



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 03/11

fl. 03

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR nº 2/11 **D O C U M E N T O** nº 8/11

Autoriza o Poder Executivo a aprovar projeto de construção de rampas de acesso ao Edifício Pluri-habitacional na Rua da Constituição nº 285, bairro Itararé, com o uso de adicional construtivo oneroso, mediante contrapartida em pecúnia, nos itens do art. 99 da Lei Complementar nº 271, de 29.12.99. Proc. nº 55672/10

Art. 1º - Fica o Poder Executivo autorizado a aprovar projeto de construção de rampas de acesso ao Edifício Pluri-habitacional, localizado na Rua da Constituição nº 285, bairro Itararé, de acordo com a proposta – Anexo I, memorial descritivo e plantas – Anexo II, e Parecer Técnico – Anexo III, que contará com o uso de adicional construtivo oneroso, mediante contrapartida em pecúnia.

Art. 2º - Constitui contrapartida da aprovação do projeto de construção mencionado no artigo anterior, nos termos da proposta apresentada pelo interessado, a doação ao Município em pecúnia, nos termos do Laudo de avaliação, observando o percentual mencionado no art. 99 da Lei Complementar nº 271, de 29 de dezembro de 1999, Laudo de avaliação da contrapartida, planta e memorial descritivo - Anexos IV, V, VI.

Art. 3º - O valor da doação referente à contrapartida de que trata o art. 2º deverá ser depositado no prazo determinado pela Prefeitura Municipal e será utilizado na forma prevista nos incisos do artigo 93 da Lei Complementar nº 271/99.

Art. 4º - A aprovação do projeto de construção das rampas de que trata esta Lei Complementar fica condicionada ao cumprimento do prazo estabelecido no art. 3º para depósito do valor da doação correspondente à contrapartida e assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado e pela Prefeitura Municipal (ratificando os prazos e estabelecendo garantias para o atendimento da contrapartida).





Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Mensagem nº 03/11

fl.04

Parágrafo único – O Termo de Compromisso mencionado no *caput* deverá ser assinado no prazo máximo de 7 (sete) dias após a publicação desta Lei Complementar.

Art. 5º - Para obter o Alvará de Construção do projeto de construção de que trata o art. 1º desta Lei Complementar, o interessado deverá comprovar que a contrapartida foi cumprida e o Termo de Compromisso vem sendo cumprido.

Parágrafo único – Ficará automaticamente suspenso o referido Alvará para a construção, e a obra embargada, independentemente de notificação por parte da Prefeitura, caso o Termo de Compromisso venha a ser desrespeitado pelo interessado.

Art. 6º - A expedição da Carta de Habitação da construção referente ao imóvel beneficiado com os novos índices ficará condicionada à apresentação de documento comprobatório do cumprimento da contrapartida estipulada.

Art. 7º - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

*

*

*



ANEXO I

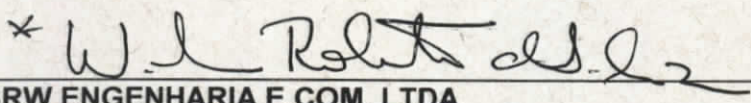
Santos, 2 de dezembro 2010.

Ilmo Sr.
Prefeito da Estância Balneária de São Vicente
Tercio Garcia

Assunto: Outorga Onerosa
Projeto Arquitetônico Edifício Plurihabitacional

Eu Wilson Roberto da Silva, da **SRW ENGENHARIA E COM. LTDA**,
CNPJ 64.040.157/0001-23 sito a Rua Joaquim Távora, 93 conj.72, Vila Mathias,
Santos, SP, venho por meio desta requerer perante o departamento de obras o
pedido de outorga onerosa para o Projeto Arquitetônico de Edifício Plurihabitacional,
sito a Rua Constituição nº285 - São Vicente - SP, propriedade de SRW Engenharia e
Com. Ltda onde conforme croqui anexado está indicando que a rampa de veículos,
acesso aos Mezzaninos Garagens, passa no total 6,82 % da ocupação permitida
para o local.

Nestes termos
P.Deferimento,

* 

SRW ENGENHARIA E COM. LTDA
CNPJ 64.040.157/0001-23



MEMORIAL DESCRITIVO

OBRA: CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO PLURIHABITACIONAL – 15 PAVIMENTOS
END.: RUA CONSTITUIÇÃO Nº 285 –VILA ITARARÉ– SÃO VICENTE - SP
PROP.: SRW ENGENHARIA E COM. LTDA

MOVIMENTO DE TERRA:

Serão executados os rebaixamentos do nível do lençol freático e a escavação de terra até atingir as cotas do projeto de fundações e subsolo.

FUNDAÇÕES:

As fundações serão projetadas às características físicas e mecânicas do solo, pesquisados estes, através de sondagens geológicas por firma especializada.

IMPERMEABILIZAÇÃO:

Todas as partes da edificação, tais como: pisos, paredes, caixa d'água, poços de elevadores, laje de cobertura, espelho d'água, piscinas, serão impermeabilizados com produtos de qualidade e técnica adequada.

ESTRUTURA:

A estrutura do prédio será projetada e calculada de acordo com a NB-1 e NB-2 da ABNT. O controle e ensaio do concreto seguirão às mesmas normas.

ALVENARIA:

Todas as paredes serão construídas com tijolos de barro comum, cerâmico ou cimento, furados, nas espessuras definidas no projeto arquitetônico, perfeitamente alinhados e aprumados e assentes com argamassa de cal, areia e cimento nos traços adequados, conforme ABNT.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS:

O projeto de instalações hidráulicas seguirá as normas da ABNT.

A rede de água fria será em tubos de PVC.

A instalação de combate a incêndio será em cobre ou ferro galvanizado.

A rede de esgoto será em PVC.

A rede de águas pluviais e das águas permanentes de cobertura, serão em tubos plásticos ou canaletas de concreto. Haverá reservatório de água subterrâneo e na cobertura do edifício, ligados por conjunto de eletrobombas.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:

O projeto de instalação elétrica seguirá as normas da ABNT, CPFL e CORPO DE BOMBEIROS.

A distribuição dos pontos de luz e tomadas obedecerão ao projeto de decoração sugerido nos layouts.

Os condutores serão de cobre de primeira qualidade.

TELEFONIA:

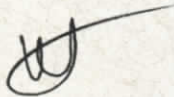
O projeto de telefonia obedecerá às normas da TELEFÔNICA.

APARELHOS DE ILUMINAÇÃO:

Serão fornecidas luminárias apenas nas áreas de uso comum, conforme projeto de iluminação.

ELEVADORES:

Os elevadores serão de fabricação nacional, projetados de modo a atender plenamente ao tráfego do prédio.



ACABAMENTOS GERAIS:

ESQUADRIAS:

Portas: batentes, guarnições em peroba com pintura a óleo ou madeira encerada, e porta em cedro ou similar com pintura a óleo ou madeira encerada.

Janelas: caixilharia e contra-marcos em alumínio anodizado em harmonia com a fachada.

Vidros: tipo liso, transparente com espessura adequada aos vãos e tipo pontilhado, nos banheiros.

COZINHA, BANHEIROS E VESTIÁRIOS:

Pisos em cerâmica, tampos das piaç em granito ou mármore, paredes com azulejo até 1.20 ou até o teto.

VARANDAS:

Piso em cerâmica.

SALAS E DORMITÓRIOS:

Piso entregue no contra-piso.

APARELHOS SANITÁRIOS:

As louças serão em cor em harmonia com o piso e azulejo; vasos sanitários com caixa acoplada.

Os metais serão de qualidade, cromados.

ESCADARIAS:

Piso em pedra ardósia ou similar e paredes em massa corrida com pintura látex.

CIRCULAÇÃO: (hall dos andares)

Piso em pedra, cerâmica, granito ou ardósia e paredes em massa corrida com pintura látex ou acrílica.

FACHADA:

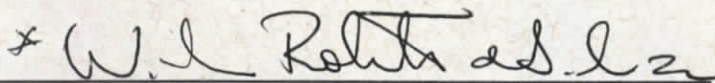
Será em cerâmica ou em massa grossa ou textura com posterior pintura em tinta acrílica em harmonia com a fachada.

LIMPEZA:

O prédio será entregue completamente limpo.

São Vicente, 17 de junho de 2010

PROPRIETÁRIO:



SRW ENGENHARIA E COM. LTDA

CNPJ 64.040.157/0001-23

RESP. TÉCNICO:



ENGº WILSON ROBERTO DA SILVA

CREA 0600982020





Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE OBRAS, URBANISMO E SERVIÇOS PÚBLICOS

Rua José Bonifácio, 404 – 6º andar – Centro – São Vicente/SP - CEP. 11310-080 – ☎ 3569-2277

seplan@saovicente.sp.gov.br

São Vicente, 03 de dezembro de 2010

PARECER TECNICO

Ref: Processo 027.930/2010

Introdução

O presente parecer, tem por objetivo avaliar a proposta da S. R. W. Engenharia e Comercio Ltda., apresentada no processo acima elencado, conforme estabelece o Art. 97 da Lei Complementar nr. 271/99.

Resumo da Proposta Apresentada

A proposta apresentada trata da aprovação de projeto de construção de edifício residencial, e neste a construção de quatro rampas de acesso as garagens do mezanino, contara com o uso de adicional construtivo oneroso, localizado na Rua da Constituição, 285. Em contrapartida será efetuado repasse de valor em pecúnia com recurso próprio do interessado para os cofres desta municipalidade conforme parágrafo dois do art. 93, para ser aplicado como se estabelece o parágrafo único do art. 104 da Lei complementar nr.271/99

Da Analise da Proposta Apresentada

- A- Da construção, analisamos através do processo 027.930/2011, que o imóvel atualmente, encontra-se desocupado em estado de abandono, portanto esta municipalidade teria a oportunidade de se beneficiar com o retorno social, possibilitando no caso uma mudança do que existe, um edifício com um bom padrão de acabamento, com 75 apartamentos, colaborando assim, com o déficit habitacional do município e deixando o local com uma remodelação mais moderna trazendo com isso benfeitorias urbanísticas.
- B- Esta diretoria de Obras, para a analise dos aspectos que lhe compete, tomou como referencia as disposições do Capítulo II – Do Adicional Oneroso de Coeficiente de Aproveitamento e outros Benefícios – Art. 93 a 104 da lei Complementar nr. 271/99, com ênfase para o parágrafo dois do art. 93, destacamos, que a contrapartida oferecida, contempla o que se estabelece o referido parágrafo elencado.
- C- A Proposta apresentada enquadra-se devidamente no Art. 3º da Lei Complementar nr. 271/99, pois o empreendimento será construído em terrenos localizados em zona permitida pela referida Lei.
- D- O adicional de área construída a ser concedido (uso do Adicional Oneroso de Coeficiente de Aproveitamento), não ultrapassa o limite estabelecido pelo Art. 5º da referida Lei.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE OBRAS, URBANISMO E SERVIÇOS PÚBLICOS

Rua José Bonifácio, 404 – 6º andar – Centro – São Vicente/SP - CEP. 11310-080 – ☎ 3569-2277
seplan@saovicente.sp.gov.br

E- O projeto arquitetônico apresentado atende a diretrizes urbanísticas básicas da legislação em vigor.

Dos Cálculos

Temos para o local e analisando uma ocupação de:

Rampa coberta de acesso a garagem mezanino: $[3,02+11,15+3,34] \times 3,03 = 53,0553 \text{ m}^2$

O adicional oneroso tem por base o lucro que o construtor terá ao exceder o limite imposto pela lei. Sendo assim o excedente construído será 4 (quatro), rampas, porém não serão elas próprias o excedente em questão, visto que, é obvio, que nenhum estacionamento com a quantidade de vagas de garagens oferecida poderia existir sem as devidas rampas de acesso, e que estas deveriam ser construídas dentro dos limites de construção exigidos pela lei, o que se assim fosse feito, diminuiria consideravelmente o numero de vagas de garagem no mezanino do referido projeto. Sendo assim entendemos que o lucro real está nas garagens e não nas rampas. Portanto analisando a área construída: área da rampa / área de cada vaga de garagem = números de garagem obtidas, que se segue da seguinte forma, $53,0553 \text{ m}^2 / (2,40 \times 4,80) = 4,6055$ vagas de garagem por pavimento, como teremos 4 (quatro) rampas, $4,6055 \times 4 = 18,422$ vagas de garagem no total.

Em pesquisa de mercado nas seguintes imobiliárias: Bela Vista, Século 21, Novo Século, Náutilus, entre outras, não há como avaliar diretamente o valor de uma vaga de garagem coletiva, contudo com base nas poucas vagas privativas existente no mercado e adotando o melhor preço para este tipo de vaga, seria de R\$ 20.000,00 por vaga.

Sendo assim teremos, $18,422 \times \text{R\$} 20.000,00 = \text{R\$} 368.440,00$

Para a construção das rampas, que serão estruturas de concreto armado sem acabamento, estimamos em R\$ 1.000,00/m², que se fará um total para a construção de quatro rampas; $53,0553 \text{ m}^2 \times \text{R\$} 1000,00 = \text{R\$} 53.055,30 \times 4 = \text{R\$} 212.221,20$ de custo para a confecção das referidas.

O lucro líquido desta, será de; $\text{R\$} 368.440,00 - \text{R\$} 212.221,20 = \text{R\$} 156.218,80$.

O adicional oneroso de 60% a ser pago, será de; $\text{R\$} 156.218,80 \times 0,60 = \text{R\$} 93.731,28$.

Da Contrapartida Oferecida

Com base na Lei 271/99 art.99º, a referida avaliação aponta para uma doação ao Município que corresponde a 60% (sessenta por cento), do benefício decorrente da aprovação do projeto com uso de adicional construtivo oneroso, apresentado.

A contrapartida a ser oferecida pelo interessado não deveser inferior a R\$ 93.731,28 (noventa e três mil, setecentos e trinta e um reais e vinte e oito centavos), que deveser executada sob responsabilidade financeira do interessado.

Conclusão

Esta Secretaria após análise da proposta apresentada, dos respectivos estudos e avaliações preliminares, entende que a S. R. W. Engenharia e Comercio Ltda., que embora, a área a ser usada exceda o preconizado pela Lei Complementar nr. 271/99 e das observações já citadas anteriormente, conclui que a proposta é tecnicamente



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

SECRETARIA DE OBRAS, URBANISMO E SERVIÇOS PÚBLICOS

Rua José Bonifácio, 404 – 6º andar – Centro – São Vicente/SP - CEP. 11310-080 – ☎ 3569-2277

seplan@saovicente.sp.gov.br

viável, favorável aos interesses da municipalidade, uma vez que a contrapartida oferecida seja superior ao estabelecido por lei e que beneficiara a população com qualquer que seja a aplicação do recurso.

Portanto emitimos parecer favorável.

Arq. Elizabeth A. P. Correia

Secretaria de Obras, Urbanismo e Serviços Públicos



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

SECRETARIA DE OBRAS, URBANISMO E SERVIÇOS PÚBLICOS

Rua José Bonifácio, 404 – 6º andar – Centro – São Vicente/SP - CEP. 11310-080 – ☎ 3569-2277

seplan@saovicente.sp.gov.br

São Vicente, 03 de dezembro de 2010

LAUDO DE AVALIACAO

Ref: Processo 027.930/2010

Introdução

O laudo tem por objetivo avaliar a proposta da S. R. W. Engenharia e Comercio Ltda., apresentada no processo acima elencado, conforme estabelece o Art. 99 da Lei Complementar nr. 271/99.

Resumo da Proposta Apresentada

A proposta apresentada trata da aprovação de projeto de construção de edifício residencial, e que a construção de quatro rampas de acesso as garagens do mezanino, contara com o uso de adicional construtivo oneroso, localizado na Rua da Constituição, 285. Em contrapartida será repassado o valor em pecúnia com recurso financeiro do próprio interessado para os cofres desta municipalidade para ser aplicado conforme estabelece a Lei Complementar nr 271/99.

Da Avaliação da Proposta Apresentada

Esta Secretária, para a análise dos aspectos que lhe compete, tomou como referencia as disposições do Capítulo II – Do Adicional Oneroso de Coeficiente de Aproveitamento e outros Benefícios – Art. 93 a 104 da lei Complementar nr. 271/99, com ênfase para o art. 99, que trata **“Os valores correspondentes a contrapartida não poderão ser inferiores a 60% (sessenta por cento) do benefício econômico decorrente das alterações urbanísticas concedidas.”**

Destacamos que o valor de adicional construtivo calculado e de R\$ 93.731,28 (noventa e três mil, setecentos e trinta e um reais e vinte e oito centavos) e o valor da contrapartida oferecida será de R\$ 93.735,00 (noventa e três mil, setecentos e trinta e cinco reais).

Conclusão

Concluimos, portanto que o valor de R\$ 93.735,00 (noventa e três mil, setecentos e trinta e cinco reais) em contrapartida oferecido pela S. R. W. Engenharia e Comercio Ltda., contempla o Art.93 da Lei Complementar nr. 271/99.

Arq.  Elizabeth A. P. Correia

Secretaria de Obras, Urbanismo e Serviços Públicos



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

SECRETARIA DE OBRAS, URBANISMO E SERVIÇOS PÚBLICOS

Rua José Bonifácio, 404 – 6º andar – Centro – São Vicente/SP - CEP. 11310-080 – ☎ 3569-2277
seplan@saovicente.sp.gov.br

São Vicente, 03 de dezembro de 2010

Laudo de Avaliação da Contrapartida

Ref: Processo 027.930/2010

Introdução

O presente parecer, tem por objetivo avaliar a proposta da S. R. W. Engenharia e Comercio Ltda. apresentada no processo acima elencado.

Resumo da Proposta Apresentada

O interessado propõe ao Município repasse de valor em pecúnia com recurso próprio para os cofres desta municipalidade para ser aplicado conforme o que se estabelece o parágrafo único do art. 104 da Lei complementar nr.271/99, em contrapartida a aprovação de projeto de construção de edifício residencial, no que concerne a construção de quatro rampas de acesso as garagens do mezanino, que contara com o uso de adicional construtivo oneroso, localizado na Rua da Constituição, 285.

Da Analise da Proposta Apresentada

Esta diretoria de Obras, para a analise dos aspectos que lhe compete, tomou como referencia as disposições do Capitulo II – Do Adicional Oneroso de Coeficiente de Aproveitamento e outros Benefícios – Art. 93 a 104 da lei Complementar nr. 271/99, com ênfase para o art. 93, destacamos que a contrapartida oferecida, contempla o parágrafo dois “§ 2º - A contrapartida de que trata este artigo poderá consistir em determinada importância em pecúnia, na doação de terrenos e imóveis, na aquisição de material de construção e/ou na contratação de mão-de-obra, da mesma forma sob responsabilidade técnica e financeira do interessado.”

Da Contrapartida Oferecida

A contrapartida oferecida devera ser de responsabilidade financeira do interessado. A contrapartida oferecida esta documentada em anexo, bem como a sua avaliação, elaborada por esta Secretaria de Obras, Urbanismo e Serviços Públicos, que cuida destes projetos. O valor de R\$ 93.735,00 (noventa e trinta e cinco mil, setecentos e trinta e cinco reais), oferecido em contrapartida, supera o valor calculado em Parecer Técnico elaborado por esta secretária de R\$ 93.731,28 (noventa e três mil, setecentos e trinta e cinco reais). A referida avaliação aponta para uma doação ao Município que corresponde a mais de 60% (sessenta por cento), do beneficio decorrente da aprovação do projeto com uso de adicional construtivo oneroso, apresentado.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

SECRETARIA DE OBRAS, URBANISMO E SERVIÇOS PÚBLICOS

Rua José Bonifácio, 404 – 6º andar – Centro – São Vicente/SP – CEP. 11310-080 – ☎ 3569-2277
seplan@saovicente.sp.gov.br

Conclusão

Esta Secretaria de Obras após análise da proposta apresentada, dos respectivos estudos e avaliações preliminares, entende que a S. R. W. Engenharia e Comercio Ltda., que embora, a área a ser usada exceda o preconizado pela Lei Complementar nr. 271/99 e das observações já citadas anteriormente, conclui que a proposta é tecnicamente viável, favorável aos interesses da municipalidade, uma vez que a contrapartida oferecida é superior ao estabelecido por lei.

Portanto emitimos parecer favorável.

Arq. Elizabeth A. P. Correia

Secretaria de Obras, Urbanismo e Serviços Públicos



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE OBRAS, URBANISMO E SERVIÇOS PÚBLICOS

Rua José Bonifácio, 404 – 6º andar – Centro – São Vicente/SP - CEP. 11310-080 – ☎ 3569-2277

seplan@saovicente.sp.gov.br

São Vicente, 03 de dezembro de 2010

Descrição Detalhada da Contrapartida

Ref: Processo 027.930/2010

O proprietário da construção do edifício, interessado fará ao Município repasse de valor de R\$ 93.735,00 (noventa e três mil, setecentos e trinta e cinco reais) com recurso próprio para os cofres desta municipalidade conforme o que se estabelece o parágrafo dois “§ 2º - **A contrapartida de que trata este artigo poderá consistir em determinada importância em pecúnia, na doação de terrenos e imóveis, na aquisição de material de construção e/ou na contratação de mão-de-obra, da mesma forma sob responsabilidade técnica e financeira do interessado.**”, para ser aplicado no município, obedecendo o parágrafo único do art. 104 da Lei complementar nr.271/99, “**Observado o disposto no art. 93 e seu §2º, considera-se cumprida a contrapartida:**

I - com a conclusão:

- a) da realização das obras de infra-estrutura urbana estabelecida;
- b) da implantação dos equipamentos urbanos e/ou sociais estabelecidos;
- c) da urbanização das favelas;
- d) da construção de habitação de interesse social estabelecida;
- e) das obras e serviços referentes à preservação do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural;

II – com a matrícula no Registro de Imóveis da escritura de doação de terreno ou imóveis à municipalidade, quando for o caso;

III – com a aquisição do material de construção quando for o caso, e

IV – com a celebração e o cumprimento do contrato de fornecimento de mão-de-obra.”

Todo o processo será executado conforme as disposições do Capítulo II – Do Adicional Oneroso de Coeficiente de Aproveitamento e outros Benefícios – Art. 93 a 104 da lei Complementar nr. 271/99.

Arq. Elizabeth A. P. Correia

Secretaria de Obras, Urbanismo e Serviços Públicos