

L E I Nº. 8232/10
DE 03 DE DEZEMBRO DE 2010

Autoriza a Prefeitura Municipal a outorgar permissão de uso de 04 (quatro) áreas de domínio público municipal ao Governo do Estado de São Paulo para o funcionamento dos Distritos Policiais que especifica, 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 04 (quatro) áreas de terreno de domínio público municipal ao Governo do Estado de São Paulo para o funcionamento do 2º, 3º, 5º e 8º Distritos Policiais implantados no Município, com as seguintes medidas, limites e confrontações:

ÁREA 1 – Ocupada pelo 2º Distrito Policial.

01 - ÁREA: - Terreno com benfeitorias.

02 - PROPRIEDADE: - Prefeitura Municipal de São José dos Campos.

03 - LOCALIZAÇÃO: - Praça Carlos Gomes - Jardim Paulista.

04 - SITUAÇÃO: - A área está situada na Praça Carlos Gomes.

05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: - Formato irregular e com benfeitorias, ou seja, edificações com 280,46m² e área coberta com 63,85m².

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - Inicia-se no ponto A (coordenadas N= 7.435.306,0715; E= 410.296,7858), situado na divisa com área remanescente da Praça Carlos Gomes. Deste segue em sentido horário com azimute de 117º13'05" e 2,62m de extensão até o ponto B; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 116º09'18" e 3,81m de extensão até o ponto C; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 26º19'34" e 1,32m de extensão até o ponto C1; neste deflete à direita e segue com azimute de 116º56'16" e 2,76m de extensão até o ponto C2; neste deflete à direita e segue com azimute de 206º19'34" e 1,32m de extensão até o ponto D; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 116º33'29" e 8,06m de extensão até o ponto E, confrontando do ponto inicial A ao ponto E com área remanescente da praça; neste deflete à direita e segue com azimute de 203º48'37" e 17,62m de extensão até o ponto F; neste deflete à direita e segue com azimute de 205º24'11" e 6,91m de extensão até o ponto G; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 197º11'01" e 1,64m de extensão até o ponto H; neste deflete à direita e segue em curva de R= 5,44m, AC= 54º07'55", D= 5,14m de extensão até o ponto I; deste segue com azimute de 292º29'38" e 7,93m de extensão até o ponto J; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 291º14'29" e 5,46m de extensão até o ponto K; neste deflete à direita e segue em curva de R= 2,98m, AC= 104º01'19" e D= 5,40m de extensão até o ponto L; deste segue com azimute de 30º01'06" e 28,44m de extensão até o ponto inicial A, confrontando do ponto E ao ponto inicial A com a rua circundante, fechando o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 574,89m² (quinhentos e setenta e quatro metros quadrados e oitenta e nove decímetros quadrados).

ÁREA 2 – Ocupada pelo 3º Distrito Policial.

01 - ÁREA: - Terreno com benfeitorias.

02 - PROPRIEDADE: - Prefeitura Municipal de São José dos Campos.

03 - LOCALIZAÇÃO: - Rua José Cobra - Conjunto Residencial Trinta e Um de Março.

04 - SITUAÇÃO: - A área de terra está situada entre a Rua José Cobra, faixa de transmissão de energia elétrica, área comercial e Rua Guidoal.

05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: - Formato irregular e com benfeitorias, ou seja, edificações com 349,29m².

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - Inicia-se no ponto A (coordenadas N= 7.428.930,2410; E= 406.385,0432), situado na divisa com a área comercial. Deste segue em sentido horário com azimute de 101º48'59" e 31,86m de extensão, confrontando com a Rua Guidoal até o ponto B; neste deflete à direita e segue com azimute de 193º01'50" e 1,95m de extensão até o ponto C; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 192º47'49" e 3,45m de extensão até o ponto D; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 102º46'10" e 1,55m de extensão até o ponto E; neste deflete à direita e segue com azimute de 192º53'18" e 12,89m de extensão até o ponto F; neste deflete à direita e segue com azimute de 282º54'07" e 1,55m de extensão até o ponto G; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 192º54'07" e 0,26m de extensão até o ponto H; neste deflete à direita e segue com azimute de 284º29'07" e 4,98m de extensão até o ponto I; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 192º46'04" e 9,03m de extensão até o ponto J; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 103º38'45" e 3,75m de extensão até o ponto K; neste deflete à direita e segue em curva de R= 1,48m, AC= 174º06'38" e D= 4,50m de extensão até o ponto L, confrontando do ponto B ao ponto L com a Rua José Cobra; deste segue com azimute de 282º35'42" e 13,67m de extensão até o ponto M; neste deflete à direita e segue em curva de R= 1,60m, AC= 67º56'21" e D= 1,90m de extensão até o ponto N; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 282º36'07" e 5,75m de extensão até o ponto O; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 192º36'07" e 1,26m de extensão até o ponto P; neste deflete à direita e segue com azimute de 282º51'40" e 9,77m de extensão até o ponto Q, confrontando do ponto L ao ponto Q com faixa de transmissão de energia elétrica; neste deflete à direita e segue com azimute de 12º51'48" e 29,96m, confrontando com área comercial até o ponto inicial A, fechando o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 929,38m² (novecentos e vinte e nove metros quadrados e trinta e oito decímetros quadrados).

ÁREA 3 – Ocupada pelo 5º Distrito Policial.

01 - ÁREA: - Terreno com benfeitorias.

02 - PROPRIEDADE: - Prefeitura Municipal de São José dos Campos.

03 - LOCALIZAÇÃO: - Rua Cristóvão de Alencar - Jardim São Jorge.

04 - SITUAÇÃO: - A área está situada entre a Rua Milton Cruz, Rua Cristóvão de Alencar e lotes 5, 33 e 6 da quadra A do loteamento Jardim São Jorge.

05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: - Formato irregular e com benfeitorias, ou seja, edificações com 173,83m² e área coberta com 67,97m².

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - Inicia-se no ponto A (coordenadas N= 7.437.128,9901; E= 413.571,5310), situado na divisa com o lote 6 da quadra A. Deste segue em sentido horário com azimute de 158°20'49" e 5,02m de extensão até o ponto B; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 158°02'20" e 5,27m de extensão até o ponto C; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 157°46'24" e 3,11m de extensão até o ponto D; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 157°12'47" e 8,97m de extensão até o ponto E, confrontando do ponto inicial A ao ponto E com a Rua Milton Cruz; neste deflete à direita e segue em curva de R= 8,44m, AC= 85°57'58" e D= 12,66m de extensão, confrontando com a confluência das Ruas Milton Cruz e Cristóvão de Alencar até o ponto F; deste segue com azimute de 266°21'22" e 27,63m de extensão até o ponto G; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 265°25'40" e 4,08m de extensão até o ponto H; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 265°15'06" e 3,07m de extensão até o ponto I, confrontando do ponto F ao ponto I com a Rua Cristóvão de Alencar; neste deflete à direita e segue com azimute de 358°50'08" e 32,72m de extensão, confrontando com o lote 5 da quadra A até o ponto J; neste deflete à direita e segue com azimute de 87°33'16" e 6,24m de extensão, confrontando com o lote 33 da quadra A até o ponto K; neste deflete à direita e segue com azimute de 89°29'59" e 15,65m de extensão até o ponto L; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 88°24'21" e 7,16m de extensão até o ponto M; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 87°03'14" e 2,75m até o ponto inicial A, confrontando do ponto K ao ponto inicial A com o lote 6 da quadra A, fechando o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 1.174,13 m² (um mil, cento e setenta e quatro metros quadrados e treze décimos quadrados).

ÁREA 4 – Ocupada pelo 8º Distrito Policial.

01 - ÁREA: - Terreno com benfeitorias.

02 - PROPRIEDADE: - Prefeitura Municipal de São José dos Campos.

03 - LOCALIZAÇÃO: - Avenida Dr. João Batista Soares de Queiroz Jr. - Jardim das Indústrias.

04 - SITUAÇÃO: - A área está situada entre a Avenida Dr. João Batista Soares de Queiroz Jr., área da Associação Paulista dos Cirurgiões Dentistas e área de domínio público municipal.

05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: - Formato irregular e com benfeitorias, ou seja, edificações com 306,25m² e áreas cobertas com 239,07m².

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - Inicia-se no ponto A (coordenadas N= 7.430.672,2284; E= 406.326,6880), situado na divisa com a área da Associação Paulista dos Cirurgiões Dentistas. Deste segue em sentido horário com azimute de 111°35'29" e 4,81m de extensão até o ponto B; neste deflete à direita e segue com azimute de 115°48'36" e 28,38m de extensão até o ponto C; neste deflete à direita e segue com azimute de 116°34'33" e 17,74m de extensão até o ponto D, confrontando do ponto inicial

A ao ponto D com a Associação Paulista dos Cirurgiões Dentistas; neste deflete à direita e segue com azimute de $204^{\circ}20'04''$ e 32,06m de extensão até o ponto E; neste deflete à direita e segue com azimute de $204^{\circ}53'24''$ e 35,72m de extensão até o ponto F; neste deflete à direita e segue com azimute de $247^{\circ}45'02''$ e 6,26m de extensão até o ponto G, confrontando do ponto D ao ponto G com área remanescente de domínio público municipal; neste deflete à direita e segue com azimute de $333^{\circ}56'49''$ e 2,61m de extensão até o ponto H; neste deflete à direita e segue com azimute de $341^{\circ}49'15''$ e 4,00m de extensão até o ponto I; neste deflete à esquerda e segue com azimute de $340^{\circ}23'41''$ e 12,88m de extensão até o ponto J; neste deflete à direita e segue com azimute de $350^{\circ}13'38''$ e 25,80m de extensão até o ponto L; neste deflete à direita e segue com azimute de $355^{\circ}32'44''$ e 3,11m de extensão até o ponto M; neste deflete à direita e segue com azimute de $358^{\circ}13'49''$ e 8,78m de extensão até o ponto N; neste deflete à direita e segue com azimute de $359^{\circ}24'29''$ e 5,76m de extensão até o ponto O; neste deflete à esquerda e segue com azimute de $359^{\circ}21'34''$ e 11,66m de extensão até o ponto P; neste deflete à esquerda e segue com azimute de $359^{\circ}01'39''$ e 2,27m de extensão até o ponto Q; neste deflete à direita e segue com azimute de $359^{\circ}54'58''$ e 10,78m de extensão até o ponto inicial A, confrontando do ponto G ao ponto inicial A com a Avenida Dr. João Batista Soares de Queiroz Jr., fechando o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 2.279,99m² (dois mil, duzentos e setenta e nove metros quadrados e noventa e nove decímetros quadrados).

Parágrafo único. As áreas de terra acima descritas estão melhor caracterizadas nos memoriais descritivos, plantas e laudos de avaliação, inclusos, que são partes integrantes desta lei.

Art. 2º. A presente permissão destinar-se à exclusivamente para a administração e funcionamento pelo permissionário do 2º, 3º, 5º e 8º Distritos Policiais, com o objetivo de atender a população joseense, que utiliza os serviços por eles oferecidos.

Art. 3º. O permissionário será responsável pelo pagamento de todas e quaisquer despesas por ele realizadas em decorrência da utilização das áreas, inclusive as tarifas de água, esgoto, energia elétrica e telefonia, cabendo-lhe ainda a obrigação de conservá-las permanentemente em bom estado enquanto durar a permissão, procedendo às medidas para tal, independentemente de notificação da Prefeitura Municipal.

Art. 4º. Todos os encargos trabalhistas, previdenciários, securitários, fiscais e quaisquer outros advindos de atividades exercidas sobre as áreas permissionadas relativos aos contratados do permissionário serão de sua exclusiva responsabilidade.

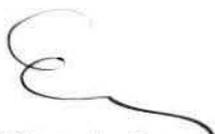
Art. 5º. É vedada a transferência desta permissão a terceiros.

Art. 6º. A permissão de uso será revogada e as áreas objeto da mesma reverterão à posse direta da Prefeitura Municipal acrescidas de todas as benfeitorias e acessões nelas introduzidas, independentemente de qualquer indenização ao permissionário, quando o interesse público o exigir ou for dada às áreas destinação diversa daquela prevista no artigo 2º desta lei.

Art. 7º. No instrumento de permissão a ser firmado entre as partes constará obrigatoriamente cláusula de reversão para o caso de ocorrer inobservância ao disposto nos artigos precedentes.

Art. 8º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

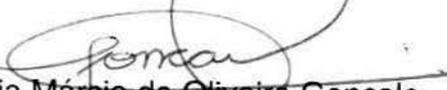
Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 03 de dezembro de 2010.



†Eduardo Cury
Prefeito Municipal



William de Souza Freitas
Consultor Legislativo



Cynthia Márcia de Oliveira Gonçalves
Secretária de Planejamento Urbano



Flávia Di Bisceglie Pitombo
Secretária de Obras



Marina de Fatima de Oliveira
Secretária Especial de Defesa do Cidadão



Aldo Zonzini Filho
Secretário de Assuntos Jurídicos

Registrada na Divisão de Formalização e Atos da Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos três dias do mês de dezembro do ano de dois mil e dez.

Roberta Fourniol
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

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de domínio público municipal ocupada pelo 2º distrito policial.

01- ÁREA: - Terreno com benfeitorias.

02 – PROPRIEDADE: - Prefeitura Municipal de São José dos Campos.

03 - LOCALIZAÇÃO: - Praça Carlos Gomes, Jardim Paulista.

04 - SITUAÇÃO: - A área está situada na Praça Carlos Gomes.

05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: - Formato irregular e com benfeitorias, ou seja, edificações com 280,46 m² e área coberta com 63,85 m².

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - Inicia-se no ponto A (coordenadas N: 7.435.306,0715 e E: 410.296,7858), situado na divisa com área remanescente da Praça Carlos Gomes. Deste segue, em sentido horário, com azimute 117°13'05" e 2,62 m de extensão até o ponto B; neste deflete à esquerda e segue com azimute 116°09'18" e 3,81 m de extensão até o ponto C; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 26°19'34" e 1,32m de extensão até o ponto C1; neste deflete à direita e segue com azimute de 116°56'16" e 2,76m de extensão até o ponto C2; neste deflete à direita e segue com azimute de 206°19'34" e 1,32m de extensão até o ponto D; neste deflete à esquerda e segue com azimute 116°33'29" e 8,06 m de extensão até o ponto E; confrontando do ponto inicial A ao ponto E com área remanescente da praça; neste deflete à direita e segue com azimute 203°48'37" e 17,62 m de extensão até o ponto F; neste deflete à direita e segue com azimute 205°24'11" e 6,91 m de extensão até o



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

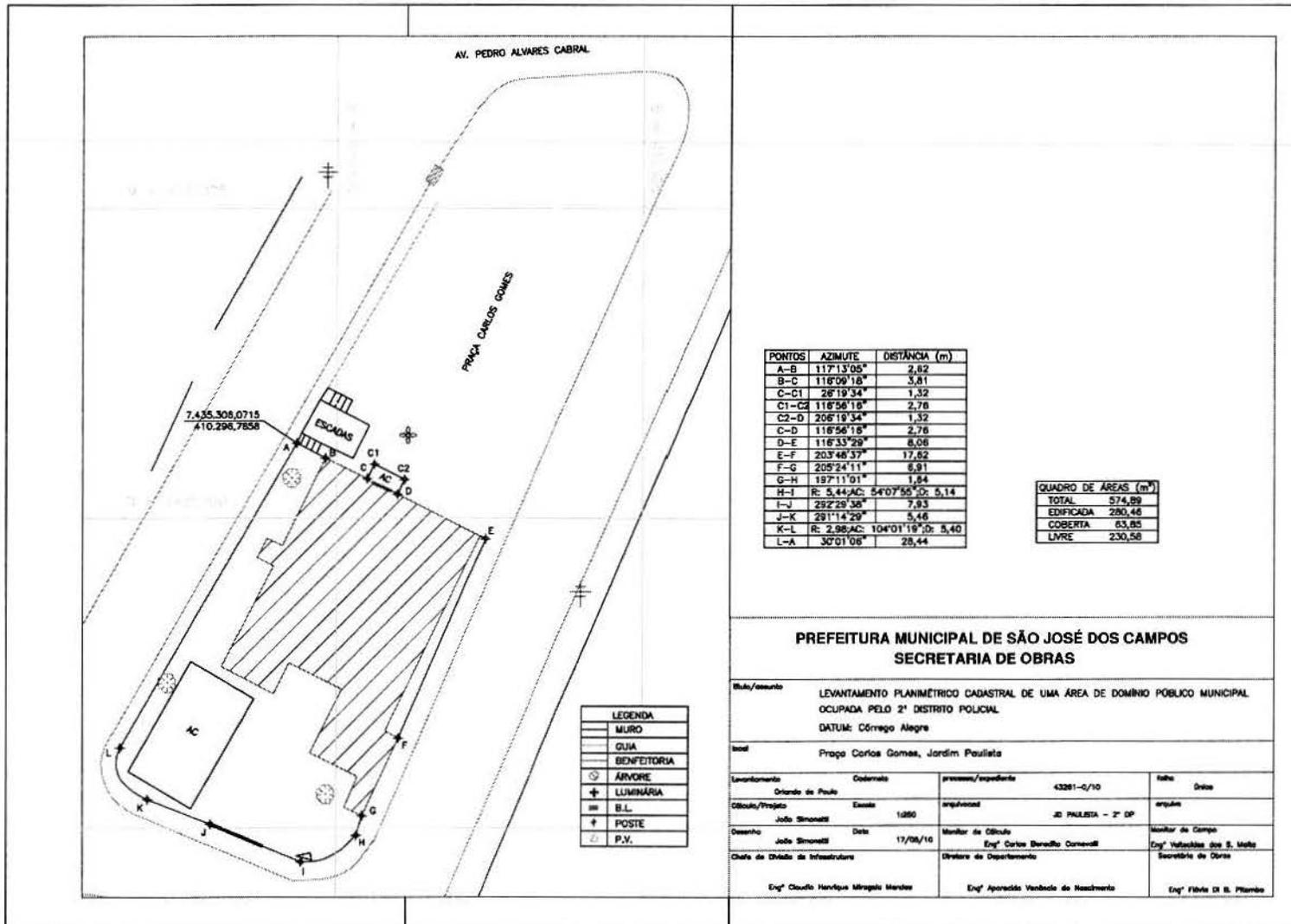
ponto G; neste deflete à esquerda e segue com azimute $197^{\circ}11'01''$ e 1,64 m de extensão até o ponto H; neste deflete à direita e segue em curva de R: 5,44 m, AC: $54^{\circ}07'55''$, D: 5,14 m de extensão até o ponto I; deste segue com azimute $292^{\circ}29'38''$ e 7,93 m de extensão até o ponto J; neste deflete à esquerda e segue com azimute $291^{\circ}14'29''$ e 5,46 m de extensão até o ponto K; neste deflete à direita e segue em curva de R: 2,98 m, AC: $104^{\circ}01'19''$ e D: 5,40 m de extensão até o ponto L; deste segue com azimute $30^{\circ}01'06''$ e 28,44 m de extensão até o ponto inicial A, confrontando do ponto E ao ponto inicial A com a rua circundante, fechando o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 574,89 m² (quinhentos e setenta e quatro metros quadrados e oitenta e nove decímetros quadrados).

Secretaria de Obras, aos 17 de maio de 2010.

Engº Carlos Benedito Carnevalli
Monitor

Engº Cláudio Henrique Miragaia Mendes
Chefe de Divisão de Infraestrutura



AV. PEDRO ALVARES CABRAL

PRAÇA CARLOS GOMES

7.435.306,0715
410.296,7858

ESCADAS

K

LEGENDA	
[Symbol]	MURO
[Symbol]	GUIA
[Symbol]	BENFEITORIA
[Symbol]	ÁRVORE
[Symbol]	LUMINÁRIA
[Symbol]	B.L.
[Symbol]	POSTE
[Symbol]	P.V.

PONTOS	AZIMUTE	DISTÂNCIA (m)
A-B	117°13'05"	2,82
B-C	116°09'18"	3,81
C-C1	26°19'34"	1,32
C1-C2	116°56'18"	2,76
C2-D	206°19'34"	1,32
C-D	116°56'18"	2,76
D-E	116°33'29"	8,06
E-F	203°48'37"	17,82
F-G	205°24'11"	6,91
G-H	187°11'01"	1,84
H-I	R: 5,44; AC: 54°07'50"; D: 5,14	
I-J	292°29'36"	7,93
J-K	281°14'29"	5,46
K-L	R: 2,96; AC: 104°01'19"; D: 5,40	
L-A	307°01'08"	28,44

QUADRO DE ÁREAS (m²)	
TOTAL	574,89
EDIFICADA	280,46
COBERTA	63,85
LVRE	230,58

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE OBRAS

Objeto LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO CADASTRAL DE UMA ÁREA DE DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL OCUPADA PELO 2º DISTRITO POLICIAL
DATUM: Córrego Alegre

Local Praça Carlos Gomes, Jardim Paulista

Levantamento	Cobornato	processo/expediente	43281-0/10	Folha	0106
Orçando/Projeto	Orlando de Paula	Execução	empresarial	Projeto	JOSÉ PAULISTA - 2º DP
Desenho	João Simonetti	Data	1980	Munitor de Oribito	Engº Carlos Baruchá Cornevali
Chefe de Divisão de Infraestrutura	João Simonetti	Data	17/08/10	Munitor de Campo	Engº Valdeci dos S. Malta
				Secretária de Obras	
	Engº Claudio Henrique Miragali Mendes				Engº Fátima D. B. Pimenta



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

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de domínio público municipal ocupada pelo 3º distrito policial.

01- ÁREA: - Terreno com benfeitorias.

02 – PROPRIEDADE: - Prefeitura Municipal de São José dos Campos.

03 - LOCALIZAÇÃO: - R. José Cobra – Conj. Res. Trinta e um de Março.

04 - SITUAÇÃO: - A área está situada entre a R. José Cobra, faixa de transmissão de energia elétrica, área comercial e R. Guidoal.

05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: - Formato irregular e com benfeitorias, ou seja, edificações com 349,29 m².

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - Inicia-se no ponto A (coordenadas N: 7.428.930,2410 e E: 406.385,0432), situado na divisa com a área comercial. Deste segue, em sentido horário, com azimute 101°48'59" e 31,86 m de extensão confrontando com a R. Guidoal até o ponto B; neste deflete à direita e segue com azimute 193°01'50" e 1,95 m de extensão até o ponto C; neste deflete à esquerda e segue com azimute 192°47'49" e 3,45 m de extensão até o ponto D; neste deflete à esquerda e segue com azimute 102°46'10" e 1,55 m de extensão até o ponto E; neste deflete à direita e segue com azimute 192°53'18" e 12,89 m de extensão até o ponto F; neste deflete à direita e segue com azimute 282°54'07" e 1,55 m de extensão até o ponto G; neste deflete à esquerda e segue com azimute 192°54'07" e 0,26 m de extensão até o ponto H; neste deflete à direita e segue com azimute 284°29'07" e 4,98 m de extensão até o ponto I; neste deflete à esquerda e segue com azimute 192°46'04" e 9,03 m de extensão até o ponto J; neste deflete à esquerda e segue com azimute 103°38'45" e 3,75 m de extensão até o ponto K; neste deflete à direita e segue em curva de R: 1,48 m, AC: 174°06'38" e D: 4,50 m de extensão até o ponto L, confrontando do ponto B ao ponto L com a R. José Cobra; deste segue com azimute 282°35'42" e 13,67 m de extensão até o ponto M; neste deflete à direita e segue em curva de R: 1,60 m, AC: 67°56'21" e D: 1,90 m de extensão até o ponto N; neste deflete à esquerda e segue com azimute 282°36'07" e 5,75 m de extensão até o ponto O; neste deflete à esquerda e segue com azimute 192°36'07" e 1,26 m de extensão até o ponto P; neste deflete à direita e segue com azimute 282°51'40" e 9,77 m de extensão até o ponto Q, confrontando do ponto L ao ponto Q com faixa de transmissão de energia elétrica; neste deflete à direita e segue com azimute 12°51'48" e 29,96 m confrontando com área comercial até o ponto inicial A, fechando o perímetro.



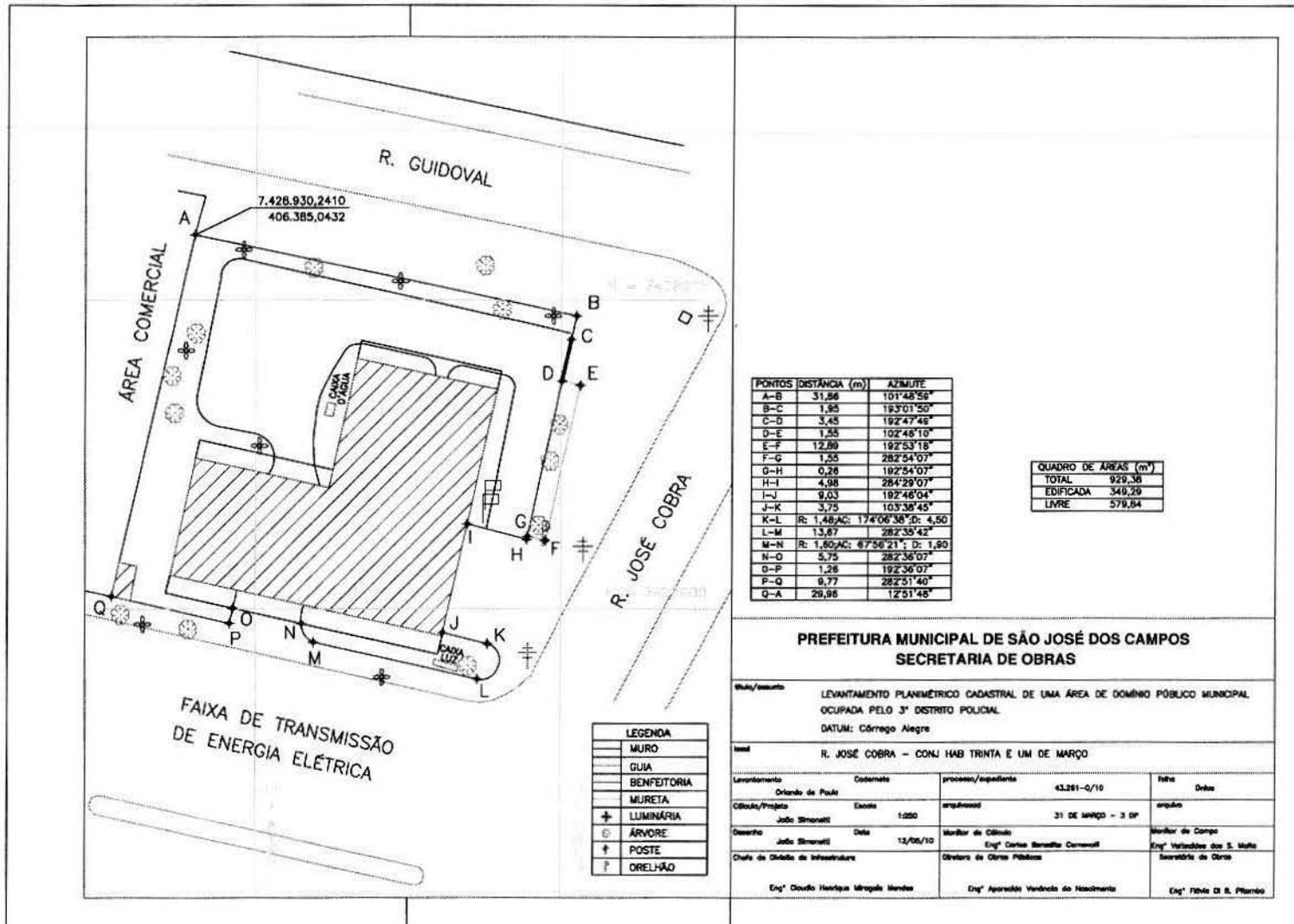
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE OBRAS
DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 929,38 m² (novecentos e vinte e nove metros quadrados e trinta e oito décimos quadrados).

Secretaria de Obras, aos 11 de maio de 2010.

Engº Carlos Benedito Carnevalli
Monitor

Engº Cláudio Henrique Miragaia Mendes
Chefe de Divisão de Infraestrutura





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

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de domínio público municipal ocupada pelo 5º distrito policial.

01- ÁREA: - Terreno com benfeitorias.

02 – PROPRIEDADE: - Prefeitura Municipal de São José dos Campos.

03 - LOCALIZAÇÃO: -R. Cristóvão de Alencar – Jardim São Jorge.

04 - SITUAÇÃO: - A área está situada entre a R. Milton Cruz, R. Cristóvão de Alencar e lotes 5, 33 e 6 da quadra A do loteamento Jardim São Jorge.

05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: - Formato irregular e com benfeitorias, ou seja, edificações com 173,83 m² e área coberta com 67,97 m².

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - Inicia-se no ponto A (coordenadas N: 7.437.128,9901 e E: 413.571,5310), situado na divisa com o lote 6 da quadra A. Deste segue, em sentido horário, com azimute 158°20'49" e 5,02 m de extensão até o ponto B; neste deflete à esquerda e segue com azimute 158°02'20" e 5,27 m de extensão até o ponto C; neste deflete à esquerda e segue com azimute 157°46'24" e 3,11 m de extensão até o ponto D; neste deflete à esquerda e segue com azimute 157°12'47" e 8,97 m de extensão até o ponto E; confrontando do ponto inicial A ao ponto E com R. Milton Cruz; neste deflete à direita e segue em curva de R: 8,44 m, AC: 85°57'58" e D: 12,66 m extensão confrontando com a confluência das ruas Milton Cruz e Cristóvão de Alencar até o ponto F; deste segue com azimute 266°21'22" e 27,63 m de extensão até o ponto G; neste deflete à esquerda e segue com azimute 265°25'40" e 4,08 m de extensão até o ponto H; neste deflete à esquerda e segue com azimute 265°15'06" e 3,07 m de extensão até o ponto I, confrontando do ponto F ao ponto I com a R. Cristóvão de Alencar; neste deflete à direita e segue com azimute 358°50'08" e 32,72 m de extensão confrontando com o lote 5 da quadra A até o ponto J; neste deflete à direita e segue com azimute 87°33'16" e 6,24 m de extensão confrontando com o lote 33 da quadra A até o ponto K; neste deflete à direita e segue com azimute 89°29'59" e 15,65 m de extensão até o ponto L; neste deflete à esquerda e segue com azimute 88°24'21" e 7,16 m de extensão até o ponto M; neste deflete à esquerda e segue com azimute 87°03'14" e 2,75 m até o ponto inicial A, confrontando do ponto K ao ponto inicial A com o lote 6 da quadra A, fechando o perímetro.



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

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 1.174,13 m² (um mil, cento e setenta e quatro metros quadrados e treze decímetros quadrados).

Secretaria de Obras, aos 05 de Outubro de 2010.

Engº Carlos Benedito Carnevalli
Monitor

Engº Cláudio Henrique Miragaia Mendes
Chefe de Divisão de Infraestrutura



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

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de domínio público municipal ocupada pelo 8º distrito policial.

01- ÁREA: - Terreno com benfeitorias.

02 – PROPRIEDADE: - Prefeitura Municipal de São José dos Campos.

03 - LOCALIZAÇÃO: - Av. Dr. João Batista Soares de Queiroz Jr – Jd. das Indústrias.

04 - SITUAÇÃO: - A área está situada entre a Av. Dr. João Batista Soares de Queiroz Jr., área da Associação Paulista dos Cirurgiões Dentistas e área de domínio público municipal.

05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: - Formato irregular e com benfeitorias, ou seja, edificações com 306,25 m² e áreas cobertas com 239,07 m².

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - Inicia-se no ponto A (coordenadas N: 7.430.672,2284 e E: 406.326,6880), situado na divisa com a área da Associação Paulista dos Cirurgiões Dentistas. Deste segue, em sentido horário, com azimute 111°35'29" e 4,81 m de extensão até o ponto B; neste deflete à direita e segue com azimute 115°48'36" e 28,38 m de extensão até o ponto C; neste deflete à direita e segue com azimute 116°34'33" e 17,74 m de extensão até o ponto D, confrontando do ponto inicial A ao ponto D com a Associação Paulista dos Cirurgiões Dentistas; neste deflete à direita e segue com azimute 204°20'04" e 32,06 m de extensão até o ponto E; neste deflete à direita e segue com azimute 204°53'24" e 35,72 m de extensão até o ponto F; neste deflete à direita e segue com azimute 247°45'02" e 6,26 m de extensão até o ponto G, confrontando do ponto D ao ponto G com área remanescente de domínio público municipal; neste deflete à direita e segue com azimute 333°56'49" e 2,61 m de extensão até o ponto H; neste deflete à direita e segue com azimute 341°49'15" e 4,00 m de extensão até o ponto I; neste deflete à esquerda e segue com azimute 340°23'41" e 12,88 m de extensão até o ponto J; neste deflete à direita e segue com azimute 350°13'38" e 25,80 m de extensão até o ponto L; neste deflete à direita e segue com azimute 355°32'44" e 3,11 m de extensão até o ponto M; neste deflete à direita e segue com azimute 358°13'49" e 8,78 m de extensão até o ponto N; neste deflete à direita e segue 359°24'29" e 5,76 m de extensão até o ponto O; neste deflete à esquerda e segue com azimute 359°21'34" e 11,66 m de extensão até o ponto P; neste deflete à esquerda e segue com azimute 359°01'39" e 2,27 m de extensão até o ponto Q; neste deflete à direita e segue com azimute 359°54'58" e 10,78 m de extensão até o ponto inicial A, confrontando do ponto G ao ponto inicial A com a Av. Dr. João Batista Soares de Queiroz Jr, fechando o perímetro.



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

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 2.279,99 m² (dois mil, duzentos e setenta e nove metros quadrados e noventa e nove decímetros quadrados).

Secretaria de Obras, aos 14 de maio de 2010.

Eng° Carlos Benedito Carnevalli
Monitor

Eng° Cláudio Henrique Miragaia Mendes
Chefe de Divisão de Infraestrutura

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL Nº 042DAA-SPU/010.
(referente ao processo interno n.º43.261-0/10).

1. Interessada: Secretaria de Planejamento Urbano.
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 um imóvel.
4. Localização: o imóvel está situado na Praça Carlos Gomes, Jardim Paulista, São José dos Campos - SP. ✓
5. Características do terreno: plano de formato retangular.
6. Área total: o perímetro do terreno encerra à área de 574,89m² com área construída de 344,31m².
7. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos estar localizado em um bairro de classe média.
8. Para avaliar o terreno utilizamos as normas do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.
9. Pesquisa de valores: às fontes de informações pesquisadas foram os anúncios publicados no jornal local, que forneceram os seguintes valores:

Elemento n.º 01:

Publicado dia 28/03/2.010.

Anunciante particular, tel. 3929-4790.

Local: rua Araguari, Jardim Ismênia.

Área de 241,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 24,10m.

Topografia plana.

Valor = R\$120.000,00.

Valor médio = $120.000,00/241,00 = R\$497,93/m^2$.

If = 196,00.

Elemento n.º 02:

Publicado dia 25/04/2.010.

Anunciante particular, tel. 3941-3644.

Local: rua Rui Barbosa (próximo a Cooper Ródia).

Área de 500,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$250.000,00.

Valor médio = $250.000,00/500,00 = R\$500,00/m^2$.

If = 208,00.

Elemento n.º 03:

Publicado dia 28/03/2.010.

Anunciante particular, tel. 3018-3781 ou 9759-6580.

Local: travessa Antônio Domenico Ferro, Vila Maria.

Área de 357,70m².

Topografia plana.

Valor = R\$150.000,00.

Valor médio = $150.000,00/357,70 = R\$419,35/m^2$.

If = 173,00.

Elemento n.º 04:

Publicado dia 04/04/2.010.

Anunciante imobiliária Verde Vale, tel. 2134-1551.

Local: Vila Industrial.

Área de 328,00m², com frente de 21,00m e profundidade de 15,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$150.000,00.

Valor médio = 150.000,00/328,00 = R\$457,32/m².

If = 219,00.

Elemento n.º 05:

Publicado dia 25/04/2.010.

Anunciante imobiliária Minas Gerais, tel. 3936-1915 ou 3936-1917.

Local: Avenida Barbacena, Jardim Ismênia.

Área de 300,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 30,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$135.000,00.

Valor médio = 135.000,00/300,00 = R\$450,00/m².

If = 231,00.

10. 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 do lote avaliando é Ifa = 231,00/2.010 e será utilizado como fator de transporte para este local.

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	497,93	0,90	1,00	1,00	1,00	196,00	528,16
02	500,00	0,90	1,00	1,00	1,00	208,00	499,76
03	419,35	0,90	1,00	1,00	1,00	173,00	503,95
04	457,32	0,90	1,00	1,00	1,00	219,00	434,14
05	450,00	0,90	1,00	1,00	1,00	231,00	405,00
Somatória							474,20

Os valores homogeneizados devem estar dentro de uma faixa de mais ou menos 30% da média:

Limite inferior =	474,20	x	0,7	=	331,94
Limite superior =	474,20	x	1,3	=	616,46

Como não existe nenhum valor fora do intervalo, os elementos pesquisados satisfazem essa exigência.

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

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

$$\text{Área} = 574,89m^2.$$

$$Vhm = 474,20R\$/m^2.$$

$$Ft = 1,00.$$

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

$$Tr = \text{testada real da área avalianda} = 10,00m.$$

$$Ti = 10,00 m, \text{ testada ideal correspondente à zona onde se situa o imóvel.}$$

Não considerando do Ft o que extrapolar o intervalo:

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

$$Fp = 1,00.$$

$$P(mi) = \text{Profundidade mínima padrão} = 20,00m.$$

$$P(máx) = \text{Profundidade máxima padrão} = 40,00m.$$

$$P(eq) = \text{Profundidade equivalente.}$$

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:

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

$F_{to} = 1,00$ = Fator de topografia, que considera o terreno plano.

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

$$V_t = 574,89 \times 474,20 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 272.612,84.$$

12. Cálculo do valor da construção (V_c), de acordo com os Custos Unitários Pini de Edificações (CUPE) tomando como padrão, uma construção residencial médio:

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

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

CUPE = R\$993,76/m² = Custos Unitários PINI de Edificações, mês base Março/2.010, 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, mas não inclui a taxa de Benefício 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. = 1,00 = Benefício e Despesas Indiretas que inclui, lucro do construtor, despesas administrativas, etc.

Fidade = Fator de idade calculado pelo método da linha reta.

Valor residual = 25% do V_c .

Vida útil provável = 60 anos.

IAE = Idade atual estimada = 35 anos.

$$\text{Fidade} = 0,25 + 0,75 \times (60 - \text{IAE})/60 =$$

Local	Área	CUPE	CP	B.D.I.	Fidade	Vc
Construção	280,46	993,76	1,00	1,00	0,56	156.077,56
Cobertura	63,85	993,76	0,30	1,00	0,56	10.659,86
Total	344,31					166.737,42

13. Valor total do imóvel (V_{ti}):

$$V_{ti} = V_t + V_c.$$

$$V_{ti} = 272.612,84 + 166.737,42 = 439.350,26.$$

Portanto, o valor do imóvel é, quatrocentos e trinta e nove mil, trezentos e cinquenta Reais e vinte e seis centavos.

14. 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, 25 de Maio de 2.010.


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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL Nº 043DAA-SPU/010.
(referente ao processo interno n.º43.261-0/10).

1. Interessada: Secretaria de Planejamento Urbano.
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 um imóvel.
4. Localização: o imóvel está situado na rua José Cobra, Conjunto Residencial Trinta e Um de Março, São José dos Campos - SP. ✓
5. Características do terreno: plano de formato retangular.
6. Área total: o perímetro do terreno encerra à área de 929,38m² com área construída de 349,29m².
7. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos estar localizado em um bairro de classe média.
8. Para avaliar o terreno utilizamos as normas do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.
9. Pesquisa de valores: às fontes de informações pesquisadas foram os anúncios publicados no jornal local, que forneceram os seguintes valores:

Elemento n.º 01:

Publicado dia 28/03/2.010.

Anunciante particular, tel. 3931-7558 ou 8112-3409.

Local: rua Apeninos, Jardim Satélite.

Área de 264,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 26,40m.

Topografia plana.

Valor = R\$60.000,00.

Valor médio = $140.000,00/264,00 = R\$530,30/m^2$.

If = 231,00.

Elemento n.º 02:

Publicado dia 28/03/2.010.

Anunciante imobiliária Parque Imóveis, tel. 3931-4958.

Local: Praça Natal, Parque Industrial.

Área de 450,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$220.000,00.

Valor médio = $220.000,00/450,00 = R\$488,89/m^2$.

If = 156,00.

Elemento n.º 03:

Publicado dia 28/03/2.010.

Anunciante imobiliária Alizeu, tel. 3919-3030.

Local: rua Saitama, Jardim Oriente.

Área de 300,00m², com frente de 12,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia em declive.

Valor = R\$120.000,00.

Valor médio = $120.000,00/300,00 = R\$400,00/m^2$.

If = 173,00.

Elemento n.º 04:

Informação obtida dia 06/03/2.010.

Anunciante o proprietário, tel. 3021-4413.

Local: rua Orós, Parque Industrial.

Área de $600,00m^2$.

Topografia plana.

Valor = R\$300.000,00.

Valor médio = $320.000,00/600,00 = R\$533,33/m^2$.

If = 156,00.

Elemento n.º 05:

Publicado dia 02/05/2.010.

Anunciante particular, tel. 3307-7677.

Local: Cidade Morumbi.

Área de $300,00m^2$, com frente de 10,00m e profundidade de 30,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$130.000,00.

Valor médio = $130.000,00/300,00 = R\$433,33/m^2$.

If = 185,00.

10. Homogeneização dos valores: considerando padrão uma área plana, com os melhoramentos públicos de pavimentação, 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 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 $I_{fa} = 156,00/2.010$ e será utilizado como fator de transporte para este local.

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	530,30	0,90	1,00	1,00	1,00	231,00	322,31
02	488,89	0,90	1,00	1,00	1,00	156,00	440,00
03	400,00	0,90	1,00	1,00	1,10	173,00	357,09
04	533,33	0,90	1,00	1,00	1,00	156,00	480,00
05	433,33	0,90	1,00	1,00	1,00	185,00	328,86
Média							385,65

Os valores homogeneizados devem estar dentro de uma faixa de mais ou menos 30% da média, portanto:

Limite inferior =	385,65	x	0,7	=	269,96
Limite superior =	385,65	x	1,3	=	501,35

Como não existe nenhum valor fora dos limites, os elementos pesquisados então satisfazem a exigência.

11. Cálculo do valor do terreno (V_t), considerando o Fator de Testada (F_t), Fator de Profundidade (F_p) e Fator de Topografia (F_{to}):

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

$$\text{Área} = 929,38\text{m}^2$$

$$V_{hm} = 385,65\text{R\$/m}^2$$

$$F_t = 1,00$$

$$F_t = \text{Fator de testada} = (T_r/T_i)^{0,25}$$

$$T_r = \text{testada real da área avaliada} = 10,00\text{m}$$

$$T_i = 10,00\text{ m, testada ideal correspondente à zona onde se situa o imóvel.}$$

Não considerando do F_t o que extrapolar o intervalo:

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

$$F_p = 1,00$$

$$P(\text{mi}) = \text{Profundidade mínima padrão} = 20,00\text{m}$$

$$P(\text{máx}) = \text{Profundidade máxima padrão} = 40,00\text{m}$$

$$P(\text{eq}) = \text{Profundidade equivalente}$$

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

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

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

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

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

$$F_p = (P(\text{máx})/P(\text{eq}))^{0,50}$$

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

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

$F_{to} = 1,00 = \text{Fator de topografia, que considera o terreno plano.}$

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

$$V_t = 929,38 \times 385,65 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 358.415,40$$

12. Cálculo do valor da construção (V_c), de acordo com os Custos Unitários Pini de Edificações (CUPE) tomando como padrão, uma construção residencial médio:

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

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

CUPE = R\$993,76/m² = Custos Unitários PINI de Edificações, mês base Março/2.010, 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, mas não inclui a taxa de Benefício 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. = 1,00 = Benefício e Despesas Indiretas que inclui, lucro do construtor, despesas administrativas, etc.

Fidade = Fator de idade calculado pelo método da linha reta.

Valor residual = 25% do Vc.

Vida útil provável = 60 anos.

IAE = Idade atual estimada = 20 anos.

Fidade = $0,25 + 0,75 \times (60 - \text{IAE})/60 =$

Local	Área	CUPE	CP	B.D.I.	Fidade	Vc
Construção	349,29	993,76	1,00	1,00	0,75	260.332,82

13. Valor total do imóvel (Vti):

$$Vti = Vt + Vac.$$

$$Vti = 358.415,40 + 260.332,82 = 618.748,22.$$

Portanto, o valor do imóvel é, seiscentos e dezoito mil, setecentos e quarenta e oito Reais e vinte e dois centavos.

14. 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, 25 de Maio de 2.010.


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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 044/DAT-SP/07/10.
(referente ao processo interno n.º43.261-0/10).

1. Interessada: Secretaria de Planejamento Urbano.
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 um imóvel.
4. Localização: o imóvel está situado na rua Cristóvão de Alencar, Jardim São Jorge, São José dos Campos – SP.
5. Características do terreno: plano de formato retangular.
6. Área total: o perímetro do terreno encerra à área de 1.174,13m² com área construída de 241,80m².
7. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos estar localizado em um bairro de classe média.
8. Para avaliar o terreno utilizamos as normas do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.
9. Pesquisa de valores: às fontes de informações pesquisadas foram os anúncios publicados no jornal local, que forneceram os seguintes valores:

Elemento n.º 01:

Publicado dia 28/03/2.010.

Anunciante particular, tel. 3929-4790.

Local: rua Araguari, Jardim Ismênia.

Área de 241,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 24,10m.

Topografia plana.

Valor = R\$120.000,00.

Valor médio = $120.000,00/241,00 = R\$497,93/m^2$.

If = 196,00.

Elemento n.º 02:

Publicado dia 25/04/2.010.

Anunciante particular, tel. 3941-3644.

Local: rua Rui Barbosa (próximo a Cooper Ródia).

Área de 500,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$250.000,00.

Valor médio = $250.000,00/500,00 = R\$500,00/m^2$.

If = 208,00.

Elemento n.º 03:

Publicado dia 28/03/2.010.

Anunciante particular, tel. 3018-3781 ou 9759-6580.

Local: travessa Antônio Domenico Ferro, Vila Maria.

Área de 357,70m².

Topografia plana.

Valor = R\$150.000,00.

Valor médio = $150.000,00/357,70 = R\$419,35/m^2$.

If = 173,00.

Elemento n.º 04:

Publicado dia 04/04/2.010.

Anunciante imobiliária Verde Vale, tel. 2134-1551.

Local: Vila Industrial.

Área de 328,00m², com frente de 21,00m e profundidade de 15,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$150.000,00.

Valor médio = 150.000,00/328,00 = R\$457,32/m².

If = 219,00.

Elemento n.º 05:

Publicado dia 25/04/2.010.

Anunciante imobiliária Minas Gerais, tel. 3936-1915 ou 3936-1917.

Local: Avenida Barbacena, Jardim Ismênia.

Área de 300,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 30,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$135.000,00.

Valor médio = 135.000,00/300,00 = R\$450,00/m².

If = 231,00.

10. 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 = 20,00m.

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

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

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 $I_{fa} = 173,00/2.010$ e será utilizado como fator de transporte para este local.

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	497,93	0,90	1,00	1,00	1,00	196,00	395,55
02	500,00	0,90	1,00	1,00	1,00	208,00	374,28
03	419,35	0,90	1,00	1,00	1,00	173,00	377,42
04	457,32	0,90	1,00	1,00	1,00	219,00	325,14
05	450,00	0,90	1,00	1,00	1,00	231,00	303,31
Somatória							355,14

Os valores homogeneizados devem estar dentro de uma faixa de mais ou menos 30% da média:

Limite inferior =	355,14	x	0,7	=	248,60
Limite superior =	355,14	x	1,3	=	461,68

Como não existe nenhum valor fora do intervalo, os elementos pesquisados satisfazem essa exigência.

11. Cálculo do valor do terreno (V_t), considerando o Fator de Testada (F_t), Fator de Profundidade (F_p) e Fator de Topografia (F_{to}):

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

$$\text{Área} = 1.174,13\text{m}^2$$

$$V_{hm} = 355,14\text{R}\$/\text{m}^2$$

$$F_t = 1,00$$

$$F_t = \text{Fator de testada} = (T_r/T_i)^{0,25}$$

$$T_r = \text{testada real da área avalianda} = 10,00\text{m}$$

$$T_i = 10,00\text{ m, testada ideal correspondente à zona onde se situa o imóvel.}$$

Não considerando do F_t o que extrapolar o intervalo:

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

$$F_p = 1,00$$

$$P(\text{mi}) = \text{Profundidade mínima padrão} = 20,00\text{m}$$

$$P(\text{máx}) = \text{Profundidade máxima padrão} = 40,00\text{m}$$

$$P(\text{eq}) = \text{Profundidade equivalente}$$

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

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

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

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

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

$$F_p = (P(\text{máx})/P(\text{eq}))^{0,50}$$

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

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

$F_{to} = 1,00$ = Fator de topografia, que considera o terreno plano.

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

$$V_t = 1.174,13 \times 355,14 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 416.980,53.$$

12. Cálculo do valor da construção (V_c), de acordo com os Custos Unitários Pini de Edificações (CUPE) tomando como padrão, uma construção residencial médio:

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

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

CUPE = R\$993,76/m² = Custos Unitários PINI de Edificações, mês base Março/2.010, 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, mas não inclui a taxa de Benefício 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. = 1,00 = Benefício e Despesas Indiretas que inclui, lucro do construtor, despesas administrativas, etc.

Fidade = Fator de idade calculado pelo método da linha reta.

Valor residual = 25% do V_c .

Vida útil provável = 60 anos.

IAE = Idade atual estimada = 20 anos.

$$\text{Fidade} = 0,25 + 0,75 \times (60 - \text{IAE})/60 =$$

Local	Área	CUPE	CP	B.D.I.	Fidade	Vc
Construção	173,83	993,76	1,00	1,00	0,75	129.558,98
Cobertura	67,97	993,76	0,30	1,00	0,75	15.197,82
Total	241,80					144.756,80

13. Valor total do imóvel (V_{ti}):

$$V_{ti} = V_t + V_{ac}.$$

$$V_{ti} = 416.980,53 + 144.756,80 = 561.737,33.$$

Portanto, o valor do imóvel é, quinhentos e sessenta e um mil, setecentos e trinta e sete Reais e trinta e três centavos.

14. 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, 25 de Maio de 2.010.


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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL Nº 045DAA-SPU/010.
(referente ao processo interno n.º43.261-0/10).

1. Interessada: Secretaria de Planejamento Urbano.
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 um imóvel.
4. Localização: o imóvel está situado na Avenida doutor João Batista Soares de Queiroz Junior, Jardim Das Industrias, São José dos Campos – SP.
5. Características do terreno: plano de formato retangular.
6. Área total: o perímetro do terreno encerra à área de 2.279,99m² com área construída de 545,32m².
7. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos estar localizado em um bairro de classe média.
8. Para avaliar o terreno utilizamos as normas do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.
9. Pesquisa de valores: às fontes de informações pesquisadas foram os anúncios publicados no jornal local, que forneceram os seguintes valores:

Elemento n.º 01:

Publicado dia 28/03/2.010.

Anunciante particular, tel. 3931-7558 ou 8112-3409.

Local: rua Apeninos, Jardim Satélite.

Área de 264,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 26,40m.

Topografia plana.

Valor = R\$60.000,00.

Valor médio = $140.000,00/264,00 = R\$530,30/m^2$.

If = 231,00.

Elemento n.º 02:

Publicado dia 28/03/2.010.

Anunciante imobiliária Parque Imóveis, tel. 3931-4958.

Local: Praça Natal, Parque Industrial.

Área de 450,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$220.000,00.

Valor médio = $220.000,00/450,00 = R\$488,89/m^2$.

If = 156,00.

Elemento n.º 03:

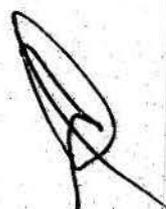
Publicado dia 28/03/2.010.

Anunciante imobiliária Alizeu, tel. 3919-3030.

Local: rua Saitama, Jardim Oriente.

Área de 300,00m², com frente de 12,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia em declive.



Valor = R\$120.000,00.
Valor médio = $120.000,00/300,00 = R\$400,00/m^2$.
If = 173,00.

Elemento n.º 04:
Informação obtida dia 06/03/2.010.
Anunciante o proprietário, tel. 3021-4413.
Local: rua Orós, Parque Industrial.
Área de $600,00m^2$.
Topografia plana.
Valor = R\$300.000,00.
Valor médio = $320.000,00/600,00 = R\$533,33/m^2$.
If = 156,00.

Elemento n.º 05:
Publicado dia 02/05/2.010.
Anunciante particular, tel. 3307-7677.
Local: Cidade Morumbi.
Área de $300,00m^2$, com frente de 10,00m e profundidade de 30,00m.
Topografia plana.
Valor = R\$130.000,00.
Valor médio = $130.000,00/300,00 = R\$433,33/m^2$.
If = 185,00.

10. Homogeneização dos valores: considerando padrão uma área plana, com os melhoramentos públicos de pavimentação, 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 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 $I_{fa} = 208,00/2.010$ e será utilizado como fator de transporte para este local.

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	530,30	0,90	1,00	1,00	1,00	231,00	429,75
02	488,89	0,90	1,00	1,00	1,00	156,00	586,67
03	400,00	0,90	1,00	1,00	1,10	173,00	476,12
04	533,33	0,90	1,00	1,00	1,00	156,00	640,00
05	433,33	0,90	1,00	1,00	1,00	185,00	438,48
Média							514,20

Os valores homogeneizados devem estar dentro de uma faixa de mais ou menos 30% da média, portanto:

Limite inferior =	514,20	x	0,7	=	359,94
Limite superior =	514,20	x	1,3	=	668,46

Como não existe nenhum valor fora dos limites, os elementos pesquisados então satisfazem a exigência.

11. Cálculo do valor do terreno (V_t), considerando o Fator de Testada (F_t), Fator de Profundidade (F_p) e Fator de Topografia (F_{to}):

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

$$\text{Área} = 2.279,99\text{m}^2.$$

$$V_{hm} = 514,20\text{R}\$/\text{m}^2.$$

$$F_t = 1,00.$$

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

Tr = testada real da área avaliada = 10,00m.

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

Não considerando do F_t o que extrapolar o intervalo:

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

$$F_p = 1,00.$$

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

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

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:

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

$F_{to} = 1,00$ = Fator de topografia, que considera o terreno plano.

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

$$V_t = 2.279,99 \times 514,20 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 1.172.370,86.$$

12. Cálculo do valor da construção (V_c), de acordo com os Custos Unitários Pini de Edificações (CUPE) tomando como padrão, uma construção residencial médio:

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

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

CUPE = R\$993,76/m² = Custos Unitários PINI de Edificações, mês base Março/2.010, 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, mas não inclui a taxa de Benefício 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. = 1,00 = Benefício e Despesas Indiretas que inclui, lucro do construtor, despesas administrativas, etc.

Fidade = Fator de idade calculado pelo método da linha reta.

Valor residual = 25% do Vc.

Vida útil provável = 60 anos.

IAE = Idade atual estimada = 20 anos.

Fidade = $0,25 + 0,75 \times (60 - \text{IAE})/60 =$

Local	Área	CUPE	CP	B.D.I.	Fidade	Vc
Construção	306,25	993,76	1,00	1,00	0,75	228.254,25
Cobertura	239,07	993,76	0,30	1,00	0,75	53.455,10
Total	545,32					281.709,35

13. Valor total do imóvel (Vti):

$$V_{ti} = V_t + V_{ac}$$

$$V_{ti} = 1.172.370,86 + 281.709,35 = 1.454.080,21.$$

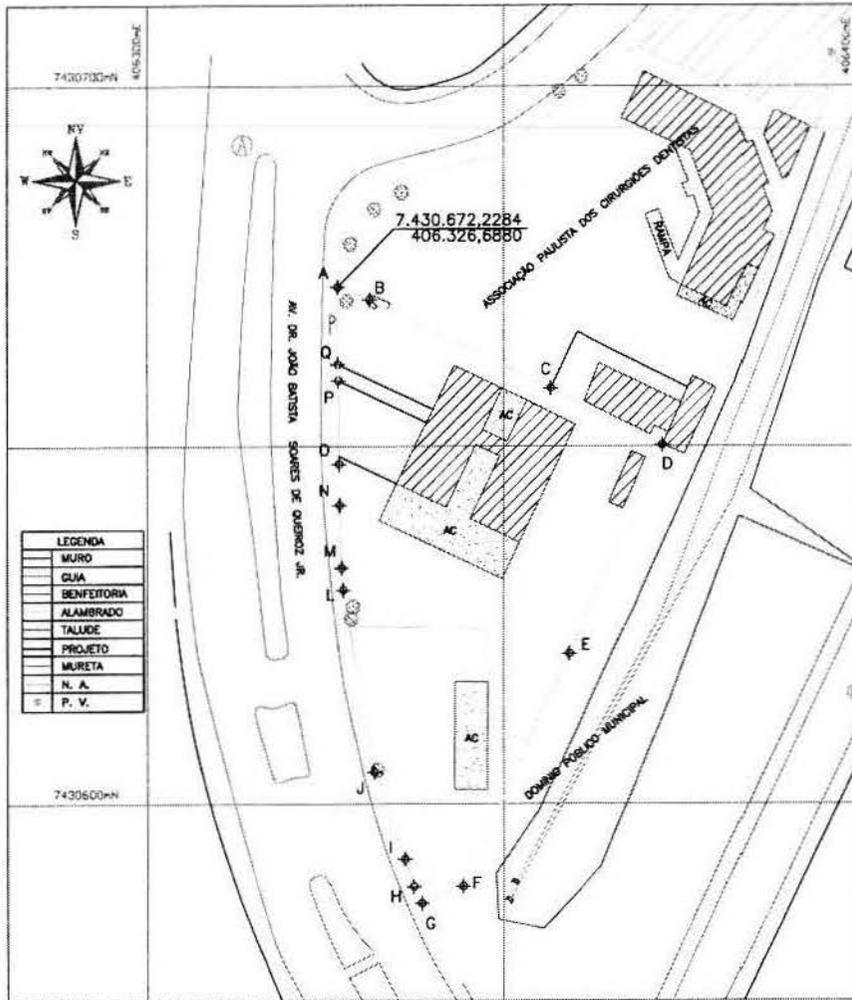
Portanto, o valor do imóvel é, um milhão, quatrocentos e cinquenta e quatro mil, oitenta Reais e vinte e um centavos.

14. 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, 25 de Maio de 2.010.



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



PONTOS	DISTÂNCIA (m)	AZIMUTE
A-B	4,81	111°55'29"
B-C	28,38	115°48'36"
C-D	17,74	116°34'33"
D-E	32,06	204°20'04"
E-F	35,72	204°53'24"
F-G	6,26	247°45'02"
G-H	2,61	333°56'48"
H-I	4,00	341°49'15"
I-J	12,86	340°23'41"
J-L	25,80	350°13'38"
L-M	3,11	356°32'44"
M-N	6,78	356°13'49"
N-O	5,76	359°24'29"
O-P	11,66	359°21'34"
P-Q	2,27	359°01'39"
Q-A	10,78	359°54'58"

QUADRO DE ÁREAS (m²)	
TOTAL	2.279,99
EDIFICAÇÕES	306,25
COBERTA	239,07
LVRE	1.734,67

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE OBRAS

Objeto/Evento			
LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO CADASTRAL DE UMA ÁREA DE DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL OCUPADA PELO 8º DISTRITO POLICIAL - CIRETRAN			
DATUM: CORREGO ALEGRE			
Local			
Av. Dr. João Batista Soares de Queiroz Jr. - Jardim das Indústrias			
Levantamento	Cadastre	processo/repedito	folha
Orienta de Paulo		43281-0/10	080a
Cálculo/Projeto	Escala	arquiteto	arq/arv
João Simenatti	1:500	JRC - 8º DP	
Desenho	Data	Monitor de Cálculo	Monitor de Campo
João Simenatti	13/05/10	Engº Carlos Benedito Carnavali	Engº Valterias dos S. Nolas
Chefe de Divisão de Infraestrutura		Diretor de Departamento	Secretário de Obras
Engº Osvaldo Henrique Miranda Mendes		Engº Aparecida Vantado de Vasconcelos	Engº Flávio Di S. Pilonis