



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 24/11

fl.03

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 12/11 DOCUMENTO Nº 697/11

Autoriza o Poder Executivo a aprovar projeto de construção de prédio comercial na Rua Panaro nº 724 - Vila Margarida, com o uso de adicional construtivo oneroso, mediante contrapartida em pecúnia, nos termos do Parágrafo 2º do art. 93 e art. 99 da Lei Complementar nº 271, de 29.12.99.
Proc. nº 3950/11

Art. 1º - Fica o Poder Executivo autorizado a aprovar projeto de construção de prédio comercial localizado na Rua Panaro nº 724, bairro Vila Margarida, 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, Laudo de avaliação da contrapartida, descrição detalhada da contrapartida – Anexos IV, V e 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 de prédio de que trata esta Lei Complementar fica condicionada ao cumprimento do





Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Mensagem nº 24/11

fl.04

prazo estabelecido no art. 3º para depósito no 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.

Parágrafo único – O Termo de Compromisso mencionado no *caput* deverá ser assinado no prazo 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 – Ficarão 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 entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

*

*

*



ANEXO I

São Vicente, 31 de janeiro 2011.

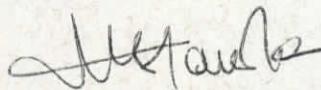
Exmo Sr.
Tercio Garcia
MD. Prefeito Municipal de São Vicente

Assunto: Contra Partida da Avaliação para aplicação de Adicional Oneroso
Aprovação de Projeto Arquitetônico de Predio Comercial (galpão)

Eu, Moacir Starosta, representando a MDC Administração Ltda., CNPJ 10.409.507/0001-57 sito a Rua Jacob Emerick, 365 sala 54, Centro, São Vicente, SP, venho requerer perante o departamento de obras, o pedido de reavaliação para aplicação de Adicional Oneroso para o Projeto Arquitetônico de Predio Comercial (galpão), a ser construído na Rua Panaro, 724, na Vila Margarida, em São Vicente - SP, sob processo número 060.068/2010 de propriedade da MDC Administração Ltda., onde, conforme relatório de Avaliação para Aplicação de Adicional Oneroso, está indicando no cálculo 146,00 m² de ocupação dos recuos a mais permitido por lei.

Desta forma oferecemos a esta prefeitura municipal o valor de R\$ 39.730,00 de contrapartida pelo uso de adicional oneroso, a ser o usado pelo municipio de acordo com a lei vigente.

Cientes de vossa superior aprovação ,antecipadamente agradecemos.



M D C Administração Ltda.
CNPJ 10.409.507/0001-57



MEMORIAL DESCRITIVO

ASSUNTO: Construção de Imóvel Comercial (Galpão)

LOCAL : Rua Rio Panaro, nº 724 - Vila Margarida - São Vicente.

PROPRIETÁRIO: MDC Administração Ltda.

TERRENO: Foi preparado para receber a construção de Imóvel Comercial (Galpão) conforme projeto e documentos a ser aprovado junto a Prefeitura.

PAREDES: Alvenaria em blocos cerâmico ou concreto, assentadas com argamassa de areia e cimento nas proporções normais de uso, para fechamento dos vãos e dependências.

FUNDAÇÃO E ESTRUTURA: Será executada estacas, blocos e viga baldrame para receber os pilares, conforme projeto. A estrutura do galpão como: pilares, vigas de travamento serão em concreto pré-moldados, montado por empresa especializada.

ALTURA : Pé direito de 7,00m

ESCADA : Em concreto ou aço, dotada de corrimão.

CALHAS E CONDUTORES : Calhas em alvenaria e zinco, com os condutores em P.V.C.

PISOS : PISOS INTERNOS: Cerâmicas

PISOS EXTERNOS: Cerâmicas e piso antedaderente.

FORROS : Laje e gesso.

COBERTURA : Com telhas de fibrocimento, sobre estrutura pré-moldada em concreto.

ESQUADRIAS: Madeira, aço e alumínio, nas dimensões do projeto.

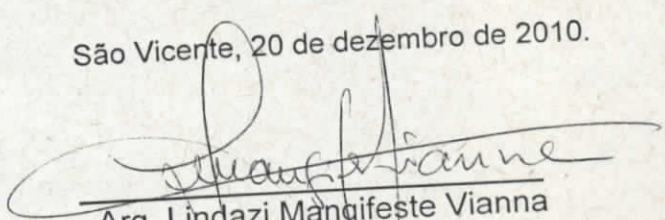
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS: de acordo com a concessionária

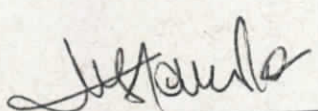
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: de acordo com as normas da concessionária

REVESTIMENTO: PAREDES INTERNAS: Pintura em tinta látex de base PVA.

PAREDES EXTERNAS: Pintura em látex acrílica ou revestimento cerâmico.

São Vicente, 20 de dezembro de 2010.


Arq. Lindazi Mangifeste Vianna
Crea nº 060120331-5


MDC- Administração Ltda.
Proprietário Sr. Moacir Starosta



PROJETO ARQUITETÔNICO

FOLHA

02/03

ESCALA 1/100

ASSUNTO:

PROJETO PARA CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL (GALPÃO)

LOCAL:

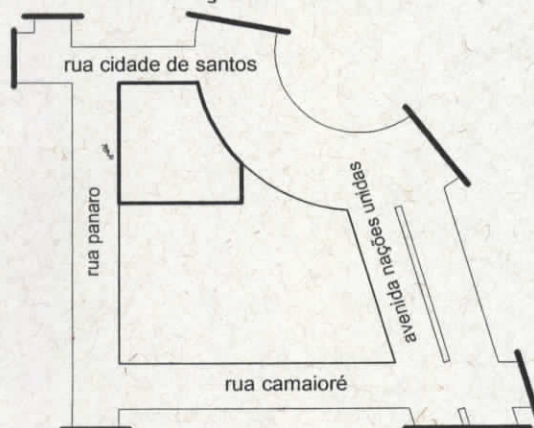
RUA PANARO, 724

vila margarida

PROPRIETÁRIO:

MDC ADMINISTRAÇÃO LTDA.

SITUAÇÃO S/ ESCALA



DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO

PROPRIETÁRIO
MDC ADMINISTRAÇÃO LTDA.

QUADRO DE ÁREAS

ÁREA DO TERRENO	793.90 m ²
A CONTRUIR:	
TÉRREO	595.26 m ²
MEZANINO	250.80 m ²
ÁREA TOTAL	846.06 m ²

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

LINDAZI MANGIFESTE VIANNA
ARQUITETA - CREA: 060.120.331-5



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

ANEXO III São Vicente, 01 de fevereiro de 2011
fl. 01/03

PARECER TECNICO

Ref: Processo 060.068/2010

Introdução

O presente parecer, tem por objetivo avaliar a proposta da MDC Administração 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 um imóvel comercial (Galpão), que contara com o uso de adicional construtivo oneroso, localizado na Rua Panaro, 724. 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 060.068/2010, que o imóvel atualmente, encontra-se um terreno vazio, portanto esta municipalidade teria a oportunidade de se beneficiar com o retorno social, possibilitando no caso uma mudança do que existe, um prédio comercial com um bom padrão de acabamento, 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.



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

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.

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:

Pavimento térreo $85,75 + 0,26 + 3,99 = 90 \text{ m}^2$

Mezanino $(8,85 \times 5) + (28,5 - 5) \times 0,50 = 56 \text{ m}^2$

Total de área que ocupa o recuo obrigatório $90 \text{ m}^2 + 56 \text{ m}^2 = 146 \text{ m}^2$

O adicional oneroso tem por base o lucro que o construtor terá ao exceder o limite imposto pela lei.

Em pesquisa de mercado na imobiliária: Novo Século, encontrou-se 03 tipos de construções a venda:

1) – Local Bairro Vila Cascatinha com 954 m^2 por R\$ 1.200.000,00

2) – Local Bairro Japuí com 300 m^2 por R\$ 300.000,00

3) – Local Bairro Centro com 700 m^2 por R\$ 750.000,00

Considerando as três ofertas de mercado encontradas, teremos uma média de preço por metro quadrado de:

1) – R\$ 1.257,86/m²

2) – R\$ 1.000,00/m²

3) – R\$ 1.071,43/m²

Tendo como média dos três valores o preço médio de mercado para este tipo de construção será de R\$ 1.109,76/m².

Para a construção do galpão, que serão estruturas de concreto armado, acabamento, hidráulica e elétrica, estimamos em R\$ 358,51/m², e em pesquisa o valor do metro quadrado do terreno no bairro da Vila Margarida é de R\$ 300,00 a R\$ 350,00, onde aplicaremos o preço médio de R\$ 325,00 para este cálculo, portanto o valor total da construção com o terreno será de $\text{R\$ } 325,00 + \text{R\$ } 358,51 = \text{R\$ } 683,51/\text{m}^2$.

O lucro líquido desta, será de; $\text{R\$ } 1.109,76 - \text{R\$ } 683,51 = \text{R\$ } 426,25/\text{m}^2$

Desta forma $\text{R\$ } 426,25 \times 146 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 62.232,50$

O adicional oneroso de 60% a ser pago, será de; $\text{R\$ } 62.232,50 \times 0,60 = \text{R\$ } 37.339,50$

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 deverá ser inferior a R\$ 37.339,50 (trinta e sete mil, trezentos e trinta e nove reais e cinquenta centavos), que deverá ser executada sob responsabilidade financeira do interessado.



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 após análise da proposta apresentada, dos respectivos estudos e avaliações preliminares, entende que a MDC Administração 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 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

ANEXO IV

São Vicente, 01 de fevereiro de 2011

LAUDO DE AVALIACAO

Ref: Processo 060.068/2010

Introdução

O laudo, tem por objetivo avaliar a proposta da MDC Administração 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 prédio comercial (galpão), e que a mesma, contara com o uso de adicional construtivo oneroso, localizado na Rua Panaro, 724. 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.

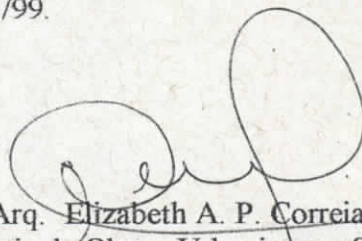
Da Avaliação da Proposta Apresentada

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 é de R\$ 37.339,50 (trinta e sete mil, trezentos e trinta e nove reais, e cinquenta centavos) e o valor da contrapartida oferecida será de R\$ 39.730,00 (trinta e nove mil setecentos e trinta reais).

Conclusão

Concluimos, portanto que o valor de R\$ 39.730,00 (trinta e nove mil, setecentos e trinta reais) em contrapartida oferecido pela MDC Administração 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

ANEXO V
fl. 01/02

São Vicente, 01 de fevereiro de 2011

Laudo de Avaliação da Contrapartida

Ref: Processo 060.068/2010

Introdução

O presente parecer, tem por objetivo avaliar a proposta da MDC Administração 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 prédio comercial (galpão), que contara com o uso de adicional construtivo oneroso, localizado na Rua Panaro, 724.

Da Análise da Proposta Apresentada

Esta diretoria de Obras, 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. 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\$ 39.730,00 (trinta e nove mil, setecentos e trinta reais), oferecido em contrapartida, supera o valor calculado em Parecer Técnico elaborado por esta secretária de R\$ 37.339,50 (trinta e sete mil, trezentos e trinta e nove reais e cinquenta centavos).

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

ANEXO V

fl. 02/02

Esta Secretaria de Obras após análise da proposta apresentada, dos respectivos estudos e avaliações preliminares, entende que a MDC Administração 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

ANEXO VI

São Vicente, 01 de fevereiro de 2011

Descrição Detalhada da Contrapartida

Ref: Processo 060.068/2010

O proprietário da construção do prédio comercial (galpão), interessado fará ao Município repasse de valor de R\$ 39.730,00 (trinta e nove mil, setecentos e trinta 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