

Prefeitura Municipal de São José dos Campos

- Estado de São Paulo -

PUBLICADO (A) NO JORNAL
BOLETIM DO MUNICÍPIO
N.º 1680 de 15/07/05

LEI Nº 6832/05
de 29 de junho de 2005

Autoriza a Prefeitura Municipal a outorgar permissão de uso de salas localizadas na Galeria Pedro Rachid à Fundação de Atendimento à Criança e ao Adolescente "Prof. Hélio Augusto de Souza" – FUNDHAS.

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 salas localizadas na Galeria Pedro Rachid à Fundação de Atendimento à Criança e ao Adolescente "Prof. Hélio Augusto de Souza" – FUNDHAS.

Art. 2º. A presente permissão de uso destinar-se-á ao Programa Aquarela, que atende crianças e adolescentes em situação de violência doméstica e abuso sexual, envolvendo várias Secretarias Municipais, com a coordenação da FUNDHAS.

Art. 3º. A presente permissão de uso é a título precário e por prazo indeterminado, podendo ser revogada a qualquer momento sem que caiba a FUNDHAS qualquer tipo de indenização.

Art. 4º. É vedada a transferência desta permissão a terceiros.

Art. 5º. A responsabilidade pelo pagamento de taxas referente ao consumo de água e coleta de esgotos, de fornecimento de energia elétrica, telefônicas, condominiais, ou qualquer outras despesas relativas ao uso do imóvel existente, ficará inteiramente a cargo da FUNDHAS durante todo o período de ocupação do imóvel.

Art. 6º. Todas as benfeitorias realizadas no imóvel serão executadas sob as expensas e responsabilidade da permissionária, as quais se incorporarão a área em questão, e não serão objeto de indenização, desassistindo a FUNDHAS qualquer direito de retenção.

Art. 7º. No instrumento de permissão a ser firmado entre as partes constará obrigatoriamente cláusula de reversão para o caso de ocorrer inobservância do disposto nos artigos precedentes ou se, à área ora permissionada, no todo ou em parte, vier a ser dada destinação diversa da prevista nesta lei.

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

Art. 8º. Caberá a permissionária a manutenção do imóvel e das benfeitorias, conservando-as permanentemente em bom estado, enquanto durar a permissão, procedendo as medidas necessárias para tal, independentemente de notificação da Prefeitura Municipal.

Art. 9º. Todos os encargos trabalhistas, previdenciários, securitários, fiscais e quaisquer outros advindos de atividades exercidas sobre o imóvel objeto da presente permissão, serão de responsabilidade exclusiva da permissionária.

Art. 10. Fazem parte integrante desta lei os inclusos, memorial descritivo, planta e laudo de avaliação do imóvel.

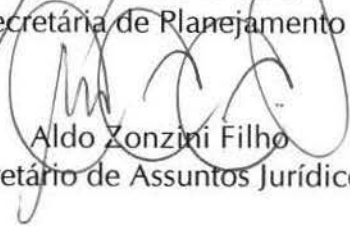
Art. 11. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 29 de junho de 2005.

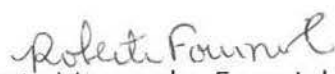

Eduardo Cury
Prefeito Municipal


William de Souza Freitas
Consultor Legislativo


Eliana Pinheiro Silva
Secretária de Planejamento


Aldo Zonzini Filho
Secretário de Assuntos Jurídicos

Registrada na Divisão de Formalização e Atos da Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos vinte e nove dias do mês de junho do ano de dois mil e cinco.


Roberta Marcondes Fourniol Rebello
Chefe da Divisão de Formalização e Atos



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE OBRAS
DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS

Polha nº 46 Data 8/10/05
Proc. nº 25538-1/03
Ass.: [assinatura]

MEMORIAL DESCRITIVO

De: [assinatura] *Processo Municipal nº 6832/05*
Hélio Souza *anexo a cópia*

01 - IMÓVEL: Edificação enxalvenaria.

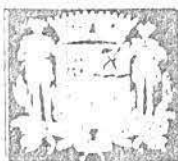
02 - PROPRIEDADE: Domínio Público Municipal.

03 - LOCALIZAÇÃO: Av. Madre Tereza - Centro

04 - SITUAÇÃO: A edificação está situada (no 2º andar da Galeria Pedro Rachid), entre a Av. Madre Tereza, área remanescente da Galeria Pedro Rachid, herdeiros de Arlindo Fernandes e área de Domínio Público Municipal.

05 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - A edificação mede 17,07m (dezessete metros e sete centímetros) de frente para a Área de Domínio Público Municipal distante 7,57m (sete metros e cinquenta e sete centímetros) da Av. Madre Tereza; 7,08m (sete metros e oito centímetros) nos fundos confrontando com remanescente da Galeria Pedro Rachid; do lado esquerdo de quem do imóvel olha para a Av. Madre Tereza, mede 57,71m (cinquenta e sete metros e setenta e um centímetros), confrontando com herdeiros de Arlindo Fernandes, do lado direito mede 61,30m (sessenta e um metros e trinta centímetros) em três segmentos: sendo 2,48m (dois metros e quarenta e oito centímetros) confrontando com área de Domínio Público Municipal, 8,75m (oito metros e

Folha nº 81	Data 27/05
Proc nº 25545-7/03	
Ass: Carlos Carnevali	



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

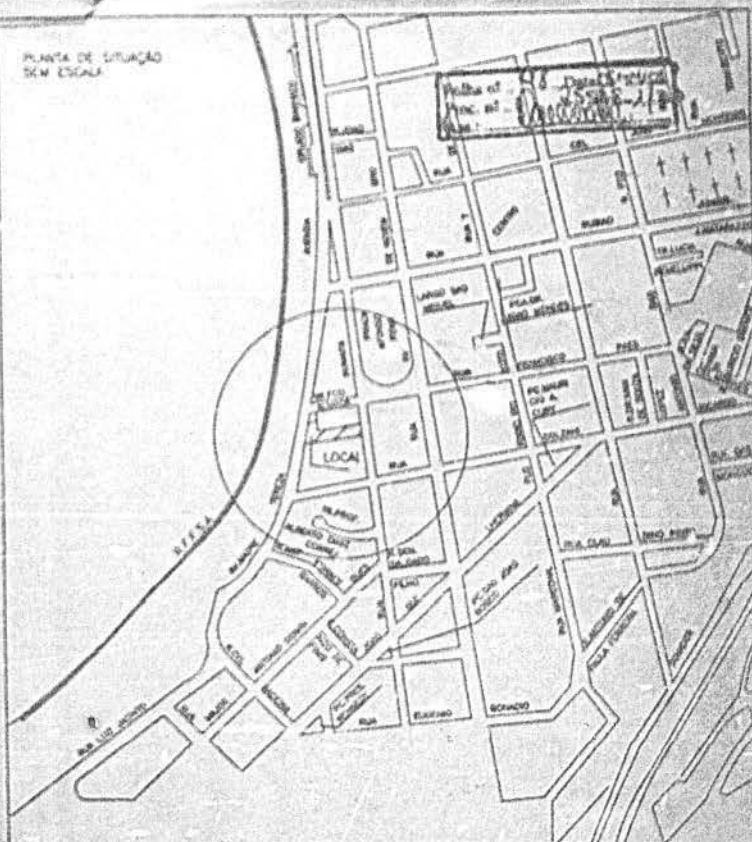
Letrada e largo centímetros) e 50,07m (cinquenta metros e sete centímetros), confrontada com área remanescente da Galeria Praça Rachid, fechando o perímetro

06 - ÁREA TOTAL: - (o perímetro de cento e trinta e sete metros e sete centímetros, equivalente a trinta e nove mil e novecentos e setenta e sete metros quadrados)

Secretaria de Obras e Habitação, aos 05 de abril de 2005.


Engº Carlos Benedito Carnevali
Supervisor de Cálculos e Sistemas


Engº Cláudio Henrique Miragaia Mendes
Chefe da Divisão de Infra-estrutura



© 2004 Blackwell Publishing Ltd

References

R. HUMATA - CONTRO

Levantamento	Superintendente	processo/experiente	Assessor
Ordem de Preço	348	analisado	GRACIA
Objeto/Projeto	Exato	MACHUCA FUNDADA	
Acabamento	1.500	Supervisor de Serviço	
Desenho	Data	Engº Assessor	
Acabamento	60/74/75	Ordem de Obras Públicas	Secretaria de Obras
Ordem de Serviço		Engº Miguel Manoel Pinto	Engº William Wilson Nesi

7425450m



LEGENDA
MURO
GUIA
SEMPRETOURA
GRACE
MURATA
PILAR
PORTÃO
ARMADE
POSTE
POLIGONAL

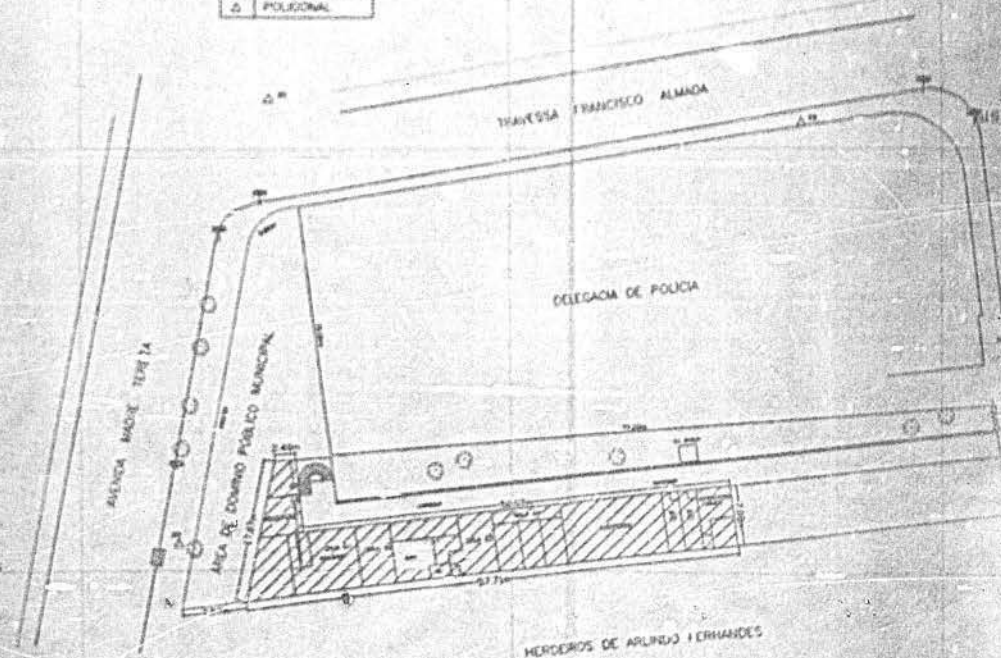
7425450m

7425550m

409150m

409150m

409150m



TRAVESSA FRANCISCO ALMADA

DELEGACIA DE POLICIA

ALCANTARA MADEIRA

ALCA DE DOMINGO PUBLICO MUNICIPAL

HERDEIROS DE ARLINDO FERNANDES

Folha nº	44	Data	11/05/05
Proc nº	019DAA-SOH/05		
Ass			

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 019DAA-SOH/05.
(referente ao processo interno n.º 25.578-1/03).

1. Interessada: Fundação Hélio Augusto de Souza.
2. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à rua José de Alencar, 123 - centro.
3. Objetivo: tem o presente laudo, a finalidade de determinar o valor de mercado de um imóvel.
4. Localização: o imóvel está situado com frente para a Avenida Madre Thereza, Centro, José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra uma área de 441,95m², com uma construção de 441,95m².
6. Vistoria do Imóvel: inspecionando o imóvel, observamos tratar-se de salas do pavimento superior do prédio da Galeria Pedro Rachid, sem elevador, com idade aparente de 44 anos.
7. Para avaliar o terreno utilizamos o método comparativo de dados do mercado pelas características, conforme as normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Procuramos coletar os elementos nas regiões de mesmo aproveitamento econômico, que homogeneizados forneceram o valor médio do metro quadrado para a área avaliada.
8. Pesquisa de dados: às fontes de informações consultadas foram os anúncios publicados no jornal local, que forneceram os seguintes valores.

Elemento n.º 01:

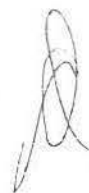
Publicado dia 03/04/2.005 no jornal Valeparaibano.
Anunciante: imobiliária Maciel, tel. 3916-3399.
Local: rua Carvalho de Araújo, centro.
Área de 270,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 27,00m.
Topografia plana.
Valor = R\$85.000,00.
Valor médio = 85.000,00/270,00 = 314,81R\$/m².

Elemento n.º 02:

Publicado dia 10/04/2.005 no jornal Valeparaibano.
Anunciante: imobiliária Excel, tel. 3946-6600.
Local: rua Pascoal Moreira, Jardim Esplanada.
Área de 450,00m², com frente de 15,00m e profundidade de 30,00m.
Topografia plana.
Valor = R\$180.000,00.
Valor médio = 180.000,00/450,00 = 400,00R\$/m².

Elemento n.º 03:

Publicado dia 24/04/2.005 no jornal Valeparaibano.
Anunciante particular, tel. 3943-8931.



Valh. 1/1 Data 15/1/05
 Prov. 1/1 15-1/05
 Ass. 1/1

Local: rua Eugênio Bonadio, Centro.
 Área de 1.868,46m², com frente de 42,85m e profundidade de 42,76m.
 Topografia plana.
 Valor = R\$970.000,00
 Valor médio = 970.000,00/1.868,46 = 519,14R\$/m².

Elemento n.º 04.
 Informação obtida diretamente com a imobiliária, dia 24/04/2005.
 Imobiliária Cordero, corretor Sr. Walter, tel. 3922-1355.
 Local: esquina da Avenida Nelson D'Ávila com a rua Euclides Miragaia, Centro.
 Área de 1.987,00m², com frente de 17,00m para a Avenida Nelson D'Ávila e frente de 70,00m para a rua Euclides Miragaia.
 Topografia plana.
 Valor = R\$ 1.050.000,00.
 Valor médio = 1.050.000,00/1.987,00 = 528,43R\$/m².

Elemento n.º 05.
 Publicado dia 01/05/2005 no jornal Valeparaibano.
 Anunciante particular, tel. 9133-0747.
 Local: rua Varsóvia, Jardim Augusta.
 Área de 275,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 27,50m.
 Topografia plana.
 Valor = R\$80.000,00.
 Valor médio = 80.000,00/275,00 = 290,91R\$/m².

9. Homogeneização dos valores:

Fator de fonte (Ff), Considerado 0,90 para imóveis em oferta de venda, que supõe existir uma elasticidade de negociação.

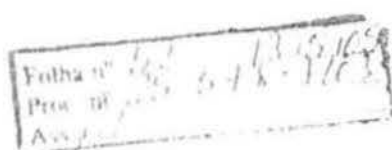
Fator de Topografia (Fto), indicados na tabela e leva em consideração a declividade da superfície dos lotes.

Valor Homogeneizado = Vh = V m x Ff x Fto.

Elemento	Vm	Ff	Fto	Vh
01	314,81	0,90	1,00	283,33
02	400,00	0,90	1,00	360,00
03	519,44	0,90	1,00	467,50
04	528,43	0,90	1,00	475,59
05	290,91	0,90	1,00	261,82
Somatória				1.848,24
Vhm = Valor homogeneizado Médio				369,65
Limite Superior = Vhm x 1,3				480,55
Limite Inferior = Vhm x 0,70				258,76

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 Topografia (Fto):



$$Vt = 0,50 \times \text{Área} \times Vhm \times Eto$$

$$\text{Área} = 441,95 \text{ m}^2$$

$$Vhm = 369,65 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

$$Eto = 1,00 = \text{Fator de topografia, que corresponde o terreno plano.}$$

$$Vt = \text{Área} \times Vhm \times Eto$$

$$Vt = 0,50 \times 441,95 \times 369,65 \times 1,00 = 81.683,41$$

11. Cálculo do valor da construção (V_c), de acordo com os Custos Unitários PINI de Edificações (CUPE) tomando como padrão um prédio comercial médio sem elevador:

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

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

CUPE = R\$859,90/m² = Custos Unitários PINI de Edificações, mês base Março/2.005, 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 (126,68%), 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.

Local	Área	CUPE	CP	B.D.I.	Vc
Salas do 2º pavimento	441,95	859,90	0,90	1,10	376.232,48

V_c é o valor da construção nova que deve ser depreciado para corresponder com a idade atual aparente do prédio. O Valor atual da construção (V_{ac}) será calculado pelo método da linha reta com as seguintes considerações:

Valor residual = 25% do V_c .

Vida útil provável = 60 anos.

Idade atual estimada = 46 anos.

$$V_{ac} = V_c \times (0,25 + 0,75 \times (60 - 46)/60) = V_c \times 0,43.$$

$$V_{ac} = 376.232,48 \times 0,43 = \text{R\$ } 161.779,97.$$

12. Valor do imóvel (V_i):

$$V_i = V_L + V_{ac}$$

$$V_i = 81.683,41 + 161.779,97 = 243.463,38.$$

Fo	53	Data	12/5/69
Proc	25.6	18-1/63	
Ass			

Portanto, o valor do imóvel é duzentos e quarenta e três mil, quatrocentos e sessenta e três Reais e tanta e oito centavos.

R3. Encerramento: o presente laudo vai impresso em quatro folhas apenas no anverso, estando a última datada e assinada e as demais rubricadas.

Secretaria de Obras e Habitação, 12 de Maio de 2.005.



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





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

Folha nº	46	Data	25.04.05
Proc. nº	25.575-1/03		
Ass.	Assessoria		

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de Domínio Público Municipal a ser permissionada a Fundhas- Fundação Hélio Augusto de Souza.

01- IMÓVEL: Edificação em alvenaria.

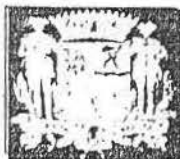
02 - PROPRIEDADE: Domínio Público Municipal.

03 - LOCALIZAÇÃO: Av. Madre Tereza – Centro

04 - SITUAÇÃO: A edificação está situada (no 2º andar da Galeria Pedro Rachid), entre a Av. Madre Tereza, área remanescente da Galeria Pedro Rachid, herdeiros de Arlindo Fernandes e área de Domínio Público Municipal.

05 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - A edificação mede 17,07m (dezessete metros e sete centímetros) de frente para a Área de Domínio Público Municipal distante 7,57m (sete metros e cinquenta e sete centímetros) da Av. Madre Tereza; 7,08m (sete metros e oito centímetros) nos fundos confrontando com remanescente da Galeria Pedro Rachid; do lado esquerdo de quem do imóvel olha para a Av. Madre Tereza, mede 57,71m (cinquenta e sete metros e setenta e um centímetros), confrontando com herdeiros de Arlindo Fernandes, do lado direito mede 61,30m (sessenta e um metros e trinta centímetros) em três segmentos: sendo 2,48m (dois metros e quarenta e oito centímetros) confrontando com área de Domínio Público Municipal, 8,75m (oito metros e

Folha nº 91	Data: 04/05
Proc. nº 25570-7/03	
Ass: [assinatura]	



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

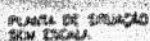
setenta e cinco centímetros) e 50,07m (cinquenta metros e sete centímetros), confrontando com área remanescente da Galeria Perlo Rachid, fechando o perímetro.

06 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perlaç uma área de 441,95 m² (quatrocentos e quarenta e um metros quadrados e noventa e cinco decímetros quadrados)

Secretaria de Obras e Habitação, aos 05 de abril de 2005.

Engº Carlos Benedito Carnevali
Supervisor de Cálculos e Sistemas

Engº Cláudio Henrique Miragaia Mendes
Chefe da Divisão de Infra-estrutura



000000/000000

DeGroot

1. *Journal of the American Medical Association*, 1997; 277: 1001-1005.

Experiments

PROCESSED/ALCOHOL

Elly

0000

1. *Journal of the American Medical Association*, 1997; 277: 1001-1005.

Grandis

Experiments

ПРОЦЕСС / ПРОЦЕДУРА

Left:

0000

CR-52/1711

Lacris

arguing that

100

100

Address

1500

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

1999

1999

Continued

Date

1947

1997

1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26

1998

02/24/92

Director de Cursos PG

• **Claro**

1997

Chute de D...

2

TABLE 1. *Continued*

10

12

1

74

For More Money

Waggon

1000



LEGENDA
MURO
GUIA
BONFESTORIA
GRADE
MURETA
PILAR
PORTÃO
ÁRVORE
POSTE
POLIGONAL

7435600m

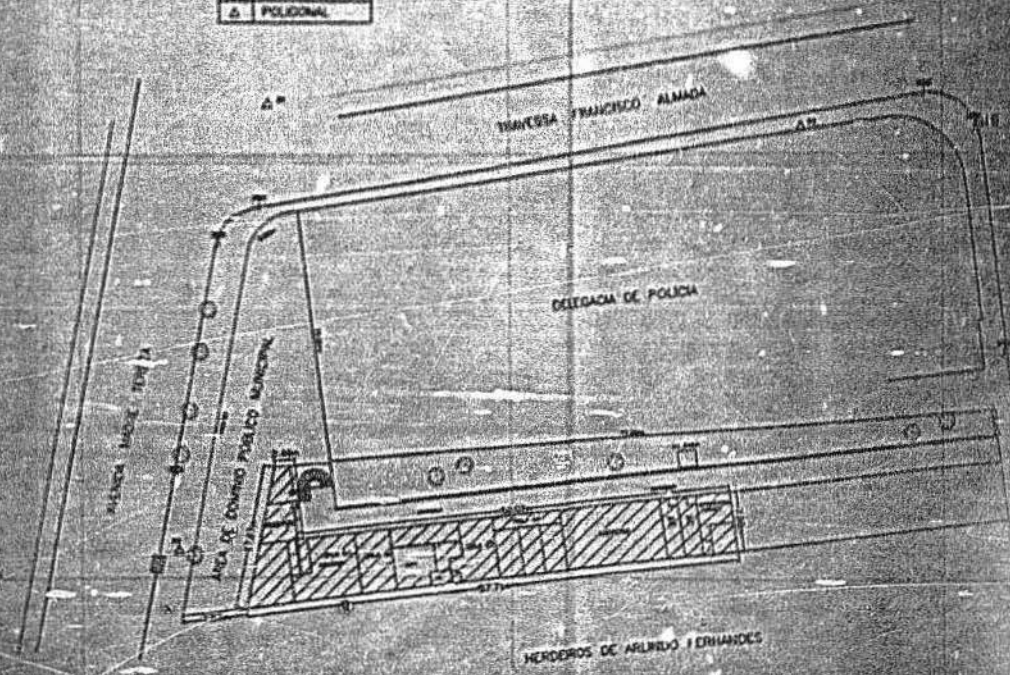
7435600m

7435650m

407105E

407150E

407200E



Folha nº	68	Data	13/05/05
Proc. nº	25.578-1/03		
Ass:			

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 019DAA-SOH/05.
(referente ao processo interno n.º 25.578-1/03).

1. Interessada: Fundação Hêlio Augusto de Souza.
2. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à rua José de Alencar, 123 - centro.
3. Objetivo: tem o presente laudo, a finalidade de determinar o valor de mercado de um imóvel.
4. Localização: o imóvel está situado com frente para a Avenida Madre Thereza, Centro, José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra uma área de 441,95m², com uma construção de 441,95m².
6. Vistoria do Imóvel: inspecionando o imóvel, observamos tratar-se de salas do pavimento superior do prédio da Galeria Pedro Rachid, sem elevador, com idade aparente de 44 anos.
7. Para avaliar o terreno utilizamos o método comparativo de dados do mercado pelas características, conforme as normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Procuramos coletar os elementos nas regiões de mesmo aproveitamento econômico, que homogêneos forneceram o valor médio do metro quadrado para a área avaliada.
8. Pesquisa de dados: às fontes de informações consultadas foram os anúncios publicados no jornal local, que forneceram os seguintes valores.

Elemento n.º 01:

Publicado dia 03/04/2.005 no jornal Valeparaibano.
Anunciante: imobiliária Maciel, tel. 3916-3399.
Local: rua Carvalho de Araújo, centro.
Área de 270,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 27,00m.
Topografia plana.
Valor = R\$85.000,00.
Valor médio = $85.000,00/270,00 = 314,81R\$/m^2$.

Elemento n.º 02:

Publicado dia 10/04/2.005 no jornal Valeparaibano.
Anunciante: imobiliária Excel, tel. 3946-6600.
Local: rua Pascoal Moreira, Jardim Esplanada.
Área de 450,00m², com frente de 15,00m e profundidade de 30,00m.
Topografia plana.
Valor = R\$180.000,00.
Valor médio = $180.000,00/450,00 = 400,00R\$/m^2$.

Elemento n.º 03:

Publicado dia 24/04/2.005 no jornal Valeparaibano.
Anunciante particular, tel. 3943-8931.



Folha	51	Data	15.5.165
Proc	25.578-1/03		
Ass.			

Local: rua Eugênio Bonádio, Centro.

Área de 1.868,46m², com frente de 42,85m e profundidade de 42,76m.

Topografia plana.

Valor = R\$970.000,00.

Valor médio = 970.000,00/1.868,46 = 519,14R\$/m².

Elemento n.º 04:

Informação obtida diretamente com a imobiliária, dia 24/04/2.005.

Imobiliária Cordeiro, corretor Sr. Walter, tel. 3922-1355.

Local: esquina da Avenida Nelson D'Ávila com a rua Euclides Miragaia, Centro.

Área de 1.987,00m², com frente de 17,00m para a Avenida Nelson D'Ávila e frente de 70,00m para a rua Euclides Miragaia.

Topografia plana.

Valor = R\$ 1.050.000,00.

Valor médio = 1.050.000,00/1.987,00 = 528,43R\$/m².

Elemento n.º 05:

Publicado dia 01/05/2.005 no jornal Valeparaibano.

Anunciante particular, tel. 9133-0747.

Local: rua Varsóvia, Jardim Augusta.

Área de 275,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 27,50m.

Topografia plana.

Valor = R\$80.000,00.

Valor médio = 80.000,00/275,00 = 290,91R\$/m².

9. Homogeneização dos valores:

Fator de fonte (Ff), Considerado 0,90 para imóveis em oferta de venda, que supõe existir uma elasticidade de negociação.

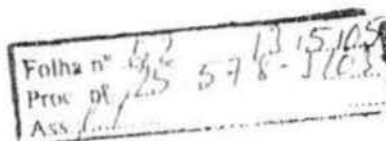
Fator de Topografia (Fto), indicados na tabela e leva em consideração a declividade da superfície dos lotes.

Valor Homogeneizado = Vh = V m x Ff x Fto.

Elemento	Vm	Ff	Fto	Vh
01	314,81	0,90	1,00	283,33
02	400,00	0,90	1,00	360,00
03	519,44	0,90	1,00	467,50
04	528,43	0,90	1,00	475,59
05	290,91	0,90	1,00	261,82
Somatória				1.848,24
Vhm = Valor homogeneizado Médio				369,65
Limite Superior = Vhm x 1,3				480,55
Limite Inferior = Vhm x 0,70				258,76

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 Topografia (Fto):



$$Vt = 0,50 \times \text{Área} \times Vhm \times Fto.$$

$$\text{Área} = 441,95m^2.$$

$$Vhm = 369,65R\$/m^2.$$

Fto = 1,00 = Fator de topografia, que considera o terreno plano.

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

$$Vt = 0,50 \times 441,95 \times 369,65 \times 1,00 = 81.683,41.$$

11. Cálculo do valor da construção (Vc), de acordo com os Custos Unitários Pini de Edificações (CUPE) tomando como padrão um prédio comercial médio sem elevador:

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

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

CUPE = R\$859,90/m² = Custos Unitários PINI de Edificações, mês base Março/2.005, 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 (126,68%), 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.

Local	Área	CUPE	CP	B.D.I.	Vc
Salas do 2º pavimento	441,95	859,90	0,90	1,10	376.232,48

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 = 46 anos.

$$Vac = Vc \times (0,25 + 0,75 \times (60 - 46)/60) = Vc \times 0,43.$$

$$Vac = 376.232,48 \times 0,43 = R\ \$ 161.779,97.$$

12. Valor do imóvel (Vi):

$$Vi = VL + Vac.$$

$$Vi = 81.683,41 + 161.779,97 = 243.463,38.$$

Fo	53	Data	13/5/05
Pro			25.678-1103
Ass.			

Portanto, o valor do imóvel é duzentos e quarenta e três mil, quatrocentos e sessenta e três Reais e trinta e oito 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 Obras e Habitação, 12 de Maio de 2005.



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

