$Va = 705,56 \times 156,34 \times 1,19 \times 1,00 \times 1,00 = 131.265,63.$$

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

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

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

CUPE = R\$999,04/m<sup>2</sup> = Custos Unitários PINI de Edificações, mês base Maio/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.

Área construída	Área	CUPE	CP	B.D.I.	Vc
Principal	308,13	999,04	0,80	1,00	246.267,36
Área coberta	19,46	999,04	0,20	1,00	3.888,26
	327,59				250.155,62

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 = 15 anos.

$$Vac = Vc \times (0,25 + 0,75 \times (60 - 15)/60) = Vc \times 0,81.$$

$$Vac = 250.155,62 \times 0,81 = R\$202.626,05.$$

12. Valor total do imóvel (Vti):

$$Vti = Vt + Vac.$$

$$Vti = 131.265,63 + 202.626,05 = 333.891,68.$$

Portanto, o valor do imóvel é, trezentos e trinta e três mil, oitocentos e noventa e um Reais e sessenta e oito centavos.

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

Secretaria de Planejamento Urbano, 14 Agosto de 2.009.

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