

LEI Nº. 7958/09
DE 08 DE OUTUBRO DE 2009

Autoriza a Prefeitura Municipal a outorgar permissão de uso de 2 (duas) áreas de terreno de domínio público municipal à Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP, 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 permissão de uso de 2 (duas) áreas de terreno de domínio público municipal à Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP, com as medidas, limites e confrontações abaixo descritas, situadas na Rua Alexandrina M. da Conceição, no Jardim Nova Detroit, e Rua Rio Guaíba, no Jardim Pararangaba, destinadas à implantação de coletor tronco de esgoto, integrante do Sistema de Esgoto Sanitário local:

ÁREA 1

01 - IMÓVEL: Área 1

02 - PROPRIEDADE: Domínio Público Municipal.

03 - LOCALIZAÇÃO: Rua Alexandrina M. da Conceição – Jardim Nova Detroit.

04 - SITUAÇÃO: A área de terra está situada entre a área remanescente de Domínio Público Municipal, Rua Orlando Silva, área remanescente de Domínio Público Municipal e Rua Alexandrina M. da Conceição.

05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: Formato irregular, com declividade e sem benfeitorias.

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: A medição inicia-se no ponto 1 (coordenadas N= 7437766,3509; E= 417169,4522), localizado na Rua Alexandrina M. da Conceição. Deste segue no sentido horário com rumo azimute de 293º17'28" e distância de 46,38m até o ponto 2; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 203º17'12" e distância de 49,65m até o ponto 3, confrontando com a área remanescente de Domínio Público Municipal do ponto 1 ao ponto 3; neste deflete à direita e segue com azimute de 331º24'12" e distância de 10,17m, confrontando com a Rua Orlando Silva até o ponto 4; neste deflete à direita e segue com azimute de 23º17'12" e distância de 51,37m até o ponto 5; neste deflete à direita e segue com azimute de 113º17'28" e distância de 57,03m até o ponto 6, confrontando com a área remanescente de Domínio Público Municipal do ponto 4 ao ponto 6; neste deflete à direita e segue com azimute de 221º36'27" e distância de 8,43m, confrontando com a Rua Alexandrina M. da Conceição até o ponto inicial 1, fechando o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: O perímetro descrito perfaz uma área de 817,68 m² (oitocentos e dezessete metros quadrados e sessenta e oito décimos quadrados).

ÁREA 2

01 - IMÓVEL: Área 2

02 - PROPRIEDADE: Domínio Público Municipal.

03 - LOCALIZAÇÃO: Rua Rio Guaíba – Jd. Pararangaba.

04 - SITUAÇÃO: A área de terra está situada entre a Rua Rio Guaíba, Área Verde 3 remanescente, Avenida Benedito Friggi e Área Verde 3 remanescente.

05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: Formato irregular, com declividade e sem benfeitorias.

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: A medição inicia-se no ponto 14 (coordenadas N= 7436981,2854; E= 417454,5981), localizado no alinhamento da Rua Rio Guaíba. Deste segue no sentido horário com rumo azimute de 242°56'05" e distância de 8,06m, confrontando com a Rua Rio Guaíba até o ponto 15; neste deflete à direita e segue com azimute de 326°06'13" e distância de 244,96m até o ponto 16; neste deflete à direita e segue com azimute de 333° 53'31" e distância de 82,26m até o ponto 17; neste deflete à direita e segue com azimute de 336°47'21" e distância de 80,38m até o ponto 18; neste deflete à direita e segue com azimute de 344°37'40" e distância de 85,63m até o ponto 19; neste deflete à direita e segue com azimute de 354°52'33" e distância de 90,07m até o ponto 20; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 347°32'05" e distância de 64,75m até o ponto 7 confrontando do ponto 15 ao ponto 7 com a Área Verde 3 remanescente; neste deflete à direita e segue com azimute de 49°03'09" e distância de 9,10m confrontando com a Avenida Benedito Friggi até o ponto 8; neste deflete à direita e segue com azimute de 167°32'05" e distância de 69,62m até o ponto 9; neste deflete à direita e segue com azimute de 174°52'38" e distância de 89,85m até o ponto 10; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 164°37'40" e distância de 84,37m até o ponto 11; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 156°47'21" e distância de 79,62m até o ponto 12; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 153°53'31" e distância de 81,51m até o ponto 13; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 146°06'13" e distância de 245,37m até o ponto inicial 14, confrontando do ponto 8 ao ponto inicial 14 com a Área Verde 3 remanescente, fechando o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: O perímetro descrito perfaz uma área de 5.193,64m² (cinco mil, cento e noventa e três metros quadrados e sessenta e quatro décimos quadrados).

Parágrafo único. As áreas de terreno das quais trata o "caput" deste artigo estão melhor descritas e caracterizadas nas plantas, memoriais descritivos e laudos de avaliação, inclusos, que são partes integrantes desta lei.

Art. 2º. A presente permissão de uso é concedida a título precário, gratuito e por prazo indeterminado, podendo ser revogada a qualquer momento sem direito à indenização em favor da permissionária em virtude da revogação, quando ocorrer qualquer violação às obrigações da permissionária previstas nesta lei, ou o interesse público o exigir.

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

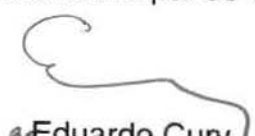
Art. 3º. A permissionária obriga-se a deixar o local, ao final da obra, livre de materiais de construção, entulhos e com os buracos devidamente tapados.


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

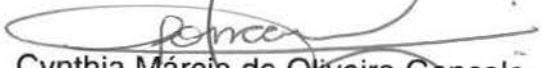
Art. 5º. No instrumento de permissão a ser firmado entre as partes constará obrigatoriamente cláusula de reversão para o caso de ocorrer inobservância do disposto nos artigos precedentes ou se, à área ora permissionada, no todo ou em parte, vier a ser dada destinação diversa da prevista nesta lei.

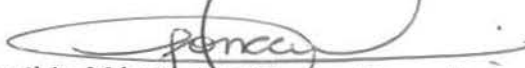
Art. 6º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

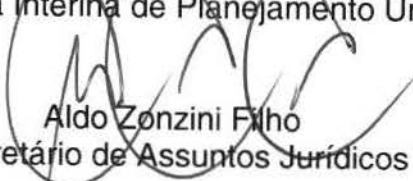
Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 08 de outubro de 2009.


Eduardo Cury
Prefeito Municipal



William de Souza Freitas
Consultor Legislativo


Cynthia Márcia de Oliveira Gonçalves
Secretária de Obras


Cynthia Márcia de Oliveira Gonçalves
Secretária Interina de Planejamento Urbano


Aldo Zonzini Filho
Secretário de Assuntos Jurídicos

Registrado na Divisão de Formalização e Atos da Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos oito dias do mês de outubro do ano de dois mil e nove.


Roberta Marcondes Fourniol Rebello
Chefe da Divisão de Formalização e Atos



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

Folha nº 68 Data 06/10/19
Processo 72249-4

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de Domínio Público Municipal solicitada para servidão de passagem de rede coletora de esgoto.

01 - IMÓVEL: Área 1

02 – PROPRIEDADE: - Domínio Público Municipal

03 - LOCALIZAÇÃO: - Rua Alexandrina M. da Conceição – Jd. Nova Detroit

04 - SITUAÇÃO: - A área de terra está situada entre a Área remanescente de Domínio Público Municipal, Rua Orlando Silva, Área remanescente de Domínio Público Municipal e Rua Alexandrina M. da Conceição.

05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: - Formato irregular, com declividade e sem benfeitorias.

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - A medição inicia-se no ponto 1 (coordenadas N=7437766,3509; E=417169,4522), localizado na Rua Alexandrina M. da Conceição. Deste segue no sentido horário com rumo azimute de 293°17'28" e distância de 46,38m até o ponto 2; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 203°17'12" e distância de 49,65m até o ponto 3, confrontando com a Área remanescente de Domínio Público Municipal do ponto inicial 1 ao ponto 3; neste deflete à direita e segue com azimute de 331°24'12" e distância de 10,17m confrontando com a Rua Orlando Silva até o ponto 4; neste deflete à direita e segue azimute de 23°17'12" e distância de 51,37m até o ponto 5; neste deflete à direita e segue com azimute de 113°17'28" e distância de 57,03m até

Folha nº 69 Data 06/10/09

Processo 73249-8



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

o ponto 6, confrontando com a área remanescente de Domínio Público Municipal do ponto 4 ao ponto 6; neste deflete à direita e segue com azimute de $221^{\circ}36'27''$ e distância de 8,43m confrontando com a Rua Alexandrina M. da Conceição até o ponto inicial 1, fechando o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 817,68 m² (oitocentos e dezessete metros quadrados e sessenta e oito décimos quadrados).

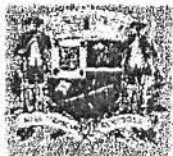
Secretaria de Obras, 16 de Julho de 2009.

Eng^o Carlos Benedito Carnevalli

Monitor

Eng^o Cláudio Henrique Miragaia Mendes

Chefe de Divisão de Infraestrutura



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

Folha nº 70 Data 06/10/02
Processo 71249-2

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de Domínio Público Municipal solicitada para servidão de passagem de rede coletora de esgoto.

01 - IMÓVEL: Área 2

02 – PROPRIEDADE: - Domínio Público Municipal

03 - LOCALIZAÇÃO: - Rua Rio Guaíba – Jd. Pararangaba

04 - SITUAÇÃO: - A área de terra está situada entre a Rua Rio Guaíba, Área Verde 3 remanescente, Avenida Benedito Friggi e Área verde 3 remanescente.

05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: - Formato irregular, com declividade e sem benfeitorias.

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - A medição inicia-se no ponto 14 (coordenadas N=7436981,2854; E=417454,5981), localizado no alinhamento da Rua Rio Guaíba. Deste segue no sentido horário com rumo azimute de 242°56'05" e distância de 8,06m confrontando com a Rua Rio Guaíba até o ponto 15; neste deflete à direita e segue com azimute de 326°06'13" e distância de 244,96m até o ponto 16; neste deflete à direita e segue com azimute de 333°53'31" e distância de 82,26m até o ponto 17; neste deflete à direita e segue azimute de 336°47'21" e distância de 80,38m até o ponto 18; neste deflete à direita e segue com azimute de 344°37'40" e distância de 85,63m até o ponto 19; neste deflete à direita e segue com azimute de 354°52'33" e distância de 90,07m até o ponto 20; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 347°32'05" e



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

Folha nº 71 Data 06/10/09
Processo 71243-6
At: _____

distância de 64,75m até o ponto 7, confrontando do ponto 15 ao ponto 7 com a Área Verde 3 remanescente; neste deflete à direita e segue com azimute de 49°03'09" e distância de 9,10m confrontando com a Avenida Benedito Friggi até o ponto 8; neste deflete à direita e segue com azimute de 167°32'05" e distância de 69,62m até o ponto 9; neste deflete à direita e segue com azimute de 174°52'38" e distância de 89,85m até o ponto 10; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 164°37'40" e distância de 84,37m até o ponto 11; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 156°47'21" e distância de 79,62m até o ponto 12; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 153°53'31" e distância de 81,51m até o ponto 13; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 146°06'13" e distância de 245,37m até o ponto inicial 14, confrontando do ponto 8 ao ponto inicial 14 com a área Verde 3 remanescente, fechando o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 5193,64 m² (cinco mil, cento e noventa e três metros quadrados e sessenta e quatro decímetros quadrados).

Secretaria de Obras, 16 de Julho de 2009.

Eng^o Carlos Benedito Carnevalli

Monitor

Eng^o Cláudio Henrique Miragaia Mendes

Chefe de Divisão de Infraestrutura

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 051DAA-SPU/09 Folha nº 72 Data 06/10/09
(referente ao processo interno n.º 71.249-6/09). Processo 71249-6

1. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à rua José de Alencar, 123 - Centro.
2. Interessada: Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP.
3. Objetivo do laudo: determinar o valor de uma área, para fins de servidão de passagem.
4. Localização: a área está situada na rua Alexandrina Maria da Conceição, Jardim Nova Detroit, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro encerra a áreas de 817,68m².
6. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos tratar-se de uma área plana em um bairro de classe média.
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:

Elemento n.º 01:

Publicado dia 08/03/2.009.

Anunciante imobiliária Altos de Santana, tel. 3922-6175.

Local: Altos da Vila Paiva.

Área de 250,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$60.000,00.

Valor médio = $60.000,00/250,00 = R\$240,00/m^2$.

If = 126,77.

Elemento n.º 02:

Publicado dia 19/04/2.009.

Anunciante particular, tel. 3941-4869 ou 9133-2575.

Local: Jardim Nova Florida.

Área de 144,00m², com frente de 6,00m e profundidade de 24,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$32.000,00.

Valor médio = $32.000,00/144,00 = R\$222,22/m^2$.

If = 119,85.

Elemento n.º 03:

Publicado dia 08/03/2.009.

Anunciante imobiliária Verde Vale, tel. 2134-1551.

Local: Jardim Santa Inês I.

Área de 125,00m², com frente de 5,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$26.000,00.

Valor médio = $26.000,00/125,00 = R\$208,00/m^2$.

If = 97,96.

Elemento n.º 04:

Publicado dia 08/03/2.009.

Anunciante imobiliária Maciel, tel. 3929-6006.

Local: Jardim São Vicente.

Área de 250,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$60.000,00.

Valor médio = 60.000,00/250,00 = R\$240/m².

If = 140,60.

Folha nº 73 Data 06/10/09

Processo 71240-6

Ass. _____

Elemento n.º 05:

Publicado dia 05/04/2.009.

Anunciante imobiliária Aqu@rius, tel. 3902-6900.

Local: Jardim Da Granja.

Área de 250,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$50.000,00.

Valor médio = 50.000,00/250,00 = R\$200,00/m².

If = 110,64.

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 = 20,00 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 $P(mi)/2 \leq P(eq) < P(mi)$:

$F_p = (P(mi)/P(eq))^{0,50}$.

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 = 103,72/2.009 e será utilizado como fator de transporte para este local.

Folha nº 74 Data 06/10/93
Processo 71249-8

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

Elemento	Vm	Ff	Ft	Fp	Fto	If	Vh
01	240,00	0,90	1,00	1,00	1,00	126,77	176,73
02	222,22	0,90	1,14	1,00	1,00	119,85	197,31
03	208,00	0,90	1,19	1,00	1,00	97,96	235,89
04	240,00	0,90	1,00	1,00	1,00	140,60	159,34
05	200,00	0,90	1,00	1,00	1,00	110,64	168,74
Valor médio							187,60
Limite Superior = Vm x 1,3							243,88
Limite Inferior = Vm x 0,70							131,32

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

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

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

$$\text{Áreas} = 817,68m^2.$$

$$Vhm = 187,60R\$/m^2.$$

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

Tr = testada real da Área avaliando = 30,00m.

Ti = 10,00m, 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 = Fator de profundidade.

P(mi) = Profundidade mínima padrão = 20,00m.

P(máx) = Profundidade máxima padrão = 40,00m.

P(eq) = Profundidade equivalente .

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:
 $Fp = (1/2)^{0,50} = 0,71$.

Folha nº 75 Data 06/10/09
Processo 71249-8

Fator de Topografia (Fto) considerado igual a 1,00 devido o terreno ser plano.

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

$Va = 817,68 \times 187,60 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 153.396,77$.

Portanto, o valor da área $817,68m^2$ é, cento e cinquenta e três mil, trezentos e noventa e seis Reais e setenta e sete centavos.

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

Secretaria de Planejamento Urbano, 23 Julho de 2.009.



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 052DAA-SPU/09 (referente ao processo interno n.º 71.249-6/09).

Folha n.º 76 Data 04/10/09
Processo 71.249-6
Ass: _____

1. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à rua José de Alencar, 123 - Centro.
2. Interessada: Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP.
3. Objetivo do laudo: determinar o valor de uma área, para fins de servidão de passagem.
4. Localização: a área está situada na rua Rio Guaíba, Jardim Pararangaba, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro encerra a áreas de 5.193,64m².
6. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos tratar-se de uma área plana em um bairro de classe média.
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:

Elemento n.º 01:

Publicado dia 08/03/2.009.

Anunciante imobiliária Altos de Santana, tel. 3922-6175.

Local: Altos da Vila Paiva.

Área de 250,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$60.000,00.

Valor médio = 60.000,00/250,00 = R\$240,00/m².

If = 126,77.

Elemento n.º 02:

Publicado dia 19/04/2.009.

Anunciante particular, tel. 3941-4869 ou 9133-2575.

Local: Jardim Nova Florida.

Área de 144,00m², com frente de 6,00m e profundidade de 24,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$32.000,00.

Valor médio = 32.000,00/144,00 = R\$222,22/m².

If = 119,85.

Elemento n.º 03:

Publicado dia 08/03/2.009.

Anunciante imobiliária Verde Vale, tel. 2134-1551.

Local: Jardim Santa Inês I.

Área de 125,00m², com frente de 5,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$26.000,00.

Valor médio = 26.000,00/125,00 = R\$208,00/m².

If = 97,96.

Elemento n.º 04:

Publicado dia 08/03/2.009.

Anunciante imobiliária Maciel, tel. 3929-6006.

Local: Jardim São Vicente.


Área de 250,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$60.000,00.

Valor médio = 60.000,00/250,00 = R\$240/m².

If = 140,60.

Folha n.º 77 Data 06/10/09
Processo 71243-6
Ass. 

Elemento n.º 05:

Publicado dia 05/04/2.009.

Anunciante imobiliária Aqu@rius, tel. 3902-6900.

Local: Jardim Da Granja.

Área de 250,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$50.000,00.

Valor médio = 50.000,00/250,00 = R\$200,00/m².

If = 110,64.

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 $I_{fa} = 117,54/2.009$ e será utilizado como fator de transporte para este local.

Folha nº 78 Data 06/09/09
Processo 72249-8
Ass. _____

Valor Homogeneizado = $V_h = (V_m \times F_f \times F_t \times F_p \times F_{to} \times I_{fa})/I_f$.

Elemento	Vm	Ff	Ft	Fp	Fto	If	Vh
01	240,00	0,90	1,00	1,00	1,00	126,77	200,27
02	222,22	0,90	1,14	1,00	1,00	119,85	223,60
03	208,00	0,90	1,19	1,00	1,00	97,96	267,29
04	240,00	0,90	1,00	1,00	1,00	140,60	180,57
05	200,00	0,90	1,00	1,00	1,00	110,64	191,23
Valor médio							212,59
Limite Superior = $V_m \times 1,3$							276,37
Limite Inferior = $V_m \times 0,70$							148,81

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

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

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

$$\text{Áreas} = 5.193,64\text{m}^2.$$

$$V_{hm} = 212,59\text{R}\$/\text{m}^2.$$

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

Tr = testada real da Área avaliando = 30,00m.

Ti = 10,00m, testada ideal correspondente à zona onde se situa o imóvel.

Não considerando do Ft o que extrapolar o intervalo:

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

Fp = Fator de profundidade.

P(mi) = Profundidade mínima padrão = 20,00m.

P(máx) = Profundidade máxima padrão = 40,00m.

P(eq) = Profundidade equivalente.

Para $P(mi)/2 \leq P(eq) \leq 2 \times P(máx)$ então:

Se $P(mi)/2 \leq P(eq) < P(mi)$:

$$F_p = (P(eq)/P(mi))^{0,50}.$$

Se $P(mi) \leq P(eq) \leq P(máx)$ então $F_p = 1,00$.

Se $P(máx) < P(eq) \leq 2 \times P(máx)$:

$$F_p = ((P(máx)/P(eq))^{0,50})$$

Para $P(eq) < P(mi)/2$ ou $P(eq) > 2 \times P(máx)$ então:

$$F_p = (1/2)^{0,50} = 0,71.$$

Folha nº 79 Data 06/09/09
Processo 73249-6
Ass: [assinatura]

Fator de Topografia (Fto) considerado igual a 1,00 devido o terreno ser plano.

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

$$V_a = 5.193,64 \times 212,59 \times 0,95 \times 0,71 \times 1,00 = 744.726,19.$$

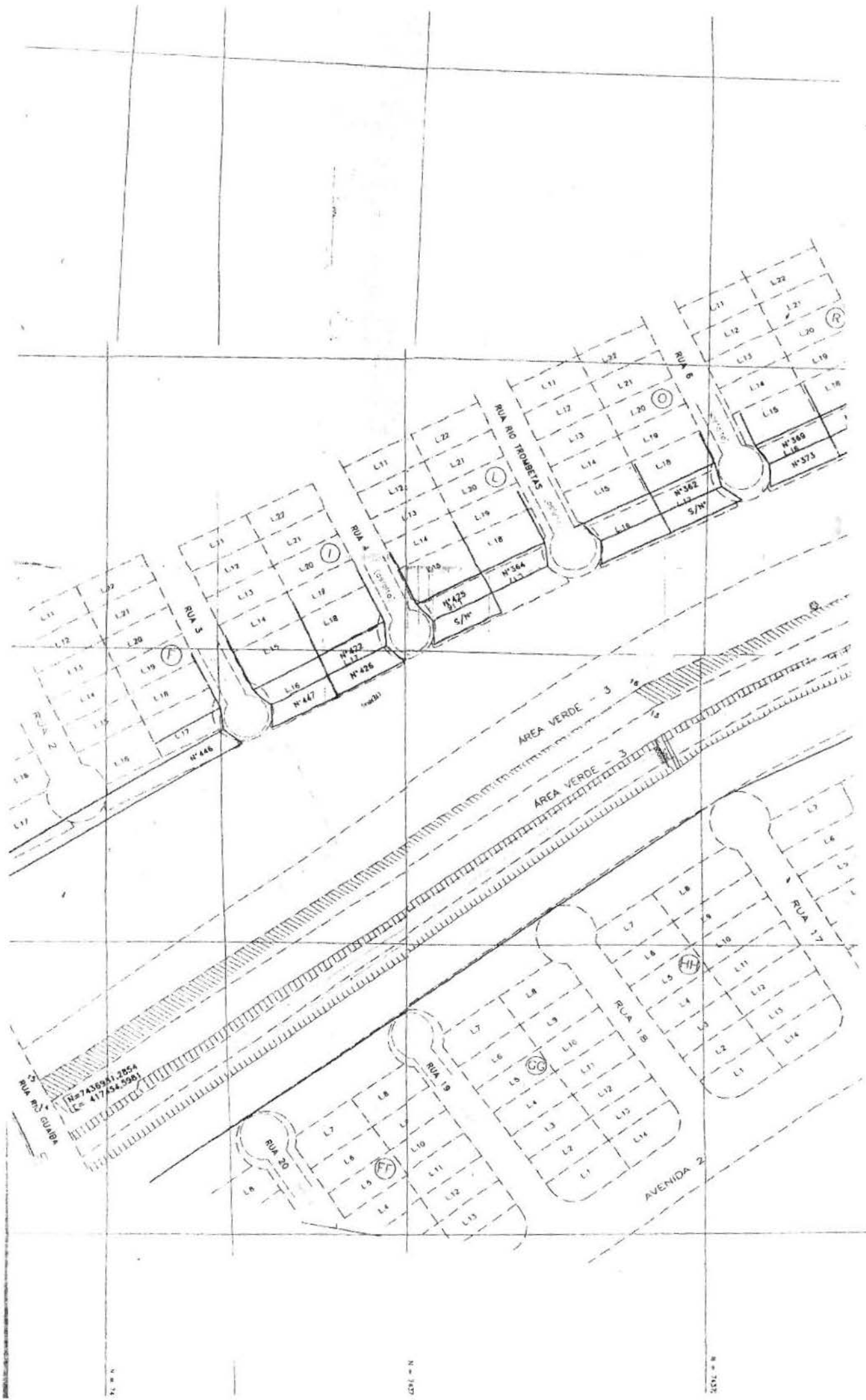
Portanto, o valor da área $5.193,64m^2$ é, setecentos e quarenta e quatro mil, setecentos e vinte e seis Reais e dezenove centavos.

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

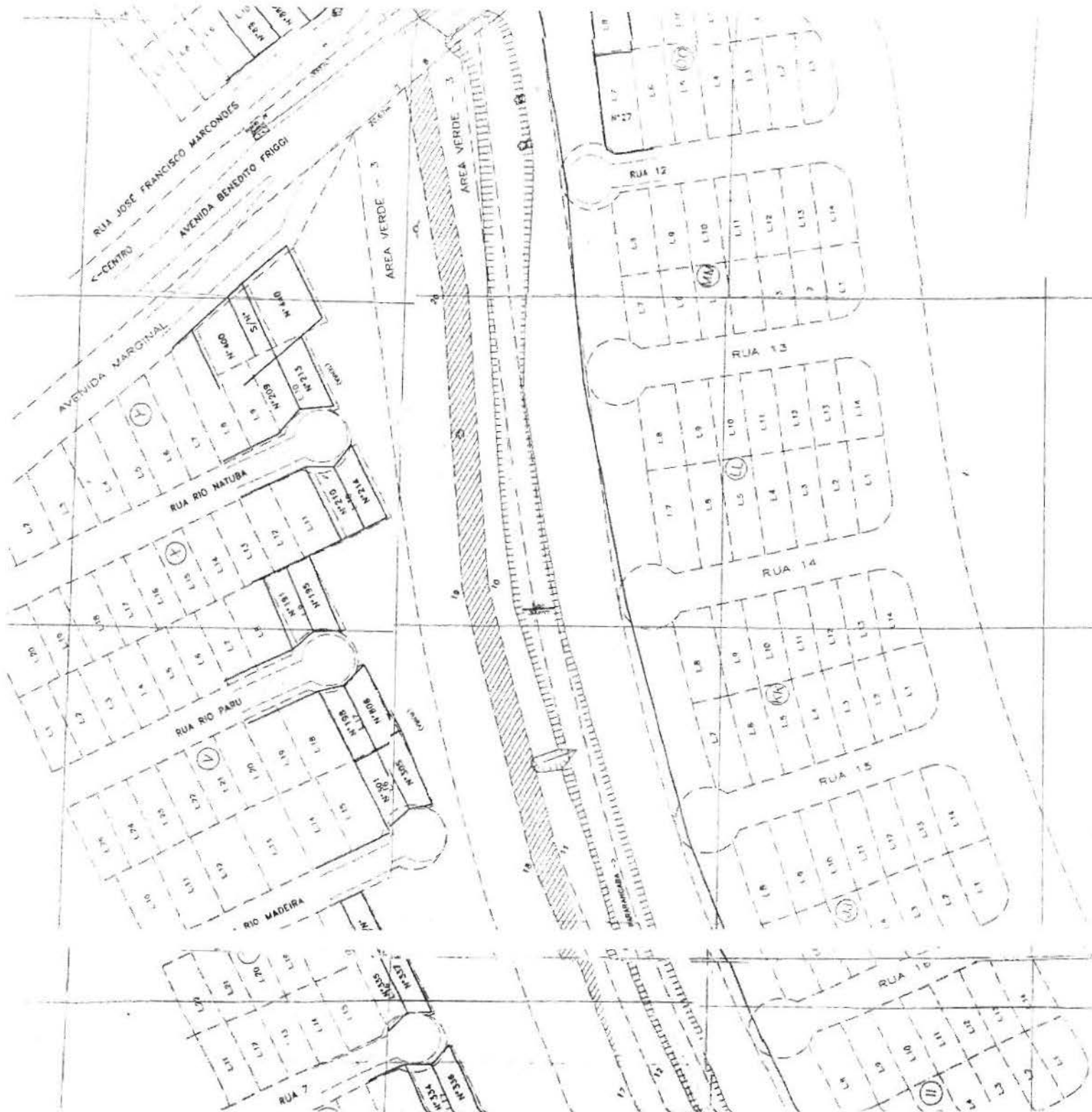
Secretaria de Planejamento Urbano, 23 Julho de 2.009.



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



R-7438981/2854
C-417454/3961



N = 7437500

N = 7437400

N = 7437300

