

L E I N. 9.953, DE 18 DE JUNHO DE 2019.

Dispõe sobre a permissão de uso de imóvel de domínio público municipal à Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo, representada pelo 11º Grupamento de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, destinada à sede do Comando e do Posto de Bombeiros da Vila Industrial, na forma que especifica.

O PREFEITO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pelo inciso VII do artigo 93 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 o Município autorizado a permitir o uso do imóvel de domínio público municipal, abaixo descrito, à Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo, representada pelo 11º Grupamento de Bombeiros da Polícia Militar, para servir como sede do Comando e do Posto de Bombeiros da Vila Industrial, conforme a seguir:

I - Imóvel: terreno com benfeitorias;

II - Propriedade: Prefeitura Municipal de São José dos Campos;

III - Localização: Rua Professor Felício Savastano, n. 350, Loteamento Vila Industrial;

IV - Situação: a área está situada entre a Rua Professor Felício Savastano, Escola Estadual Professora Ana Cândida de Barros Molina e área pública;

V - Características do Imóvel: formato irregular e com benfeitorias, ou seja, edificação com 2.594,09m² (dois mil quinhentos e noventa e quatro metros e nove decímetros quadrados) e área coberta com 622,41m² (seiscentos e vinte e dois metros e quarenta e um decímetros quadrados);

VI - Medidas e Confrontações: inicia-se no ponto 1 (coordenadas N: 7.436.191,7737 e E: 412.001,8210) – Datum Córrego Alegre, situado no alinhamento da Rua Professor Felício Savastano, divisa com a área da Escola Estadual Professora Ana Cândida de Barros Molina; deste deflete à direita e segue em sentido horário, com azimute 108°26'52" e distância de 0,26m até o ponto 2 (coordenadas N: 7.436.191,6909 e E: 412.002,0692); neste deflete à esquerda e segue com azimute 68°28'25" e distância de 0,21m até o ponto 3 (coordenadas N: 7.436.191,7668 e E: 412.002,2616); neste deflete à direita e segue com azimute 127°35'57" e distância de 2,36m até o ponto 4 (coordenadas N: 7.436.190,3255 e E: 412.004,1333); neste deflete à esquerda e segue com azimute de 114°38'17" e distância de 2,26m até o ponto 5 (coordenadas N: 7.436.189,3818 e E: 412.006,1908); neste deflete à esquerda e segue com azimute de 98°41'36" e distância de 2,10m até o ponto 6 (coordenadas N: 7.436.189,0648 e E: 412.008,2642); neste deflete à esquerda e segue com azimute de 84°45'27" e distância de 2,23m até o

ponto 7 (coordenadas N: 7.436.189,2681 e E: 412.010,4806); neste deflete à esquerda e segue com azimute de 83°32'00" e distância de 10,45m até o ponto 8 (coordenadas N: 7.436.190,4454 e E: 412.020,8666); neste deflete à esquerda e segue com azimute de 83°14'04" e distância de 15,71m até o ponto 9 (coordenadas N: 7.436.192,2958 e E: 412.036,4645); neste deflete à direita e segue com azimute de 83°17'17" e distância de 30,29m até o ponto 10 (coordenadas N: 7.436.195,8360 e E: 412.066,5469); neste deflete à esquerda e segue com azimute de 83°17'11" e distância de 4,46m até o ponto 11 (coordenadas N: 7.436.196,3575 e E: 412.070,9772); neste deflete à esquerda e segue com azimute de 83°12'13" e distância de 38,43m até o ponto 12, confrontando com a Escola Estadual Professora Ana Cândida de Barros Molina do ponto 1 até o ponto 12 (coordenadas N: 7.436.200,9059 e E: 412.109,1419); neste deflete à direita e segue com azimute de 173°52'49" e distância de 20,65m até o ponto 13 (coordenadas N: 7.436.180,3778 e E: 412.111,3429); neste deflete à esquerda e segue com azimute de 173°34'26" e distância de 11,33m até o ponto 14 (coordenadas N: 7.436.169,1193 e E: 412.112,6109); neste deflete à direita e segue com azimute de 173°42'35" e distância de 34,13m até o ponto 15 (coordenadas N: 7.436.135,1906 e E: 412.116,3508); neste deflete à direita e segue com azimute de 263°36'46" e distância de 24,80m até o ponto 16 (coordenadas N: 7.436.132,4322 e E: 412.091,7090); neste deflete à esquerda e segue com azimute de 263°06'50" e distância de 1,72m até o ponto 17 (coordenadas N: 7.436.132,2266 e E: 412.090,0061); neste deflete à direita e segue com azimute de 264°01'35" e distância de 23,17m até o ponto 18 (coordenadas N: 7.436.129,8155 e E: 412.066,9636); neste deflete à direita e segue com azimute de 264°08'35" e distância de 16,74m até o ponto 19 (coordenadas N: 7.436.128,1078 e E: 412.050,3155); neste deflete à esquerda e segue com azimute de 262°20'48" e distância de 13,84m até o ponto 20, confrontando com a Área Pública, do ponto 12 até o ponto 20 (coordenadas N: 7.436.126,2651 e E: 412.036,6029); neste deflete à direita e segue com azimute de 332°02'02" e distância de 74,17m, confrontando com o alinhamento da Rua Professor Felício Savastano até o ponto inicial 1; fechando o perímetro;

VII - Área Total: o perímetro descrito perfaz uma área de 6.135,08 m² (seis mil cento e trinta e cinco metros e oito decímetros quadrados).

Parágrafo único. O imóvel acima descrito está mais bem caracterizado no Memorial Descritivo, Planta e Laudo de Avaliação inclusos que fazem parte integrante desta Lei.

Art. 2º O imóvel objeto da presente permissão de uso destina-se exclusivamente para sediar o Comando e do Posto de Bombeiros da Vila Industrial, do 11º Grupamento de Bombeiros, com o objetivo de atender a população do Município.

Art. 3º A presente permissão de uso do imóvel é a título precário, gratuito e por prazo de vinte e cinco anos, podendo ser revogada a qualquer tempo, desde que haja interesse público e para isso o Município deverá notificar a Permissionária, por escrito, com antecedência mínima de sessenta dias, sem que lhe assista direito a indenização de qualquer tipo.

Art. 4º Caberá à Permissionária a manutenção do imóvel e das benfeitorias existentes, conservando-as permanentemente em bom estado enquanto durar a permissão, procedendo as medidas necessárias para tal, independentemente de notificação do Município.

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

Art. 5º Todas as benfeitorias realizadas no imóvel a ele se incorporarão e não serão indenizadas em qualquer hipótese, desassistindo à Permissionária o direito de retenção.

Art. 6º Todos os encargos trabalhistas, previdenciários, securitários, fiscais e quaisquer outros advindos de atividades exercidas sobre o imóvel, objeto da presente permissão, serão de responsabilidade exclusiva da Permissionária.

Art. 7º A Permissionária se obriga, sob pena de revogação deste e mediante termo de concessão de uso lavrado em livro próprio do Município, a observar irrestritamente as disposições desta Lei, sem o que não poderá ocupar o imóvel objeto da presente permissão.

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

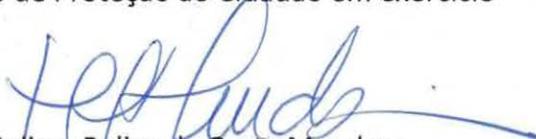
São José dos Campos, 18 de junho de 2019.



Felício Ramuth
Prefeito

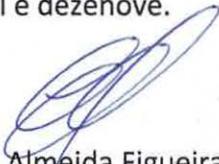


Anderson Farias Ferreira
Secretário de Proteção ao Cidadão em exercício



Melissa Pulice da Costa Mendes
Secretária de Apoio Jurídico

Registrada no Departamento de Apoio Legislativo da Secretaria de Apoio Jurídico, aos dezoito dias do mês de junho do ano de dois mil e dezenove.



Everton Almeida Figueira
Departamento de Apoio Legislativo

(Projeto de Lei n. 213/2019, de autoria do Poder Executivo)
Mensagem n. 9\SAJ\DAL\19



**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS
ASSESSORIA DE PROJETOS E ORÇAMENTOS**

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de domínio público municipal para Concessão de Uso para o Posto de Bombeiros da Vila Industrial e a Sede do 11º Grupamento de Bombeiros.

01- ÁREA: - Terreno com benfeitorias.

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

03 - LOCALIZAÇÃO: - Rua Professor Felício Savastano, 350 – Vila Industrial.

04 - SITUAÇÃO: - A área está situada entre a Rua Professor Felício Savastano, E.E.Profª Ana Candida de Barros Molina e Área Pública.

05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: - Formato irregular e com benfeitorias, ou seja, edificação com 2.594,09 m² e área coberta com 622,41 m².

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - Inicia-se no ponto 1 (coordenadas N: 7.436.191,7737 e E: 412.001,8210) – Datum Córrego Alegre, situado no alinhamento da R. Professor Felício Savastano, divisa com a área do E.E.Profª Ana Candida de Barros Molina. Deste deflete à direita e segue em sentido horário, com azimute 108°26'52" e distância de 0,26 m até o ponto 2 (coordenadas N: 7.436.191,6909 e E: 412.002,0692); neste deflete à esquerda e segue com azimute 68°28'25" e distância de 0,21 m até o ponto 3 (coordenadas N: 7.436.191,7668 e E: 412.002,2616); neste deflete à direita e segue com azimute 127°35'57" e distância de 2,36 m até o ponto 4 (coordenadas N: 7.436.190,3255 e E: 412.004,1333); neste deflete à esquerda e segue com azimute de 114°38'17" e distância de 2,26 m até o ponto 5 (coordenadas N: 7.436.189,3818 e E: 412.006,1908); neste deflete à esquerda e segue com azimute de 98°41'36" e distância



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS
ASSESSORIA DE PROJETOS E ORÇAMENTOS

de 2,10 m até o ponto 6 (coordenadas N: 7.436.189,0648 e E: 412.008,2642); neste deflete à esquerda e segue com azimute de $84^{\circ}45'27''$ e distância de 2,23 m até o ponto 7 (coordenadas N: 7.436.189,2681 e E: 412.010,4806); neste deflete à esquerda e segue com azimute de $83^{\circ}32'00''$ e distância de 10,45 m até o ponto 8 (coordenadas N: 7.436.190,4454 e E: 412.020,8666); neste deflete à esquerda e segue com azimute de $83^{\circ}14'04''$ e distância de 15,71 m até o ponto 9 (coordenadas N: 7.436.192,2958 e E: 412.036,4645); neste deflete à direita e segue com azimute de $83^{\circ}17'17''$ e distância de 30,29m até o ponto 10 (coordenadas N: 7.436.195,8360 e E: 412.066,5469); neste deflete à esquerda e segue com azimute de $83^{\circ}17'11''$ e distância de 4,46 m até o ponto 11 (coordenadas N: 7.436.196,3575 e E: 412.070,9772); neste deflete à esquerda e segue com azimute de $83^{\circ}12'13''$ e distância de 38,43m até o ponto 12, confrontando com a E.E.Profª Ana Candida de Barros Molina do ponto 1 até o ponto 12 (coordenadas N: 7.436.200,9059 e E: 412.109,1419); neste deflete à direita e segue com azimute de $173^{\circ}52'49''$ e distância de 20,65 m até o ponto 13 (coordenadas N: 7.436.180,3778 e E: 412.111,3429); neste deflete à esquerda e segue com azimute de $173^{\circ}34'26''$ e distância de 11,33 m até o ponto 14 (coordenadas N: 7.436.169,1193 e E: 412.112,6109); neste deflete à direita e segue com azimute de $173^{\circ}42'35''$ e distância de 34,13 m até o ponto 15 (coordenadas N: 7.436.135,1906 e E: 412.116,3508); neste deflete à direita e segue com azimute de $263^{\circ}36'46''$ e distância de 24,80 m até o ponto 16 (coordenadas N: 7.436.132,4322 e E: 412.091,7090); neste deflete à esquerda e segue com azimute de $263^{\circ}06'50''$ e distância de 1,72 m até o ponto 17 (coordenadas N: 7.436.132,2266 e E: 412.090,0061); neste deflete à direita e segue com azimute de $264^{\circ}01'35''$ e distância de 23,17 m até o ponto 18 (coordenadas N: 7.436.129,8155 e E: 412.066,9636); neste deflete à direita e segue com azimute de $264^{\circ}08'35''$ e distância de 16,74 m até o ponto 19 (coordenadas N: 7.436.128,1078 e E: 412.050,3155); neste deflete à esquerda e segue com azimute de $262^{\circ}20'48''$ e distância de 13,84 m até o ponto 20, confrontando com a Área Pública, do ponto 12 até o ponto 20 (coordenadas N: 7.436.126,2651 e E: 412.036,6029); neste deflete à direita e segue com azimute de



**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS
ASSESSORIA DE PROJETOS E ORÇAMENTOS**

332°02'02" e distância de 74,17 m, confrontando com o alinhamento da Rua Professor Felício Savastano até o ponto inicial 1; fechando o perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 6135,08 m² (seis mil cento e trinta e cinco metros quadrados e oito decímetros quadrados).

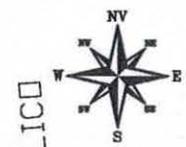
Secretaria de Gestão Habitacional e Obras, 18 de abril de 2018.

Erika Alves Torquato
Técnica em Agrimensura

José Turano Junior
Secretário

Nº7.436.191,7737
E:412.001,8210

E.E.PROF. ANA CANDIDA DE BARROS MOLINA



ÁREA DE DOMÍNIO PÚBLICO

CONVENÇÕES TOPOGRÁFICAS

	BANCO		CADIA		DRELHA		DRELHO		ÁREA COBERTA		PORTÃO		ALVENARIA		CANTEIRO		MURETA		POSTE		LIMNOGRAFIA
--	-------	--	-------	--	--------	--	--------	--	--------------	--	--------	--	-----------	--	----------	--	--------	--	-------	--	-------------

CONFORME NBR 13133 - ABNT

LEGENDA	
	BANCO
	CADIA
	DRELHA
	DRELHO
	ÁREA COBERTA
	PORTÃO
	ALVENARIA
	CANTEIRO
	MURETA
	POSTE
	LIMNOGRAFIA

QUADRO DE ÁREAS	
	ÁREA COBERTA: 622,41m ²
	ÁREA CONSTRUÍDA: 2.594,09m ²
	ÁREA TOTAL: 6.135,08m ²

PONTO	DISTÂNCIA	AZIMUTE	X	Y
1-2	8,25m	100°25'22"	7.436.191,6969	412.002,8688
2-3	8,25m	84°09'22"	7.436.191,7668	412.002,8636
3-4	8,25m	87°22'52"	7.436.191,8250	412.002,8323
4-5	8,25m	114°28'17"	7.436.191,8210	412.002,1089
5-6	8,25m	106°47'26"	7.436.191,8248	412.002,8642
6-7	8,25m	84°45'27"	7.436.191,8681	412.002,8926
7-8	38,45m	102°32'00"	7.436.192,4454	412.002,8654
8-9	38,45m	102°47'54"	7.436.192,2758	412.002,8642
9-10	38,45m	102°17'17"	7.436.192,2510	412.002,8363
10-11	4,46m	102°17'17"	7.436.192,2570	412.002,8772
11-12	38,45m	102°12'13"	7.436.192,9699	412.002,8429
12-13	38,45m	172°32'49"	7.436.192,5776	412.002,8429
13-14	38,45m	172°34'06"	7.436.191,1193	412.002,8399
14-15	34,13m	172°46'22"	7.436.192,2709	412.002,8208
15-16	24,08m	102°24'44"	7.436.192,4368	412.002,7990
16-17	5,78m	103°00'20"	7.436.192,8266	412.002,8062
17-18	23,17m	104°02'20"	7.436.192,8103	412.002,8236
18-19	24,74m	104°40'22"	7.436.192,1078	412.002,8255
19-20	13,89m	104°00'48"	7.436.192,8201	412.002,8209
20-1	74,17m	104°02'02"	7.436.192,7727	412.002,8028
ÁREA TOTAL: 6.135,08m ²				

ÁREA DE DOMÍNIO PÚBLICO

- PENAS**
- MONO
 - RED - 0,15
 - YELLOW - 0,2
 - GREEN - 0,3
 - 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		ASSESSORIA DE PROJETOS E ORÇAMENTOS	
Área Terreno	000,00 m ²	Diretor	Chefe de Divisão
Área Construída Total	000,00 m ²	Monitor de Cálculo	Monitor de Campo
Área da Projeção das Coberturas	000,00 m ²	Levantamento	Processo/Expediente
Abrigo Desmontável	000,00 m ²	Cálculo/Projeto	93981/2017
Zoneamento	Taxa de Ocupação 00 %	Desenho	Téc. Talles B. Kajjya
Coefficiente de Aproveitamento	Taxa de Permeabilidade 00 %		



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS



Título/Assunto
Levantamento planialtimétrico cadastral de uma área de domínio público municipal para Concessão de Uso para o Posto de Bombeiros da Vila Industrial e a Sede do 11º Grupamento de Bombeiros.

Datum: Córrego Alegre

Endereço da Intervenção
Rua Prof. Felício Savastano, nº 350 - Vila Industrial - São José dos Campos - São Paulo

Nome do arquivocad Escala Data
VILA_INDUSTRIAL_BOMBEIROS.dwg 1:500 06/04/2016

Prefeito Vice-Prefeito Secretário de Obras
Felício Ramuth Ricardo Mitsuo Nakagawa José Túrano Júnior

LT

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

Folha Revisão
única R1

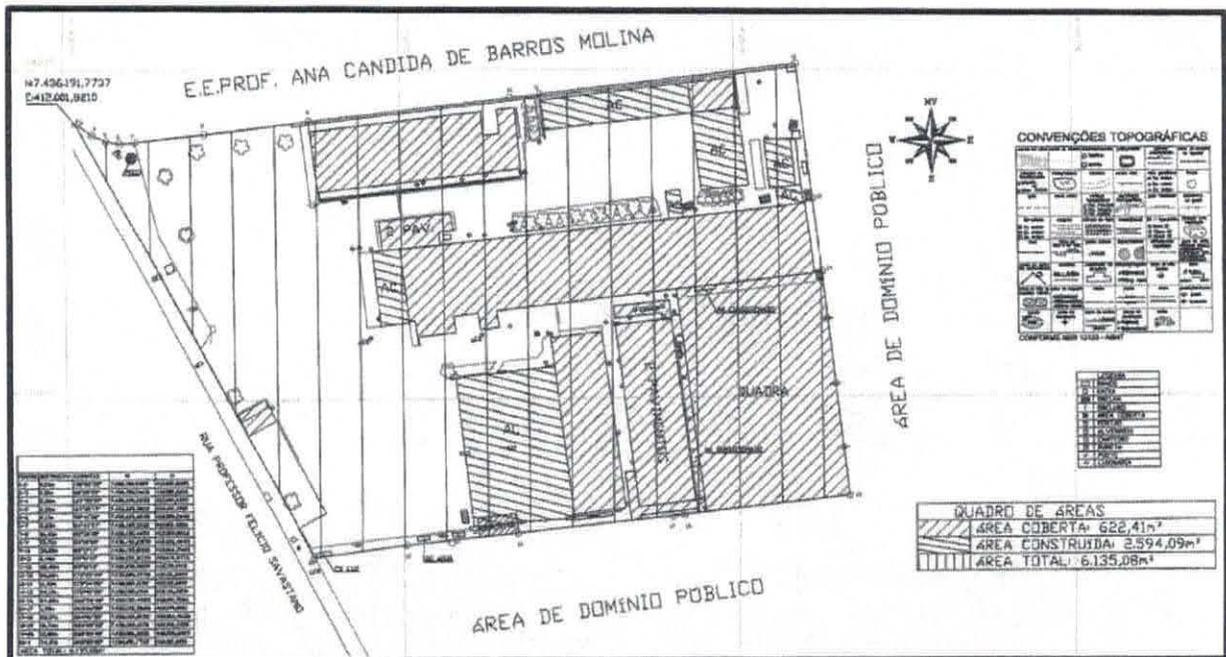
LAUDO DE AVALIAÇÃO

(referente ao processo interno n. 93.981/2017)

Proprietário: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à Rua José de Alencar, 123 – Centro.

Objetivo do laudo: Determinar o valor de mercado de uma edificação pública, para fins de concessão de direito real de uso do imóvel pela Polícia Militar do Estado de São Paulo, sede do Comando do 11º Grupamento de Bombeiros e do Posto de Bombeiros de São José dos Campos.

Objeto e Localização: Trata-se de uma área com 6.135,08m² de terreno e 3.216,50m² de área construída, sendo que, desta área, 622,41m² são de abrigos desmontáveis, com frente para a Rua Professor Felício Savastano, n. 350, na Vila Industrial, Município de São José dos Campos – SP, Inscrição Imobiliária 51.0042.0010.0000.



Característica do imóvel: Índice fiscal – R\$ 399,74/m², área com frente para via pública oficial, plano, com benfeitorias, além de todos os melhoramentos de um terreno paradigma.

Vistoria e caracterização da região: Observou-se que o imóvel está situado em um bairro de classe média, dotado de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, tais como: redes de água e esgoto, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação, transporte coletivo e telefonia.

CMC 1/5

METODOLOGIA APLICADA: Para determinação do valor de mercado do imóvel, utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

Homogeneização e Fatores Utilizados

- **Fator de Oferta** - Tomado com 0,90 para imóveis em oferta de venda (desconto de 10% sobre o preço original pedido).
- **Fator de Transposição** - Será a relação entre os valores dos lançamentos fiscais do imóvel avaliando e dos elementos pesquisados, obtidos da Planta Genérica de Valores do Município para o exercício de 2018.
- **Fator de Consistência** – Relativos a consistência do terreno devido a presença de água no solo.
- **Fator de Topografia** - A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

Pesquisa

Produto: Terrenos. Para avaliação do imóvel a valor de mercado, procedeu-se pesquisa na região de forma a se obter elementos comparativos. Dentre os inúmeros imóveis coletados, foram selecionados, a critério do avaliador, as seguintes fichas de pesquisa:

Elemento n. 01:

Data: 18/12/2018

Fonte: Geração Imóveis - Tel.: 12 3928-9720

Local: Avenida Pres. Juscelino Kubitschek - Vila Industrial

Área do terreno: 7.817,96,00m²

Topografia em declive

Valor = R\$ 8.599.756,00

Valor médio = $8.599.756,00 / 7.817,96m^2 = R\$ 1.100,00 / m^2$

IF = 485,51

Elemento n. 02:

Data: 18/12/2018

Fonte: Cordeiro Imóveis - Tel.: 12 3922-1355

Local: Avenida João Marson - Vila Nova Guarani

Área do terreno: 25.000,00m²

Topografia plana

Valor = R\$ 25.000.000,00

Valor médio = $25.000.000,00 / 25.000,00m^2 = R\$ 1.000,00 / m^2$

IF = 391,45

cmc

Elemento n. 03:

Data: 18/12/2018

Fonte: Maciel Imóveis - Tel.: 12 3925-6000

Local: Rua Israel Diamante - Vila Industrial

Área do terreno: 300,00m²

Topografia plana

Valor = R\$ 300.000,00

Valor médio = 300.000,00 / 300,00m² = R\$ 1.000,00 / m²

IF = 399,74

Elemento n. 04:

Data: 18/12/2018

Fonte: Alvorada Imóveis - Tel.: 12 3933-2674

Local: Rua Perpétua - Jardim Universo

Área do terreno: 600,00m²

Topografia plana

Valor = R\$ 490.000,00

Valor médio = 490.000,00 / 600,00m² = R\$ 816,67 / m²

IF = 316,76

Elemento n. 05:

Data: 18/12/2018

Fonte: Leonardo Lessa de Oliveira - Tel.: 12 3929-9424

Local: Rua Itacarambi - Jardim Ismênia

Área do terreno: 150,00m²

Topografia plana

Valor = R\$ 130.000,00

Valor médio = 130.000,00 / 150,00m² = R\$ 866,67 / m²

IF = 316,76

Quadro de Homogeneização

Elemento	Vm	Fo	Ft	Fc	Fto	Vh
	Valor Médio	Oferta	Transposição	Consistência	Topografia	Valor Homogeneizado
1	1100,00	0,90	0,82	1,00	1,11	905,67
2	1000,00	0,90	1,02	1,00	1,00	919,06
3	1000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	900,00
4	816,67	0,90	1,26	1,00	1,00	927,54
5	866,67	0,90	1,26	1,00	1,00	984,33

Média Aritmética (Vhm) =

R\$ 927,32

Limite Inferior (-30%) =

R\$ 649,13

Limite Superior (+30%) =

R\$ 1.205,52

CMC
3/5

Determinação do Valor do terreno (V_T): Após a pesquisa imobiliária, cálculo dos fatores e tratamento de homogeneização, conforme demonstrado, temos o seguinte:

Área equivalente de terreno = 6.135,08m²

V_{hm} = R\$ 927,32 / m²

IF do imóvel avaliando = 399,74 → Ft = 1,00

Topografia plana → F_{to} = 1,00

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

$V_T = 6.135,08 \times 927,32 \times 1,00 \times 1,00$

$V_T = \text{R\$ } 5.689.182,39$

Determinação do Valor da Construção (V_c): Calculado de acordo com os Custos Unitários Pini de Edificações (CUPE).

O cálculo mensal dos Custos Unitários Pini de Edificações ocorre por meio da atualização do orçamento global do projeto padrão de cada tipo de obra. Ou seja, mensalmente são atualizados os preços de todos os insumos que participam do cálculo, entre materiais e mão de obra, inclusive taxas de Leis Sociais e Risco do Trabalho. Porém, não inclui as taxas de B.D.I. (Benefício e Despesas Indiretas).

Tomando como padrão uma construção comercial, de padrão médio, sem elevador, e com base na tabela CUPE, temos o valor de R\$ 1.883,92 / m², para o estado de São Paulo, no mês de dezembro de 2017.

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.

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

Tipo	Área (Ac)	CUPE	CP	B.D.I.	Vc
Comercial	2594,09	1883,92	1,00	1,10	R\$ 5.375.763,84
Abrigo Desmontável	622,41	1883,92	0,50	1,10	R\$ 644.913,86
Total	3216,50				R\$ 6.020.677,69

V_c é o valor da construção nova que deve ser depreciado para corresponder com a idade atual aparente da edificação. O valor atual da construção (V_{ac}) será calculado pelo método da linha reta com as seguintes considerações:

Valor residual = 25% da V_c

cmc

Vida útil provável do imóvel = $V_U = 60$ anos

IAE = Idade atual estimada = 25 anos

$V_{AC} = V_C \times (0,25 + 0,75 \times (V_U - IAE) / V_U)$

$V_{AC} = R\$ 4.139.215,91$

Valor Total do Imóvel ($V_{IMÓVEL}$):

$V_{IMÓVEL} = V_T + V_{AC}$

$V_{IMÓVEL} = R\$ 5.689.182,39 + R\$ 4.139.215,91$

$V_{IMÓVEL} = R\$ 9.828.398,30$

CONCLUSÃO

Com base no trabalho elaborado, avaliamos o imóvel em:

$V_{IMÓVEL} = R\$ 9.828.398,30$

(Nove milhões, oitocentos e vinte e oito mil, trezentos e noventa e oito reais e trinta centavos)

Data-base: dezembro / 2018

Encerramento

Encerra-se o presente laudo, composto por 05 (cinco) páginas impressas, todas elas rubricadas, e esta última datada e assinada.

São José dos Campos, 19 de dezembro de 2018.

Cláudia Carvalho

Cláudia Moreira de Carvalho

Arquiteta e Urbanista

CAU A54152-4

Assessoria de Avaliações

Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade