

L E I Nº 9.037, DE 8 DE NOVEMBRO DE 2013.

Autoriza a Prefeitura Municipal a outorgar permissão de uso de duas áreas de terras de domínio público municipal à Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - Cetesb -, e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de São José dos Campos, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 93, inciso VII, da Lei Orgânica do Município, de 5 de abril de 1990, 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 duas áreas de terras de domínio público municipal à Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - Cetesb -, com as medidas, limites e confrontações abaixo descritas, destinada à implantação de Estação de Monitoramento de Qualidade do Ar nos bairros Vista Verde e Jardim Satélite.

Área 1

- 1 - Imóvel: área de terra.
- 2 - Propriedade: Prefeitura Municipal de São José dos Campos.
- 3 - Localização: Rua México, nº 40, Bairro Vista Verde, São José dos Campos - SP.
- 4 - Situação: a área está situada dentro da Escola Municipal de Ensino Fundamental Professor Waldemar Ramos.
- 5 - Características do terreno: formato irregular e sem benfeitorias.
- 6 - Medidas e Confrontações: a medição inicia-se no ponto 1 (coordenadas N=7.435.941,2550 e E=415.088,0591) - DATUM SAD 69; deste ponto segue, no sentido horário, com distância de 4,00m e azimute de 328°29'14" até o ponto 2 (coordenadas N=7.435.944,6551 e E=415.005,9683); neste, deflete à direita e segue com distância de 6,40m e azimute de 58°29'14" até o ponto 3 (coordenadas N=7.435.948,0103 e E=415.011,4245); neste, deflete à direita e segue com distância de 4,00m e azimute de 148°29'14" até o ponto 4 (coordenadas N=7.435.944,6002 e E=415.013,5152); neste, deflete à direita e segue com distância de 6,40m e azimute de 238°29'14" até o ponto inicial 1, confrontando por toda a sua extensão com a Escola Municipal de Ensino Fundamental Professor Waldemar Ramos, fechando o perímetro.
- 7 - Área total: o perímetro descrito perfaz uma área de 25,60 m² (vinte e cinco metros e sessenta décimos quadrados).

Área 2

- 1 - Imóvel: área de terra.
- 2 - Propriedade: Prefeitura Municipal de São José dos Campos.
- 3 - Localização: Avenida Perseu, nº 180, Jardim Satélite, São José dos Campos - SP.
- 4 - Situação: a área está situada dentro do Centro Poliesportivo João Carlos de Oliveira (João do Pulo).

5 - Características do terreno: formato irregular e sem benfeitorias.

6 - Medidas e Confrontações: a medição inicia-se no ponto 1 (coordenadas N=7.431.454,2861 e E=408.892,3312) - DATUM CÓRREGO ALEGRE; deste ponto segue, no sentido horário, com distância de 5,50m e azimute de 325°02'39" até o ponto 2 (coordenadas N=7.431.458,7938 e E=408.889,1800); neste, deflete à direita e segue com distância 6,00m e azimute de 55°02'39" até o ponto 3 (coordenadas N=7.431.462,2315 e E=408.894,0976); neste, deflete à direita e segue com distância de 5,50m e azimute de 145°02'39" até o ponto 4 (coordenadas N=7.431.457,7237 e E=408.897,2488); neste, deflete à direita e segue com distância de 6,00m e azimute de 235°02'39" até o ponto inicial 1, confrontando por toda a sua extensão com o Centro Poliesportivo João Carlos de Oliveira (João do Pulo), fechando o perímetro.

7 - Área total: O perímetro descrito perfaz uma área de 32,87 m² (trinta e dois metros e oitenta e sete décimos quadrados).

Parágrafo único. As áreas acima descritas estão mais bem 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 para instalação de duas estações de monitoramento e avaliação da qualidade do ar, compostas de analisadores de poluentes e sensores meteorológicos, a título precário, gratuito e por prazo indeterminado, podendo ser revogada a qualquer momento sem direito à indenização em favor da permissionária, quando ocorrer qualquer violação às obrigações da permissionária previstas nesta lei, ou o interesse público o exigir.

Art. 3º A permissionária obriga-se a cumprir todas as normas pertinentes a preservação do meio ambiente, devendo deixar o local, ao final da obra, livre de materiais de construção, entulhos e 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.

Parágrafo único. Fica o Poder Executivo autorizado a firmar os termos aditivos e de rratificação que se fizerem necessários, desde que sua finalidade não seja desvirtuada e não sejam criadas despesas para o Município.

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

5 - Características do terreno: formato irregular e sem benfeitorias.

6 - Medidas e Confrontações: a medição inicia-se no ponto 1 (coordenadas N=7.431.454,2861 e E=408.892,3312) - DATUM CÓRREGO ALEGRE; deste ponto segue, no sentido horário, com distância de 5,50m e azimute de 325°02'39" até o ponto 2 (coordenadas N=7.431.458,7938 e E=408.889,1800); neste, deflete à direita e segue com distância 6,00m e azimute de 55°02'39" até o ponto 3 (coordenadas N=7.431.462,2315 e E=408.894,0976); neste, deflete à direita e segue com distância de 5,50m e azimute de 145°02'39" até o ponto 4 (coordenadas N=7.431.457,7237 e E=408.897,2488); neste, deflete à direita e segue com distância de 6,00m e azimute de 235°02'39" até o ponto inicial 1, confrontando por toda a sua extensão com o Centro Poliesportivo João Carlos de Oliveira (João do Pulo), fechando o perímetro.

7 - Área total: O perímetro descrito perfaz uma área de 32,87 m² (trinta e dois metros e oitenta e sete décimos quadrados).

Parágrafo único. As áreas acima descritas estão mais bem 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 para instalação de duas estações de monitoramento e avaliação da qualidade do ar, compostas de analisadores de poluentes e sensores meteorológicos, a título precário, gratuito e por prazo indeterminado, podendo ser revogada a qualquer momento sem direito à indenização em favor da permissionária, quando ocorrer qualquer violação às obrigações da permissionária previstas nesta lei, ou o interesse público o exigir.

Art. 3º A permissionária obriga-se a cumprir todas as normas pertinentes a preservação do meio ambiente, devendo deixar o local, ao final da obra, livre de materiais de construção, entulhos e 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.

Parágrafo único. Fica o Poder Executivo autorizado a firmar os termos aditivos e de rratificação que se fizerem necessários, desde que sua finalidade não seja desvirtuada e não sejam criadas despesas para o Município.

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

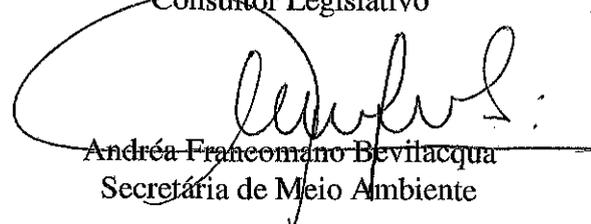
Prefeitura Municipal de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 8 de novembro de 2013.

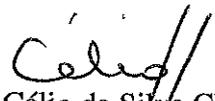


Carlinhos Almeida
Prefeito Municipal

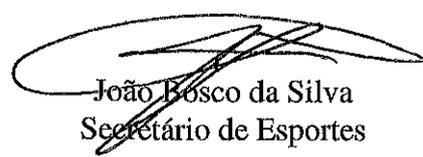
Reinaldo Sérgio Pereira
Consultor Legislativo



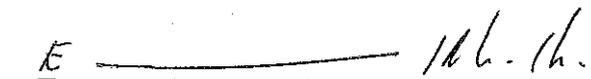
Andréa Francomano Bevilacqua
Secretária de Meio Ambiente

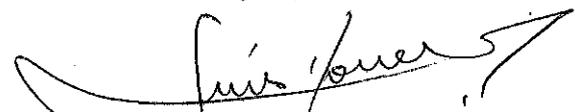


Célio da Silva Chaves
Secretário de Educação



João Bosco da Silva
Secretário de Esportes


Emmanuel Antonio dos Santos
Secretário de Planejamento Urbano


Luís Henrique Homem Alves
Secretário de Assuntos Jurídicos



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

Registrada na Assessoria Técnico-Legislativa da Consultoria Legislativa, aos oito dias do mês de novembro do ano de dois mil e treze.


Marisa da Conceição Araujo
Assessora Técnico-Legislativa

(Projeto de Lei nº 372/13 de autoria do Poder Executivo)

CM
H
li
H
h.



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

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de Domínio Público Municipal a ser permissionada a CETESB para implantação de Estação de Monitoramento de Qualidade do ar.

01 - IMÓVEL: - Área de terra

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

03 - LOCALIZAÇÃO: - Rua México, nº 40 – Bairro Vista Verde.

04 - SITUAÇÃO: - A área de terra está situada dentro da EMEF Professor Waldemar Ramos.

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

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - A medição inicia-se no ponto 1 (coordenadas N= 7.435.941,2550 e E= 415.088,0591) – DATUM SAD 69; deste ponto segue, no sentido horário, com distância de 4,00m e azimute de 328°29'14" até o ponto 2 (coordenadas N= 7.435.944,6551 e E= 415.005,9683); neste deflete à direita e segue com distância de 6,40m e azimute de 58°29'14" até o ponto 3 (coordenadas N=



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

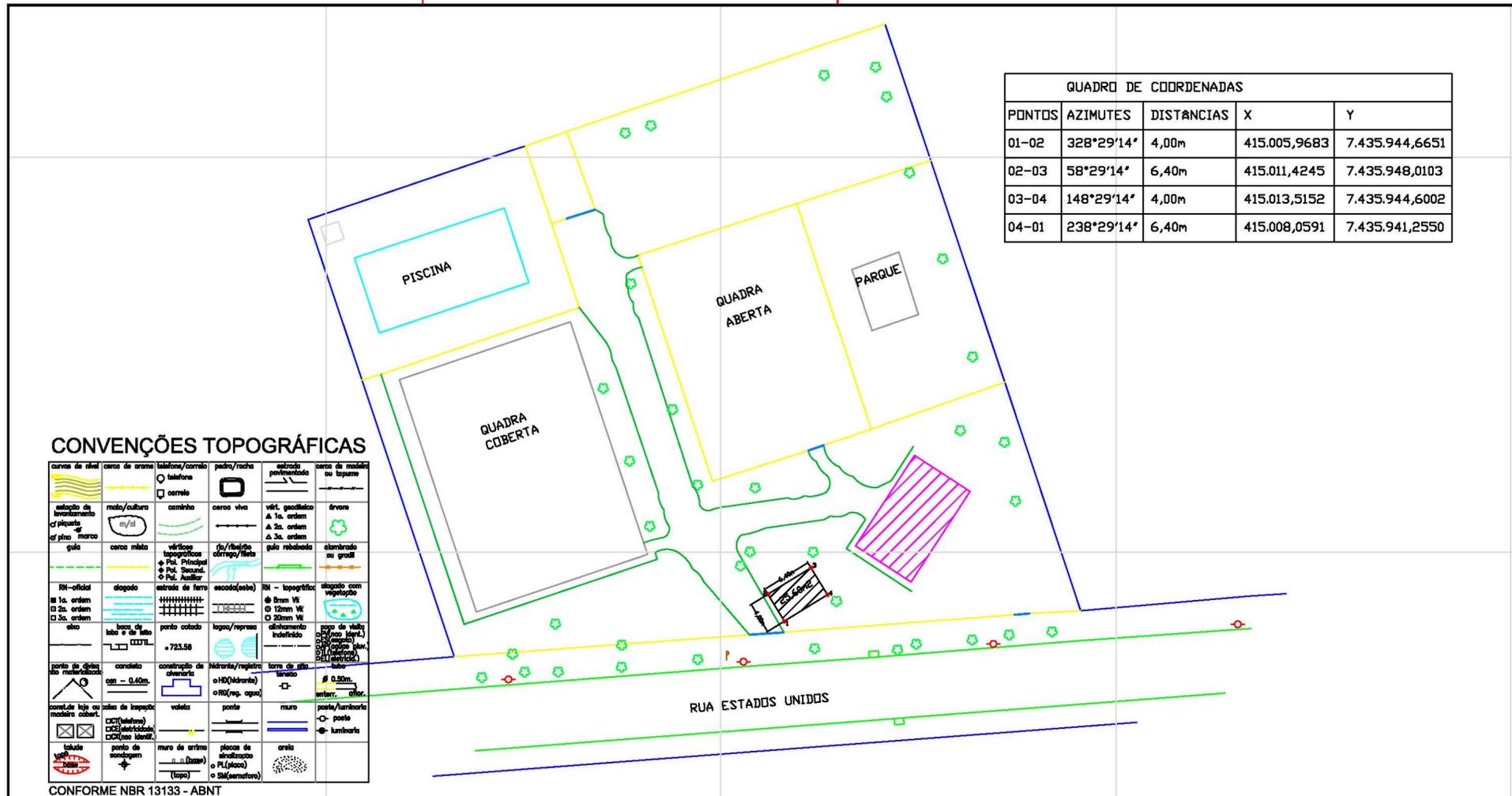
7.435.948,0103 e E= 415.011,4245); neste deflete à direita e segue com distância de 4,00m e azimute de 148°29'14" até o ponto 4 (coordenadas N= 7.435.944,6002 e E= 415.013,5152); neste deflete à direita e segue com distância de 6,40m e azimute de 238°29'14" até o ponto inicial 1, confrontando por toda a sua extensão com a EMEF Professor Waldemar Ramos, fechando o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 25,60 m² (vinte e cinco metros quadrados e sessenta decímetros quadrados).

Secretaria de Obras, 10 de Setembro de 2013.

Engº Carlos Benedito Carnevalli
Chefe de Divisão

Arqtº Elvis José Vieira
Diretor de Departamento



QUADRO DE COORDENADAS				
PONTOS	AZIMUTES	DISTANCIAS	X	Y
01-02	328°29'14"	4,00m	415.005,9683	7.435.944,6651
02-03	58°29'14"	6,40m	415.011,4245	7.435.948,0103
03-04	148°29'14"	4,00m	415.013,5152	7.435.944,6002
04-01	238°29'14"	6,40m	415.008,0591	7.435.941,2550

CONVENÇÕES TOPOGRÁFICAS

curvas de nível	cerca de arame	telheiro/corral	pedra/recha	estrada pavimentada	cerca de madeira ou layame
estabelecimento de loteamento	matiz/cultura	canhão	cerca viva	vért. geodésico	árvore
estabelecimento de loteamento	matiz/cultura	canhão	cerca viva	vért. geodésico	árvore
estabelecimento de loteamento	matiz/cultura	canhão	cerca viva	vért. geodésico	árvore
estabelecimento de loteamento	matiz/cultura	canhão	cerca viva	vért. geodésico	árvore

CONFORME NBR 13133 - ABNT

PENAS

MONO
RED - 0,15
YELLOW - 0,2
GREEN - 0,5
CYAN - 0,4
BLUE - 0,5
MAGENTA - 0,6
WHITE - 0,25
Nº 08 - 0,10
Nº 09 - 0,10
COLOR
DEMAIS - 0,15

Áreas			Diretoria de Edificações	
Área Terreno	25,60 m²	Diretor	Arq. Elvis José Vieira	Chefe de Divisão
Área Construída Total	000,00 m²	Monitor de Cálculo	-	Monitor de Campo
Área da Projeção das Coberturas	000,00 m²	Levantamento	Orlando de Paula	Processo/Expediente
Abriço Desmontável	000,00 m²	Cálculo/Projeto	Érika A. Torquato	61129/2013
Zoneamento	-	Desenho	Érika A. Torquato	
Coefficiente de Aproveitamento	-	Taxa de Ocupação	00 %	
		Taxa de Permeabilidade	00 %	



Prefeitura Municipal de São José dos Campos

Secretaria de Obras



Título/Assunto
Levantamento planimétrico cadastral de uma área de domínio público municipal a ser permissionada a CETESB para implantação de Estação de Monitoramento de Qualidade do ar.

Datum: SAD 69

Endereço da Intervenção
Rua México, nº 40 - Bairro do Vista Verde - São José dos Campos - São Paulo

Nome do arquivocad VISTA VERDE_CETESB_ESCOLA WALDEMAR RAMOS.dwg	Escala 1:500	Data 10/09/2013
Prefeito Carlinhos Almeida	Vice-Prefeito Itamar Coppio	Secretário de Obras Soraya de Paula Rosário

LT

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

Folha Revisão

única R1

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 048DAA-SPU/13.
(referente ao processo interno n.º 61.129/13).

1. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à Rua José de Alencar, 123 - Centro.
2. Interessada: Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB.
3. Objetivo do laudo: determinar o valor de uma área de terra, para fins de permissão de uso.
4. Localização: a área está situada na Rua México, n.º 40, Cidade Jardim Vista Verde, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro encerra a área de 25,60m².
6. Vistoria: inspecionando a área observamos estar situada 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: às fontes de informações pesquisadas foram os anúncios publicados no jornal local, que forneceram os seguintes valores.

Elemento n.º 01:

Informação publicada dia 13/01/2.013.

Anunciante particular, tel. 9175-5771.

Local: Rua Catulo da Paixão Cearense, Vila Ester.

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

Topografia plana.

Valor = R\$190.000,00.

Valor unitário = $190.000,00/300,00 = R\$633,33/m^2$.

If = 206,45.

Elemento n.º 02:

Informação publicada dia 18/02/2.013.

Anunciante o proprietário, tel. 3921-4222 ou 9764-3484.

Local: Rua Araguari, Jardim Ismênia.

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

Topografia plana.

Valor = R\$182.000,00.

Valor unitário = $182.000,00/250,00 = R\$728,00/m^2$.

If = 233,91.

Elemento n.º 03:

Informação publicada dia 21/04/2.013.

Anunciante particular, tel. 3303-4590 ou 9781-8116.

Local: Vila Industrial.

Área de 300,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$200.000,00 (valor de venda).

Valor unitário = $200.000,00/300,00 = R\$666,67/m^2$.

If = 261,35.

Elemento n.º 04:

Informação publicada dia 19/05/2.013.

Anunciante particular, tel. 9703-8863 ou 8260-9409.

Local: Vista Linda, Vila Industrial.

Área de 3.400,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$2.600.000,00.

Valor unitário = 2.600.000,00/3.400,00 = R\$764,71/m².

If = 233,91.

Elemento n.º 05:

Informação publicada dia 23/06/2.013.

Anunciante imobiliária Menino, tel. 3322-1100.

Local: Avenida Brasil, Monte Castelo.

Área de 420,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$405.000,00.

Valor unitário = 405.000,00/420,00 = R\$964,29/m².

If = 344,89.

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 = 20,00m.

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 Ifa = 224,35/2.013 e será utilizado como fator de transporte para este local.

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

Elemento	Vu	Ff	Ft	Fp	Fto	If	Vh
01	633,33	0,90	1,00	1,00	1,00	206,45	619,42
02	728,00	0,90	1,00	1,00	1,00	233,91	628,42
03	666,67	0,90	1,00	1,00	1,00	261,35	515,06
04	764,71	0,90	1,00	1,00	1,00	233,91	660,11
05	964,29	0,90	1,00	1,00	1,00	344,89	564,54
Valor médio							597,51
Limite Superior = Vm x 1,3							776,76
Limite Inferior = Vm x 0,70							418,26

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

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

$$Va = \text{Área} \times Vm \times Ft \times Fp \times Fto.$$

Áreas ver tabela.

$$Vm = R\$/m^2.$$

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

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.

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

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

F_{to} = Fator de Topografia.

$$V_a = \text{Área} \times V_m \times F_t \times F_p \times F_{to}.$$

$$V_a = 25,60 \times 597,51 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = R\$15.296,26.$$

Portanto, o valor da área de $25,60\text{m}^2$ é quinze mil, duzentos e noventa e seis Reais e vinte e seis 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 Assuntos Jurídicos, 24 de Setembro de 2.013.

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



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

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de Domínio Público Municipal a ser permissionada a CETESB para implantação de Estação de Monitoramento de Qualidade do ar.

01 - IMÓVEL: - Área de terra

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

03 - LOCALIZAÇÃO: - Av. Perseu, n° 180 – Jd. Satélite.

04 - SITUAÇÃO: - A área de terra está situada dentro do Centro Poliesportivo João Carlos de Oliveira (João do Pulo).

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

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - A medição inicia-se no ponto 1 (coordenadas N= 7.431.454,2861 e E= 408.892,3312) – DATUM CÓRREGO ALEGRE; deste ponto segue, no sentido horário, com distância de 5,50m e azimute de 325°02'39" até o ponto 2 (coordenadas N= 7.431.458,7938 e E= 408.889,1800); neste deflete à direita e segue com distância de 6,00m e azimute de 55°02'39" até o ponto 3 (coordenadas N=



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE OBRAS
DEPARTAMENTO DE EDIFICAÇÕES**

7.431.462,2315 e E= 408.894,0976); neste deflete à direita e segue com distância de 5,50m e azimute de 145°02'39" até o ponto 4 (coordenadas N= 7.431.457,7237 e E= 408.897,2488); neste deflete à direita e segue com distância de 6,00m e azimute de 235°02'39" até o ponto inicial 1, confrontando por toda a sua extensão com o Centro Poliesportivo João Carlos de Oliveira (João do Pulo), fechando o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 32,87 m² (trinta e dois metros quadrados e oitenta e sete décimos quadrados).

Secretaria de Obras, 13 de Setembro de 2013.

**Engº Carlos Benedito Carnevalli
Chefe de Divisão**

**Arqtº Elvis José Vieira
Diretor de Departamento**

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 047DAA-SPU/13.
(referente ao processo interno n.º 61.129/13).

1. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à Rua José de Alencar, 123 - Centro.
2. Interessada: Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB.
3. Objetivo do laudo: determinar o valor de uma área de terra, para fins de permissão de uso.
4. Localização: a área está situada na Avenida Perseu, n.º 180, Jardim Satélite, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro encerra a área de 32,87m².
6. Vistoria: inspecionando a área observamos estar situada 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: às fontes de informações pesquisadas foram os anúncios publicados no jornal local, que forneceram os seguintes valores.

Elemento n.º 01:

Informação publicada dia 12/05/2.013.

Anunciante imobiliária Maciel, tel. 3935-6000.

Local: Jardim América

Área de 300,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$290.000,00.

Valor unitário = $290.000,00/300,00 = R\$966,67/m^2$.

Elemento n.º 02:

Informação obtida dia 21/05/2.013.

Informante imobiliária Maciel, tel. 3935-6000.

Local: Rua Palmares, Parque Industrial.

Área de 1.402,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$1.682.400,00.

Valor unitário = $1.682.400,00/1.402,00 = R\$1.200,00/m^2$.

Elemento n.º 03:

Informação publicada dia 09/06/2.013.

Anunciante imobiliária Maciel, tel. 3935-6000.

Local: Parque Industrial.

Área de 1.200,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$1.300.000,00.

Valor unitário = $1.300.000,00/1.200,00 = R\$1.083,33/m^2$

Elemento n.º 04:

Informação publicada dia 26/05/2013.

Anunciante particular, tel. 3931-2812 ou 9147-7208.

Local: Rua José de Campos, Cidade Morumbi.

Área de 3.000,00m², com frente de 30,00m e profundidade de 100,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$2.700.000,00.

Valor unitário = 2.700.000,00/3.000,00 = R\$900,00/m².

Elemento n.º 05:

Informação publicada dia 26/05/2013.

Anunciante imobiliária Maciel, tel. 3919-6000.

Local: Jardim Oriente.

Área de 2.600,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$2.000.000,00.

Valor unitário = 2.000.000,00/2.600,00 = R\$769,23/m².

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.

Valor homogeneizado = $V_h = V_u \times F_f \times F_t \times F_p \times F_{to}$.

Elemento	V_u	F_f	F_t	F_p	F_{to}	V_h
01	966,67	0,90	1,00	1,00	1,00	870,00
02	1.200,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1.080,00
03	1.083,33	0,90	1,00	1,00	1,00	975,00
04	900,00	0,90	1,00	1,00	1,00	810,00
05	769,23	0,90	1,00	1,00	1,00	692,31
Valor Médio						885,46
Limite Superior = $V_m \times 1,3$						1.151,10
Limite Inferior = $V_m \times 0,70$						619,82

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

10. Cálculo do valor da área (V_a), considerando o Fator de Testada (F_t), Fator de Profundidade (F_p) e Fator de Topografia (F_{to}):

$V_a = \text{Área} \times V_m \times F_t \times F_p \times F_{to}$.

Áreas ver tabela.

$V_m = R\$/m^2$.

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

Tr = testada real da Área avaliando.

Ti = 10,00m, 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 = 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:

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

F_{to} = Fator de Topografia.

$V_a = \text{Área} \times V_m \times F_t \times F_p \times F_{to}$.

$Va = 32,87 \times 885,46 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = R\$29.105,07.$

Portanto, o valor da área de $32,87m^2$ é vinte e nove mil, cento e cinco Reais 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 Assuntos Jurídicos, 24 de Setembro de 2.013.

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