

L E I N. 10.075, DE 26 DE DEZEMBRO DE 2019.

Desafeta as áreas de domínio público municipal que especifica, classifica-as como bens dominicais, e autoriza o Município a doá-las ao Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo.

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 Ficam desafetadas as áreas de domínio público municipal, com as medidas, limites e confrontações abaixo especificadas, que passam a ser classificadas como bens dominicais e fica o Município autorizado doá-las ao Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo - IFSP:

I - Área 1:

a) Imóvel: Matrícula n. 27.163, Lote 3 da Quadra G;

b) Propriedade: Prefeitura de São José dos Campos;

c) Localização: Avenida 1, s/n, do Loteamento Industrial Parque Tecnológico de São José dos Campos, Distrito Eugênio de Melo;

d) Situação: a área está situada entre o Lote 1 do Parque Tecnológico, Lote 2 do Parque Tecnológico, Área Institucional II do Parque Tecnológico, Lote 4 do Loteamento Industrial Parque Tecnológico de São José dos Campos e Avenida 1;

e) Características do terreno: formato irregular e sem benfeitorias;

f) Medidas e confrontações: a medição inicia-se no ponto 387 (coordenadas N: 7.437.949,124 m e E: 418.631,752 m), DATUM Córrego Alegre, localizado no alinhamento da Avenida 1; deste segue no sentido horário com azimute de 45°53'30" e 141,82 m de extensão até o ponto 388 (coordenadas N: 7.438.047,835 m e E: 418.733,584 m), confrontando com o Lote 1 do Loteamento Industrial Parque Tecnológico de São José dos Campos do ponto 387 até o ponto 388; neste deflete à direita e segue com azimute de 137°30'07" e 93,19 m de extensão até o ponto 384 (coordenadas N: 7.437.979,128 m e E: 418.796,538 m), confrontando com Lote 2 do Loteamento Industrial Parque Tecnológico de São José dos Campos do ponto 388 até o ponto 384; neste deflete à direita e segue com azimute de 182°42'38" e 12,52 m de extensão até o ponto 385 (coordenadas N: 7.437.966,624 m e E: 418.795,946 m), confrontando com Área Institucional II do Loteamento Industrial Parque Tecnológico de São José dos Campos do ponto 384 até o ponto 385; neste deflete à direita e segue com azimute de 225°53'30" e 141,50 m de extensão até o ponto 386 (coordenadas N: 7.437.868,137 m e E: 418.694,345 m), confrontando com Lote 4 do Loteamento Industrial Parque Tecnológico de São José dos Campos do

ponto 385 até o ponto 386; neste segue em curva à direita com $AC = 10^{\circ}03'21''$, Raio: 498,62 m e Desenvolvimento de 87,51 m até o ponto 156 (coordenadas N: 7.437.936,511 m e E: 418.639,908 m); deste segue em curva à direita com $AC = 1^{\circ}22'24''$, Raio: 341,47 m e Desenvolvimento de 8,18 m até o ponto 157 (coordenadas N: 7.437.943,363 m e E: 418.635,432 m); deste segue com azimute de $327^{\circ}25'38''$ e 6,84 m de extensão até o ponto 387 inicial, confrontando com o alinhamento da Avenida 1 do ponto 386 até o ponto 157, fechando a descrição do perímetro;

g) Área total: o perímetro descrito perfaz uma área de 15.000,00 m² (quinze mil metros quadrados);

II - Área 2:

a) Imóvel: Matrícula n. 27.164 – Lote 4 da Quadra G;

b) Propriedade: Prefeitura de São José dos Campos;

c) Localização: Avenida 1, s/n, do Loteamento Industrial Parque Tecnológico de São José dos Campos, Distrito Eugênio de Melo;

d) Situação: a área está situada entre o Lote 3 do Loteamento Industrial Parque Tecnológico de São José dos Campos, Área Institucional II do Loteamento Industrial Parque Tecnológico de São José dos Campos, propriedade de Freire e Moura Participações Ltda. e Avenida 1;

e) Características do terreno: formato irregular e sem benfeitorias;

f) Medidas e confrontações: a medição inicia-se no ponto 386 (coordenadas N: 7.437.868,137 m e E: 418.694,345 m), DATUM Córrego Alegre, localizado no alinhamento da Avenida 1; deste segue no sentido horário com azimute de $45^{\circ}53'30''$ e 141,50 m de extensão até o ponto 385 (coordenadas N: 7.437.966,624 m e E: 418.795,946 m), confrontando com o Lote 3 do Loteamento Industrial Parque Tecnológico de São José dos Campos do ponto 386 até o ponto 385; neste deflete à direita e segue com azimute de $182^{\circ}42'48''$ e 148,45 m de extensão até o ponto 23A (coordenadas N: 7.437.818,344 m e E: 418.788,919 m), confrontando com Área Institucional II do Loteamento Industrial Parque Tecnológico de São José dos Campos do ponto 385 até o ponto 23A; neste deflete à direita e segue com azimute de $306^{\circ}41'05''$ e 16,36 m de extensão até o ponto 24 (coordenadas N: 7.437.828,119 m e E: 418.775,798 m); neste deflete à esquerda e segue com azimute de $258^{\circ}15'48''$ e 31,45 m de extensão até o ponto 24A (coordenadas N: 7.437.821,722 m e E: 418.745,006 m), confrontando com propriedade de Freire e Moura Participações Ltda. do ponto 23A até o ponto 24A; neste segue em curva à esquerda com $AC = 7^{\circ}54'06''$, Raio: 498,62 m e Desenvolvimento de 68,76 m até o ponto 386 inicial, confrontando com a Avenida 1 do ponto 24A até o ponto 386, fechando a descrição do perímetro;

g) Área total: o perímetro descrito perfaz uma área de 7.981,09 m² (sete mil, novecentos e oitenta e um metros e nove décimos quadrados).

Parágrafo único. As áreas acima descritas estão mais bem caracterizadas nos Memoriais Descritivos, Planta e Laudo de Avaliação anexos, que são partes integrantes desta Lei.

Art. 2º As áreas objeto da doação autorizada no art. 1º desta Lei deverão ser utilizadas pela donatária para a construção da sede do Campus São José dos Campos do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo – IFSP, para a instalação de uma unidade de ensino público.

Art. 3º Deverão constar obrigatoriamente da escritura de doação da área os encargos da donatária, bem como cláusula de reversão ao patrimônio do Município em caso de descumprimento dos termos desta Lei, com a previsão da incorporação de quaisquer benfeitorias e acessões em qualquer hipótese, sem que caiba a donatária qualquer indenização ou direito de retenção.

Art. 4º As despesas que se originarem da lavratura da escritura de doação, bem como do registro no cartório competente, correrão por conta da donatária.

Art. 5º Fica revogada a Lei Complementar n. 534, de 17 de março de 2014.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação

São José dos Campos, 26 de dezembro de 2019.


Felício Ramuth
Prefeito


Alberto Alves Marques Filho
Secretário de Inovação e Desenvolvimento Econômico


José Turano Júnior
Secretário de Gestão Habitacional e Obras


Marcelo Pereira Manara
Secretário de Urbanismo e Sustentabilidade


Melissa Pulice da Costa Mendes
Secretária de Apoio Jurídico

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

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



Everton Almeida Figueira
Departamento de Apoio Legislativo

(Projeto de Lei n. 412/19, de autoria do Poder Executivo)
Mensagem n. 45/SAJ/DAL/19



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

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de terra de Domínio Público Municipal a ser doada ao Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo - IFSP.

01 - IMÓVEL: - Matrícula 27.163 – Lote 3 da Quadra G.

02 - PROPRIEDADE: Prefeitura de São José dos Campos.

03 - LOCALIZAÇÃO: Avenida 1, s/nº – Loteamento Industrial Parque Tecnológico de São José dos Campos – Distrito Eugênio de Melo.

04 - SITUAÇÃO: - A área está situada entre o Lote 1 do Parque Tecnológico, Lote 2 do Parque Tecnológico, Área Institucional II do Parque Tecnológico, Lote 4 do Loteamento Industrial Parque Tecnológico de São José dos Campos e Avenida 1.

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

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - A medição inicia-se no ponto 387 (coordenadas N: 7.437.949,124 m e E: 418.631,752 m), DATUM Córrego Alegre, localizado no alinhamento da Avenida 1. Deste segue no sentido horário com azimute de 45°53'30" e 141,82 m de extensão até o ponto 388 (coordenadas N: 7.438.047,835 m e E: 418.733,584 m), confrontando com o Lote 1 do Loteamento Industrial Parque Tecnológico de São José dos Campos do ponto 387 até o ponto 388; neste deflete à direita e segue com azimute de 137°30'07" e 93,19 m de extensão até o ponto 384 (coordenadas N: 7.437.979,128 m e E: 418.796,538 m), confrontando com Lote 2 do Loteamento Industrial Parque Tecnológico de São José dos Campos do ponto 388 até o ponto 384; neste deflete à direita e segue com azimute de 182°42'38" e 12,52 m de extensão até o ponto 385 (coordenadas N: 7.437.966,624 m e E: 418.795,946 m),



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

confrontando com Área Institucional II do Loteamento Industrial Parque Tecnológico de São José dos Campos do ponto 384 até o ponto 385; neste deflete à direita e segue com azimute de $225^{\circ}53'30''$ e 141,50 m de extensão até o ponto 386 (coordenadas N: 7.437.868,137 m e E: 418.694,345 m), confrontando com Lote 4 do Loteamento Industrial Parque Tecnológico de São José dos Campos do ponto 385 até o ponto 386; neste segue em curva à direita com $AC = 10^{\circ}03'21''$, Raio: 498,62 m e Desenvolvimento de 87,51 m até o ponto 156 (coordenadas N: 7.437.936,511 m e E: 418.639,908 m); deste segue em curva à direita com $AC = 1^{\circ}22'24''$, Raio: 341,47 m e Desenvolvimento de 8,18 m até o ponto 157 (coordenadas N: 7.437.943,363 m e E: 418.635,432 m); deste segue com azimute de $327^{\circ}25'38''$ e 6,84 m de extensão até o ponto 387 inicial, confrontando com o alinhamento da Avenida 1 do ponto 386 até o ponto 157, fechando a descrição do perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 15.000,00 m² (quinze mil metros quadrados).

Secretaria de Gestão Habitacional e Obras, 05 de dezembro de 2019.

Érika Alves Torquato
Técnica em Agrimensura

José Turano Junior
Secretário



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

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de terra de Domínio Público Municipal a ser doada ao Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo - IFSP.

01 - IMÓVEL: - Matrícula 27.164 – Lote 4 da Quadra G.

02 - PROPRIEDADE: Prefeitura de São José dos Campos.

03 - LOCALIZAÇÃO: Avenida 1, s/nº – Loteamento Industrial Parque Tecnológico de São José dos Campos – Distrito Eugênio de Melo.

04 - SITUAÇÃO: - A área está situada entre o Lote 3 do Loteamento Industrial Parque Tecnológico de São José dos Campos, Área Institucional II do Loteamento Industrial Parque Tecnológico de São José dos Campos, propriedade de Freire e Moura Participações Ltda. e Avenida 1.

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

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - A medição inicia-se no ponto 386 (coordenadas N: 7.437.868,137 m e E: 418.694,345 m), DATUM Córrego Alegre, localizado no alinhamento da Avenida 1. Deste segue no sentido horário com azimute de 45°53'30" e 141,50 m de extensão até o ponto 385 (coordenadas N: 7.437.966,624 m e E: 418.795,946 m), confrontando com o Lote 3 do Loteamento Industrial Parque Tecnológico de São José dos Campos do ponto 386 até o ponto 385; neste deflete à direita e segue com azimute de 182°42'48" e 148,45 m de extensão até o ponto 23A (coordenadas N: 7.437.818,344 m e E: 418.788,919 m), confrontando com Área Institucional II do Loteamento Industrial Parque Tecnológico de São José dos Campos do ponto 385 até o ponto 23A; neste deflete à direita e segue com azimute de



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

306°41'05" e 16,36 m de extensão até o ponto 24 (coordenadas N: 7.437.828,119 m e E: 418.775,798 m); neste deflete à esquerda e segue com azimute de 258°15'48" e 31,45 m de extensão até o ponto 24A (coordenadas N: 7.437.821,722 m e E: 418.745,006 m), confrontando com propriedade de Freire e Moura Participações Ltda. do ponto 23A até o ponto 24A; neste segue em curva à esquerda com $AC = 7^{\circ}54'06''$, Raio: 498,62 m e Desenvolvimento de 68,76 m até o ponto 386 inicial, confrontando com a Avenida 1 do ponto 24A até o ponto 386, fechando a descrição do perímetro.

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 7.981,09 m² (sete mil, novecentos e oitenta e um metros quadrados e nove decímetros quadrados).

Secretaria de Gestão Habitacional e Obras, 05 de dezembro de 2019.

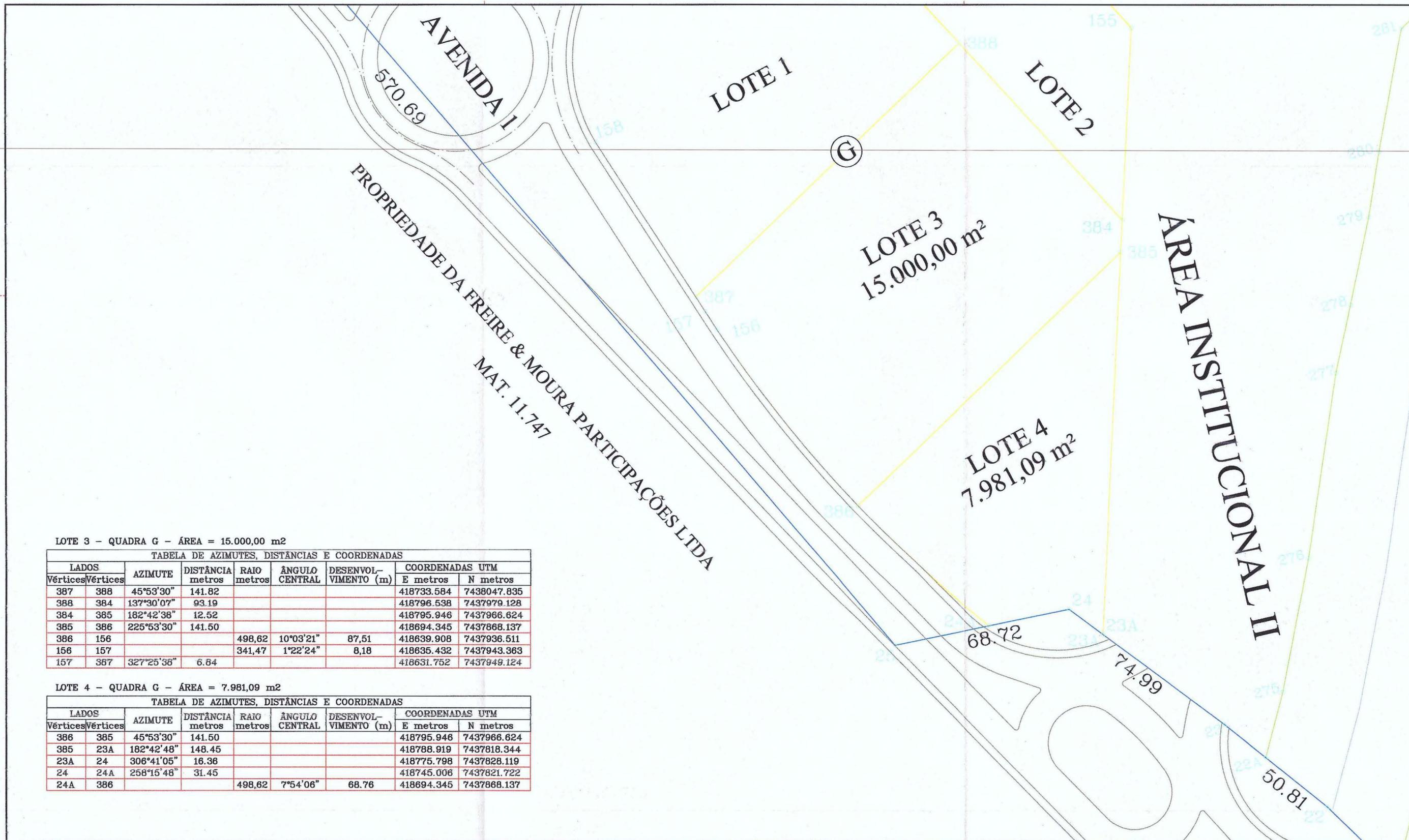


Érika Alves Torquato

Técnica em Agrimensura



José Turano Junior
Secretário



LOTE 3 - QUADRA G - ÁREA = 15.000,00 m²

TABELA DE AZIMUTES, DISTÂNCIAS E COORDENADAS								
LADOS		AZIMUTE	DISTÂNCIA metros	RAIO metros	ÂNGULO CENTRAL	DESENVOLVIMENTO (m)	COORDENADAS UTM	
Vértices	Vértices						E metros	N metros
387	388	45°53'30"	141.82				418733.584	7438047.835
388	384	137°30'07"	93.19				418796.538	7437979.128
384	385	182°42'38"	12.52				418795.946	7437966.624
385	386	225°53'30"	141.50				418694.345	7437868.137
386	156			498,62	10°03'21"	87,51	418639.908	7437936.511
156	157			341,47	1°22'24"	8,18	418635.432	7437943.363
157	387	327°25'36"	6.84				418631.752	7437949.124

LOTE 4 - QUADRA G - ÁREA = 7.981,09 m²

TABELA DE AZIMUTES, DISTÂNCIAS E COORDENADAS								
LADOS		AZIMUTE	DISTÂNCIA metros	RAIO metros	ÂNGULO CENTRAL	DESENVOLVIMENTO (m)	COORDENADAS UTM	
Vértices	Vértices						E metros	N metros
386	385	45°53'30"	141.50				418795.946	7437966.624
385	23A	182°42'48"	148.45				418788.919	7437818.344
23A	24	306°41'05"	16.36				418775.798	7437828.119
24	24A	258°15'48"	31.45				418745.006	7437821.722
24A	386			498,62	7°54'06"	68,76	418694.345	7437868.137

Notas/Legenda

MARCOS DE REFERÊNCIA-PMSJC (Datum Córrego Alegre)			
0037	N= 7439343.8516 E= 419536.7725 COTA= 574.261	0038	N= 7439449.5438 E= 419713.4302 COTA= 578.389

Áreas

Área Terreno	000,00 m ²
Área Construída Total	000,00 m ²
Área da Projeção das Coberturas	000,00 m ²
Abriço Desmontável	000,00 m ²
Zoneamento	Taxa de Ocupação 00 %
Coefficiente de Aproveitamento	Taxa de Permeabilidade 00 %

ASSESSORIA DE PROJETOS E ORÇAMENTOS

Diretor	Supervisora
-	Téc. Érika A. Torquato
Monitor de Cálculo	Monitor de Campo
Téc. Talles B. Kajija	-
Levantamento	Processo/Expediente
EXTERNO	115965/2019
Cálculo/Projeto	
EXTERNO	
Desenho	
EXTERNO/PSJC	



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



Título/Assunto	
Levantamento planimétrico cadastral de duas áreas de terra de Domínio Público Municipal (lote 3 e lote 4 - quadra G) a serem doadas ao Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo - IFSP.	
Datum: Córrego Alegre	
Endereço da Intervenção	
Avenida 1 - Loteamento Industrial Parque Tecnológico de São José dos Campos - Distrito de Eugênio de Melo - São José dos Campos - SP	
Nome do arquivado	Escala
URBAM_DOAÇÃO_PQ_TEC_L3_L4.dwg	1:1000
Data	
05/12/2018	
Prefeito	Vice-Prefeito
Felício Ramuth	Ricardo Mitsuo Nakagawa
Secretaria de Obras	
José Turano Junior	

LT
LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO
Folha única
Revisão R1

LAUDO DE AVALIAÇÃO

(referente ao processo n. 115.965/2019)

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 dois lotes, para fins de doação.

Objeto e Localização: Tratam-se de 02 lotes, totalizando uma área de 22.981,09m², com frente para a Avenida Um, do loteamento industrial "Parque Tecnológico de São José dos Campos", no Bairro do Capão Grosso, Município de São José dos Campos – SP, com matrículas registradas no 2º Oficial de Registro de Imóveis de São José dos Campos.

Lote	Quadra	Matrícula	Inscrição Imobiliária	Área (m ²)
03	G	27.163	83.0011.0003.0000	15.000,00
04	G	27.164	83.0011.0004.0000	7.981,09
Total				22.981,09

Característica da área: Índice fiscal - R\$ 176,21/m², lotes com frente para via pública oficial, sem benfeitorias, com topografia em declive, sem vegetação e, apesar de ser parte de um loteamento regularizado, não possui infraestrutura básica como água, esgoto, iluminação pública, guias, sarjetas e pavimentação.

Vistoria e caracterização da região: Observou-se que a área está situada em um bairro dotado de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, tais como.

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 2019.
- **Fator de Consistência** – Relativos a consistência do terreno devido a presença de água no solo.

CME 1/5

- **Fator de Topografia** - A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.
- **Fator de Área** - O fator de correção de área tem a finalidade de corrigir as distorções que ocorrem em relação aos preços por metro quadrado.

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: 25/11/2019

Fonte: Executiva Consultoria Imobiliária - Tel.: 12 3302-1800

Local: Rod. Pres. Dutra – Eugenio de Melo

Área do terreno: 90.000,00m²; Valor = R\$ 27.000.000,00

Topografia em declive

Valor médio = $27.000.000,00 / 90.000,00m^2 = R\$ 300,00 / m^2$

IF = 176,21

Elemento n. 02:

Data: 25/11/2019

Fonte: Nova Freitas Imóveis - Tel.: 12 3924-4688

Local: Rod. Pres. Dutra – Eugenio de Melo

Área do terreno: 203.954,00m²; Valor = R\$ 61.186.200,00

Topografia plana

Valor médio = $61.186.200,00 / 203.954,00m^2 = R\$ 300,00 / m^2$

IF = 176,21

Elemento n. 03:

Data: 20/11/2019

Fonte: Riccio Imóveis - Tel.: 12 3209-1918

Local: Rod. Pres. Dutra – Eugenio de Melo

Área do terreno: 283.476,00m²; Valor = R\$ 62.000.000,00

Topografia em declive

Valor médio = $62.000.000,00 / 283.476,00m^2 = R\$ 218,71 / m^2$

IF = 176,21

Elemento n. 04:

Data: 25/11/2019

Fonte: Riccio Imóveis - Tel.: 12 3209-1918

Local: Rod. Pres. Dutra – Eugenio de Melo

Área do terreno: 235.202,20m²; Valor = R\$ 60.000.000,00

Topografia plana

Valor médio = $60.000.000,00 / 235.202,20\text{m}^2 = \text{R}\$ 255,10 / \text{m}^2$

IF = 176,21

Elemento n. 05:

Data: 25/11/2019

Fonte: Nova Freitas Imóveis - Tel.: 12 3924-4688

Local: Rod. Pres. Dutra – Eugenio de Melo

Área do terreno: $15.235,00\text{m}^2$; Valor = $\text{R}\$ 5.500.000,00$

Topografia em declive

Valor médio = $5.500.000,00 / 15.235,00\text{m}^2 = \text{R}\$ 361,01 / \text{m}^2$

IF = 176,21

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

- **Lote 03**

Quadro de Homogeneização

Elemento	Vm	Fo	Ft	Fc	Fto	Fa	Vh
	Valor Médio	Oferta	Transposição	Consistência	Topografia	Área	Valor Homogeneizado
1	300,00	0,90	1,00	1,00	1,11	1,25	375,31
2	300,00	0,90	1,00	1,11	1,00	1,39	415,72
3	218,71	0,90	1,00	1,25	1,05	1,44	373,99
4	255,10	0,90	1,00	1,00	1,00	1,41	323,87
5	361,01	0,90	1,00	1,00	1,11	1,00	362,42

Média Aritmética (Vhm) = **R\$ 370,26**

Limite Inferior (-30%) = R\$ 259,18

Limite Superior (+30%) = R\$ 481,34

Área do terreno = $15.000,00\text{m}^2$

Vhm = $\text{R}\$ 370,26 / \text{m}^2$

IF do imóvel avaliando = 176,21 \rightarrow Ft = 1,00

Terreno seco \rightarrow Fc = 1,00

Topografia em declive \rightarrow Fto = 0,90

Lote sem infraestrutura \rightarrow F_{INF} = 1 / 1,8

$$V_{T03} = \text{Área} \times V_{hm} \times F_t \times F_c \times F_{to} \times F_{INF}$$

$$V_{T03} = 15.000,00 \times 370,26 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 1 / 1,8$$

$$V_{T03} = \mathbf{R\$ 2.776.950,00}$$

• **Lote 04**

Quadro de Homogeneização

Elemento	Vm	Fo	Ft	Fc	Fto	Fa	Vh
	Valor Médio	Oferta	Transposição	Consistência	Topografia	Área	Valor Homogeneizado
1	300,00	0,90	1,00	1,00	1,11	1,35	406,11
2	300,00	0,90	1,00	1,11	1,00	1,50	449,84
3	218,71	0,90	1,00	1,25	1,05	1,56	404,68
4	255,10	0,90	1,00	1,00	1,00	1,53	350,45
5	361,01	0,90	1,00	1,00	1,11	1,08	391,40

Média Aritmética (Vhm) = **R\$ 400,49**

Limite Inferior (-30%) = R\$ 280,35

Limite Superior (+30%) = R\$ 520,64

Área do terreno = 7.981,09m²

Vhm = R\$ 400,49 / m²

IF do imóvel avaliando = 176,21 → Ft = 1,00

Terreno seco → Fc = 1,00

Topografia em declive → Fto = 0,90

Lote sem infraestrutura → F_{INF} = 1 / 1,8

$$V_{T04} = \text{Área} \times V_{hm} \times F_t \times F_c \times F_{to} \times F_{INF}$$

$$V_{T04} = 7.981,09 \times 400,49 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 1 / 1,8$$

$$V_{T04} = \mathbf{R\$ 1.598.173,37}$$

Valor Total das Áreas = V_{T03} + V_{T04}

$$V_A = 2.776.950,00 + 1.598.173,37$$

$$V_A = \mathbf{R\$ 4.375.123,37}$$

CONCLUSÃO

Com base no trabalho elaborado, avaliamos as áreas em:

$V_A = R\$ 4.375.123,37$
(Quatro milhões, trezentos e setenta e cinco mil, cento e vinte e três reais e trinta e sete centavos)
Data-base: dezembro / 2019

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, 03 de dezembro de 2019.

Cláudia Carvalho

Cláudia Moreira de Carvalho

Arquiteta e Urbanista

CAU A54152-4

Secretaria de Gestão Habitacional e Obras