

LEI Nº 8169 / 10  
DE 19 DE 08 / 10



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

**MEMORIAL DESCRITIVO**

De uma faixa de terra para instituição de servidão de passagem de galerias de águas pluviais.

**01- ÁREA:** - Faixa de terreno. (Parte da Área Verde 6)

**02 – PROPRIEDADE:** - Domínio público municipal.

**03 - LOCALIZAÇÃO:** - R. Ubirajara Raimundo de Souza – Jardim Torrão de Ouro.

**04 - SITUAÇÃO:** - A área está situada entre o lote 10 da quadra S4, lote 17 da quadra S4, Área Verde 6 e R. Ubirajara Raimundo de Souza.

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

**06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:** - Inicia-se no ponto A (coordenadas N: 7.425.887,129 e E: 411.259,779), localizado no alinhamento da R. Ubirajara Raimundo de Souza, divisa com o lote 10 da quadra S4. Deste segue, no sentido horário, com azimute  $160^{\circ}31'52''$  e 14,12 m de extensão confrontando com o lote 10 da quadra S4 até o ponto B; neste deflete à direita e segue com azimute  $192^{\circ}15'23''$  e 1,90 m de extensão confrontando com o lote 17 da quadra S4 até o ponto C; neste deflete à direita e segue com azimute  $340^{\circ}31'52''$  e 15,73 m de extensão confrontando com área remanescente da Área Verde 6 até o ponto D; neste deflete à direita e segue com azimute  $70^{\circ}21'53''$  e 1,00 m de extensão confrontando com a R. Ubirajara Raimundo de Souza até o ponto inicial A; fechando o perímetro.

**07 - ÁREA TOTAL:** - O perímetro descrito perfaz uma área de 14,93 m<sup>2</sup> (catorze metros quadrados e noventa e três decímetros quadrados).

Secretaria de Obras, aos 26 de abril de 2010.

  
Engº Carlos Benedito Carnevalli  
Monitor

  
Engº Cláudio Henrique Miragaia Mendes  
Chefe de Divisão de Infraestrutura

PONTOS	AZIMUTE	DISTANCIA (m)
A-B	160°31'52"	14,12
B-C	192°15'23"	1,90
C-D	340°31'52"	15,73
D-A	70°21'53"	1,00
AREA:		14,93 m <sup>2</sup>

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE OBRAS**  
**LEVANTAMENTO PLANIALTIMETRICO CADASTRAL DE UMA AREA PARA PERMISSAO DE PASSAGEM**

LEI Nº 8169  
 DE 12 DE 08 / 10

local: R. Robert Morden O. de Mello - Jardim Torção de Ouro  
 Levantamento:

Calculo/Projeto: Orlando de Paula  
 Codernato:

Essênio: João Simionetti  
 Escala: 1:500  
 Data: 26/04/10

chefe de Divisão de Engenharia: Engº Claudio Henrique Miranda Mendes  
 Monitor de Cálculo: Engº Torção de Ouro - OS4.117  
 Diretor de Obras Públicas: Engº Aparecida Vendencio do Nascimento  
 Engº Alexandre Barreto Carnevill  
 Monitor de Campo: Engº Volteciades dos S. Mello  
 Secretaria de Obras

Processo/expediente: 22075-2/10  
 arquivado:

Único

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 034DAA-SPU/10.  
(referente ao processo interno n.º 22.075-2/10).

1. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à rua José de Alencar, 123 - Centro.
2. Interessado: Ivani Fermina da Rosa.
3. Objetivo: tem o presente laudo, a finalidade de determinar o valor de um imóvel para fins de permissão de uso.
4. Localização: o imóvel está situado à rua Ubirajara Raimundo de Souza, Jardim Torrão de Ouro, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra a área de 14,93m<sup>2</sup>.
6. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos tratar-se de uma faixa de terra de uma viela em um bairro de classe modesta.
7. Para avaliar o imóvel utilizamos as normas do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.
8. Pesquisa de valores: às fontes de informações pesquisadas foram os anúncios publicados no jornal local, que forneceram os seguintes valores.

LEI Nº 8169 ...../10  
DE 29 DE 08 ...../10

Elemento n.º 01:

Publicado dia 18/02/2.010.  
Anunciante particular, tel. 3907-3180.  
Local: rua Carlos Alberto de Andrade Silva, Parque Novo Horizonte.  
Área de 125,00m<sup>2</sup>, com frente de 5,00m e profundidade de 25,00m.  
Topografia plana.  
Valor = R\$32.000,00.  
Valor médio = 32.000,00/125,00 = R\$256,00/m<sup>2</sup>.

Elemento n.º 02:

Publicado dia 18/02/2.010.  
Anunciante particular, tel. 3907-1537.  
Local: rua Dos Pintores, Parque Novo Horizonte.  
Área de 125,00m<sup>2</sup>, com frente de 5,00m e profundidade de 25,00m.  
Topografia plana.  
Valor = R\$30.000,00.  
Valor médio = 30.000,00/125,00 = R\$240,00/m<sup>2</sup>.

Elemento n.º 03:

Publicado dia 18/02/2.010.  
Anunciante imobiliária Verde Vale, tel. 2134-1551.  
Local: rua José Castrioto, Parque Nova Esperança.  
Área de 150,00m<sup>2</sup>, com frente de 6,00m e profundidade de 25,00m.  
Topografia plana.  
Valor = R\$33.000,00.  
Valor médio = 33.000,00/150,00 = R\$220,00/m<sup>2</sup>.

Elemento n.º 04:

Publicado dia 31/01/2.010.  
Anunciante imobiliária Verde Vale, tel. 2134-1551.  
Local: rua Vinte e Cinco de Julho, Jardim Das Cerejeiras.  
Área de 125,00m<sup>2</sup>, com frente de 5,00m e profundidade de 25,00m.  
Topografia plana.  
Valor = R\$39.000,00.  
Valor médio = 39.000,00/125,00 = R\$312,00/m<sup>2</sup>.

Elemento n.º 05:  
Publicado dia 02/05/2.010.  
Anunciante particular, tel. 3936-1552 ou 9724-9668.  
Local: Jardim Torção de Ouro.  
Área de 400,00m<sup>2</sup>.  
Topografia plana.  
Valor = R\$125.000,00 (valor de venda).  
Valor médio = 125.000,00/400,00 = R\$312,50/m<sup>2</sup>.

9. Homogeneização dos valores: considerando como lote padrão uma área plana, com 10,00m de frente e profundidade de 30,00m, com os melhoramentos públicos de rua pavimentada, energia elétrica, água potável e esgoto:

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

Fator de testada =  $F_t = (T_i/T_r)^{0,25}$   
 $T_i = 10,00$  m, testada ideal correspondente à zona onde se situa o imóvel.  
 $T_r$  = testada real do elemento pesquisado.  
Não considerando do  $F_t$  o que extrapolar o intervalo:  
 $(1/2)^{0,25} \leq F_t \leq (2)^{0,25}$ .

Fator de profundidade (Fp):  
 $P(mi)$  = Profundidade mínima padrão = 20,00m.  
 $P(máx)$  = Profundidade máxima padrão = 40,00m.  
 $P(eq)$  = Profundidade equivalente = Área/testada.

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

Se  $P(mi)/2 \leq P(eq) < P(mi)$ :  
 $F_p = (P(mi)/P(eq))^{0,50}$ .

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

Se  $P(máx) < P(eq) \leq 2 \times P(máx)$ :  
 $F_p = (P(eq)/P(máx))^{0,50}$ .

Para  $P(eq) < P(mi)/2$  ou  $P(eq) > 2 \times P(máx)$  então:  
 $F_p = (2,00)^{0,50} = 1,41$ .

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

Os Índices Fiscais (If) dos locais dos elementos da pesquisa estão indicados na tabela e o da área avaliando é Ifa = 116,00/2.010 e será utilizado como fator de transporte para este local.

$$\text{Valor Homogeneizado} = Vh = (V \times Ff \times Ft \times Fp \times Fto \times Ifa) / If.$$

Elemento	V	Ff	Ft	Fp	Fto	If	Vh
01	256,00	0,90	1,19	1,00	1,00	139,00	228,81
02	240,00	0,90	1,19	1,00	1,00	139,00	214,51
03	220,00	0,90	1,14	1,00	1,00	116,00	225,72
04	312,00	0,90	1,19	1,00	1,00	116,00	334,15
05	312,50	1,00	1,00	1,00	1,00	116,00	312,50
Média							263,14
Limite Superior = Vm x 1,3							342,08
Limite Inferior = Vm x 0,70							184,20

Como não existe nenhum valor fora dos limites, os elementos pesquisados então atisfazem essa exigência.

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

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

$$\text{Área} = 14,93m^2.$$

$$Vhm = 263,14R\$/m^2.$$

$$Ft = \text{Fator de testada} = (Tr/Ti)^{0,25} = 0,84.$$

Tr = testada real da Área avaliando.

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 = 1,00.

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:

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

$Fto = 0,95.$

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

$Vt = 14,93 \times 263,14 \times 0,84 \times 1,00 \times 0,95 = 3.135,09.$

Portanto, o valor da área de  $14,93m^2$  é três mil, cento e trinta e cinco Reais e nove 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, 07 de Maio 2.010.



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