

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

LEI Nº. 8115/10
DE 19 DE MAIO DE 2010

PUBLICADO (A) NO JORNAL
BOLETIM DO MUNICÍPIO
Nº 1054 de 02/06/10

Autoriza a Prefeitura Municipal a outorgar permissão de uso da Capela localizada no interior do complexo Vicentina Aranha à Mitra Diocesana de São José dos Campos, 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 da Capela localizada no interior do complexo Vicentina Aranha, com as medidas, limites e confrontações abaixo descritas, à Mitra Diocesana de São José dos Campos:

- 01 - IMÓVEL: - Alvenaria.
- 02 - PROPRIEDADE: - Prefeitura Municipal de São José dos Campos.
- 03 - LOCALIZAÇÃO:- Rua Engenheiro Prudente Meireles de Moraes, 302 - Vila Higienópolis.
- 04- SITUAÇÃO:- A área está localizada dentro do Parque Vicentina Aranha.
- 05- MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:- Mede 12,91m de frente divididos em 10 segmentos; nos fundos mede 19,02m divididos em 5 segmentos; do lado direito de quem do imóvel olha para a Rua Engenheiro Prudente Meireles de Moraes, mede 29,10m divididos em 7 segmentos e do lado esquerdo mede 34,09m divididos em 11 segmentos, fechando o perímetro.
- 06- ÁREA TOTAL:- O perímetro descrito perfaz uma área de 399,97m² (trezentos e noventa e nove metros quadrados e noventa e sete décimos 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 será a título precário, gratuito e pelo prazo determinado de 05 (cinco) anos e destinar-se-á a realização de celebrações litúrgicas.

Art. 3º. O agendamento das celebrações litúrgicas no local deverá ser objeto de prévio entendimento com a Secretaria de Planejamento Urbano, na condição de unidade gestora do complexo Vicentina Aranha, nos termos da legislação em vigor.

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 telefonia, cabendo-lhe ainda a obrigação de conservar o prédio, equipamentos e as instalações elétricas e hidráulicas permanentemente em bom estado enquanto durar a permissão, procedendo às medidas para tal, independentemente de notificação da Prefeitura Municipal.

Art. 5º. É vedada a transferência desta permissão a terceiros.

Art. 6º. 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 bem destinação diversa daquela prevista no artigo 2º desta lei.

Art. 7º. 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. 8º. Todos os encargos trabalhistas, previdenciários, securitários, fiscais e quaisquer outros advindos de atividades exercidas sobre o imóvel permissionado relativos aos contratados da Mitra Diocesana de São José dos Campos serão de exclusiva responsabilidade da mesma.

Art. 9º. 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. 10. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.


Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 19 de maio de 2010.


Eduardo Cury
Prefeito Municipal


William de Souza Freitas
Consultor Legislativo



Cynthia Márcia de Oliveira Gonçalo
Secretária de Planejamento Urbano

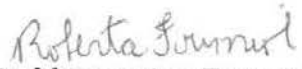


Flávia Di Bisceglie Pitombo
Secretária de Obras



Aldo Zorzini Filho
Secretário de Assuntos Jurídicos

Registrada na Divisão de Formalização e Atos da
Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos dezanove dias do mês de maio do ano de dois mil e
dez.



Roberta Marcondes Fourniol Rebello
Chefe da Divisão de Formalização e Atos



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

28115

MEMORIAL DESCRITIVO

Da área da capela situada no Parque Vicentina Aranha a ser permissionada a Mitra Diocesana de São José dos Campos.

01- IMÓVEL: - Alvenaria.

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

03 - LOCALIZAÇÃO: - Rua Engenheiro Prudente Meireles de Moraes, 302 – Vila Higienópolis.

04 - SITUAÇÃO: - A área está localizada dentro do Parque Vicentina Aranha.

05 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - Mede 12,91m de frente divididos em 10 segmentos; nos fundos mede 19,02m divididos em 5 segmentos; do lado direito de quem do imóvel olha para a Rua Engenheiro Prudente Meireles de Moraes, mede 29,10m divididos em 7 segmentos e do lado esquerdo mede 34,09m divididos em 11 segmentos, fechando o perímetro.



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

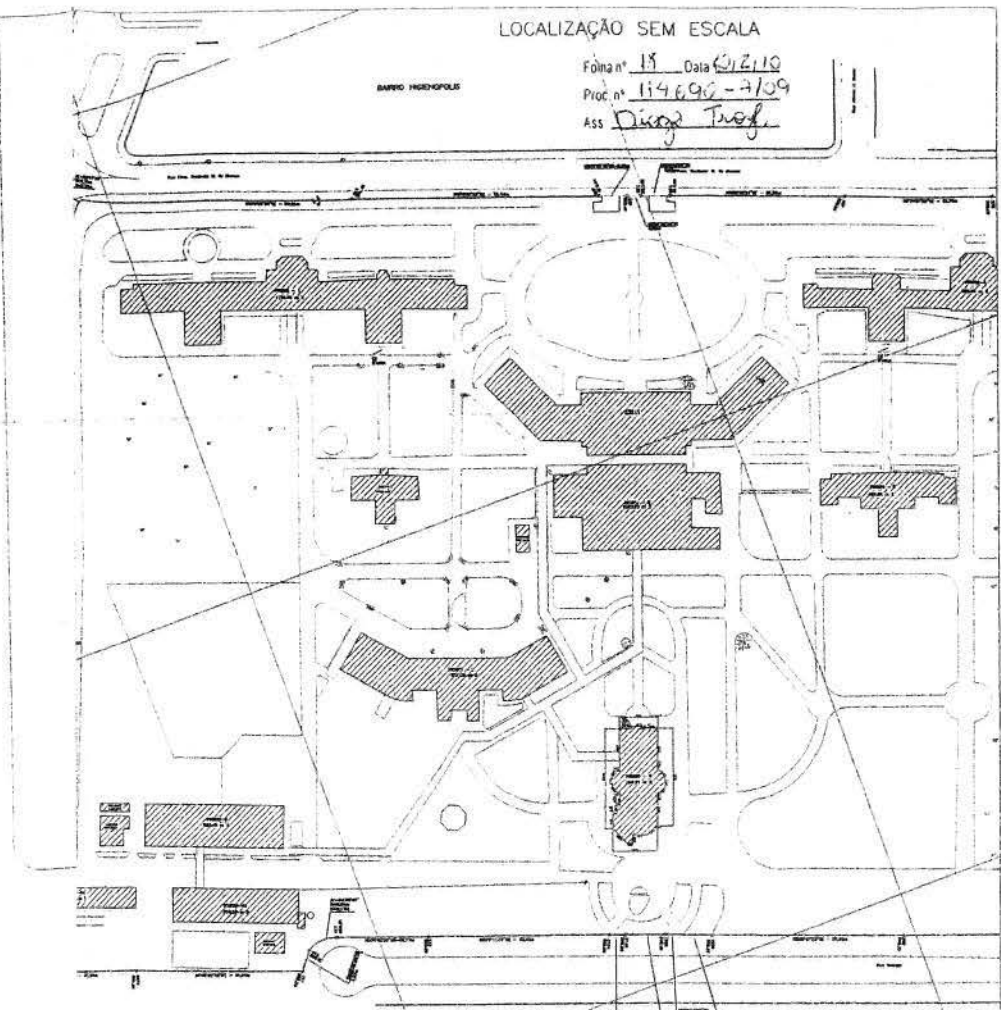
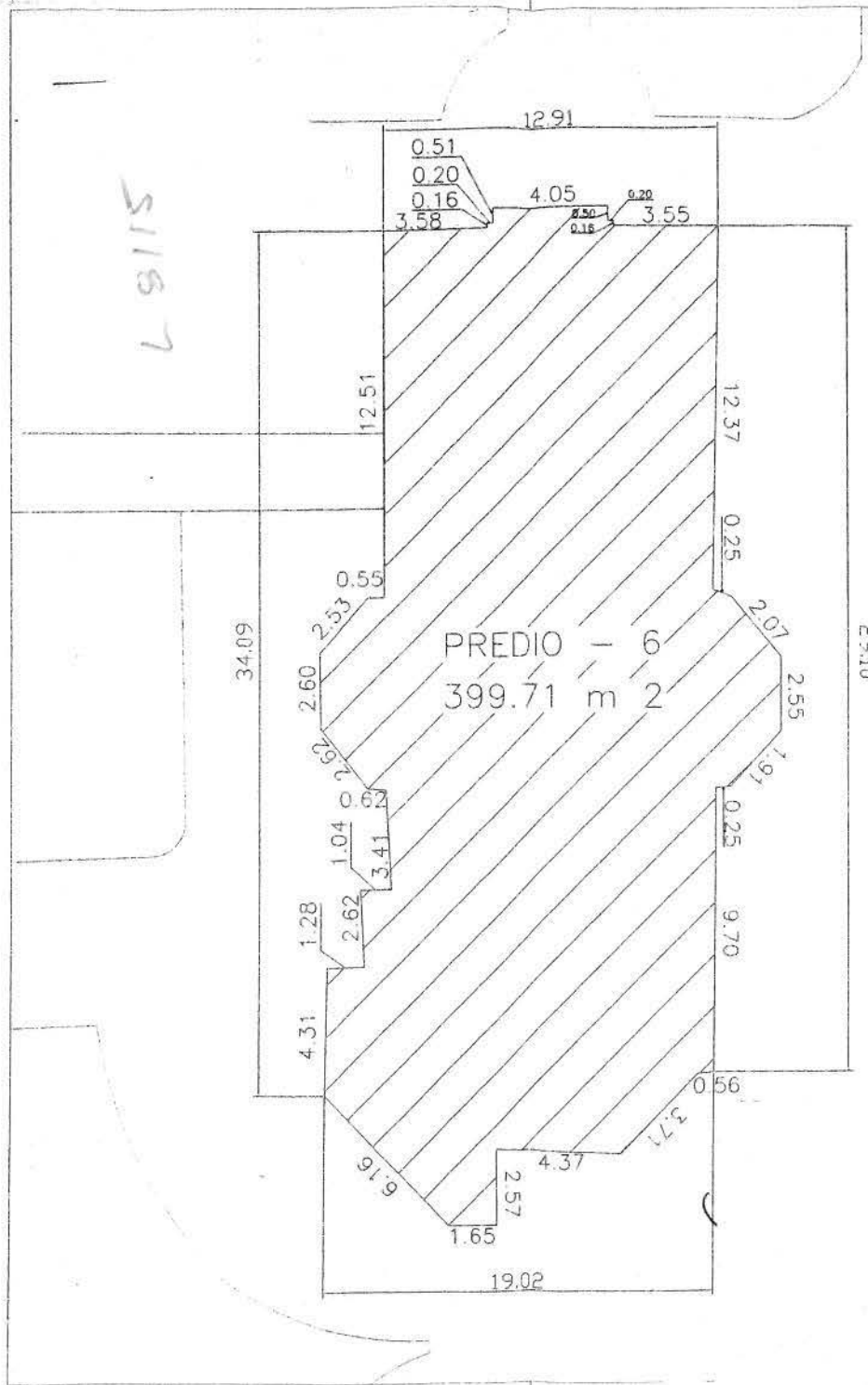
L 8115

06 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 399,97 m² (trezentos e noventa e nove metros quadrados e noventa e sete decímetros quadrados).

Secretaria de Obras, 10 de fevereiro de 2010.

Engº Carlos Benedito Carnevalli
Monitor

Engº Cláudio Henrique M. Mendes
Chefe de Divisão de Infraestrutura



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

título/assunto		ÁREA DA CAPELA DO PARQUE VICENTINA ARANHA A SER PERMISIONADA A MITRA DIOCESANA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS		
local		RUA PRUDENTE MEIRELES DE MORAIS, 302 - VILA HIGIENÓPOLES		
levantamento	Coderneto	processo/expediente	114690-7/09	folha Única
EXTERNO		arquivoad		arquivo
Cálculo/Projeto	Escala	VICENTINA ARANHA CAPELA		
EXTERNO/ PMSJC	SEM ESCALA			
Desenho	Data	MONITOR DE CALCULO		MONITOR DE CAMPO
EXTERNO/ PMSJC	10/02/2010	Eng. Carlos Benedito Carnevali		Eng. Valterides dos S. Malta
Chefe de Divisão de Infraestrutura		Diretora de Obras Públicas		Secretária de Obras
Eng. Claudio Henrique ... rogaia Mendes		Eng. Aparecida Ventúria do Nascimento		Eng. Flávia Di B.P. Tombo

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 018DAA-SPU/10
(referente ao processo interno n.º 114.690-7/09).

L 9115

1. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à rua José de Alencar, 123 - Centro.
2. Interessada: Mitra Diocesana de São José dos Campos.
3. Objetivo: tem o presente laudo, a finalidade de determinar o valor de mercado de um imóvel.
4. Localização: o imóvel está situado à rua Engenheiro Prudente Meireles de Moraes, n.º 302, Vila Higienópolis, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra a área de 399,97m² com área construída de 399,97m².
6. Vistoria: inspecionando o imóvel situado em um bairro de classe média, observamos tratar-se da Capela do Parque Vicentina Aranha.
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: às fontes de informações pesquisadas foram os anúncios publicados no jornal local, que forneceram os seguintes valores:

Elemento n.º 01:

Publicado dia 25/07/2.004 no jornal Valeparaibano.
Anunciante imobiliária Portal das Colinas, tel. 3941-2373.
Local: Jardim Apolo I.
Área de 540,00m².
Topografia plana.
Valor = R\$255.000,00.
Valor médio = $255.000,00/540,00 = 472,22R\$/m^2$.
If = 132,74.

Elemento n.º 02:

Publicado dia 01/08/2.004 no jornal Valeparaibano.
Anunciante imobiliária Souza Dias, tel. 3922-8411.
Local: Avenida Paulista, Jardim Esplanada.
Área de 400,00m².
Topografia plana.
Valor = R\$145.000,00.
Valor médio = $145.000,00/400,00 = 362,50R\$/m^2$.
If = 88,40.

Elemento n.º 03:

Publicado dia 08/08/2.004 no jornal Valeparaibano.
Anunciante imobiliária Maciel, tel. 3916-3399.
Local: Jardim Apolo II.
Área de 360,00m².
Topografia plana.
Valor = R\$110.000,00.
Valor médio = $110.000,00/360,00 = 305,56R\$/m^2$.
If = 84,01.



Elemento n.º 04:

Publicado dia 18/01/2.004 no jornal Valeparaibano.

Anunciante imobiliária Veneza, tel. 3937-2085.

Local: Jardim Apolo II.

Área de 360,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$110.000,00.

Valor médio = 110.000,00/360,00 = 305,56R\$/m²

If = 84,01.

Elemento n.º 05:

Publicado dia 08/08/2.004 no jornal Valeparaibano.

Anunciante imobiliária Luiz Roberto Porto, tel. 3928-2000.

Local: rua Dr. Fernando Costa, Jardim Esplanada.

Área de 675,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$215.000,00.

Valor médio = 215.000,00/675,00 = 318,52R\$/m².

If = 88,40.

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 = 132,74/2.004 e será utilizado como fator de transporte para este local.

$$\text{Valor Homogeneizado} = Vh = (V m \times Ff \times Ft \times Fp \times Fto \times Ifa)/If.$$

L 8115

Elemento	Vm	Ff	Ft	Fp	Fto	If	Vh
01	472,22	0,90	1,00	1,00	1,00	132,74	425,00
02	362,50	0,90	1,00	1,00	1,00	88,40	489,89
03	305,56	0,90	1,00	1,00	1,00	84,01	434,52
04	305,56	0,90	1,00	1,00	1,00	84,01	434,52
05	318,52	0,90	1,00	1,00	1,00	88,40	430,46
Média							442,88

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

Limite inferior =	442,88	x	0,7	=	310,02
Limite superior =	442,88	x	1,3	=	575,74

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

10. Cálculo do valor unitário da gleba (Vug) de acordo com a seguinte fórmula:

$$Va = VVL - Dt - L$$

Va = Valor da área = Incógnita procurada.

VVL = Valor de Venda dos lotes.

Dt = Despesas totais do empreendimento.

L = Lucro do empreendimento.

Definindo cada termo isoladamente, temos:

$$VVL = Ag \times Vhm \times Cal \times Vcf \times Fto \times Fc \times Ft.$$

$$Ag = 399,97m^2 = \text{Área da Capela.}$$

$$Vhm = 442,88R\$/m^2.$$

Cal = 0,5487 = Que é a média do Coeficiente de aproveitamento em lote dos seguintes loteamentos aprovados em SJC:

Loteamento	Coeficiente de aproveitamento
Sunset Park	60,51%
Residencial Vista Linda	56,00%
Jardim Mariana	54,39%
Residencial Martins Pereira	52,09%
Nova Florida	53,83%
Jardim República	52,40%
Soma	329,22%

Média = $329,22/6 = 54,87\%$.

Vcf = 0,90 (Vantagem da coisa feita).

Fto = 1,00 = Fator de Topografia.

Fc = 1,00 = Fator de comércio.

Ft = 1,00 = Fator de transporte.

Dt = Dc + Du + Dv

Dc = $0,02 \times Vg$ = Despesas de compra, referente à escritura, impostos, certidões, etc.

Du = Despesas de urbanização = $Ag \times Cal \times CUPINI/1.000$.

CUPINI = Custo PINI em R\$/m² igual ao valor das despesas para urbanização de um módulo de 1.000,00m² de área útil de lotes de uma gleba, publicado pela revista construção.

Avaliação de glebas Março/2.004	Valor
Serviços de topografia	847,31
Terraplenagem leve	649,85
Rede de água potável	3.331,17
Rede de esgoto	6.325,94
Drenagem de águas pluviais - galerias	2.874,71
Drenagem de águas pluviais - guias e sarjetas	2.450,29
Pavimentação	7.795,52
Rede de iluminação pública	1.383,04
CUPINI	25.657,83

Dv = Despesas de venda considerada igual a 0,06 VVL, referente à administração, publicidade, corretagem, etc.

L = Lucro do empreendimento = 25% do VVL.

Aplicando os termos definidos acima na fórmula inicial obtemos:

$$V_{ug} = \frac{Ag \times Cal \times [V_{hm} \times VCF \times F_{to} \times F_c \times F_t \times (1 - D_v - L) - CUPINI/1.000,00]}{(1 + D_c)}$$

$$V_{ug} = \frac{399,97 \times 0,5487 \times [442,88 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times (1 - 0,06 - 0,25) - 25.657,83/1.000]}{(1 + 0,02)}$$

$$V_a = R\$53.654,67/m^2.$$

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

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

$$V_{ac} = Ac \times CUPE \times CP \times B.D.I. \times FI.$$

L 8115

CUPE = R\$1.073,11m² = 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, 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. = 1,10 = Benefício e Despesas Indiretas que inclui, lucro do construtor, despesas administrativas, etc.

FI = Fator de idade, que deprecia as construções para corresponder à idade atual aparente, calculado pelo método da linha reta com as seguintes considerações:

- Vr = Valor residual = 20%.
- Vu = Vida útil provável = 80 anos.
- IAE = Idade Atual Estimada.
- FI = Vr/100 + (1 - Vr/100) x (Vu - IAE)/Vu.
- FI = 0,20 + 0,80 x (80 - IAE)/80.

Prédio/IAE	Área	CUPE	CP	B.D.I.	FI	Vac
06/50	399,97	789,05	1,00	1,10	0,50	173.577,98

12. Valor total do imóvel (Vi):

Vi = (Va + Vac) x Fator de correção.

Vi = (53.654,67+ 173.577,98) x 1,28 = 290.857,79.

Portanto, o valor do imóvel é, duzentos e noventa mil, oitocentos e cinquenta e sete Reais e setenta e nove centavos.

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

Secretaria de Obras e Habitação, 12 de Abril de 2.010.

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