

LEI Nº 9.039, DE 21 DE NOVEMBRO DE 2013.

Autoriza a Prefeitura Municipal a outorgar permissão de uso de uma área de terra de domínio público municipal, com benfeitorias, à Seara Espírita Bezerra de Menezes, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 93, inciso VII, da Lei Orgânica do Município, de 5 de abril de 1990, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1º Fica a Prefeitura Municipal autorizada a outorgar permissão de uso de uma área de terra de domínio público municipal, com benfeitorias, à Seara Espírita Bezerra de Menezes, localizada na Rua Vilaça, nº 1.022, Centro, a título precário, gratuito e por prazo determinado de vinte e quatro meses, com as seguintes medidas, limites e confrontações:

1 - Imóvel: área de terra.

2 - Propriedade: domínio público municipal.

3 - Localização: Rua Vilaça nº 1.022, Centro, São José dos Campos - SP.

4 - Situação: está situada entre a faixa das linhas de transmissão, viela e áreas da Favela Santa Cruz I.

5 - Características do Terreno: formato regular, plano e com benfeitorias, ou seja, uma edificação assobradada em alvenaria com 111,14 m² (cento e onze metros e catorze decímetros quadrados).

6 - Medidas e Confrontações: a medição se inicia no vértice 1, localizado no alinhamento da faixa das linhas de transmissão com viela da Favela Santa Cruz I; deste segue em sentido horário com azimute 217°36'01" e 3,80 m (três metros e oitenta centímetros) de extensão até o vértice 2; neste deflete à direita e segue com azimute 221°10'43" e 5,83 m (cinco metros oitenta e três centímetros) de extensão até o vértice 3, confrontando do vértice inicial 1 ao vértice 3 com viela da Favela Santa Cruz I; neste deflete à direita e segue com azimute 310°26'32" e 9,16 m (nove metros e dezesseis centímetros) de extensão até o vértice 4; neste deflete à direita e segue com azimute 38°50'17" e 10,19 m (dez metros e dezenove centímetros) de extensão até o vértice 5, confrontando do vértice 3 ao vértice 5 com área da Favela Santa Cruz I; neste deflete à direita e segue com azimute 133°50'43" e 9,35 m (nove metros e trinta e cinco centímetros) de extensão confrontando com a faixa das linhas de transmissão até o vértice inicial 1, fechando o perímetro.

7 - Área Total: o perímetro descrito perfaz uma área de 92,24 m² (noventa e dois metros e vinte e quatro decímetros quadrados).

Parágrafo único. A área acima descrita está mais bem 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 a dar continuidade ao trabalho realizado junto à população carente com cursos de qualificação profissional, em cumprimento às funções institucionais da Entidade.

Art. 3º A permissão de uso poderá ser revogada e o imóvel retornar à posse direta da Prefeitura Municipal acrescido de todas as benfeitorias e acessões nele introduzidas, independentemente de qualquer indenização à 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, dentre outras, 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, relativos aos contratados pela permissionária, advindos de atividades exercidas no imóvel permissionado, serão de exclusiva responsabilidade da Entidade.

Art. 6º A permissionária obriga-se, ao final da permissão, a entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, devendo ainda, ressarcir a Prefeitura Municipal por eventuais danos ocorridos nas benfeitorias.

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

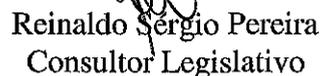
Art. 8º No instrumento de permissão a ser firmado entre as partes constará obrigatoriamente cláusula de reversão para o caso de ocorrer inobservância ao disposto nos artigos anteriores.

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

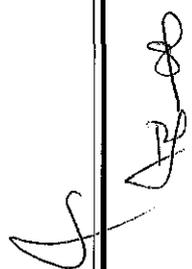
Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 21 de novembro de 2013.



Carlinhos Almeida
Prefeito Municipal



Reinaldo Sérgio Pereira
Consultor Legislativo



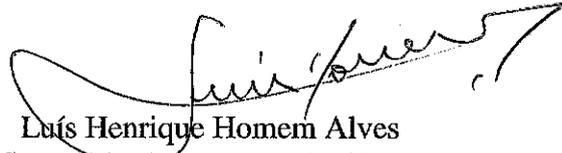
Prefeitura Municipal de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -



Rosângela Sossolote Rosim
Secretária de Desenvolvimento Social



Emmanuel Antonio dos Santos
Secretário de Planejamento Urbano



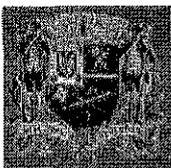
Luís Henrique Homem Alves
Secretário de Assuntos Jurídicos

Registrada na Assessoria Técnico-Legislativa da Consultoria Legislativa, aos vinte e um dias do mês de novembro do ano de dois mil e treze.



Marisa da Conceição Araujo
Assessora Técnico-Legislativa

(Projeto de Lei nº 389/13 de autoria do Poder Executivo)



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE OBRAS
DIRETORIA DE EDIFICAÇÕES

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de domínio público municipal a ser permissionada à Seara Espírita Bezerra de Menezes.

01- IMÓVEL: - Área de terra.

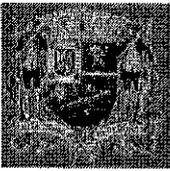
02 - PROPRIEDADE: - Domínio público municipal.

03 - LOCALIZAÇÃO: - R. Vilaça nº 1022 - Centro.

04 - SITUAÇÃO: - Está situada entre a faixa das linhas de transmissão e viela e áreas da Favela Santa Cruz I.

05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: - Formato regular, plano e com benfeitorias, ou seja, uma edificação assobradada em alvenaria com 111,14 m² (cento e onze metros quadrados e catorze decímetros quadrados).

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - A medição se inicia no vértice 1, localizado no alinhamento da faixa das linhas de transmissão com viela da Favela Santa Cruz I; deste segue em sentido horário com azimute 217°36'01" e 3,80 m (três metros e oitenta centímetros) de extensão até o vértice 2; neste deflete à direita e segue com azimute 221°10'43" e 5,83 m (cinco metros oitenta e três centímetros) de extensão até o vértice 3, confrontando do vértice inicial 1 ao vértice 3 com viela da Favela Santa Cruz I; neste deflete à direita e segue com azimute 310°26'32" e 9,16 m (nove metros e dezesseis centímetros) de extensão até o vértice 4; neste deflete à direita e segue com azimute 38°50'17" e 10,19 m (dez metros e dezenove centímetros) de extensão até o vértice 5, confrontando do vértice 3 ao vértice 5 com área da Favela Santa Cruz I; neste deflete à direita e segue com azimute 133°50'43" e 9,35 m (nove metros e trinta e cinco



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE OBRAS
DIRETORIA DE EDIFICAÇÕES

centímetros) de extensão confrontando com a faixa das linhas de transmissão até o vértice inicial 1, fechando o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 92,24 m² (noventa e dois metros quadrados e vinte e quatro decímetros quadrados).

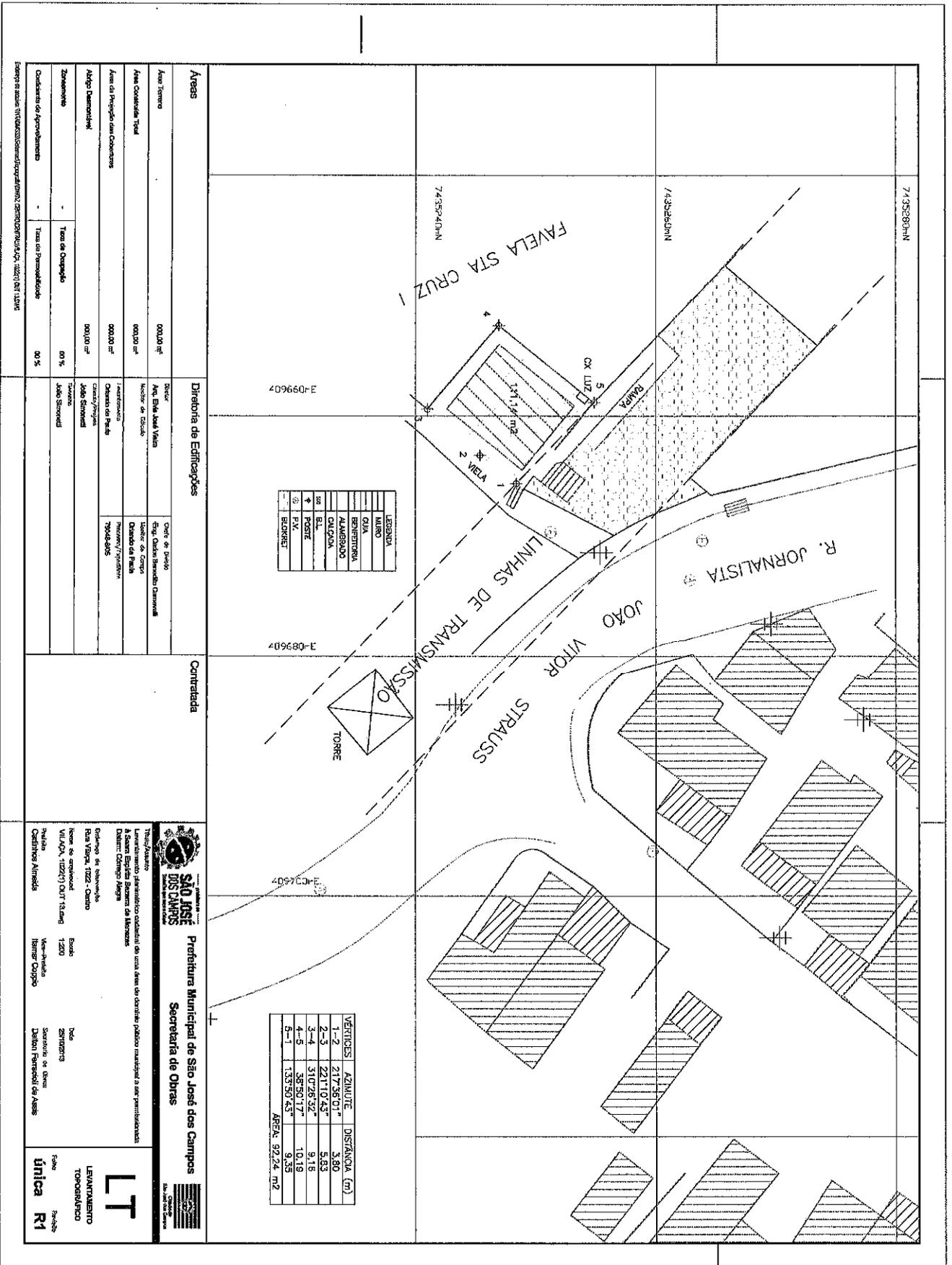
Secretaria de Obras, aos 25 de outubro de 2013.

Engº Carlos Benedito Carnevalli

Chefe de divisão

Arq. Elvis José Vieira

Diretor de Edificações



Áreas	Diretoria de Edificações
Área Total	000,00 m ²
Área Construída Total	000,00 m ²
Área da Propriedade para Ocupação	000,00 m ²
Área para Construção	000,00 m ²
Zonamento	000,00 m ²
Coeficiente de Aproveitamento	00,00 %

Contratada	Empreiteira
Nome	Eng. Edm. José Vieira
Endereço	Av. Duque de Caxias, 1022 - Centro
CNPJ	00.000.000/0001-00
CPF	000.000.000-00
Telefone	(00) 0000-0000
E-mail	0000@0000.com.br

Prefeitura Municipal de São José dos Campos
Secretaria de Obras

Projeto de Engenharia de Edificações
 Rua Vitor, 1022 - Centro
 São José dos Campos, SP - 13200-000

Assinatura: _____
 Nome: _____
 Cargo: _____

LT
 LEMBRAMENTO
 TOPOGRÁFICO

única R1

Este projeto foi elaborado com o auxílio do sistema de CAD e impresso em escala real.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 058DAA-SAJ/13.
(referente ao processo interno n.º 79.048-8/05).

1. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à Rua José de Alencar, 123 - centro.
2. Interessada: Seara Espírita Bezerra de Menezes.
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 Rua Vilaça, n.º 1.022, Centro, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra uma área de 92,24m², com uma área construída de 111,14m².
6. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos tratar-se de uma construção padrão médio, com idade aparente de 26 anos em regular estado de conservação.
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:

Informação publicada dia 19/05/2.013.
Anunciante particular, tel. 9703-8863 ou 8260-9409.
Local: Vista Linda, Vila Industrial.
Área de 3.400,00m².
Topografia plana.
Valor = R\$2.600.000,00.
Valor unitário = 2.600.000,00/3.400,00 = R\$764,71/m².
If = 233,91.

Elemento n.º 02:

Informação publicada dia 24/02/2.013.
Anunciante imobiliária Maciel, Sra. Joseane, tel. 3938-6000.
Local: Rua Rui Barbosa, Centro.
Área de 1.033,00m².
Topografia plana.
Valor = R\$1.200.000,00.
Valor unitário = 1.200.000,00/1.033,00 = R\$1.161,67/m².
If = 275,67.

Elemento n.º 03:

Informação publicada dia 26/05/2.013.
Anunciante particular, tel. 3931-2812 ou 9147-7208.
Local: Rua José de Campos, Cidade Morumbi.
Área de 3.000,00m², com frente de 30,00m e profundidade de 100,00m.
Topografia plana.
Valor = R\$2.700.000,00.
Valor unitário = 2.700.000,00/3.000,00 = R\$900,00/m².
If = 206,45.

Elemento n.º 04:

Informação publicada dia 26/05/2.013.

Anunciante imobiliária Maciel, tel. 3919-6000.

Local: Jardim Oriente.

Área de 2.600,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$2.000.000,00.

Valor unitário = 2.000.000,00/2.600,00 = R\$769,23/m².

If = 206,45.

Elemento n.º 05:

Informação publicada dia 03/03/2.013.

Anunciante imobiliária Terra, tel. 3922-1000.

Local: Rua Vinte e Três de Maio, Vila Maria.

Área de 1.480,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$1.450.000,00.

Valor unitário = 1.450.000,00/1.480,00 = R\$979,73/m².

If = 261,35.

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 do lote avaliando é Ifa = 206,45/2.013 e será utilizado como fator de transporte para este local.

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

Elemento	Vm	Ff	Ft	Fp	Fto	If	Vh
01	764,71	0,90	1,00	1,00	1,00	233,91	607,44
02	1.161,67	0,90	1,00	1,00	1,00	275,67	782,98
03	900,00	0,90	1,00	1,00	1,00	206,45	810,00
04	769,23	0,90	1,00	1,00	1,00	206,45	692,31
05	979,73	0,90	1,00	1,00	1,00	261,35	696,53
Valor médio							717,85
Limite Superior = Vm x 1,3							933,21
Limite Inferior = Vm x 0,70							502,50

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

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

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

$$\text{Área} = 92,24\text{m}^2.$$

$$Vhm = \text{R\$/m}^2.$$

$$Ft = \text{Fator de testada} = (Tr/Ti)^{0,25} = 0,99.$$

$$Tr = \text{testada real da Área avaliando} = 3,80 + 5,83 = 9,63\text{m}.$$

$$Ti = 10,00\text{m}, \text{ testada ideal correspondente à zona onde se situa o imóvel.}$$

Não considerando do Ft o que extrapolar o intervalo:

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

$$Fp = \text{Fator de profundidade} = 0,71.$$

$$P(mi) = \text{Profundidade mínima padrão} = 20,00\text{m}.$$

$$P(máx) = \text{Profundidade máxima padrão} = 40,00\text{m}.$$

$$P(eq) = \text{Profundidade equivalente} = 9,16\text{m}.$$

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.

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

$$V_t = 92,24 \times 717,85 \times 0,99 \times 0,71 \times 1,00 = 46.542,16.$$

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

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

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

CUPE = R\$/m² = Custos Unitários PINI de Edificações, mês base Agosto/2.012, 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 Benefício 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.

$$F_i = 0,25 + 0,75 \times (60 - \text{IAE}/60) = V_c \times 0,63.$$

Valor residual = 25% do V_c .

Vida útil provável = 60 anos.

IAE = Idade atual estimada = 26 anos.

Área construída	Área	CUPE	CP	B.D.I.	F _i	V _c
Total	111,14	938,04	0,80	1,00	0,68	56.714,05

12. Valor do Imóvel (VI):

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

$$VI = 46.542,16 + 56.714,05 = 103.256,21.$$

Portanto, o valor do imóvel é cento e três mil, duzentos e cinquenta e seis Reais e vinte e um 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 Assuntos Jurídicos, 22 de Outubro de 2.013.



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