

L E I N° 9.072, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2013.

Desafeta o imóvel de domínio público municipal que especifica, classifica-o como bem dominical e autoriza a Prefeitura Municipal a permutá-lo com área de propriedade da Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho - Unesp -, 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 Desafeta o imóvel de domínio público municipal, com as medidas, limites e confrontações abaixo descritas, classifica-o como bem dominical, e autoriza a Prefeitura Municipal a permutá-lo com área de propriedade da Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho - Unesp.

1 - Imóvel: área de terra

2 - Propriedade: Prefeitura Municipal de São José dos Campos.

3 - Localização: localizada na altura do Km 134 + 92,17 metros e Km 137 + 977,04 metros da Rodovia Presidente Dutra, no Distrito de Eugênio de Melo, São José dos Campos - SP.

4 - Situação: a área está situada entre a Faixa das Linhas de Transmissão de Alta Tensão, da CTEEP - Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista, propriedade da Serveng Civilsan S.A. - Empresas Associadas de matrícula 5599, propriedade de Tavares Filho, propriedade de Amplimatic S.A. Indústria e Comércio, Propriedade de Demag Comercial, Participações, e Empreendimentos Ltda., propriedade de Violeta Vianna Louzada, Oswaldo Correa Louzada Filho e Vera Helena Louzada Landman e propriedade de Louzada Investimentos e Participações S.C. Ltda.

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

6 - Medidas e Confrontações: o perímetro inicia no vértice nº 12.407 (de coordenadas N= 7.438.605,3009 e E= 420.738,5765), localizado no alinhamento da Faixa das Linhas de Transmissão de Energia Elétrica, da CTEEP - Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista, e divisa com o imóvel de propriedade de Louzada Investimentos e Participações S.C. Ltda., distante 1.271,29 metros do eixo da Rodovia Presidente Dutra e segue acompanhando a cerca de divisa da Faixa das Linhas de Transmissão de Alta Tensão, da CTEEP - Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista, com rumo de 60°38'19"NE, na distância de 685,4210 metros, até o vértice nº 1A; deste vértice deflete à direita e segue confrontando com a propriedade da Serveng Civilsan S.A. - Empresas Associadas de Engenharia (matrícula 5599) até o vértice 9430, passando pelos vértices abaixo relacionados, com os seguintes rumos e respectivas distâncias, conforme segue: de 1A para 2A, rumo 32°42'55"SE, na distância de 742,1007 metros; de 2A para 9430, rumo 50°03'39"SW, na distância de 8,4868; deste vértice, deflete à direita e segue pela cerca de divisa, confrontando com imóvel de propriedade de Veridiano Tavares Filho, até o vértice nº 6827, passando pelos vértices abaixo relacionados, com os seguintes rumos e respectivas

distâncias, conforme segue: de 9430 para 9432, rumo de 72°06'13"NW, na distância de 29,0161 metros; de 9432 para 9435, rumo de 73°05'20"NW, na distância de 55,5303 metros; de 9435 para 9436, rumo de 86°51'45"NW, na distância de 9,4043 metros; de 9436 para 9437, rumo de 80°29'43"SW, na distância de 6,2889 metros; de 9437 para 9064, rumo de 74°03'59"SW, na distância de 13,3789 metros; de 9064 para 9063, rumo de 68°52'36"SW, na distância de 11,2068 metros; de 9063 para 9062, rumo de 67°07'21"SW, na distância de 8,6202 metros; de 9062 para 9113, rumo de 61°27'00"SW, na distância de 35,4647 metros, de 9113 para 9112, rumo de 51°51'32"SW, na distância de 5,9754 metros; de 9112 para 9111, rumo de 45°01'49"SW, na distância de 8,5884 metros; de 9111 para 6832, rumo de 40°30'27"SW, na distância de 77,6328 metros; e de 6832 para 6827, rumo de 40°55'52"SW, na distância de 35,7419 metros; deste vértice, nº 6827, deflete à direita e segue pela cerca de divisa, confrontando com o imóvel de propriedade de Amplimatic S.A. Indústria e Comércio, até o vértice nº 6941, passando pelos vértices abaixo relacionados, com os seguintes rumos e respectivas distâncias, conforme segue: de 6827 para 6828, rumo de 64°20'37"NW, na distância de 18,9731 metros; de 6828 para 6937, rumo de 65°47'31"NW, na distância de 192,2492 metros; de 6937 para 6938, rumo de 70°27'03"NW, na distância de 3,4457 metros; e de 6938 para 6941, rumo de 58°28'43"SW, na distância de 28,2377 metros; deste vértice, nº 6941, deflete à direita e segue pela cerca de divisa, confrontando com o imóvel de propriedade de Demag Comercial, Participações, e Empreendimentos Ltda., até o vértice nº 9297, passando pelos vértices abaixo relacionados, com os seguintes rumos e respectivas distâncias, conforme segue: de 6941 para 6950, rumo de 59°12'48"NW, na distância de 47,2494 metros; de 6950 para 6956, rumo de 60°04'17"NW, na distância de 39,3463 metros; de 6956 para 6966, rumo de 59°32'53"NW, na distância de 58,7503 metros; de 6966 para 6977, rumo de 59°48'38"NW, na distância de 40,4382 metros; de 6977 para 7128, rumo de 59°12'23"NW, na distância de 130,4417 metros; de 7128 para 7137, rumo de 59°14'33"NW, na distância de 74,8351 metros; de 7137 para 9297, rumo de 60°15'05"NW, na distância de 31,6253 metros; deste vértice nº 9297, segue pela cerca de divisa, confrontando com o imóvel de propriedade de Violeta Vianna Louzada, Oswaldo Correa Louzada Filho e Vera Helena Louzada Landman, com rumo de 57°30'54"NW, na distância de 133,1100 metros, até o vértice nº 9297-A; e deste vértice nº 9297-A, segue pela cerca divisa, confrontando com o imóvel de propriedade de Louzada Investimentos e Participações S/C Ltda., até o vértice inicial nº 12407, passando pelos vértices abaixo relacionados, com os seguintes rumos e respectivas distâncias, conforme segue: de 9297-A para 9269, rumo de 57°30'54"NW, na distância de 55,1429 metros; de 9269 para 12407, rumo de 57°17'31"NW, na distância de 7,0301 metros, fechando assim o perímetro.

7 - Área total: o perímetro descrito perfaz uma área de 347.068,12 m² (trezentos e quarenta e sete mil, sessenta e oito metros e doze decímetros quadrados).

Art. 2º Pela permuta autorizada no artigo 1º desta lei, a Prefeitura Municipal receberá da Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita - Unesp - a seguinte área:

- 1- Imóvel: área de terra.
- 2 - Propriedade: Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho - Unesp.
- 3 - Localização: Rua Martins Pereira, Jardim Jussara, São José dos Campos - SP .
- 4 - Situação: a área está situada entre a propriedade da Urbam - Urbanizadora Municipal S.A., matrícula 30.869; lote 36 da quadra B - nº 259 da Rua Tupã - propriedade de José Benedito Vidal, matrícula 53.638; lote da quadra B - propriedade de João Silva Ramos - nº 207 da Rua Tupã- transcrição 51.508 - livro 3-AE; lote 30 da quadra B - nº189 da Rua Tupã - propriedade

de Maria Benedita Mendonça e José de Moraes, transcrição 34.650; lote 29 da quadra B - nº179 da Rua Tupã - Sebastião Soares de Moraes, transcrição 62.297 - livro 3-AJ; lote 28 da quadra B - nº169 da Rua Tupã - propriedade de Quirino Afonso da Silva; lote 27 da quadra B - nº161 da Rua Tupã- propriedade de Arnaldo Siqueira Porto, matrícula 96.918; lote 26 da quadra B - nº159 da Rua Tupã- propriedade de Ade Scarense, transcrição 32.278 - livro 3-U; lote 25 da quadra B - nº147 da Rua Tupã - propriedade de Rita de Cássia Lopes, matrícula 1.140; lote 23P e lote 24 da quadra B - nº137 da Rua Tupã - propriedade de Alexandre Kyriacopoulos, matrícula 79.343; lote da quadra B - propriedade de Carlos Alberto de Oliveira Couto - nº 123 da Rua Tupã- matrícula 92.452; lote 22 da quadra B - nº107 da Rua Tupã- propriedade de Antonio Carlos Gorla, transcrição 32.433 - livro 3-U; lote da quadra B - nº97 da Rua Tupã - propriedade de Luiz Gonzaga, matrícula 7.515; lote da quadra B - propriedade de Célia Regina Bacarin - nº95 da Rua Tupã - matrícula 7.514; lote da quadra B - propriedade de Wilson Prado Garcia - nº85 da Rua Tupã; propriedade de Carlos Gonçalves - nº83 da Rua Tupã; lote da quadra B - propriedade de Otacílio Moreira - nº81 da Rua Tupã; lote da quadra B - propriedade de José Candido Rosa - nº71 da Rua Tupã; lote da quadra B - propriedade de Miguel Otsuka - nº61 da Rua Tupã; lote da quadra B - propriedade de José Ribeiro de Souza - nº53 da Rua Tupã; lote da quadra B - nº37 da Rua Tupã - propriedade da Mitra Diocesana de São José dos Campos, matrícula 40.271; Inventariante Rubens de Oliveira Paula Junior - Praça Capitão Pedro Pinto da Cunha - nº72; lote da quadra B - propriedade de Valdemiro Nunes Vaz, matrícula 92.039; Rua Ana Gonçalves da Cunha com a Rua Martins Pereira.

5 - Características do terreno: formato irregular, com declividade e com benfeitorias, ou seja, vários prédios em alvenaria com 5.403,33m², uma quadra de esportes com 549,80m², um imóvel em construção com 209,81m², áreas cobertas com total de 1.091,72m².

6 - Medidas e Confrontações: a medição inicia-se no vértice nº 376, coordenadas (N:7.435.186,9514 e E: 410.973,9581), localizado no alinhamento da Rua Martins Pereira com canto de divisa da propriedade da Urbam - Urbanizadora Municipal S.A., matrícula 30.869. Deste segue no sentido horário com azimute de 233°35'34" e distância de 49,94m até o ponto 352; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 232°55'03" e distância de 3,91m até o ponto 1A; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 218°37'28" e distância de 6,67m até o ponto 2A; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 189°36'11" e distância de 1,36m até o ponto 3A, confrontando com a Urbam - Urbanizadora Municipal S.A., matrícula 30.869 do ponto inicial 376 até o ponto 3A; neste deflete à direita e segue com azimute de 314°10'12" e distância de 9,57m até o ponto 350; deste segue com mesmo azimute e distância de 2,86m, confrontando com o lote 36 da quadra B - nº259 - propriedade de José Benedito Vidal, matrícula 53.638 do ponto 3A até o ponto 349; neste deflete à direita e segue com azimute de 318°37'10" e distância de 49,72m, confrontando com o lote da quadra B nº 207 da Rua Tupã- propriedade de João Silva Ramos - transcrição 51.508 - livro 3-AE do ponto 349 até o ponto 348; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 317°27'01" e distância de 9,76m, confrontando com o lote 30 da quadra B - nº189 da Rua Tupã - propriedade de Maria Benedita Mendonça e José de Moraes, transcrição 34.650 até o ponto 4A; deste segue com mesmo azimute e distância de 10,08m, confrontando com o lote 29 da quadra B - nº179 da Rua Tupã - Sebastião Soares de Moraes, transcrição 62.297 - livro 3-AJ até o ponto 5A; deste segue com mesmo azimute e distância de 10,63m, confrontando com o lote 28 da quadra B - nº169 da Rua Tupã - propriedade de Quirino Afonso da Silva até o ponto 6A; deste segue com mesmo azimute e distância de 9,65m, confrontando com o lote 27 da quadra B - nº161 da Rua Tupã - propriedade de Arnaldo de Siqueira Porto, matrícula 96.918 até o ponto 7A; deste segue com mesmo azimute e distância de 10,10m, confrontando com o lote 26 da quadra B - nº159

da Rua Tupã - propriedade de Ade Scarense, transcrição 32.278 - livro 3-U até o ponto 8A; deste segue com mesmo azimute e distância de 9,77m, confrontando com o lote 25 da quadra B - n°147 da Rua Tupã - propriedade de Rita de Cássia Lopes, matrícula 1.140 até o ponto 345; neste deflete à direita e segue com azimute de $318^{\circ}27'19''$ e distância de 12,10m, confrontando com o lote 23P e lote 24 da quadra B - n°137 da Rua Tupã - propriedade de Alexandre Kyriacopoulos, matrícula 79.343 até o ponto 9A; deste segue com mesmo azimute e distância de 10,00m, confrontando com o lote da quadra B - Propriedade de Carlos Alberto de Oliveira Couto - n° 123 da Rua Tupã - matrícula 92.452 até o ponto 343; neste deflete à direita e segue com azimute de $318^{\circ}41'40''$ e distância de 9,98m, confrontando com o lote 22 da quadra B - n°107 da Rua Tupã - propriedade de Antonio Carlos Gorja, transcrição 32.433 - livro 3-U até o ponto 10A; deste segue com mesmo azimute e distância de 4,70m, confrontando com o lote da quadra B - n°97 da Rua Tupã - Propriedade de Luiz Gonzaga, matrícula 7.515 até o ponto 344; neste deflete à esquerda e segue com azimute de $314^{\circ}7'41''$ e distância de 2,35m até o ponto 188; neste deflete à esquerda e segue com azimute de $252^{\circ}46'08''$ e distância de 4,85m até o ponto 187, confrontando com o lote da quadra B - Propriedade de Célia Regina Bacarin - n°95 da Rua Tupã - matrícula 7.514, do ponto 344 até o ponto 187; neste deflete à direita e segue com azimute de $264^{\circ}54'00''$ e distância de 16,04m, confrontando com o lote da quadra B - propriedade de Wilson Prado Garcia - n°85 da rua Tupã até o ponto 186; neste deflete à direita e segue com azimute de $295^{\circ}27'04''$ e distância de 14,94m, confrontando com a propriedade de Carlos Gonçalves - n°83 da Rua Tupã até o ponto 185; neste deflete à direita e segue com azimute de $318^{\circ}45'46''$ e distância de 8,19m, confrontando com o lote da quadra B - propriedade de Otacílio Moreira - n°81 da Rua Tupã até o ponto 11A; deste segue com mesmo azimute e distância de 1,40m até o ponto 183; neste deflete à esquerda e segue com azimute de $317^{\circ}35'32''$ e distância de 7,30m, confrontando com o lote da quadra B - propriedade de José Candido Rosa - n°71 da Rua Tupã, do ponto 11A até o ponto 12A; deste segue com mesmo azimute e distância de 5,70m, confrontando com o lote da quadra B - propriedade de Miguel Otsuka -n°61 da Rua Tupã até o ponto 13A; deste segue com mesmo azimute e distância de 7,00m até o ponto 14 A; neste deflete à esquerda e segue com azimute de $316^{\circ}19'59''$ e distância de 3,11m até o ponto 15A, confrontando com o lote da quadra B - propriedade de José Ribeiro de Souza - n°53 da Rua Tupã, do ponto 13A até ponto 15A; deste segue com mesmo azimute e distância de 21,36m até o ponto 16A; neste deflete à direita e segue com azimute de $51^{\circ}39'41''$ e distância de 0,20m até o ponto 17A; neste deflete à esquerda e segue com azimute de $320^{\circ}27'33''$ e distância de 10,90m, confrontando com o lote da quadra B - n°37 da Rua Tupã- propriedade da Mitra Diocesana de São José dos Campos, matrícula 40.271, do ponto 15 A até o ponto 18 A; neste deflete à direita e segue com azimute de $48^{\circ}19'26''$ e distância de 4,90m até o ponto 19 A; neste deflete à esquerda e segue com azimute de $315^{\circ}30'53''$ e distância de 2,96m até o ponto 20 A; neste deflete à direita e segue com azimute de $317^{\circ}57'31''$ e distância de 11,42m até o ponto 424; neste deflete à esquerda e segue com azimute de $316^{\circ}38'47''$ e distância de 7,49m até o ponto 423; neste deflete à direita e segue com azimute de $348^{\circ}38'15''$ e distância de 5,46m até o ponto 422, confrontando com a Praça Capitão Pedro Pinto da Cunha - n°72 - Inventariante Rubens de Oliveira Paula Junior, do ponto 18A até o ponto 422; neste deflete à esquerda e segue com azimute de $332^{\circ}30'44''$ e distância de 2,39m até o ponto 421; neste deflete à esquerda e segue com azimute de $328^{\circ}16'39''$ e distância de 12,00m até o ponto 420; neste deflete à direita e segue com azimute de $333^{\circ}07'31''$ e distância de 5,13m até o ponto 21A, confrontando com lote da quadra B - propriedade de Valdemiro Nunes Vaz, matrícula 92.039, do ponto 422 até o ponto 21A; neste deflete à direita e segue com azimute de $66^{\circ}24'45''$ e distância de 4,80m até o ponto 414; deste segue com mesmo azimute e distância de 3,41m até o ponto 413; neste deflete à direita e segue com

azimute de 66°53'45" e distância de 6,21m até o ponto 2; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 64°27'09" e distância de 16,22m até o ponto 30; neste deflete à direita e segue com azimute de 64°34'51" e distância de 4,49m até o ponto 32; neste deflete à direita e segue com azimute de 65°00'53" e distância de 116,92m até o ponto 406; neste deflete à direita e segue com azimute de 66°29'23" e distância de 4,04m até o ponto 405; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 64°54'11" e distância de 3,83m até o ponto 404PC, confrontando com a Rua Ana Gonçalves da Cunha do ponto 21A até o ponto 404PC (coordenadas N: 7.435.428,3758 e E: 410.863,3449); neste segue em curva à direita com AC 93°50'02", R: 3,94m, D: 6,45m confrontando com a confluência da Rua Ana Gonçalves da Cunha com a Rua Martins Pereira até o ponto 401PT (coordenadas N: 7.435.426,4247 e E: 410.868,7614); neste deflete à direita e segue com azimute de 157°53'45" e distância de 2,08m até o ponto 400; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 156°49'05" e distância de 2,37m até o ponto 399; neste deflete à direita e segue com azimute de 157°34'07" e distância de 54,59m até o ponto 295; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 135°20'17" e distância de 2,16m até o ponto 296; neste deflete à direita e segue com azimute de 156°07'00" e distância de 46,16m até o ponto 305; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 156°06'45" e distância de 78,56m até o ponto 383; neste deflete à direita e segue com azimute de 157°01'33" e distância de 4,04m até o ponto 382; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 156°13'40" e distância de 71,80m até o ponto 376, confrontando com a Rua Martins Pereira, do ponto 401PT até o ponto inicial 376, fechando assim o perímetro.

7 - Área total: o perímetro descrito perfaz uma área de 31.708,70m² (trinta e um mil setecentos e oito metros e setenta décimos quadrados).

Art. 3º As áreas descritas nos artigos 1º e 2º desta lei estão mais bem caracterizadas nas plantas, memoriais descritivos e laudos de avaliação, inclusos, que são partes integrantes desta lei.

Art. 4º As partes permutantes responderão pelas despesas e tributos que se originarem da escritura da permuta ora autorizada, com relação aos imóveis que vierem a lhes pertencer em razão desta lei, bem como dos registros no Cartório competente.

Art.5º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 19 de dezembro de 2013.




Carlinhos Almeida
Prefeito Municipal

Reinaldo Sérgio Pereira
Consultor Legislativo

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

E _____ 10.12.11.
Emmanuel Antonio dos Santos
Secretário de Planejamento Urbano


Dalton Ferracioli de Assis
Secretário de Obras


Luis Henrique Homem Alves
Secretário de Assuntos Jurídicos

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


Marisa da Conceição Araujo
Assessora Técnico-Legislativa

(Projeto de Lei nº 449/13 de autoria do Poder Executivo)



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

MEMORIAL DESCRITIVO

Da Área de Domínio Público Municipal a ser Permutada com a Unesp

01 - IMÓVEL: - Área de terra

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

03 - LOCALIZAÇÃO: - localizada na altura do Km 134 + 92,17 metros e Km 137 + 977,04 metros da Rodovia Presidente Dutra, no Distrito de Eugênio de Melo

04 - SITUAÇÃO: - A área está situada entre a Faixa das Linhas de Transmissão de Alta Tensão, da CTEEP – Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista, Propriedade da Serveng Civilsan S/A – Empresas Associadas de Matrícula 5599), Propriedade de no Tavares Filho, Propriedade de AMPLIMATIC S/A Indústria e Comércio, Propriedade de DEMAG Comercial, Participações, e Empreendimentos Ltda, Propriedade de Violeta Vianna Louzada, Oswaldo Correa Louzada Filho e Vera Helena Louzada Landman e Propriedade de Louzada Investimentos e Participações S/C Ltda.

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

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: O perímetro inicia no vértice nº 12.407 (de coordenadas N= 7.438.605,3009 e E= 420.738,5765), localizado no alinhamento da Faixa das Linhas de Transmissão de Energia Elétrica, da CTEEP – Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista, e divisa com o imóvel de propriedade de Louzada Investimentos e Participações S/C Ltda.,



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

distante 1.271,29 metros do eixo da Rodovia Presidente Dutra e segue acompanhando a cerca de divisa da Faixa das Linhas de Transmissão de Alta Tensão, da CTEEP – Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista, com rumo de $60^{\circ}38'19''\text{NE}$, na distância de 685,4210 metros, até o vértice n° 1A; deste vértice deflete à direita e segue confrontando com a Propriedade da Serveng Civilsan S/A – Empresas Associadas de Engenharia (matrícula 5599) até o vértice 9430, passando pelos vértices abaixo relacionados, com os seguintes rumos e respectivas distâncias, conforme segue: de 1A para 2A, rumo $32^{\circ}42'55''\text{SE}$, na distância de 742,1007 metros; de 2A para 9430, rumo $50^{\circ}03'39''\text{SW}$, na distância de 8,4868; deste vértice, deflete à direita e segue pela cerca de divisa, confrontando com imóvel de propriedade de Veridiano Tavares Filho, até o vértice n° 6827, passando pelos vértices abaixo relacionados, com os seguintes rumos e respectivas distâncias, conforme segue: de 9430 para 9432, rumo de $72^{\circ}06'13''\text{NW}$, na distância de 29,0161 metros; de 9432 para 9435, rumo de $73^{\circ}05'20''\text{NW}$, na distância de 55,5303 metros; de 9435 para 9436, rumo de $86^{\circ}51'45''\text{NW}$, na distância de 9,4043 metros; de 9436 para 9437, rumo de $80^{\circ}29'43''\text{SW}$, na distância de 6,2889 metros; de 9437 para 9064, rumo de $74^{\circ}03'59''\text{SW}$, na distância de 13,3789 metros; de 9064 para 9063, rumo de $68^{\circ}52'36''\text{SW}$, na distância de 11,2068 metros; de 9063 para 9062, rumo de $67^{\circ}07'21''\text{SW}$, na distância de 8,6202 metros; de 9062 para 9113, rumo de $61^{\circ}27'00''\text{SW}$, na distância de 35,4647 metros, de 9113 para 9112, rumo de $51^{\circ}51'32''\text{SW}$, na distância de 5,9754 metros; de 9112 para 9111, rumo de $45^{\circ}01'49''\text{SW}$, na distância de 8,5884 metros; de 9111 para 6832, rumo de $40^{\circ}30'27''\text{SW}$, na distância de 77,6328 metros; e de 6832 para 6827, rumo de $40^{\circ}55'52''\text{SW}$, na distância de 35,7419 metros; deste vértice, n° 6827, deflete à direita e segue pela cerca de divisa, confrontando com o imóvel de propriedade de AMPLIMATIC S/A Indústria e Comércio, até o vértice n° 6941, passando pelos vértices abaixo relacionados, com os seguintes rumos e respectivas distâncias, conforme segue: de 6827 para 6828, rumo de $64^{\circ}20'37''\text{NW}$, na distância de 18,9731 metros; de 6828 para 6937, rumo de $65^{\circ}47'31''\text{NW}$, na distância de 192,2492 metros; de 6937 para 6938, rumo de $70^{\circ}27'03''\text{NW}$, na distância de 3,4457 metros; e de 6938 para 6941, rumo de $58^{\circ}28'43''\text{SW}$, na distância de 28,2377 metros; deste vértice, n° 6941, deflete à direita e segue pela cerca de divisa, confrontando com o imóvel de propriedade de DEMAG Comercial, Participações, e Empreendimentos Ltda., até o vértice n° 9297, passando pelos vértices abaixo relacionados, com os seguintes rumos e respectivas distâncias, conforme segue: de 6941 para 6950, rumo de $59^{\circ}12'48''\text{NW}$, na distância de 47,2494 metros; de 6950 para 6956, rumo de $60^{\circ}04'17''\text{NW}$, na distância de 39,3463 metros; de 6956 para 6966, rumo de $59^{\circ}32'53''\text{NW}$, na distância de 58,7503 metros; de 6966 para 6977, rumo de



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

59°48'38"NW, na distância de 40,4382 metros; de 6977 para 7128, rumo de 59°12'23"NW, na distância de 130,4417 metros; de 7128 para 7137, rumo de 59°14'33"NW, na distância de 74,8351 metros; de 7137 para 9297, rumo de 60°15'05"NW, na distância de 31,6253 metros; deste vértice nº 9297, segue pela cerca de divisa, confrontando com o imóvel de propriedade de Violeta Vianna Louzada, Oswaldo Correa Louzada Filho e Vera Helena Louzada Landman, com rumo de 57°30'54"NW, na distância de 133,1100 metros, até o vértice nº 9297-A; e deste vértice nº 9297-A, segue pela cerca divisa, confrontando com o imóvel de propriedade de Louzada Investimentos e Participações S/C Ltda., até o vértice inicial nº 12407, passando pelos vértices abaixo relacionados, com os seguintes rumos e respectivas distâncias, conforme segue: de 9297-A para 9269, rumo de 57°30'54"NW, na distância de 55,1429 metros; de 9269 para 12407, rumo de 57°17'31"NW, na distância de 7,0301 metros, fechando assim o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 347.068,12 m² (trezentos e quarenta e sete mil, sessenta e oito metros quadrados e doze décimos quadrados).

Secretaria de Obras, aos 05 de Dezembro de 2013.

Engº Carlos Benedito Carnevalli
Chefe de Divisão

Arqtº Elvis José Vieira
Diretor de Departamento



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

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de terra.

01- IMÓVEL :- Área de terra.

02 - PROPRIEDADE :- Unesp

03 - LOCALIZAÇÃO :- Rua Martins Pereira – Jardim Jussara

04 - SITUAÇÃO :- A área está situada entre a Propriedade da URBAM-Urbanizadora Municipal S.A, matrícula 30.869; lote 36 da quadra B – nº259 da Rua Tupã – propriedade de José Benedito Vidal, matrícula 53.638; lote da quadra B - Propriedade de João Silva Ramos – nº207 da Rua Tupã– transcrição 51.508 – livro 3-AE; lote 30 da quadra B – nº189 da Rua Tupã – propriedade de Maria Benedita Mendonça e José de Moraes, transcrição 34.650; lote 29 da quadra B – nº179 da Rua Tupã – Sebastião Soares de Moraes, transcrição 62.297 – livro 3-AJ; lote 28 da quadra B – nº169 da Rua Tupã – propriedade de Quirino Afonso da Silva; lote 27 da quadra B – nº161 da Rua Tupã– propriedade de Arnaldo Siqueira Porto, matrícula 96.918; lote 26 da quadra B – nº159 da Rua Tupã– propriedade de Ade Scarense, transcrição 32.278 – livro 3-U; lote 25 da quadra B – nº147 da Rua Tupã – propriedade de Rita de Cássia Lopes, matrícula 1.140; lote 23P e lote 24 da quadra B – nº137 da Rua Tupã – propriedade de Alexandre Kyriacopoulos, matrícula 79.343; lote da quadra B - Propriedade de Carlos Alberto de Oliveira Couto – nº 123 da Rua Tupã– matrícula 92.452; lote 22 da quadra B – nº107 da Rua Tupã– propriedade de Antonio Carlos Gorla, transcrição 32.433 – livro 3-U; lote da quadra B – nº97 da Rua Tupã – Propriedade de Luiz Gonzaga, matrícula 7.515; lote da quadra B - Propriedade de Célia Regina Bacarin – nº95 da Rua Tupã – matrícula



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

7.514; lote da quadra B - Propriedade de Wilson Prado Garcia – nº85 da Rua Tupã; Propriedade de Carlos Gonçalves – nº83 da Rua Tupã; lote da quadra B – Propriedade de Otacílio Moreira – nº81 da Rua Tupã; lote da quadra B – Propriedade de José Candido Rosa – nº71 da Rua Tupã; lote da quadra B – Propriedade de Miguel Otsuka – nº61 da Rua Tupã; lote da quadra B – Propriedade de José Ribeiro de Souza – nº53 da Rua Tupã; lote da quadra B – nº37 da Rua Tupã – Propriedade da Mitra Diocesana de São José dos Campos, matrícula 40.271; Inventariante Rubens de Oliveira Paula Junior - Praça Capitão Pedro Pinto da Cunha – nº72 ; lote da quadra B – Propriedade de Valdemiro Nunes Vaz, matrícula 92.039; Rua Ana Gonçalves da Cunha Rua Martins Pereira.

05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO : - Formato irregular, com declividade e com benfeitorias, ou seja vários prédios em alvenaria com 5.403,33m², uma quadra de esportes com 549,80m², um imóvel em construção com 209,81m², áreas cobertas com total de 1.091,72m².

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES : - A medição inicia-se no vértice nº 376, coordenadas (N:7.435.186,9514 e E: 410.973,9581), localizado no alinhamento da Rua Martins Pereira com canto de divisa da Propriedade da URBAM - Urbanizadora Municipal S.A, matrícula 30.869. Deste segue no sentido horário com azimute de 233°35'34" e distância de 49,94m até o ponto 352; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 232°55'03" e distância de 3,91m até o ponto 1A; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 218°37'28" e distância de 6,67m até o ponto 2A; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 189°36'11" e distância de 1,36 até o ponto 3A, confrontando com a URBAM-Urbanizadora Municipal S.A, matrícula 30.869 do ponto inicial 376 até o ponto 3 A; neste deflete à direita e segue com azimute de 314°10'12" e distância de 9,57m até o ponto 350; deste segue com mesmo azimute de distância de 2,86m, confrontando com o lote 36 da quadra B – nº259 – propriedade de José Benedito Vidal, matrícula 53.638 do ponto 3A até o ponto 349; neste deflete à direita e segue com azimute de 318°37'10" e distância de 49,72m, confrontando com o lote da quadra B nº 207 da Rua Tupã- Propriedade de João Silva Ramos - transcrição 51.508 – livro 3-AE do ponto 349 até o ponto 348; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 317°27'01" e distância de 9,76m, confrontando com o lote 30 da quadra B – nº189 da Rua Tupã – propriedade de Maria Benedita Mendonça e José de



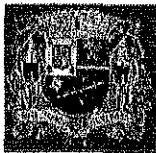
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE OBRAS
DEPARTAMENTO DE EDIFICAÇÕES

Morais, transcrição 34.650 até o ponto 4A; deste segue com mesmo azimute e distância de 10,08m, confrontando com o lote 29 da quadra B – nº179 da Rua Tupã – Sebastião Soares de Moraes, transcrição 62.297 – livro 3-AJ até o ponto 5A; deste segue com mesmo azimute e distância de 10,63m, confrontando com o lote 28 da quadra B – nº169 da Rua Tupã – propriedade de Quirino Afonso da Silva até o ponto 6A; deste segue com mesmo azimute e distância de 9,65m, confrontando com o lote 27 da quadra B – nº161 da Rua Tupã – propriedade de Arnaldo de Siqueira Porto, matrícula 96.918 até o ponto 7A; deste segue com mesmo azimute e distância de 10,10m, confrontando com o lote 26 da quadra B – nº159 da Rua Tupã – propriedade de Ade Scarense, transcrição 32.278 – livro 3-U até o ponto 8A; deste segue com mesmo azimute e distância de 9,77m, confrontando com o lote 25 da quadra B – nº147 da Rua Tupã – propriedade de Rita de Cássia Lopes, matrícula 1.140 até o ponto 345; neste deflete à direita e segue com azimute de $318^{\circ}27'19''$ e distância de 12,10m, confrontando com o lote 23P e lote 24 da quadra B – nº137 da Rua Tupã – propriedade de Alexandre Kyriacopoulos, matrícula 79.343 até o ponto 9A; deste segue com mesmo azimute e distância de 10,00m, confrontando com o lote da quadra B - Propriedade de Carlos Alberto de Oliveira Couto – nº 123 da Rua Tupã – matrícula 92.452 até o ponto 343; neste deflete à direita e segue com azimute de $318^{\circ}41'40''$ e distância de 9,98m, confrontando com o lote 22 da quadra B – nº107 da Rua Tupã – propriedade de Antonio Carlos Gorla, transcrição 32.433 – livro 3-U até o ponto 10A; deste segue com mesmo azimute e distância de 4,70m, confrontando com o lote da quadra B – nº97 da Rua Tupã – Propriedade de Luiz Gonzaga, matrícula 7.515 até o ponto 344; neste deflete à esquerda e segue com azimute de $314^{\circ}7'41''$ e distância de 2,35m até o ponto 188; neste deflete à esquerda e segue com azimute de $252^{\circ}46'08''$ e distância de 4,85m até o ponto 187, confrontando com o lote da quadra B - Propriedade de Célia Regina Bacarin – nº95 da Rua Tupã – matrícula 7.514, do ponto 344 até o ponto 187; neste deflete à direita e segue com azimute de $264^{\circ}54'00''$ e distância 16,04m, confrontando com o lote da quadra B - Propriedade de Wilson Prado Garcia – nº85 da Rua Tupã até o ponto 186; neste deflete à direita e segue com azimute de $295^{\circ}27'04''$ e distância de 14,94m, confrontando com o Propriedade de Carlos Gonçalves – nº83 da Rua Tupã até o ponto 185; neste deflete à direita e segue com azimute de $318^{\circ}45'46''$ e distância de 8,19m, confrontando com o lote da quadra B – Propriedade de Otacílio Moreira – nº81 da Rua Tupã até o ponto 11A; deste segue com mesmo azimute e distância de 1,40m até o ponto 183; neste deflete à esquerda e segue com azimute de $317^{\circ}35'32''$ e distância de 7,30m, confrontando com o lote da quadra B – Propriedade de José Candido Rosa – nº71 da Rua Tupã, do ponto 11A até o ponto 12A; deste segue com mesmo azimute e distância de 5,70m, confrontando com o lote da quadra B – Propriedade de Miguel Otsuka – nº61 da Rua Tupã até o ponto 13A; deste segue com mesmo azimute e distância de 7,00m até o ponto 14 A; neste deflete à esquerda e segue com azimute de $316^{\circ}19'59''$ e distância de 3,11m até o ponto 15A, confrontando com o lote da quadra B – Propriedade de José Ribeiro de Souza – nº53 da Rua Tupã, do ponto 13A até ponto 15A; deste segue com mesmo azimute e distância de 21,36m até o ponto 16A; neste deflete à direita e segue com azimute de



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

51°39'41" e distância de 0,20m até o ponto 17A; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 320°27'33" e distância de 10,90m, confrontando com o lote da quadra B – nº37 da Rua Tupã– Propriedade da Mitra Diocesana de São José dos Campos, matrícula 40.271, do ponto 15 A até o ponto 18 A; neste deflete à direita e segue com azimute de 48°19'26" e distância de 4,90m até o ponto 19 A; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 315°30'53" e distância de 2,96m até o ponto 20 A; neste deflete à direita e segue com azimute de 317°57'31" e distância de 11,42m até o ponto 424; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 316°38'47" e distância de 7,49m até o ponto 423; neste deflete à direita e segue com azimute de 348°38'15" e distância de 5,46m até o ponto 422, confrontando com a Praça Capitão Pedro Pinto da Cunha – nº72 – Inventariante Rubens de Oliveira Paula Junior, do ponto 18A até o ponto 422; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 332°30'44" e distância de 2,39m até o ponto 421; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 328°16'39" e distância de 12,00m até o ponto 420; neste deflete à direita e segue com azimute de 333°07'31" e distância de 5,13m até o ponto 21A, confrontando com lote da quadra B – Propriedade de Valdemiro Nunes Vaz, matrícula 92.039, do ponto 422 até o ponto 21A; neste deflete à direita e segue com azimute de 66°24'45" e distância de 4,80m até o ponto 414; deste segue com mesmo azimute e distância de 3,41m até o ponto 413; neste deflete à direita e segue com azimute de 66°53'45" e distância de 6,21m até o ponto 2; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 64°27'09" e distância de 16,22m até o ponto 30; neste deflete à direita e segue com azimute de 64°34'51" e distância de 4,49m até o ponto 32; neste deflete à direita e segue com azimute de 65°00'53" e distância de 116,92m até o ponto 406; neste deflete à direita e segue com azimute de 66°29'23" e distância de 4,04m até o ponto 405; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 64°54'11" e distância de 3,83m até o ponto 404PC, confrontando com a Rua Ana Gonçalves da Cunha do ponto 21A até o ponto 404PC(coordenadas N: 7.435.428,3758 e E: 410.863,3449); neste segue em curva à direita com AC 93°50'02", R: 3,94m, D: 6,45m confrontando com a confluência da Rua Ana Gonçalves da Cunha com a Rua Martins Pereira até o ponto 401PT (coordenadas N: 7.435.426,4247 e E: 410.868,7614); neste deflete à direita e segue com azimute de 157°53'45" e distância de 2,08m até o ponto 400; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 156°49'05" e distância de 2,37m até o ponto 399; neste deflete à direita e segue com azimute de 157°34'07" e distância de 54,59m até o ponto 295; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 135°20'17" e distância de 2,16m até o ponto 296; neste deflete à direita e segue com azimute de 156°07'00" e distância de 46,16m até o ponto 305; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 156°06'45" e distância de 78,56m até o ponto 383; neste deflete à direita e segue com azimute de 157°01'33" e distância de 4,04m até o ponto 382; neste deflete à esquerda e segue com azimute de 156°13'40" e distância de 71,80m até o ponto 376, confrontando com a Rua Martins Pereira, do ponto 401PT até o ponto inicial 376, fechando assim o perímetro.



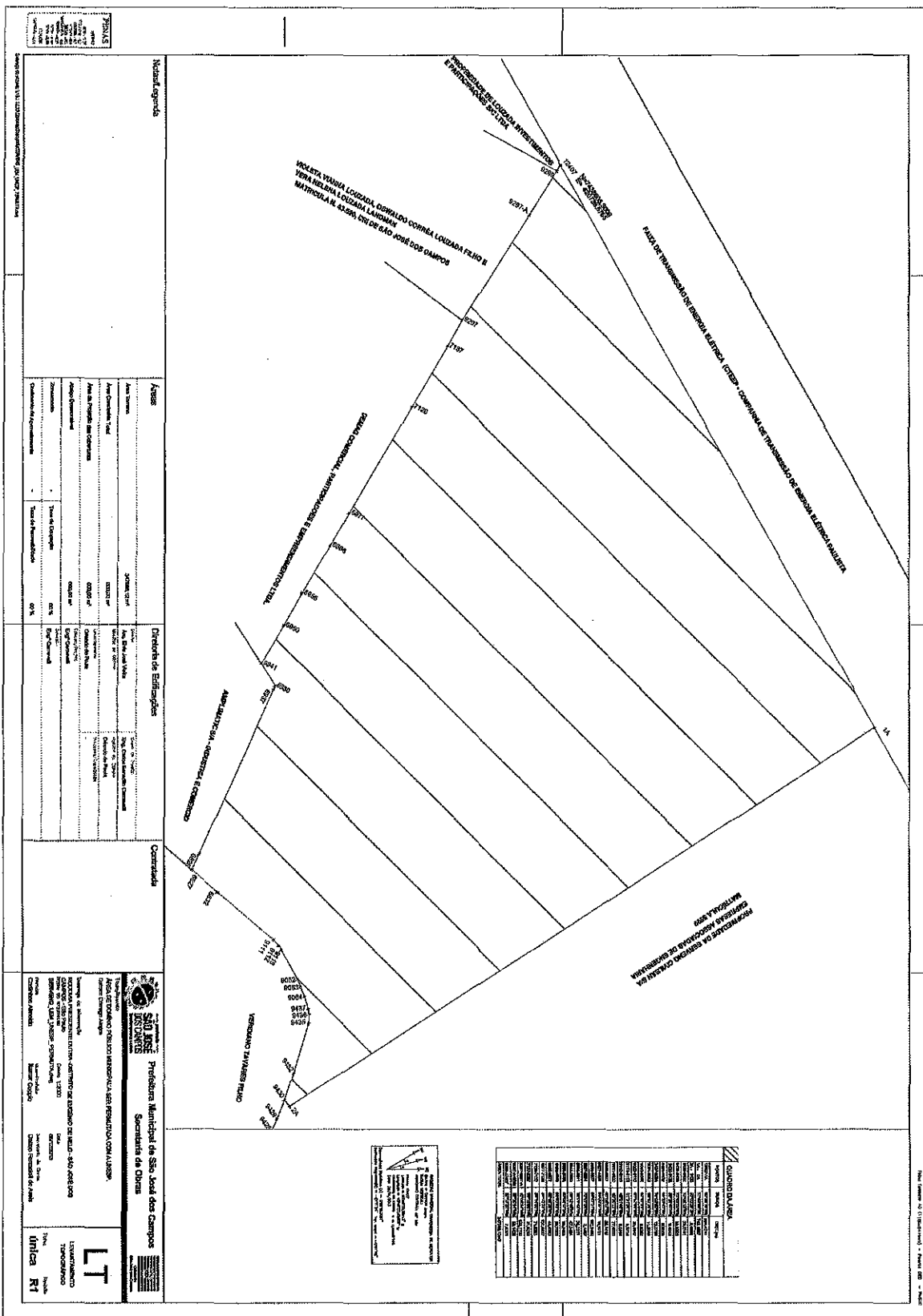
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE OBRAS
DEPARTAMENTO DE EDIFICAÇÕES**

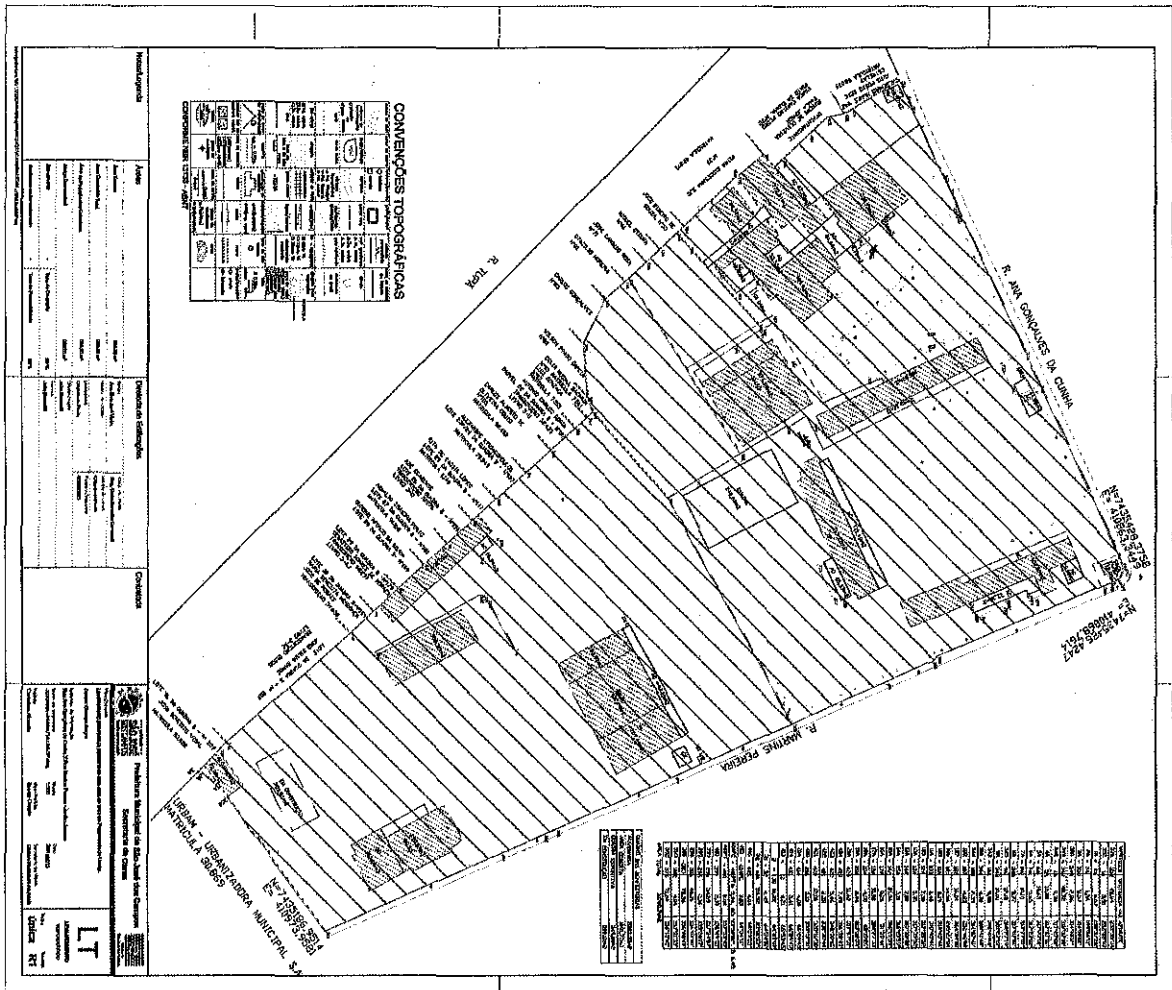
07 - ÁREA TOTAL : - O perímetro descrito perfaz uma área de 31.708,70m² (trinta e um mil, setecentos e oito metros quadrados e setenta décimos quadrados).

Secretaria de Obras, 05 de dezembro de 2013.

**Engº Carlos Benedito Carnevalli
Chefe de Divisão**

**Arqtº Elvis José Vieira
Diretor de Edificações**





LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 80DAA-SAJ/13.
(referente ao processo interno n.º 83.082/13).

1. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à Rua José de Alencar, 123 – centro.
2. Objetivo do laudo: determinar o valor de uma área.
3. Localização: a área está situada no Distrito de Eugênio de Melo em frente ao Parque Tecnológico Eng. Riugi Kojima, São José dos Campos - SP.
4. Área total: o perímetro encerra a área de 347.068,12m²:
5. Vistoria: inspecionando a área observamos estar localizada em um bairro em desenvolvimento.
6. Para avaliar o terreno utilizamos as normas do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.
7. 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 02/06/2.013.

Anunciante imobiliária Alizeu, tel. 3919-3030 ou 9717-6447.

Local: Vila Industrial.

Área de 1.605,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$1.100.000,00.

Valor unitário = 1.100.000,00/1.605,00 = R\$685,36/m².

Elemento n.º 02:

Informação publicada dia 22/09/2.013.

Anunciante imobiliária Maciel, tel. 3906-6000.

Local: Jardim Uirá.

Área de 6.098,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$3.658.800,00.

Valor unitário = 3.658.800,00/6.098,00 = R\$600,00/m².

Elemento n.º 03:

Informação publicada dia 15/09/2.013.

Anunciante imobiliária Villani, tel. 3904-5799.

Local: Centro Industrial e Empresarial Eldorado.

Área de 2.200,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$1.650.000,00.

Valor unitário = 1.650.000,00/2.200,00 = R\$750,00/m².

Elemento n.º 04:

Informação publicada dia 30/06/2.013.

Anunciante imobiliária Seta, tel. 3931-5488.

Local: Cidade Morumbi.

Área de 3.000,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$2.400.000,00.

Valor unitário = 2.400.000,00/3.000,00 = R\$800,00/m².

Elemento n.º 05:

Informação publicada dia 30/06/2.013.

Anunciante imobiliária Villani, tel. 3904-5799.

Local: Cidade Morumbi.

Área de 7.176,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$4.306.000,00.

Valor unitário = 4.306.000,00/7.176,00 = R\$600,06/m².

8. 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.

Valor homogeneizado = $Vh = Vu \times Ff \times Ft \times Fp \times Fto$.

Elemento	Vu	Ff	Ft	Fp	Fto	Vh
01	685,36	0,90	1,00	1,00	1,00	616,82
02	600,00	0,90	1,00	1,00	1,00	540,00
03	750,00	0,90	1,00	1,00	1,00	675,00
04	800,00	0,90	1,00	1,00	1,00	720,00
05	600,06	0,90	1,00	1,00	1,00	540,05
Valor médio						618,37
Limite Superior = $Vm \times 1,3$						803,88
Limite Inferior = $Vm \times 0,70$						432,86

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

9. Cálculo do valor da gleba (Vg) de acordo com a seguinte fórmula:

$$Vg = VVL - Dt - L.$$

Vg = Valor da gleba bruta = Incógnita procurada.

VVL = Valor de Venda dos lotes.

Dt = Despesas totais do empreendimento.

L = Lucro do empreendimento.

Definindo cada termo isoladamente, temos:

$$VVL = Ag \times Vm \times Cal \times Vcf \times Fto \times Fc \times Ft.$$

Ag = Área da gleba em m².

Vm = R\$/m².

Cal = Coeficiente de aproveitamento em lotes.

Vcf = $1/(1+i)^N$ = Vantagem da coisa feita.

N = tempo estimado para confecção e aprovação dos projetos e construção da infraestrutura.

i = taxa de valorização mensal.

Fto = Fator de Topografia.

Fc = Fator de comércio.

Ft = Fator de transporte.

$$Dt = Dc + Du + Dv$$

Dc = 0,02 x Vg = Despesas de compra, referente à escritura, impostos, certidões, etc.

Du = Despesas de urbanização.

$$D_{UPINI} = \frac{A_v \times 0,65}{1.000} CUPINI = \text{Despesas de urbanização PINI.}$$

$$D_{CAL} = D_{UPINI} \cdot 0,65 = \frac{A_v \times 0,65}{1.000} CUPINI \cdot 0,65$$

$$D_u = \frac{A_v \times (0,65)^2}{1.000 C_{AL}} CUPINI = \text{Despesas de urbanização.}$$

CUPINI = Custo PINI em R\$/m² igual ao valor das despesas para urbanização de um módulo de 1.000,00m² de área útil de lotes de uma gleba, publicado pela revista construção:

Avaliação de glebas Junho/2.013	Valor
Serviços de topografia	1.605,92
Terraplenagem leve	1.025,24
Rede de água potável	5.316,90
Rede de esgoto	11.960,08
Drenagem de águas pluviais - galerias	4.844,53
Drenagem de águas pluviais - guias e sarjetas	4.303,45
Pavimentação	12.566,20
Rede de iluminação pública	1.981,66
CUPINI	43.603,98

D_v = Despesas de venda considerada igual a 0,06 VVL, referente à administração, publicidade, corretagem, etc.

L = Lucro do empreendimento = 25% do VVL.

Aplicando os termos acima definidos na fórmula inicial obtemos:

$$V_g = \frac{A_v \times C_{AL}}{(1+D_c)} \left[\frac{Vm \times Ft_o \times Fc \times Ft \times (1 - D_v - L)}{(1+i)^n} - \frac{CUPINI}{1.000} \left(\frac{0,65}{C_{AL}} \right)^2 \right]$$

$$V_g = \frac{347.068,12 \times 0,65}{(1+0,02)} \left[\frac{618,37 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times (1 - 0,06 - 0,25)}{(1+0,008)^{24}} - \frac{43.603,98}{1.000} \left(\frac{0,65}{0,65} \right)^2 \right]$$

V_g = R\$60.504.046,99

Portanto, o valor da área de 347.068,12m², é sessenta milhões, quinhentos e quatro mil, quarenta e seis Reais e noventa e nove centavos.

10. 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, 05 de Dezembro de 2.013.

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 079DAA-SAJ/13.
(referente ao processo interno n.º 83.082/13).

1. Interessada: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à Rua José de Alencar, 123 - Centro.
2. Proprietária: UNESP.
3. Objetivo do laudo: determinar o valor de um imóvel.
4. Situação: o imóvel está situado à Rua Martins Pereira, Jardim Jussara, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra a área de 31.708,70m², com as seguintes áreas construídas:

Item	Construção	Área (m ²)	Item	Construção	Área (m ²)
01	Casa de força	12,00	15	Área coberta	47,20
02	Prédio	407,83	16	Prédio	98,57
03	Área coberta	105,34	17	Área coberta	62,91
04	Prédio assobradado	717,22	18	Salão	574,26
05	Área coberta	167,52	19	Quadra	549,80
06	Prédio	396,99	20	Salão	427,69
07	Área coberta	389,26	21	Prédio assobradado	257,44
08	Salão	574,26	22	Prédio térreo	153,62
09	Prédio	19,67	23	Área coberta	93,25
10	Prédio	338,77	24	Prédio novo	306,20
11	Área coberta	97,16	25	Prédio	260,96
12	Prédio	484,63	26	Salão	259,87
13	Área coberta	67,15	27	Prédio térreo	171,02
14	Prédio	272,61	28	Em construção	209,81

6. Vistoria do imóvel: inspecionando o imóvel observamos que está situada em um bairro de classe média e com construções com idade aparenta de 25 anos.
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 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.

Elemento n.º 02:

Informação publicada dia 12/05/2.013.

Anunciante imobiliária Villani, tel. 3904-5799.

Local: Rua Monteiro Lobato, Santana.

Área de 1.200,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$745.000,00.

Valor unitário = $745.000,00/1.200,00 = R\$620,83/m^2$.

Elemento n.º 03:

Informação publicada dia 03/03/2.013.

Anunciante imobiliária Terra, tel. 3922-1000.

Local: Rua Vinte e Três de Maio, Vila Maria.

Área de $1.480,00m^2$.

Topografia plana.

Valor = R\$1.450.000,00.

Valor unitário = $1.450.000,00/1.480,00 = R\$979,73/m^2$.

Elemento n.º 04:

Informação publicada dia 02/06/2.013.

Anunciante imobiliária Alizeu, tel. 3919-3030 ou 9717-6447.

Local: Vila Industrial.

Área de $1.605,00m^2$.

Topografia plana.

Valor = R\$1.100.000,00.

Valor unitário = $1.100.000,00/1.605,00 = R\$685,36/m^2$.

Elemento n.º 05:

Informação publicada dia 22/09/2.013.

Anunciante imobiliária Maciel, tel. 3906-6000.

Local: Jardim Uirá.

Área de $6.098,00m^2$.

Topografia plana.

Valor = R\$3.658.800,00.

Valor unitário = $3.658.800,00/6.098,00 = R\$600,00/m^2$.

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

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

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

F_a = Fator de área.

$$F_a = (A_p/A_a)^{0,125}$$

A_p = área do elemento da pesquisa.

A_a = área avaliando.

$$F_a = (A_p/A_a)^{0,125}$$

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

Elemento	V_u	F_f	F_t	F_p	F_{to}	F_a	V_h
01	764,71	0,90	1,00	1,00	1,00	0,76	523,06
02	620,83	0,90	1,00	1,00	1,00	0,66	368,77
03	979,73	0,90	1,00	1,00	1,00	0,68	599,59
04	685,36	0,90	1,00	1,00	1,00	0,69	425,61
05	600,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,81	437,40
Valor médio							470,89
Limite Superior = $V_m \times 1,3$							612,16
Limite Inferior = $V_m \times 0,70$							329,62

Como não existe nenhum valor que extrapola os limites, os elementos pesquisados satisfazem a 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}):

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

Área em m^2 .

$$V_m = \text{R\$/m}^2$$

$$F_t = \text{Fator de testada} = (T_r/T_i)^{0,25} = 1,00$$

T_r = testada real da Área avaliando.

$T_i = 10,00m$, 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 = 1,00.

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

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

$P(\text{eq})$ = Profundidade equivalente = 40,00m.

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:

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

$$F_{to} = 1,00.$$

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

$$V_a = 31.708,70 \times 470,89 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 14.931.309,74.$$

11. Cálculo do valor das construções (V_c), de acordo com os Custos Unitários Pini de Edificações (CUPE) tomando como padrão uma construção comercial média:

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

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

CUPE = R\$/m² = Custos Unitários PINI de Edificações, mês base Setembro/2.013, 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 as taxas de Benefícios e Despesas Indiretas (BDI).

CP = Corrige a variação de padrão entre o CUPE considerado e o padrão existente na área da construção que está sendo calculada.

B.D.I. = Benefício e Despesas Indiretas que inclui lucro do construtor, despesas administrativas, etc.

F_i = Fator de idade.

$$F_i = V_r + (1 - V_r) \times (V_u - \text{IAE})/V_u = 0,25 + 0,75 \times (60 - \text{IAE})/60.$$

V_r = Valor residual = 25% do V_c .

V_u = Vida útil = 60 anos.

IAE = Idade atual estimada em anos = 25 anos.

Item	Construção	Área (m ²)	CUPE	CP	B.D.I.	Fi	Valor
01	Casa de força	12,00	1.225,39	0,90	1,00	0,69	9.131,61
02	Prédio	407,83	1.225,39	0,90	1,00	0,69	310.345,25
03	Área coberta	105,34	1.225,39	0,20	1,00	0,69	17.813,40
04	Prédio assobradado	717,22	1.225,39	0,70	1,00	0,69	424.496,25
05	Área coberta	167,52	1.225,39	0,20	1,00	0,69	28.328,27
06	Prédio	396,99	1.225,39	0,90	1,00	0,69	302.096,36
07	Área coberta	389,26	1.225,39	0,20	1,00	0,69	65.825,35
08	Salão	574,26	1.225,39	1,00	1,00	0,69	485.547,80
09	Prédio	19,67	1.225,39	0,90	1,00	0,69	14.968,22
10	Prédio	338,77	1.225,39	0,80	1,00	0,69	229.149,20
11	Área coberta	97,16	1.225,39	0,20	1,00	0,69	16.430,13
12	Prédio	484,63	1.225,39	0,90	1,00	0,69	368.787,53
13	Área coberta	67,15	1.225,39	0,20	1,00	0,69	11.355,32
14	Prédio	272,61	1.225,39	0,90	1,00	0,69	207.447,27
15	Área coberta	47,20	1.225,39	0,20	1,00	0,69	7.981,70
16	Prédio	98,57	1.225,39	0,90	1,00	0,69	75.008,54
17	Área coberta	62,91	1.225,39	0,20	1,00	0,69	10.638,32
18	Salão	574,26	1.225,39	1,00	1,00	0,69	485.547,80
19	Quadra	549,80	1.225,39	0,20	1,00	0,69	92.973,28
20	Salão	427,69	1.225,39	1,00	1,00	0,69	361.620,06
21	Prédio assobradado	257,44	1.225,39	0,90	1,00	0,69	195.903,39
22	Prédio térreo	153,62	1.225,39	0,70	1,00	0,69	90.922,05
23	Área coberta	93,25	1.225,39	0,40	1,00	0,69	31.537,86
24	Prédio novo	306,20	1.225,39	1,00	1,20	1,00	450.257,30
25	Prédio	260,96	1.225,39	0,90	1,00	0,69	198.582,00
26	Salão	259,87	1.225,39	0,50	1,00	1,00	159.221,05
27	Prédio térreo	171,02	1.225,39	0,50	1,00	1,00	104.783,10
28	Em construção	209,81	1.225,39	0,10	1,00	1,00	25.709,91
Total		7.523,01					4.782.408,32

13. Valor total do imóvel (Vti):

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

$$V_{ti} = 14.931.309,74 + 4.782.408,32 = 19.713.718,06.$$

Portanto, o valor do imóvel é dezenove milhões, setecentos e treze mil, setecentos e dezoito Reais e seis centavos.

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

Secretaria de Assuntos Jurídicos, 05 de Dezembro de 2.013.

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