

L E I N. 10.275, DE 26 DE FEVEREIRO DE 2021.

Dispõe sobre a permissão de uso de uma área de terreno de domínio público municipal para a Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo e dá outras providências.

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 conceder a permissão de uso de imóvel de domínio público municipal para a Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - Sabesp, com as medidas, limites e confrontações abaixo descritas:

I - imóvel: área de terra;

II - propriedade: Prefeitura de São José dos Campos;

III - localização: Avenida Salinas, s/n. - Bosque dos Eucaliptos - São José dos Campos - São Paulo;

IV - situação: está situada entre a área de Domínio Público Municipal, denominada Loteamento Bosque dos Eucaliptos ocupada pela Sabesp e área de Domínio Público Municipal, denominada Loteamento Bosque dos Eucaliptos;

V - características do terreno: formato irregular e sem benfeitoria;

VI - medidas e confrontações: a medição inicia-se pelo ponto 01 (coordenadas N: 7.428.796,6743 m e E: 409.089,5244 m), DATUM SAD-69, localizada dentro da área de Domínio Público Municipal do Loteamento Bosque dos Eucaliptos, deste segue no sentido horário com azimute de 75°26'37" e 10,58 m de extensão até o ponto 02 (coordenadas N: 7.428.799,3334 m e E: 409.099,7648 m), confrontando com área de Domínio Público Municipal do Loteamento Bosque dos Eucaliptos ocupado pela Sabesp, neste deflete à direita e segue com azimute de 165°23'41" e 10,52 m de extensão até o ponto 03 (coordenadas N: 7.428.789,1534 m e E: 409.102,4175 m), neste deflete à direita e segue com azimute de 255°27'04" e 10,58 m de extensão até o ponto 04 (coordenadas N: 7.428.786,4956 m e E: 409.092,1768 m), neste deflete à direita e segue com azimute de 345°23'41" e 10,52 m de extensão até o ponto 01 inicial, confrontando com área de Domínio Público Municipal do Loteamento Bosque dos Eucaliptos do ponto 02 até o ponto 01, fechando a descrição do perímetro;

VII - área total: o perímetro descrito perfaz uma área de 111,29 m² (cento e onze metros e vinte e nove décimos quadrados).

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

Parágrafo único. A área acima descrita está mais bem caracterizada no Memorial Descritivo, Planta e Laudo de Avaliação inclusos, que são partes integrantes desta Lei.

Art. 2º A presente permissão de uso é concedida a título precário, gratuito e pelo prazo indeterminado, cabendo à permissionária a manutenção da área, conservando-a permanentemente em bom estado enquanto durar a permissão, procedendo às medidas para tal, independentemente de notificação da Prefeitura.

Art. 3º A permissão de uso poderá ser revogada a qualquer momento e a área reverterá à posse direta do Município, acrescida de todas as benfeitorias e acessões nela introduzida, independentemente de qualquer indenização à permissionária em virtude da revogação, quando o interesse público o exigir, for dada a área no todo ou em parte, destinação diversa daquela permissionada ou quando ocorrer qualquer violação às obrigações da permissionária previstas nesta Lei.

Art. 4º A permissionária fica obrigada a entregar a área permissionada, ao término da permissão, em perfeitas condições de uso e no mesmo estado em que se encontrarem no ato concessão da presente permissão.

Art. 5º É vedada a transferência da permissão a terceiros ou o uso da área permissionada em atividade diferente da prevista nesta Lei.

Art. 6º Todos os encargos trabalhistas, previdenciários, securitários, fiscais e quaisquer outros advindos de atividades exercidas sobre a área permissionada, objeto da presente concessão, serão de responsabilidade exclusiva da permissionária.

Art. 7º No termo de permissão de uso a ser lavrado em livro próprio a ser firmado entre as partes, constará obrigatoriamente a cláusula de reversão para o caso de ocorrer inobservância ao disposto nos artigos precedentes, sem o que, a permissionária não poderá ocupar a área objeto da presente permissão.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

São José dos Campos, 26 de fevereiro de 2021.

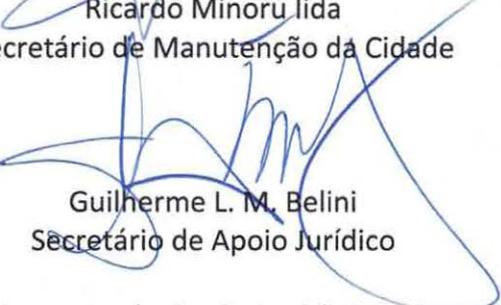

Anderson Farias Ferreira
Prefeito em exercício


Gláucio Lamarca Rocha
Secretário de Gestão Habitacional e Obras

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



Ricardo Minoru Iida
Secretário de Manutenção da Cidade



Guilherme L. M. Belini
Secretário de Apoio Jurídico

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



Everton Almeida Figueira
Departamento de Apoio Legislativo

(Projeto de Lei n. 50/2021, de autoria do Poder Executivo)



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

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de Domínio Público Municipal a ser permissionada à Sabesp para implantação de Estação Elevatória de Água Tratada (EEAT).

01 - IMÓVEL: - Área de Terra.

02 - PROPRIEDADE: Prefeitura de São José dos Campos.

03 - LOCALIZAÇÃO: Avenida Salinas, s/nº – Bosque dos Eucaliptos – São José dos Campos – São Paulo.

04 - SITUAÇÃO: - A área está situada entre a área de Domínio Público Municipal do Loteamento Bosque dos Eucaliptos ocupada pela Sabesp e área de Domínio Público Municipal do Loteamento Bosque dos Eucaliptos.

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

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - A medição inicia-se no ponto 01 (coordenadas N: 7.428.796,6743 m e E: 409.089,5244 m), DATUM SAD-69, localizada dentro da área de Domínio Público Municipal do Loteamento Bosque dos Eucaliptos. Deste segue no sentido horário com azimute de 75°26'37" e 10,58 m de extensão até o ponto 02 (coordenadas N: 7.428.799,3334 m e E: 409.099,7648 m), confrontando com área de Domínio Público Municipal do Loteamento Bosque dos Eucaliptos ocupado pela Sabesp; neste deflete à direita e segue com azimute de 165°23'41" e 10,52 m de extensão até o ponto 03 (coordenadas N: 7.428.789,1534 m e E: 409.102,4175 m); neste deflete à direita e segue com azimute de 255°27'04" e 10,58 m de extensão até o ponto 04 (coordenadas N: 7.428.786,4956 m e E: 409.092,1768 m); neste deflete à direita e segue com azimute de 345°23'41" e 10,52 m de extensão até o ponto 01



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

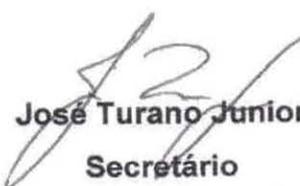
inicial, confrontando com área de Domínio Público Municipal do Loteamento Bosque dos Eucaliptos do ponto 02 até o ponto 01, fechando a descrição do perímetro.

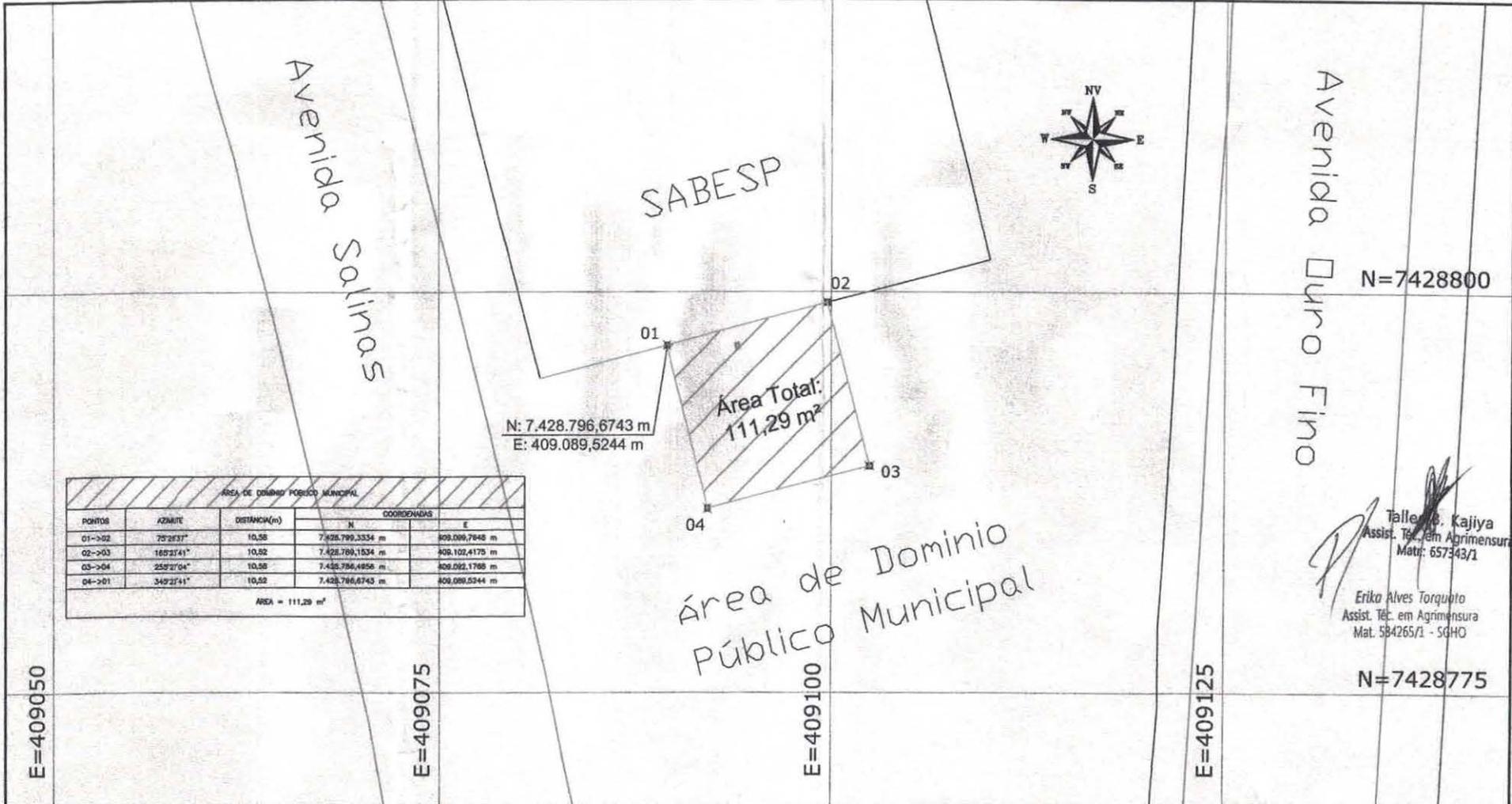
07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 111,29 m² (cento e onze metros quadrados e vinte e nove decímetros quadrados).

Secretaria de Gestão Habitacional e Obras, 14 de outubro de 2020.


Talles B. Kajiya
Assist. Téc. em Agrimensura
Matr. 657343/1

Érika Alves Torquato
Técnica em Agrimensura


José Turano Junior
Secretário



ÁREA DE DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL				
PONTOS	AZIMUTE	DISTÂNCIA(m)	COORDENADAS	
			N	E
01->02	75°28'37"	10,58	7.428.799,3334 m	409.089,7848 m
02->03	169°27'41"	10,52	7.428.799,1534 m	409.102,4179 m
03->04	255°27'04"	10,58	7.428.796,4956 m	409.092,1788 m
04->01	349°27'41"	10,52	7.428.796,6743 m	409.089,5244 m

ÁREA = 111,29 m²

Talles B. Kajiya
Assist. Téc. em Agrimensura
Matr: 657343/1

Erika Alves Torquato
Assist. Téc. em Agrimensura
Mat. 584265/1 - SGHO

Área de Domínio Público Municipal

- 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		 PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS 	
Área Terreno	000,00 m²	Diretor	-	Supervisora	Téc. Erika A. Torquato
Área Construída Total	000,00 m²	Monitor de Cálculo	Téc. Talles B. Kajiya	Monitor de Campo	-
Área da Projeção das Coberturas	000,00 m²	Levantamento	EXTERNO	Processo/Expediente	65274/2015
Abrigo Desmontável	000,00 m²	Cálculo/Projeto	EXTERNO		
Zonamento	-	Taxa de Ocupação	00 %	Desenho	EXTERNO/PREFEITURA
Coefficiente de Aproveitamento	-	Taxa de Permeabilidade	00 %		
				Título/Assunto Levantamento planimétrico cadastral de uma área de domínio público municipal do loteamento Bosque dos Eucaliptos a ser permissionada à Sabesp para implantação de Estação Elevatória de Água Tratada (EEAT). Datum: SAD-69. Endereço da intervenção Avenida Salinas, s/nº - Bosque dos Eucaliptos - São José dos Campos - São Paulo	
				Nome do arquivo/escala BOSQUE_EUCALIPTOS_SALINAS_SABESP.dwg 1:250	
				Data 14/10/2020	
				Nome do responsável Felício Ramuth	
				Vice-Prefeito Ricardo Mitsuo Nakagawa	
				Nome do responsável José Turano Júnior	
				Folha única	
				Revisão R1	



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Prefeitura de São José dos Campos - Processo 65.274/2015

SOLICITANTE

Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - Sabesp

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Parte de uma área pública municipal denominada “Área de Utilidade Pública” loteamento Bosque dos Eucaliptos.

LOCALIZAÇÃO

Av. Salinas s/nº, esquina com a Rua Campo Belo – Bosque dos Eucaliptos.

PROPRIETÁRIO (ª)

Prefeitura de São José dos Campos

FINALIDADE

Determinação do valor de mercado para a área – Permissão de Uso.

DATA: JANEIRO / 2021



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

RESUMO

1 – Área total (área útil. pública) conf. projeto aprovado do loteamento	<u>13.642,00 m²</u>
2 – Área objeto de permissão de uso em favor da SABESP.....	<u>111,29 m²</u>
3 – Área remanescente.....	<u>13.530,71 m²</u>

Obs.: A área remanescente já é parcialmente utilizada pela Sabesp.

Resumo: Valor da área objeto de permissão de uso.....R\$ 111.767,43

R\$ 111.767,43

(Cento e onze mil, setecentos e sessenta e sete reais e quarenta e três centavos)

JANEIRO/2021

O presente laudo atende a NBR14653-2:11, em vigor a partir de 03/03/2011.

Sumário:

<u>LAUDO DE AVALIAÇÃO</u>	1
<u>RESUMO</u>	2
1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:	2
2 – AVALIAÇÃO:	3
3 – CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL:	4
4 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:	4
5 – DIAGNÓSTICO DA REGIÃO:	6
6 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:	7
7 – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:	9
8 – CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:	10
9 – FATORES UTILIZADOS:	10
10 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:	10
11 - CONCLUSÃO:	11
12 – ENCERRAMENTO:	11
13 – ANEXOS:	11

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

1.1 – OBJETIVO:

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo determinar o valor de mercado da área objeto de permissão de uso em favor da SABESP, a ser utilizada em sistemas de abastecimento de água.



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

2 – AVALIAÇÃO:

2.1 – VISTORIA:

Em 05 de janeiro de 2021, realizou-se vistoria no local com o objetivo de extrair e obter as seguintes informações: vistoria do avaliando, relatório fotográfico e verificação da pesquisa de valores na região.

2.2 – LOCALIZAÇÃO:

Avenida Salinas s/nº, esquina com a Rua Campo Belo – Bosque dos Eucaliptos.



Vista aérea da área de domínio público, destaque área objeto de permissão de uso- Fonte: Google Earth



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

2.3 – INFORMAÇÕES MUNICIPAIS

O imóvel possui a seguinte situação de acordo com a municipalidade:

Zoneamento: **ZM2 – Zona Mista Dois**

Índice Fiscal: **R\$ 356,72/m²**

Inscrição Municipal: **72.0092.0019.0000 de referência**

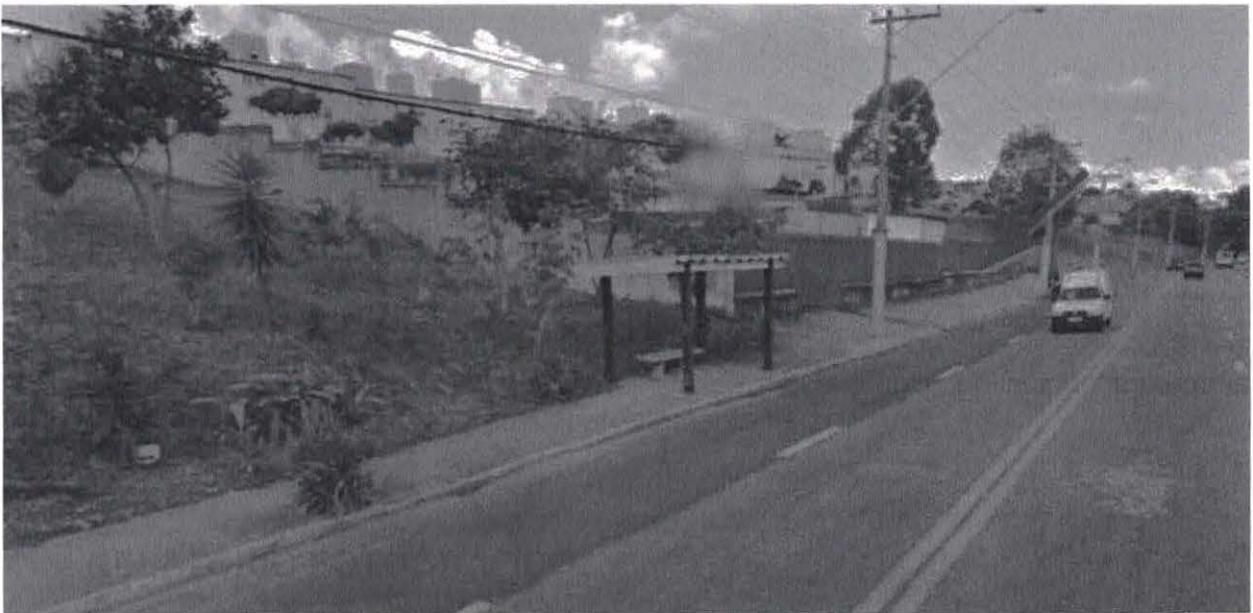
3 – CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL:

3.1 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de uma área situada em bairro de classe média baixa, possuindo topografia inclinada, formato irregular e superfície aparentemente seca.

4 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

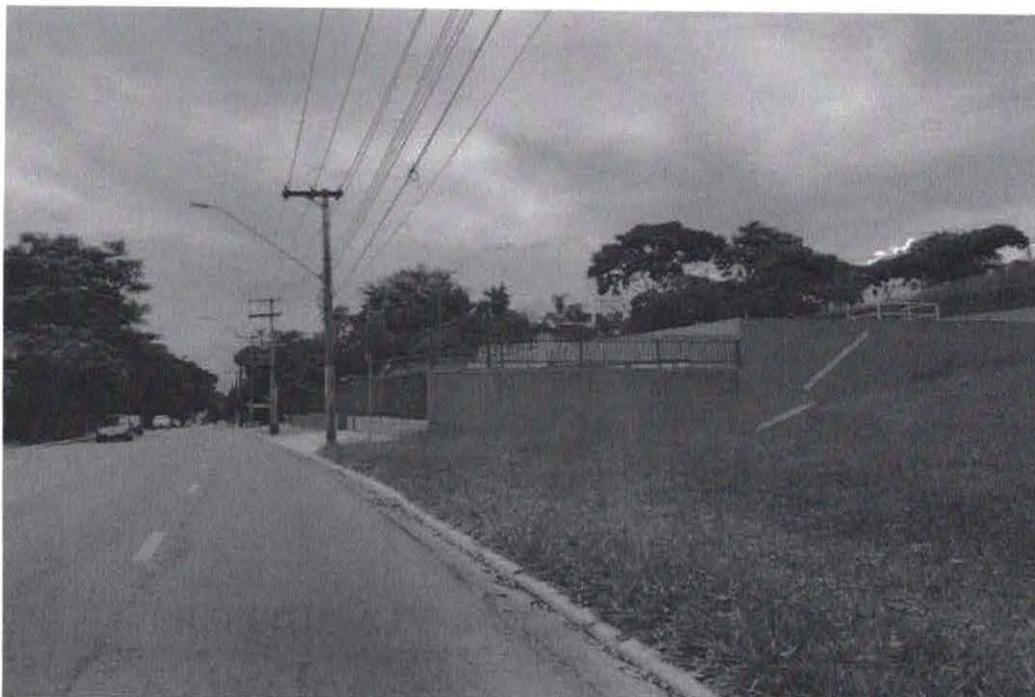
As fotografias a seguir ilustram o imóvel em si, assim como o seu entorno.



Vista Av. Salinas da área pública total, sinalizado onde está a Sabesp



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



Vista Av. Salinas da área pública, sinalizando a área que se pretende utilizar.



Vista Av. Salinas, área onde se pretende utilizar

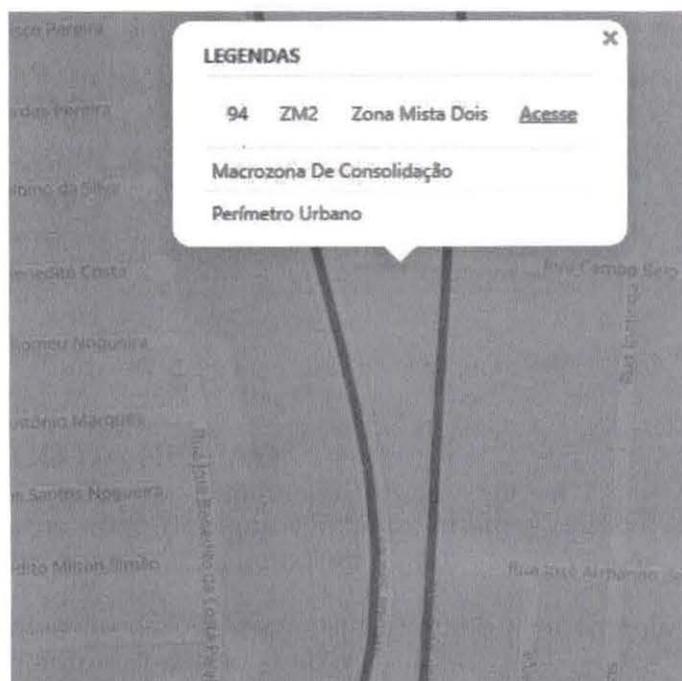


Vista Av. Ouro Fino, área onde se pretende utilizar

5 – DIAGNÓSTICO DA REGIÃO:

A área em questão está localizada na região sul, a mesma é atendida pelos melhoramentos públicos; rede de água e esgoto, energia elétrica, drenagem, iluminação pública, telefonia, além dos serviços de coleta de lixo.

A área objeto de permissão de uso é classificada pelo zoneamento municipal como ZM2 (Zona Mista Dois), conforme ilustrado abaixo.





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

6 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

O presente trabalho foi elaborado em acordo com critérios e as recomendações da “Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos”, versão 2011, elaborada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e ainda em conformidade com as exigências da norma ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens – Parte 01: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos.

O trabalho se desenvolveu ainda considerando:

- Parcelamento, uso e ocupação do Solo permitido para o local – ZM2 (Zona Mista Dois), conforme Lei Complementar Municipal 623/19.

Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação:

Zoneamento	Categorias de Uso Permitidas	Índice Básico	Índices Máximos				Índices Mínimos			
			CAM		Gabarito de altura (m)	TO	Lote		Recuos (m)	
			CAB	(MC)			(ME e MOC)	Area (m²)	Testada (m)	Frontal
ZM2	R / CS / II-A	1,30	3,00	2,00	-	0,65	175,00	7,00	5,00	1,50
	RH						500,00	20,00		
	RHS ⁽¹⁾ CS1-A ⁽²⁾ / CS1-B ⁽²⁾						250,00	10,00		
	RV1						750,00	15,00		

MC: Macrozona de Consolidação / ME: Macrozona de Estruturação / MOC: Macrozona de Ocupação Controlada
CAB: Coeficiente de Aproveitamento Básico / CAM: Coeficiente de Aproveitamento Máximo/ TO: Taxa de Ocupação Máxima

(1) RHS: admitido somente em lotes de loteamentos aprovados antes de 15 de dezembro de 1997 sendo que cada unidade habitacional deverá ter testada com largura mínima de 5m para a via pública de circulação (artigo 147).

(2) Os templos e locais de culto em geral poderão ser admitidos em lotes com área mínima de 175m² e testada mínima de 7m (LC 632/2020).

(3) Análise de localização conforme artigos 197 a 201.

O método empregado na avaliação é o **Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que consiste em se determinar o valor do imóvel, a partir da comparação direta com outros imóveis similares ao objeto da avaliação.

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2/2011 - Parte 2: os laudos de avaliação são classificados de acordo com seu grau de fundamentação e precisão, desta forma, segundo a referida norma:

Item 9.2.2 - **NBR 14653-2/2011**, o Grau de Fundamentação com o uso do tratamento por fatores deve estar conforme a tabela 3.

Tabela 3 - **NBR 14653-2/2011 - Graus de Fundamentação** no caso de utilização do tratamento por fatores:

Item	Descrição	Graus			Nota
		III	II	I	



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

1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a	3
^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					-
Total de Pontos Obtidos =					12

Item 9.2.2.1 - **NBR 14653-2/2011**, para atingir o Grau III, são obrigatórias:

- a) apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- c) valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Item 9.2.2.2 - **NBR 14653-2/2011**, para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na Tabela 3, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;
- b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4.

Tabela 4 – **NBR 14653-2/2011** - Enquadramento do laudo segundo seu **Grau de Fundamentação** no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4



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

Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Item 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I
--------------------	---	---	----------------------------

Item 9.2.3 - **NBR 14653-2/2011** - O Grau de precisão deve estar conforme a Tabela 5.

Tabela 5 - **NBR 14653-2/2011** - Grau de Precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

NOTA. Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Desta forma este trabalho está classificado de acordo com sua fundamentação em **“GRAU III”** e de acordo com sua precisão em **“GRAU III”**.

O valor encontrado não representa o valor efetivo de negociação, devendo ser assumido como justo valor de mercado. O valor efetivo de negociação é estabelecido caso a caso em um mercado livre de compra e venda.

7 – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado se caracteriza por analisar elementos semelhantes ou assemelhados ao imóvel avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seu preço.

Assim, para a avaliação do valor básico do terreno realizou-se ampla pesquisa junto às imobiliárias de renome e atuantes no Município, no intuito de identificar elementos comparativos válidos, situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, observadas suas características de localização, melhoramento e topografia.

Os elementos coletados na pesquisa realizada, todos contemporâneos, seguem relacionados no **Anexo 1** com o devido tratamento de homogeneização, considerando-se como situação paradigma as próprias condições do imóvel avaliando.

No presente caso, foi utilizado o processo de **Tratamento por Fatores**, onde os elementos selecionados foram homogeneizados, levando em conta os critérios previstos na norma de avaliação do IBAPE.



8 – CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:

A norma de referência do IBAPE especifica no capítulo 10, no tratamento por fatores, deve ser utilizada uma amostra de elementos semelhantes em suas principais características. As diferenças existentes são ponderadas mediante aplicação de fatores de homogeneização. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizado quando, após a aplicação dos respectivos ajustes, se verifique que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto anterior. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:

- Elasticidade de preços;
- Localização;
- Forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- Padrão construtivo e depreciação;
- Topografia;
- Consistência do terreno;
- Oferta

9 – FATORES UTILIZADOS:

Fator Oferta: Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir o risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transação concretizada, não haverá a referida dedução.

10 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

10.1 – CÁLCULO DO VALOR DA ÁREA OBJETO DE PERMISSÃO DE USO:

Pesquisa Imobiliária e Fatores de Homogeneização (Anexos):

- Valor unitário do imóvel avaliando: $V_u = \text{R\$ } 1.004,29/\text{m}^2$;
- Área objeto de permissão de uso: $111,29\text{m}^2$;
- Valor da área objeto de permissão de uso = valor unitário do imóvel avaliando * área objeto de permissão de uso:
- Valor da área objeto de permissão de uso = $\text{R\$ } 1.004,29/\text{m}^2 * 111,29 \text{ m}^2$
= **R\$ 111.767,43.**



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

10.2 – CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS:

Não há benfeitorias no local.

10.3 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Valor total do imóvel = Valor da área objeto de permissão de uso + Valor das Benfeitorias

Valor total do imóvel = **R\$ 111.767,43 + R\$ “0”**

Valor total do imóvel:	R\$ 111.767,43
-------------------------------	-----------------------

11 - CONCLUSÃO:

Com base no trabalho realizado, o imóvel objeto desta avaliação tem seu valor aproximado de:

R\$ 111.767,43
(Cento e onze mil, setecentos e sessenta e sete reais e quarenta e três centavos)
Janeiro/2021

12 – ENCERRAMENTO:

O presente laudo é composto por 11 (onze) folhas impressas, todas elas rubricadas, e esta última datada e assinada.

13 – ANEXOS:

- PESQUISA DE VALORES;
- QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO;

São José dos Campos, 06 de janeiro de 2021.

Eng.º Rodrigo Zerbino
CREA 5069483130

Eng.º Rogério Scavacini
CREA 5060714990



**ANEXO 1
PESQUISA DE VALORES (AMOSTRAS)**



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

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 2

Identificação do Imóvel:

Endereço: Jardim América

Bairro: Jardim América

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Intervale Intermediações Imob.

Informante: site

código: TE00172

Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-america-bairros-sao-jose-dos-campos-376m2-venda-RS350000-id-2483585008/?_vt=gv:b

Tel.: (12) 3307-6999

Data: 04/01/2021

Dados Cadastrais do Imóvel

Área total: 376 m²

Testada principal: não informado

Profundidade: não informado

Topografia: aclave

Consistência do terreno: SECO

Zoneamento: não informado

Uso vigente residencial/comercial

Acessibilidade: pelo logradouro

Infraestrutura:

Água: sim

Energia Elétrica: sim

Esgoto: sim

Asfalto: sim

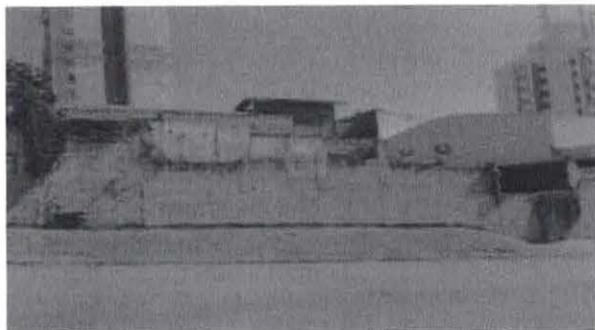
Valor da oferta

R\$ 350.000,00

Valor bruto unitário:

R\$ 930,85/m²

Fotos





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

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 3

Identificação do Imóvel:

Endereço: Rua Iturama
Bairro: Bosque dos Eucaliptos
Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Elite Imóveis e Participações

Informante: site

código: TE1029

Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bosque-dos-eucaliptos-bairros-sao-jose-dos-campos-250m2-venda-RS270000-id-2482638654/?_vt=gv:b

Tel.: (12) 3307-7677

Data: 04/01/2021

Dados Cadastrais do Imóvel

Área total: 250 m²
Testada principal: não informado
Profundidade: não informado
Topografia: aclave
Consistência do terreno: SECO
Zoneamento: não informado
Uso vigente residencial/comercial
Acessibilidade: pelo logradouro

Infraestrutura:

Água: sim
Energia Elétrica: sim
Esgoto: sim
Asfalto: sim

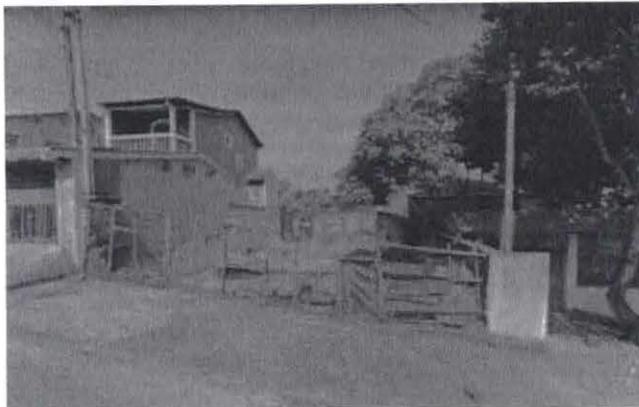
Valor da oferta

R\$ 270.000,00

Valor bruto unitário:

R\$ 1.080,00/m²

Fotos





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

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO N° 4

Identificação do Imóvel:

Endereço: Av. Ouro Fino
Bairro: Bosque dos Eucaliptos
Cidade: São José dos Campos

Ofertante: SJC Vale Imóveis

Informante: site

código: TE0210

Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bosque-dos-eucaliptos-bairros-sao-jose-dos-campos-250m2-venda-RS300000-id-2481036243/?_vt=gq:b

Tel.: (12) 3939-9111

Data: 04/01/2021

Dados Cadastrais do Imóvel

Área total: 250 m²
Testada principal: não informado
Profundidade: não informado
Topografia: declive
Consistência do terreno: SECO
Zoneamento: não informado
Uso vigente residencial/comercial
Acessibilidade: pelo logradouro

Infraestrutura:

Água: sim
Energia Elétrica: sim
Esgoto: sim
Asfalto: sim

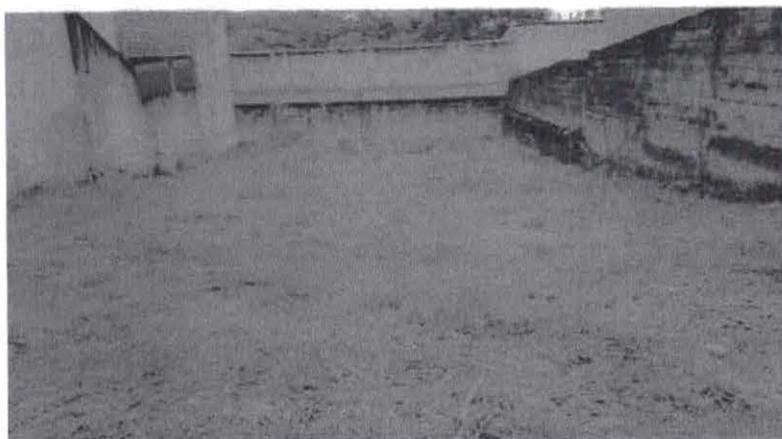
Valor da oferta

R\$ 300.000,00

Valor bruto unitário:

R\$ 1.200,00/m²

Foto





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

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 5

Identificação do Imóvel:

Endereço: Rua Marco Polo
Bairro: Jardim Oriente
Cidade: São José dos Campos

Ofertante: SJC Vale Imóveis

Informante: site

código: TE6497

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-oriente-bairros-sao-jose-dos-campos-330m2-venda-RS330000-id-2481034059/? vt=gv:b>

Tel.: (12) 3939-9111

Data: 04/01/2021

Dados Cadastrais do Imóvel

Área total: 330 m²
Testada principal: não informado
Profundidade: não informado
Topografia: plano
Consistência do terreno: SECO
Zoneamento: não informado
Uso vigente residencial/comercial
Acessibilidade: pelo logradouro

Infraestrutura:

Água: sim
Energia Elétrica: sim
Esgoto: sim
Asfalto: sim

Valor da oferta

R\$ 330.000,00

Valor bruto unitário:

R\$ 1.000,00/m²

Fotos





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

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 6

Identificação do Imóvel:

Endereço: Praça Yamagata
Bairro: Jardim Oriente
Cidade: São José dos Campos

Ofertante: SJC Vale Imóveis

Informante: site

código: TE0186

Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-oriente-bairros-sao-jose-dos-campos-360m2-venda-RS370000-id-2481035956/?_vt=gq:b

Tel.: (12) 3939-9111

Data: 04/01/2021

Dados Cadastrais do Imóvel

Área total: 360 m²
Testada principal: não informado
Profundidade: não informado
Topografia: plana
Consistência do terreno: SECO
Zoneamento: não informado
Uso vigente residencial/comercial
Acessibilidade: pelo logradouro

Infraestrutura:

Água: sim
Energia Elétrica: sim
Esgoto: sim
Asfalto: sim

Valor da oferta

R\$ 370.000,00

Valor bruto unitário:

R\$ 1.027,78/m²

Fotos





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

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 7

Identificação do Imóvel:

Endereço: Jardim Oriente

Bairro: Jardim Oriente

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Imóveis SJC Premium

Informante: site

código: V35711

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-oriente-bairros-sao-jose-dos-campos-4750m2-venda-RS5000000-id-2489257611/>

Tel.: (12) 3911-5517

Data: 04/01/2021

Dados Cadastrais do Imóvel

Área total: 4750 m²

Testada principal: não informado

Profundidade: não informado

Topografia: plana

Consistência do terreno: SECO

Zoneamento: não informado

Uso vigente residencial/comercial

Acessibilidade: pelo logradouro

Infraestrutura:

Água: sim

Energia Elétrica: sim

Esgoto: sim

Asfalto: sim

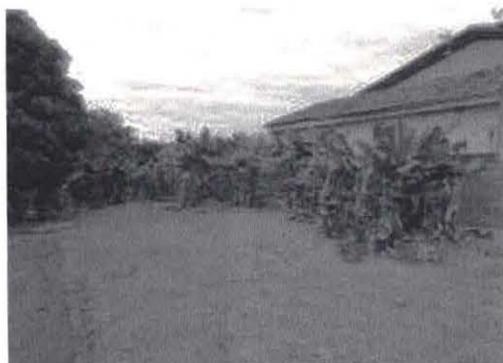
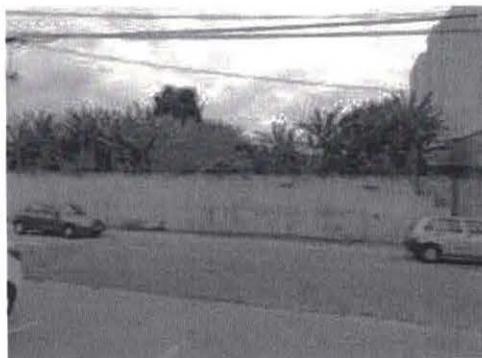
Valor da oferta

R\$ 5.000.000,00

Valor bruto unitário:

R\$ 1.052,63/m²

Fotos





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

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 8

Identificação do Imóvel:

Endereço: Bosque dos Eucaliptos

Bairro: Bosque dos Eucaliptos

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Nova Freitas Imóveis

Informante: site

código: V2574

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bosque-dos-eucaliptos-bairros-sao-jose-dos-campos-2016m2-venda-RS1800000-id-2496115307/>

Tel.: (12) 3924-4688

Data: 04/01/2021

Dados Cadastrais do Imóvel

Área total: 2016 m²

Testada principal: não informado

Profundidade: não informado

Topografia: -

Consistência do terreno: -

Zoneamento: não informado

Uso vigente residencial/comercial

Acessibilidade: pelo logradouro

Infraestrutura:

Água: sim

Energia Elétrica: sim

Esgoto: sim

Asfalto: sim

Valor da oferta

R\$ 1.800.000,00

Valor bruto unitário:

R\$ 892,86/m²

Fotos





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

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 9

Identificação do Imóvel:

Endereço: Jardim Sul

Bairro: Jardim Sul

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Nova Freitas Imóveis

Informante: site

código: V3672

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sul-bairros-sao-jose-dos-campos-536m2-venda-RS660000-id-2496115632/>

Tel.: (12) 3924-4688

Data: 04/01/2021

Dados Cadastrais do Imóvel

Área total: 536 m²

Testada principal: não informado

Profundidade: não informado

Topografia: plano

Consistência do terreno: seco

Zoneamento: não informado

Uso vigente residencial/comercial

Acessibilidade: pelo logradouro

Infraestrutura:

Água: sim

Energia Elétrica: sim

Esgoto: sim

Asfalto: sim

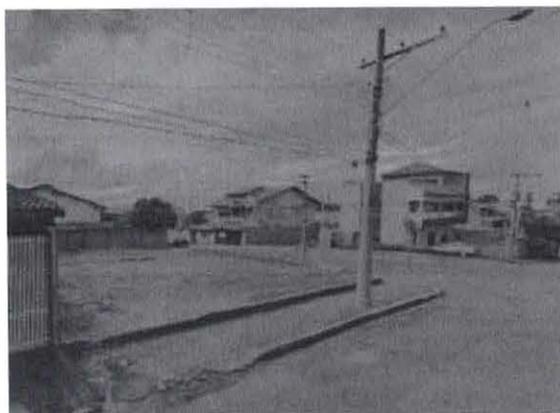
Valor da oferta

R\$ 660.000,00

Valor bruto unitário:

R\$ 1.231,34/m²

Fotos





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

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 10

Identificação do Imóvel:

Endereço: Rua Mauricio Cardoso

Bairro: Jardim Sul

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Infinity Imóveis

Informante: site

código: INF478

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sul-bairros-sao-jose-dos-campos-15505m2-venda-RS18607000-id-2496058914/>

Tel.: (12) 99142-1550

Data: 04/01/2021

Dados Cadastrais do Imóvel

Área total: 15.505 m²

Testada principal: não informado

Profundidade: não informado

Topografia: -

Consistência do terreno: -

Zoneamento: não informado

Uso vigente residencial/comercial

Acessibilidade: pelo logradouro

Infraestrutura:

Água: sim

Energia Elétrica: sim

Esgoto: sim

Asfalto: sim

Valor da oferta

R\$ 18.607.000,00

Valor bruto unitário:

R\$ 1.200,06/m²

Fotos





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

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 11

Identificação do Imóvel:

Endereço: Rua Corinto
Bairro: Bosque dos Eucaliptos
Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Geração Imóveis Ltda

Informante: site

código: V6207

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bosque-dos-eucaliptos-bairros-sao-jose-dos-campos-500m2-venda-RS700000-id-2461671058/>

Tel.: (12) 3928-9720

Data: 04/01/2021

Dados Cadastrais do Imóvel

Área total: 500 m²
Testada principal: não informado
Profundidade: não informado
Topografia: plana
Consistência do terreno: SECO
Zoneamento: não informado
Uso vigente residencial/comercial
Acessibilidade: pelo logradouro

Infraestrutura:

Água: sim
Energia Elétrica: sim
Esgoto: sim
Asfalto: sim

Valor da oferta

R\$ 700.000,00

Valor bruto unitário:

R\$ 1.400,00/m²

Fotos





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

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 12

Identificação do Imóvel:

Endereço: Rua José Firmino de Moraes
Bairro: Jardim Portugal
Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Geração Imóveis Ltda

Informante: site

código: V6350

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-portugal-bairros-sao-jose-dos-campos-256m2-venda-RS352000-id-2461670457/>

Tel.: (12) 3928-9720

Data: 04/01/2021

Dados Cadastrais do Imóvel

Área total: 256 m²

Testada principal: não informado

Profundidade: não informado

Topografia: -

Consistência do terreno: -

Zoneamento: não informado

Uso vigente residencial/comercial

Acessibilidade: pelo logradouro

Infraestrutura:

Água: sim

Energia Elétrica: sim

Esgoto: sim

Asfalto: sim

Valor da oferta

R\$ 352.000,00

Valor bruto unitário:

R\$ 1375,00/m²

Fotos



QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO COM TRATAMENTO POR FATORES

Elemento	Amostra	Valor R\$	Área m ²	Valor R\$ / m ²	Fator Área	Fator Localização	Fator Topografia	Fator Oferta ou Venda (0,9 - 1,0)	Valor R\$ / m ² Homogeneizado	Desvio Padrão (Xi-X) ²	Diferença Entre a Amostra e a Média	Saneamento 01	Desvio Padrão (Xi-X) ²	Diferença Entre a Amostra e a Média
1	2	12.500.000,00	12.500,00	1.000,00	1,00	1,00	1,00	0,90	900,00	10.876,20	10,38%	900,00	10.876,20	10,38%
2	3	350.000,00	376,00	930,85	1,00	1,00	1,00	0,90	837,77	27.730,24	16,58%	837,77	27.730,24	16,58%
3	6	270.000,00	250,00	1.080,00	1,00	1,00	1,00	0,90	972,00	1.042,58	3,22%	972,00	1.042,58	3,22%
4	7	300.000,00	250,00	1.200,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1.080,00	5.732,16	7,54%	1080,00	5.732,16	7,54%
5	9	330.000,00	330,00	1.000,00	1,00	1,00	1,00	0,90	900,00	10.876,20	10,38%	900,00	10.876,20	10,38%
6	10	370.000,00	360,00	1.027,78	1,00	1,00	1,00	0,90	925,00	6.286,43	7,89%	925,00	6.286,43	7,89%
7	S34	5.000.000,00	4.750,00	1.052,63	1,00	1,00	1,00	0,90	947,37	3.240,11	5,67%	947,37	3.240,11	5,67%
8	S35	1.800.000,00	2.016,00	892,86	1,00	1,00	1,00	0,90	803,57	40.286,51	19,99%	803,57	40.286,51	19,99%
9	S36	660.000,00	536,00	1.231,34	1,00	1,00	1,00	0,90	1.108,21	10.798,74	10,35%	1108,21	10.798,74	10,35%
10	S37	18.607.000,00	15.505,00	1.200,06	1,00	1,00	1,00	0,90	1.080,05	5.740,34	7,54%	1080,05	5.740,34	7,54%
11	S38	700.000,00	500,00	1.400,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1.260,00	65.388,12	25,46%	1260,00	65.388,12	25,46%
12	S39	352.000,00	256,00	1.375,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1.237,50	54.387,37	23,22%	1237,50	54.387,37	23,22%
Média Aritmética Para Desvio Padrão Amostral (Xi) para (n-1):									1.004,29	22.035,00		1.004,29	22.035,00	
									Desvio Padrão	148,44			148,44	
									Coef. Variância	0,15			0,15	
									CV %	15%			15%	
									Nr Dados	12,00			12,00	
									Grau de Liberdade (Nr Dados - 1)	11,00			11,00	
									Intervalo de confiança	0,80			0,80	
									Nível de confiança - Erro	0,20			0,20	
									Distribuição t	1,36			1,36	
									t*S/Raiz(n-1)	61,02			61,02	
									Lim. Superior	1.065,31			1.065,31	
									Média	1.004,29			1.004,29	
									Lim. Inferior	943,27			943,27	