

LEI N. 11.196, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2025

Desafeta área de domínio público municipal, classifica-a como bem dominical, autoriza o Município a permutá-la pela construção de unidades habitacionais, a serem realizadas pela empresa Terra Azul Organização Administrativa Ltda., para posterior doação aos beneficiários, nos termos 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 desafetada a área de domínio público municipal, com as medidas, limites e confrontações abaixo descritas, classifica-a como bem dominical, e autoriza o Município a permutá-la com a empresa Terra-Azul Organização Administrativa Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o n. 03.376.054/0001-44, por meio da construção de 12 (doze) unidades habitacionais na área de propriedade do Município de São José dos Campos, situada na Rua Maceió s/n.. Vila Guarani, nesta cidade:

I - Área referente à Matrícula n. 286.813 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos, Estado de São Paulo;

II - Imóvel: área de domínio público municipal;

III - Propriedade: domínio público municipal;

IV - Localização: Rua Ida Olympia dos Santos, Loteamento Residencial Altos do Bosque;

V - Situação: a área está situada entre a Rua Raimundo do Nascimento Neto, Quadra 03, Rua Pedro José dos Santos e Quadra 02, do;

VI - Características do terreno: formato regular, sem asfalto e com postes de energia e iluminação, com 1.836,89m² (Hum mil e oitocentos e trinta e seis metros e oitenta e nove decímetros quadrados);

VII - Medidas e Confrontações: inicia-se no vértice 1, definido pelas coordenadas N 7.426.742,645 m e E 408.399,102 m, com os seguintes azimutes e distâncias: 62°02'59" e 26,11m até o vértice 2, deste segue em arco de 12,97m, raio de 8,41m, e ângulo central de 88°19'50" até o vértice 3, deste segue com 151°44'10" e 156,23m até o vértice 4, deste com segue em arco de 6,20m, raio de 7,19m, e ângulo central de 49°22'46" até o vértice 5, deste segue com 241°31'12" e 18,33m até o vértice 6, deste segue em arco de 5,81m, raio de 7,84m, e ângulo central de 42°25'49" até o vértice 7, deste segue com 331°43'09" e 157,66m até o vértice 8; deste segue em arco de 11,36m, raio de 8,41m e ângulo central de 77°19'04" até o vértice 1, fechando assim o perímetro descrito; e

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

VIII - Área Total: o perímetro descrito perfaz uma área de 1.836,89m² (hum mil, oitocentos e trinta e seis metros e oitenta e nove decímetros quadrados).

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

Art. 2º As 12 (doze) unidades habitacionais a serem construídas pela empresa permutante serão destinadas à demanda habitacional do Município, com prioridade para o reassentamento das famílias impactadas pela execução das obras de ampliação e requalificação do Complexo Viário Sebastião Gualberto.

Art. 3º As unidades habitacionais serão construídas em área de propriedade do Município de São José dos Campos, localizada na Rua Maceió s/n. Vila Guarani, inscrita sob a Transcrição n. 57.774 do 2º Oficial de Registro de Imóveis do Município de São José dos Campos, Estado de São Paulo.

Art. 4º O valor da área permutada é de R\$ 2.326.347,71 (dois milhões, trezentos e vinte e seis mil, trezentos e quarenta e sete reais e setenta e um centavos), conforme Laudo de Avaliação mencionado no parágrafo único do art. 1º desta Lei, enquanto o valor das obras a serem executadas pela empresa permutante totaliza R\$ 2.786.559,35 (dois milhões, setecentos e oitenta e seis mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e trinta e cinco centavos), conforme apurado pelo Município, nos termos da Lei Federal n. 14.133, de 1º de abril de 2021, em especial o art. 23 da referida Lei.

Art. 5º A construção das unidades habitacionais deverá atender aos padrões arquitetônicos e construtivos estabelecidos na legislação edílica e urbanística do Município e deverá utilizar como base os estudos do Município, constantes no Anteprojeto e Memorial Descritivo Anexos, partes integrantes desta Lei.

§ 1º As obrigações da permutante e as demais condições a serem exigidas serão estabelecidas em contrato administrativo a ser firmado entre as partes, que conterà no mínimo as seguintes cláusulas:

I - o objeto e seus elementos característicos;

II - a legislação aplicável à execução do contrato, inclusive quanto aos casos omissos;

III - o regime de execução;

IV - os prazos de início das etapas de execução, conclusão, entrega, observação e recebimento definitivo;

V - as garantias oferecidas para assegurar sua plena execução;

VI - os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas e suas bases de cálculo; e

VII - os casos de extinção.

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

§ 2º São aplicáveis ao contrato as regras da Lei Federal n. 14.133, de 1º de abril de 2021.

§ 3º Caberá à Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária aprovar os projetos básicos, executivos e fiscalizar a execução das obras de edificação das unidades habitacionais.

§ 4º Após promulgação desta Lei, o permutante deverá executar as obras em até 18 (dezoito) meses, salvo situação excepcional a ser devidamente justificada.

Art. 6º A permuta de que trata esta Lei será formalizada por escritura pública, com fundamento no contrato administrativo de que trata o § 1º do art. 5º desta Lei, após a aprovação dos projetos e licenças necessárias, e condicionada à execução integral das obras pela permutante, sob pena de execução da garantia e aplicação das sanções previstas em contrato.

Art. 7º Fica o Poder Executivo autorizado a doar as 12 (doze) unidades habitacionais, após sua conclusão, às famílias beneficiadas, nos termos da Lei Orgânica do Município.

§ 1º A doação das unidades habitacionais será formalizada por escritura pública, condicionada à entrega das obras em plenas condições de habitabilidade e ao cumprimento de todas as exigências legais e técnicas previstas.

§ 2º Caberá ao Poder Executivo a regularização das questões dominiais das unidades habitacionais, promovendo os atos de registros e averbações necessários junto ao Registro de Imóveis competente, de forma a assegurar a titularidade às famílias atendidas.

Art. 8º As despesas decorrentes da permuta do imóvel serão arcadas pela empresa, inclusive as cartorárias e tributos da aquisição.

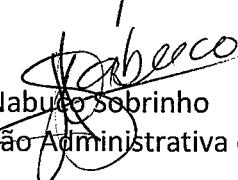
Parágrafo único. A empresa responsável pela construção das unidades habitacionais fica isenta dos tributos decorrentes da aprovação dos projetos previstos no § 3º do art. 5º desta Lei.

Art. 9º As demais despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

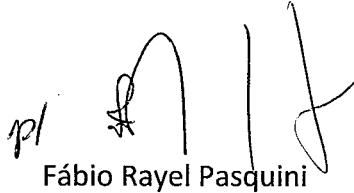
Art. 10. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

São José dos Campos, 17 de dezembro de 2025.


Anderson Farias Ferreira
Prefeito

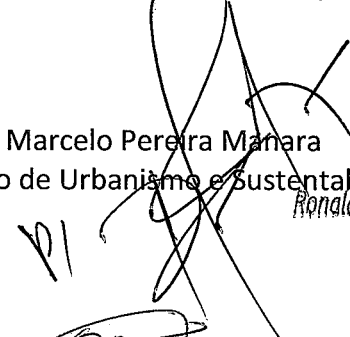

José Nabuco Sobrinho
Secretário de Gestão Administrativa e Finanças

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

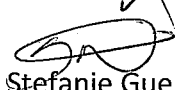

Fábio Rayel Pasquini

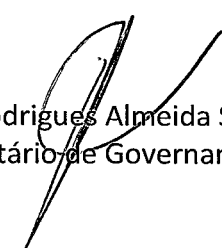
Secretário de Habitação e Regularização Fundiária

Eng. Flávia Di Bisceglie Pitombo
Secretária Adjunta
Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária

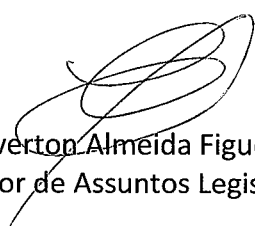

Marcelo Pereira Manara
Secretário de Urbanismo e Sustentabilidade

Ronaldo Gonçalves dos Santos
Secretário Adjunto
SEURBS

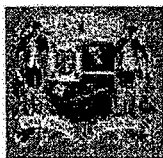

Gabriela Stefanie Guerreiro Nogueira
Secretária de Assuntos Jurídicos


Jhonis Rodrigues Almeida Santos
Secretário de Governança

Registrado no Departamento de Assuntos Legislativos da Secretaria de Governança, aos
dezessete dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e cinco.


Everton Almeida Figueira
Diretor de Assuntos Legislativos

(Projeto de Lei n. 702/2025, de autoria do Poder Executivo)
Mensagem n. 73/SG/DAL/2025



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

MEMORIAL DESCRITIVO

**De uma área de domínio Público Municipal a ser permissionada para TERRA –
AZUL ORGANIZAÇÃO ADMINISTRATIVA LTDA.**

01- IMÓVEL: - Área de domínio Público Municipal.

02 - PROPRIEDADE: - Domínio Público Municipal.

03 - LOCALIZAÇÃO: - Rua Ida Olympia dos Santos – Bairro Residencial Altos do Bosque

04 - SITUAÇÃO: - A área está situada entre a Rua Raimundo do Nascimento Neto, Quadra 03, Rua Pedro José dos Santos e Quadra 02.

05 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: - Formato regular, sem asfalto e com postes de energia e iluminação, com 1.836,89m² (Hum mil e oitocentos e trinta e seis metros e oitenta e nove decímetros quadrados).

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: Inicia-se no vértice 1, definido pelas coordenadas **N 7.426.742,645 m e E 408.399,102 m**, com os seguintes azimutes e distâncias: 62°02'59" e 26,11m até o vértice 2, deste segue em arco de 12,97m e raio de 8,41m até o vértice 3, deste segue com 151°44'10" e 156,23m até o vértice 4, deste segue em arco de 6,20m e raio de 7,19m até o vértice 5 deste segue com 241°31'12" e 18,33m até o vértice 6, deste segue em arco de 5,81m e raio de 7,84m até o vértice 7 deste segue com 331°43'09" e 157,66m até o vértice 8, deste segue em arco de 11,36m e raio de 8,41m até o vértice 1, fechando assim o perímetro descrito.





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

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 1.836,89m² (Hum mil e oitocentos e trinta e seis metros e oitenta e nove decímetros quadrados).

Secretaria de Gestão de Obras, 09 de outubro de 2025.

MARCELA DOS
SANTOS
RODRIGUES:246805
47847

Assinado de forma digital
por MARCELA DOS SANTOS
RODRIGUES:24680547847
Dados: 2025.10.09 11:17:47
+03'00'

Marcela dos Santos Rodrigues
Supervisora
Técnico em Agrimensura

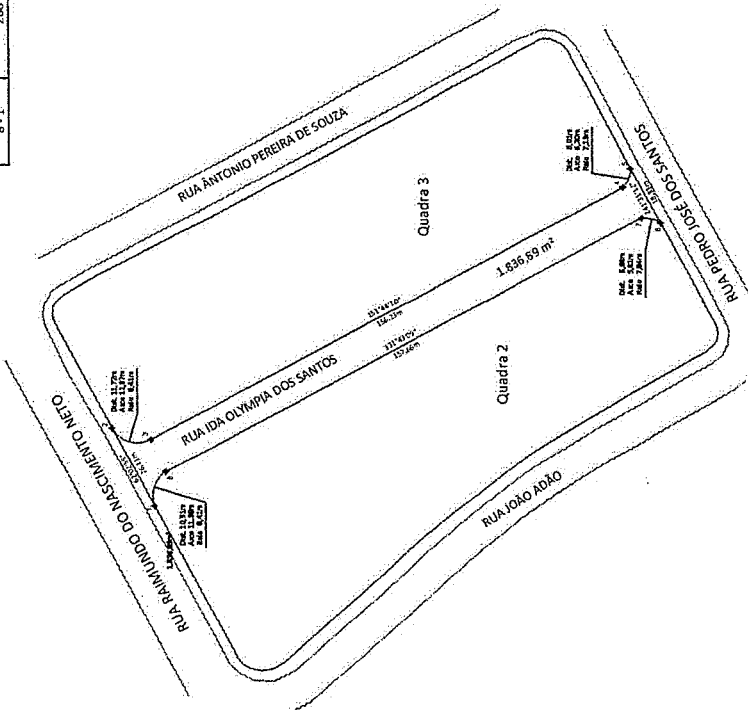


Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3300320030003900370036003A00500052004100, Documento assinado
digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas
Brasileira - ICP-Brasil.





Ponto	Azimute	Distância (m)	Coordenada X (E)	Coordenada Y (N)
1 - 2	67° 02' 59"	76,11	408.399,102	7.426.742,675
2 - 3	196° 16' 14"	11,77	408.422,168	7.426.754,884
3 - 4	151° 44' 10"	156,23	408.418,883	7.426.743,619
4 - 5	111° 44' 01"	6,01	408.492,862	7.426.606,027
5 - 6	241° 31' 12"	18,33	408.498,442	7.426.603,883
6 - 7	141° 54' 27"	5,68	408.482,335	7.426.595,665
7 - 8	331° 43' 00"	137,66	408.483,795	7.426.600,550
8 - 1	288° 07' 39"	10,51	408.409,098	7.426.739,389



Localização:



DIVISÃO DE AVALIAÇÕES:	
CPF:	TEC. MARCELA DOS SANTOS RODRIGUES
Nome:	VALDIR MARTINIANO DAS
Função:	Analista de Obras
Assinatura:	TEC. MARCELA DOS SANTOS RODRIGUES
Assinatura:	TEC. MARCELA DOS SANTOS RODRIGUES
Assinatura:	TEC. JOAO PAULO
Assinatura:	TEC. MARCELA DOS SANTOS RODRIGUES

Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasj.sp.gov.br/autenticidade>
 Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



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

Trabalho
 Levantamento planimétrico ordinário da área de domínio público municipal
 Área de Domínio Público Municipal - Loteamento Predial Aldeia do Bosque
 Loteam. SINGAS2000

Evento de Intervenção
 Rua Ida Olympia dos Santos - Bairro Residencial Aldeia do Bosque - São José dos Campos - São Paulo - SP
 Nome do projeto: Rua Ida Olympia dos Santos - Aldeia do Bosque

LT

LEVANTAMENTO
 TOPOGRÁFICO

Projeto
 R1

MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil

Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasj.sp.gov.br/autenticidade>
 Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO DE OBRAS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

(Proprietário: Município de São José dos Campos)

**Processo: 31.608/2022 – Alienação de imóvel público (via pública) –
Permuta da Rua Ida Olympia dos Santos**

SOLICITANTE

Prefeitura de São José dos Campos.

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Uma via pública municipal denominada Rua Ida Olympia dos Santos, localizada no loteamento residencial "Altos do Bosque", na região sul de São José dos Campos.

LOCALIZAÇÃO

A própria Rua Ida Olympia dos Santos, localizada no loteamento residencial "Altos do Bosque", na região sul de São José dos Campos.

PROPRIETÁRIO(a)

Município de São José dos Campos.

FINALIDADE

Determinação do valor de mercado para fins de alienação de uma via pública municipal mediante permuta para construção de unidades habitacionais de interesse social.

DATA: Junho/2025



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3300320030003900390036003A00500052004100, Documento assinado
digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas
Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO DE OBRAS

RESUMO

A empresa Terra Azul Organização Administrativa Ltda., holding patrimonial do Grupo Nagumo, adquiriu 116 lotes pertencentes a duas quadras delimitadas pela Rua Ida Olympia dos Santos, integrantes do loteamento "Altos do Bosque". Com o objetivo de viabilizar um novo empreendimento no local, a empresa, por meio do processo administrativo municipal, nº 31.608/2022, questionou sobre a hipótese da unificação das quadras das quais é proprietária. Considerando que a referida rua encontra-se inativada pelo município, sendo atualmente utilizada como ponto de descarte irregular de lixo pela população, levantou-se a possibilidade de permuta da via pública, mediante a contrapartida da construção de unidades habitacionais de interesse social no município.

Conforme parecer jurídico constante nas folhas 131 a 142 do processo administrativo, conclui-se pela viabilidade jurídica da operação. Dentre os diversos requisitos para sua efetivação, destaca-se a determinação do valor de mercado do bem imóvel.

1 – Área do avaliando conforme levantamento planimétrico do município 1.836,89 m²

Resumo: Valor de mercado do imóvel..... R\$ 2.326.347,71

R\$ 2.326.347,71

(Dois milhões, trezentos e vinte e seis mil, trezentos e quarenta e sete reais e setenta e um centavos)

Junho/2025

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:	3
2 – AVALIAÇÃO:	3
3 – CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL:	4
4 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:	5
5 – DIAGNÓSTICO DA REGIÃO:	8
6 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:	8
7 – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:	9
8 – CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:	10
9 – FATORES UTILIZADOS:	10
10 – CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO:	11
11 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:	13
12 – CONCLUSÃO:	13
13 – ENCERRAMENTO:	14
14 – ANEXOS:	14





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE GESTÃO DE OBRAS

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

1.1 – OBJETIVO:

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo determinar o valor de mercado para fins de alienação de uma via pública municipal mediante permuta para construção de unidades habitacionais de interesse social.

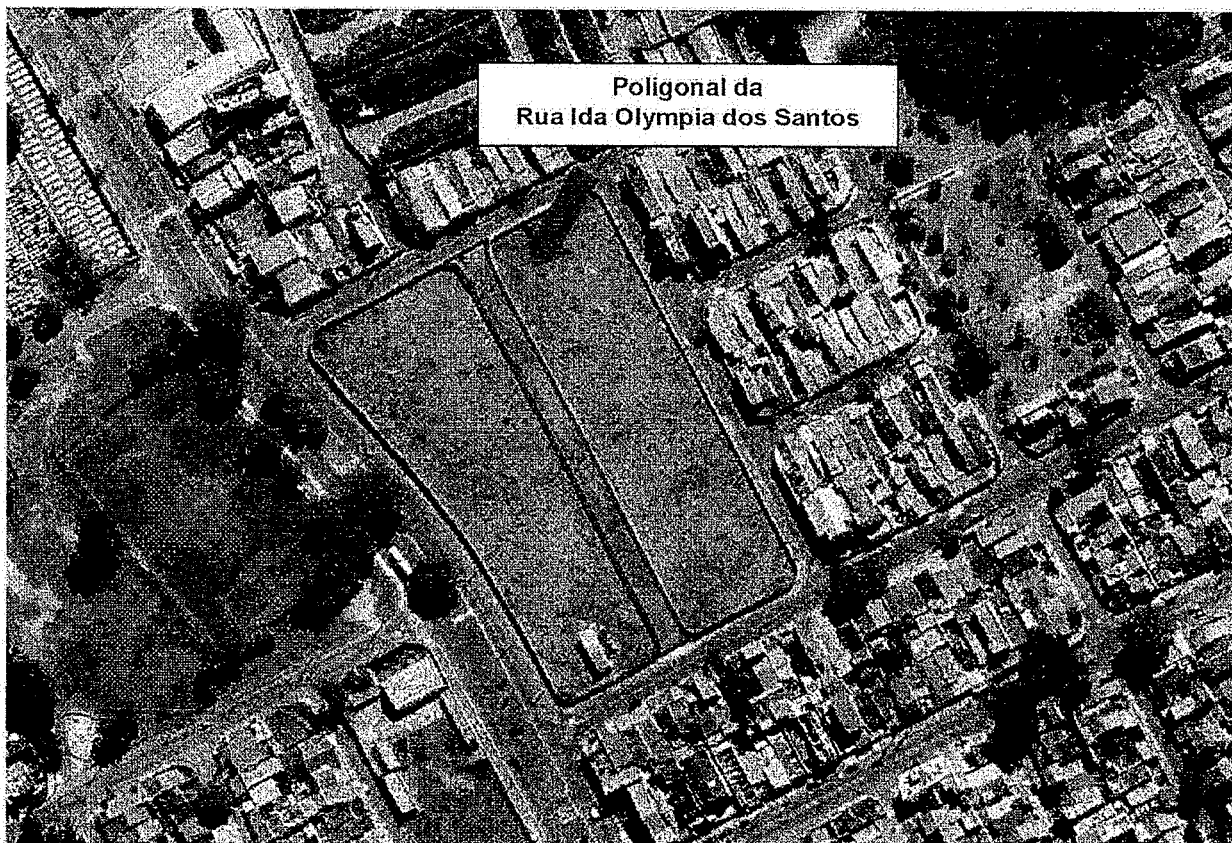
2 – AVALIAÇÃO:

2.1 – VISTORIA:

No dia 24 de junho de 2025, 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:

A própria Rua Ida Olympia dos Santos, localizada no loteamento residencial “Altos do Bosque”, na região sul de São José dos Campos.



Vista Aérea - Fonte: Google Maps



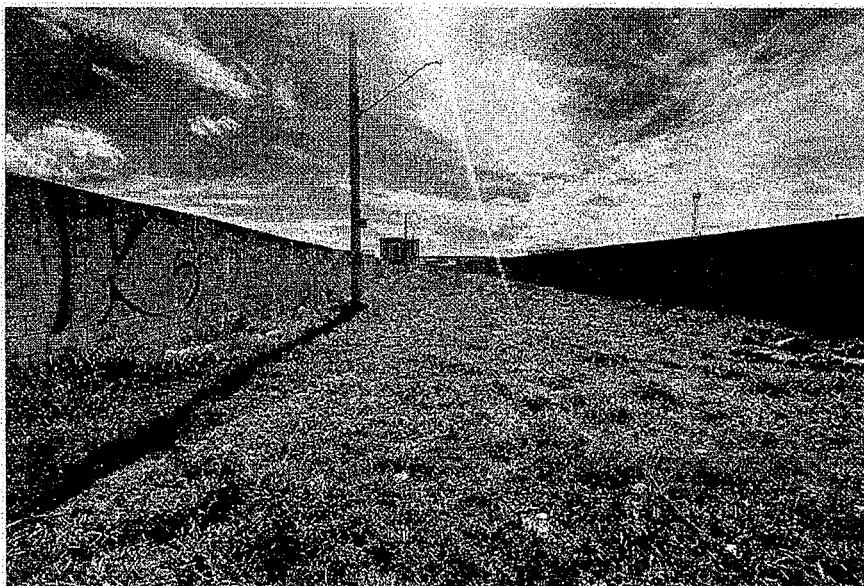




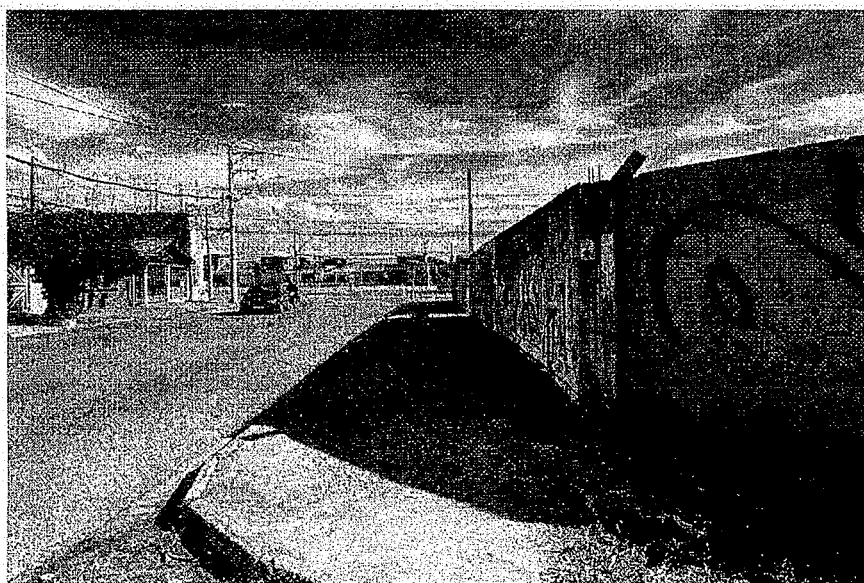
PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO DE OBRAS

4 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

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



Vista do imóvel avaliando.



Vista da Rua Pedro José dos Santos sentido centro.

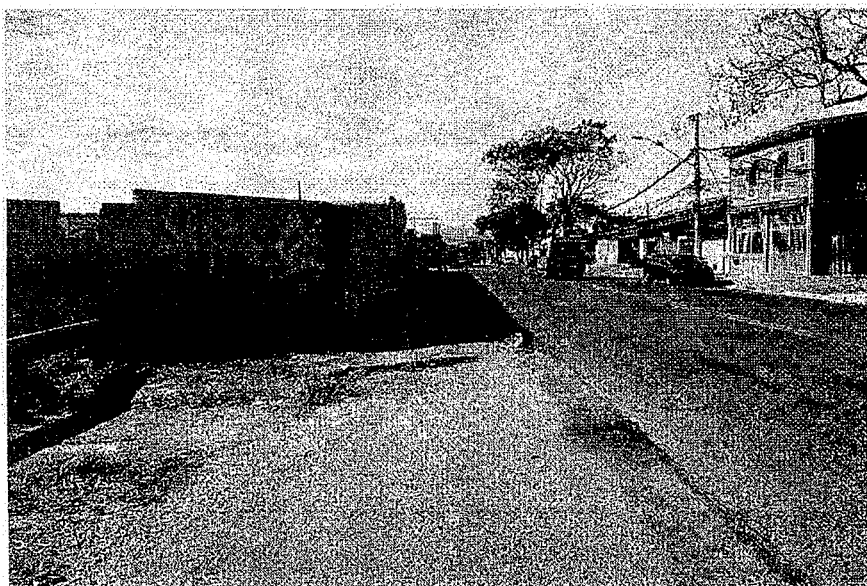


Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3700320030003900370036003A00500052004100, Documento assinado
digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas
Brasileira - ICP-Brasil.

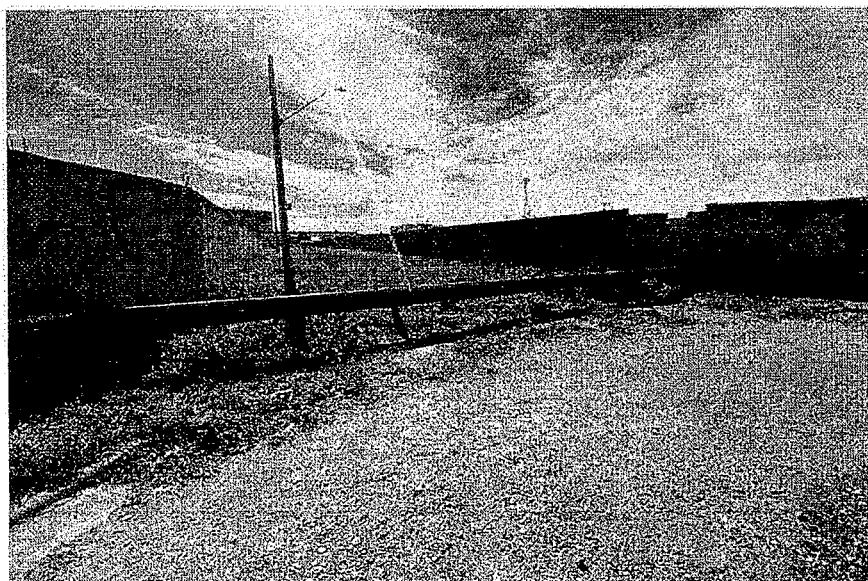




PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO DE OBRAS



Vista da Rua Pedro José dos Santos sentido bairro.

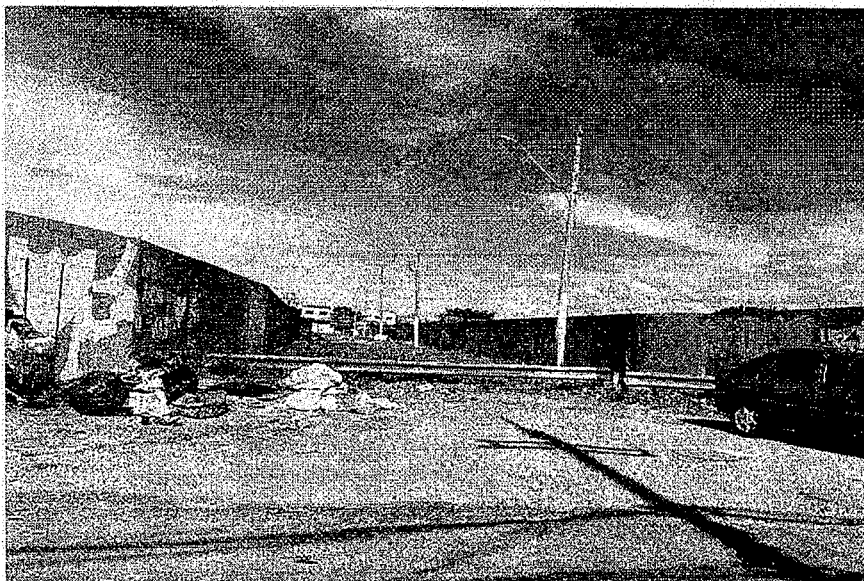


Vista da via interditada.





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO DE OBRAS



Vista do imóvel avaliando interditado.



Vista do imóvel avaliando.



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3500320030003500350035003A00500052004100, Documento assinado
digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas
Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO DE OBRAS

5 – DIAGNÓSTICO DA REGIÃO:

O imóvel está localizado na região sul, seu entorno é atendido por todos os melhoramentos públicos de infraestrutura urbana: rede de água e esgoto, rede de drenagem, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação asfáltica e passeio público acessível; além de ser atendido pela coleta de lixo e equipamentos públicos e de serviços na região, tais como: unidade básica de saúde, escolas, sistema de lazer e áreas verdes.

O imóvel a ser avaliado é classificado pelos zoneamentos municipais **ZM4** (Zona Mista Quatro).

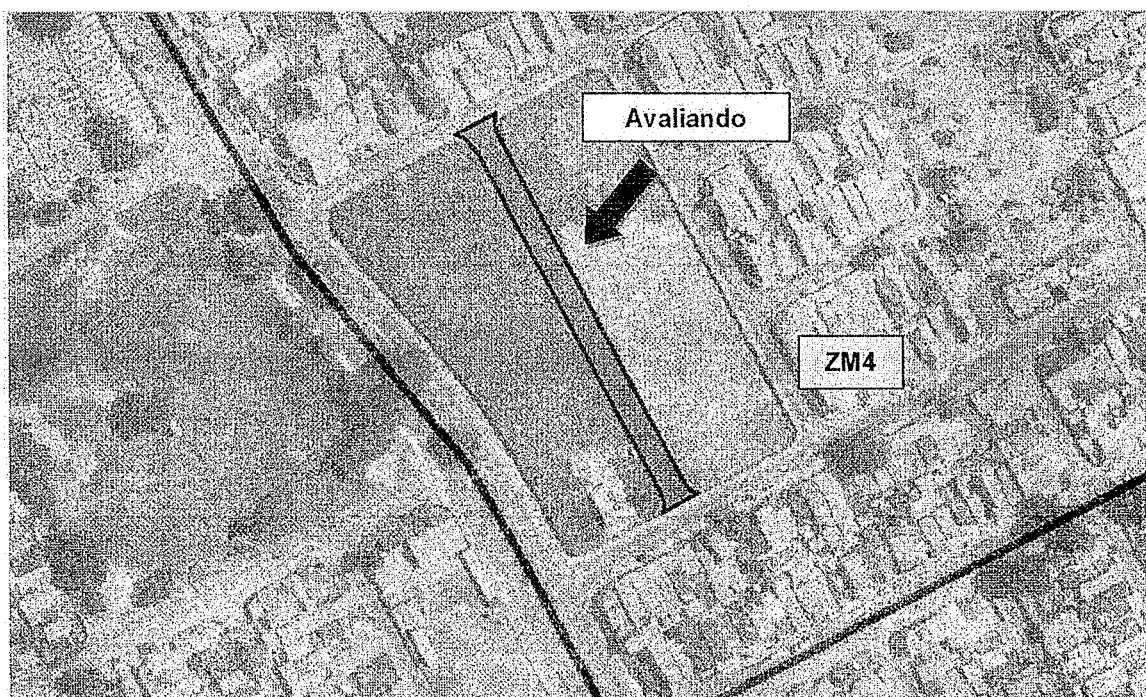


Imagem aérea conforme SJC-View.

6 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

O presente trabalho foi elaborado em acordo com os 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 **ZM4** (Zona Mista Quatro), conforme Lei Complementar Municipal 623/19.





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO DE OBRAS



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

CONSULTA DE ZONEAMENTO – LEI COMPLEMENTAR Nº 623/2019

ZONA MISTA QUATRO – ZM4 (ART. 113)

Zona Mista Quatro – ZM4: constitui-se de áreas mistas com maior diversidade de usos, cujas áreas vazias serão destinadas aos usos residenciais unifamiliar horizontal e multifamiliar vertical, os de comércio e de serviços com baixo e médio nível de impacto urbanístico e ambiental e o uso industrial de baixo potencial de incomodidade.

1. 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			Área (m²)	Testada (m)	Frontal	Lateral e Fundos até o 2ª pav				
ZM4	R / CS / I1-A	1,30	2,00	1,30	—	0,65	175,00	7,00	5,00	—				
	RH / RCL						500,00	20,00		1,50				
	RHS ⁽²⁾						250,00	10,00		1,50				
	CS1-A / CS1-B ⁽¹⁾													
	I1-B ⁽¹⁾													
	RV1										750,00	15,00	3,00	
	RV2										1.500,00	20,00	3,00	
CS2 ⁽¹⁾	500,00	10,00	1,50											

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

R: Residencial unifamiliar / RH: Residencial multifamiliar horizontal / RHS: Condomínio simples / RV1: Residencial multifamiliar vertical com até 80 UH / RV2: Residencial multifamiliar vertical com mais de 80 UH até 300 UH / RCL: Condomínio de lotes residenciais / CS: Uso Comercial, de Serviço e Institucional: impacto irrelevante / CS1-A: Uso Comercial, de Serviço e Institucional Um: impacto baixo, sem análise de localização / CS1-B: Uso Comercial, de Serviço e Institucional Um: impacto baixo, com análise de localização / CS2: Uso Comercial, de Serviço e Institucional Dois: impacto médio / I1-A: Uso industrial de baixo potencial de incomodidade, sem análise de localização / I1-B: Uso industrial de baixo potencial de incomodidade, com análise de localização.

⁽¹⁾ Análise de localização conforme artigos 197 a 201 desta Lei Complementar.

⁽²⁾ RHS: admitido somente em lotes de loteamentos aprovados antes de 15 de dezembro de 1997 – vide disposições do artigo 147 desta Lei Complementar.

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 com o intuito de identificar elementos comparativos válidos situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, observadas suas características de localização, melhoramentos e topografia.



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 3300320030003900390036003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE GESTÃO DE OBRAS

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, tratamento por fatores, que 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.

Fator Área: O fator de correção de área tem a finalidade de corrigir as distorções que ocorrem em relação aos preços por metro quadrado, considerando que, num mesmo local, há uma tendência no sentido de que o valor por metro quadrado de grandes áreas seja menor do que os preços por metro quadrado de terrenos menores.





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO DE OBRAS

Conforme Norma Ibape-SP, item 10.3.2, sendo $Ca = (A/125)^{0,20}$, onde "A" = área do comparativo (elemento, amostra); e 125 é uma área de referência considerada como a área do imóvel avaliando.

10 – CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO:

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

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

Item	Descrição	Graus			Nota
		III	II	I	
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	2
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 =					11





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO DE OBRAS

Item 9.2.2.1 da - **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 da - **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 da – **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
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 da - **NBR 14653-2/2011** - O Grau de precisão deve estar conforme a Tabela 5.

Tabela 5 da - **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 II”** e de acordo com sua precisão em **“GRAU III”**.





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO DE OBRAS

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.

11 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

11.1 – CÁLCULO DO VALOR DA ÁREA:

Pesquisa Imobiliária e Fatores de Homogeneização (Anexos):

- Valor unitário do imóvel avaliando: **$Vu = R\$ 1.266,46/m^2$** ;
- Área do imóvel avaliando: **$1.836,89 m^2$** ;
- **Valor da área** = valor unitário do imóvel avaliando * área do imóvel avaliando*

$$= R\$ 1.266,46/m^2 * 1.836,89 m^2 = \boxed{R\$ 2.326.347,71}$$

11.2 – CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Não há benfeitorias a serem consideradas no imóvel avaliando.

12 - CONCLUSÃO:

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

R\$ 2.326.347,71

(Dois milhões, trezentos e vinte e seis mil, trezentos e quarenta e sete reais e setenta e um centavos)

Junho/2025

Obs.: seguem algumas observações para apreciação e validação do trabalho:

- Durante a vistoria no imóvel avaliando, foi verificado que até o presente momento a via encontra-se fechada e não dispõe de revestimento asfáltico apresentando-se em condições de solo exposto e não pavimentado.

- Informações de área obtidas conforme o levantamento planimétrico presente no processo administrativo municipal nº 31.608/2022.



Autenticar documento em: <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3500320030003900390036003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO DE OBRAS

13 – ENCERRAMENTO:

O presente laudo é composto por 14 (quatorze) folhas impressas; todas elas rubricadas e esta última datada e assinada, ou anexada eletronicamente pelo avaliador.

14 – ANEXOS:

- PESQUISA DE VALORES;
- QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO;

São José dos Campos, 25 de junho de 2025.

Jonatan Antunes
Engenheiro Civil





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO DE OBRAS

ANEXO 1

PESQUISA DE VALORES (AMOSTRAS)



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3500320030003500380036003400540052004100, Documento assinado
digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas
Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO DE OBRAS

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO N° 2

Identificação do Imóvel:

AMOSTRA S136

Endereço: Rua Monte Verde

Bairro: Jardim Colonial

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Maciel Negócios Imobiliários

Informante: site

código: ROG58314-L

Link: [https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-colonial-bairros-sao-jose-dos-campos-1533m2-venda-R\\$2500000-id-2769489516/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-colonial-bairros-sao-jose-dos-campos-1533m2-venda-R$2500000-id-2769489516/?source=ranking%2Crp)

Tel.: (12) 99656-2739

Data: 17/06/2025

Dados Cadastrais do Imóvel

Área total: 1.533,00 m²

Testada principal: não informado

Profundidade: não informado

Topografia: aclive

Consistência do terreno: aparentemente seca

Zoneamento: ZM4 (Zona Mista Quatro)

Uso vigente: residencial, comercial e serviço

Acessibilidade: boa

Infraestrutura:

Água: sim

Energia Elétrica: sim

Esgoto: sim

Asfalto: sim

IF.: R\$ 308,05

Valor da oferta

R\$ 2.500.000,00

Valor bruto unitário:

R\$ 1.630,79/m²

Fotos



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3500320030004900380036006400540052004100, Documento assinado
digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas
Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO DE OBRAS

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 4

Identificação do Imóvel:

AMOSTRA S138

Endereço: -

Bairro: Jardim Colonial

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Astral Imóveis

Informante: site

código: COLONIAL

Link: [https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-colonial-bairros-sao-jose-dos-campos-1320m2-venda-R\\$1300000-id-2780113031/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-colonial-bairros-sao-jose-dos-campos-1320m2-venda-R$1300000-id-2780113031/?source=ranking%2Crp)

Tel.: (12) 3934-1024

Data: 17/06/2025

Dados Cadastrais do Imóvel

Área total: 1.320,00 m²

Testada principal: não informado

Profundidade: não informado

Topografia: plana

Consistência do terreno: aparentemente seca

Zoneamento: ZM4 (Zona Mista Quatro)

Uso vigente: residencial, comercial e serviço

Acessibilidade: boa

Infraestrutura:

Água: sim

Energia Elétrica: sim

Esgoto: sim

Asfalto: sim

IF.: R\$ 308,05

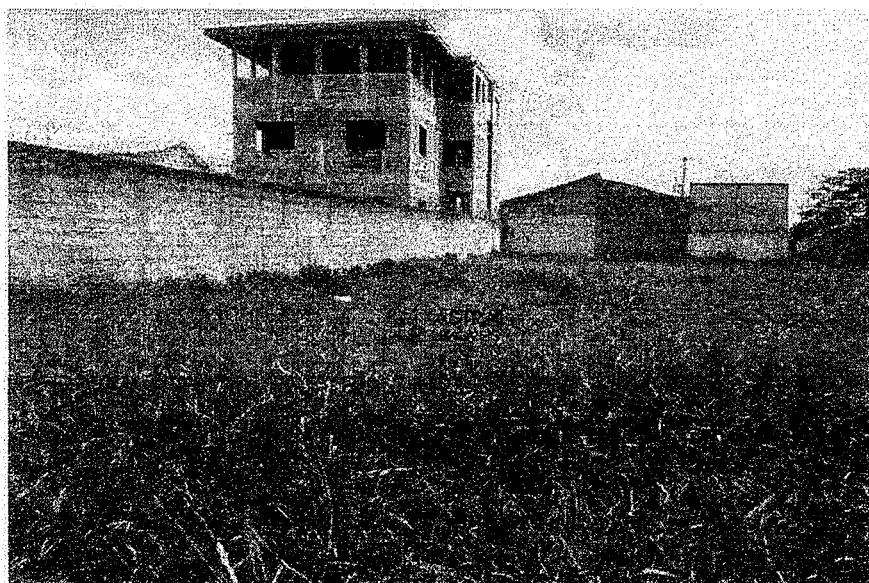
Valor da oferta

R\$ 1.300.000,00

Valor bruto unitário:

R\$ 984,85/m²

Fotos



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3500320030003500380036003400540052004100, Documento assinado
digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas
Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO DE OBRAS

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO N° 5

Identificação do Imóvel:

AMOSTRA S139

Endereço: -

Bairro: Residencial União

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Silvério Imóveis

Informante: site

código: AR0137

Link: https://sp.olx.com.br/vale-do-paraiba-e-litoral-norte/terrenos/otima-area-2-000m-plana-residencial-uniao-1412484855?lis=listing_1100

Tel.: (12) 3341-0260

Data: 17/06/2025

Dados Cadastrais do Imóvel

Infraestrutura:

Área total: 2.070,00 m²

Água: sim

Testada principal: não informado

Energia Elétrica: sim

Profundidade: não informado

Esgoto: sim

Topografia: aclave

Asfalto: sim

Consistência do terreno: aparentemente seca

IF.: R\$ 548,04

Zoneamento: ZM4 (Zona Mista Quatro)

Uso vigente: residencial, comercial e serviço

Acessibilidade: boa

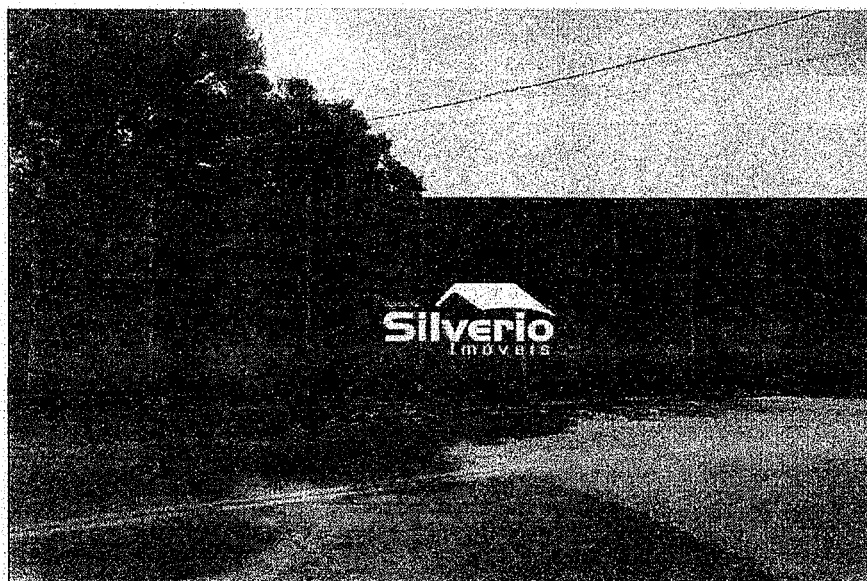
Valor da oferta

Valor bruto unitário:

R\$ 2.600.000,00

R\$ 1.256,04/m²

Fotos



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3500320030003900300036003400540052004100, Documento assinado
digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas
Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO DE OBRAS

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 6

Identificação do Imóvel:

AMOSTRA S140

Endereço: -

Bairro: Cidade Morumbi

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Ademir Imóveis

Informante: site

código: TE0759

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cidade-morumbi-bairros-sao-jose-dos-campos-1540m2-venda-RS2200000-id-2792120120/?source=ranking%2Crp>

Tel.: (12) 98145-2677

Data: 17/06/2025

Dados Cadastrais do Imóvel

Área total: 1.540,00 m²

Testada principal: não informado

Profundidade: não informado

Topografia: plano

Consistência do terreno: aparentemente seca

Zoneamento: ZM4 (Zona Mista Quatro)

Uso vigente: residencial, comercial e serviço

Acessibilidade: boa

Infraestrutura:

Água: sim

Energia Elétrica: sim

Esgoto: sim

Asfalto: sim

IF: R\$ 548,04

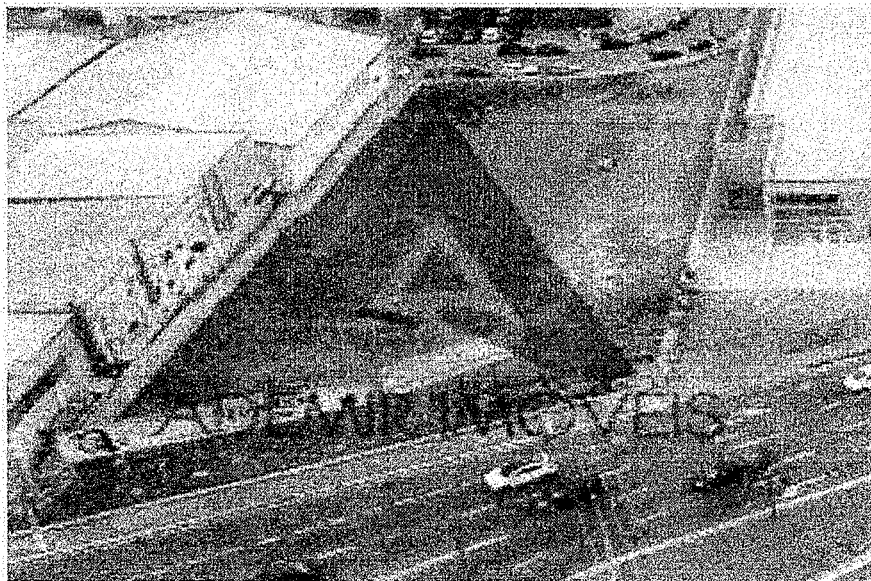
Valor da oferta

R\$ 2.200.000,00

Valor bruto unitário:

R\$ 1.428,57/m²

Fotos



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3500320030003900380036003A00540052004100, Documento assinado
digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas
Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO DE OBRAS

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO N° 7

Identificação do Imóvel:

AMOSTRA S141

Endereço: -

Bairro: Bosque dos Eucaliptos

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Silvério Imóveis

Informante: site

código: TE0632

Link: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-bosque-dos-eucaliptos-sao-jose-dos-campos-sp-625m2-id-2733402217/?source=ranking%2Crp>

Tel.: (12) 3341-0260

Data: 17/06/2025

Dados Cadastrais do Imóvel

Área total: 625,00 m²

Testada principal: não informado

Profundidade: não informado

Topografia: plano

Consistência do terreno: aparentemente seca

Zoneamento: ZM2 (Zona Mista Dois)

Uso vigente: residencial, comercial e serviço

Acessibilidade: boa

Infraestrutura:

Água: sim

Energia Elétrica: sim

Esgoto: sim

Asfalto: sim

IF.: R\$ 476,51

Valor da oferta

R\$ 1.000.000,00

Valor bruto unitário:

R\$ 1.600,00/m²

Fotos



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3500320030003900380036003A00540052004100, Documento assinado
digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas
Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO DE OBRAS

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 8

Identificação do Imóvel:

AMOSTRA S142

Endereço: Rua Doutor Carlos Alberto Fontenelle Moreira

Bairro: Jardim Portugal

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Nova Freitas Imóveis

Informante: site

código: V17667

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-portugal-bairros-sao-jose-dos-campos-2568m2-venda-RS3593765-id-2642675236/?source=ranking%2Crp>

Tel.: (12) 3924-4688

Data: 23/06/2025

Dados Cadastrais do Imóvel

Área total: 2.568,00 m²

Testada principal: não informado

Profundidade: não informado

Topografia: aclave

Consistência do terreno: aparentemente seca

Zoneamento: ZM2 (Zona Mista Dois)

Uso vigente: residencial, comercial e serviço

Acessibilidade: boa

Infraestrutura:

Água: sim

Energia Elétrica: sim

Esgoto: sim

Asfalto: sim

IF.: R\$ 536,50

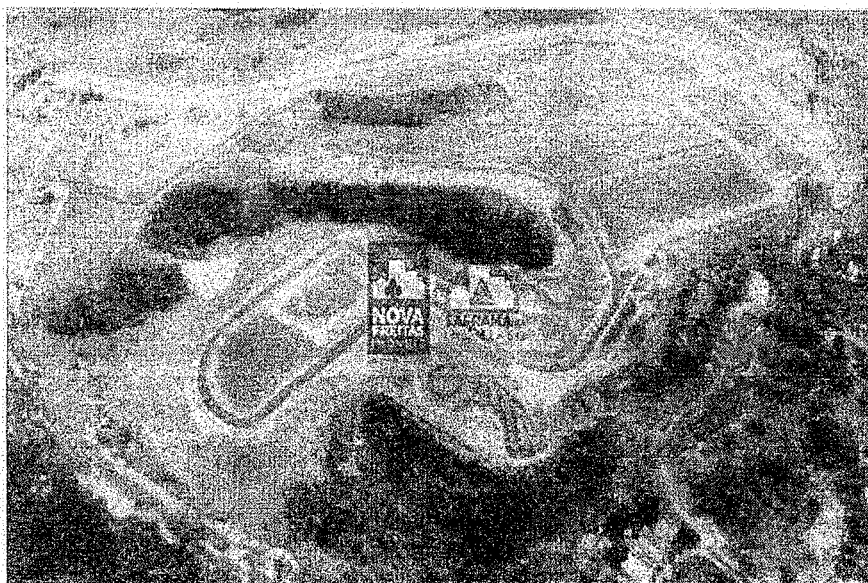
Valor da oferta

R\$ 3.593.765,00

Valor bruto unitário:

R\$ 1.399,44/m²

Fotos



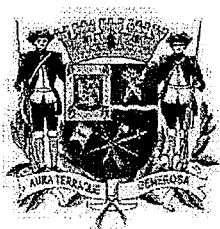
Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 35003209300390380036003400540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



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

Elemento	Amostra	Valor R\$	Área m²	Valor R\$ / m²	Fator. Área	Fator. Localização	Fator. Topografia	Fator. Oferta ou Venda (0,9 - 1,0)	Valor R\$ / m² Homogeneizado	Desvio Padrão (Xi-X)²	Diferença Entre Amostra e a Média	Saneamento 01	Desvio Padrão (Xi-X)²	Diferença Entre Amostra e a Média	Saneamento 02	Desvio Padrão (Xi-X)²	Diferença Entre Amostra e a Média
1	S135	1.100.000,00	625,00	1.760,00	0,81	1,00	1,00	0,90	1.276,78	17.762,11	11,65%	1276,78	5.286,60	6,04%	1276,78	5.286,60	0,81%
2	S136	2.500.000,00	1.533,00	1.630,79	0,96	1,00	1,00	0,90	1.415,57	74.023,34	23,79%	1415,57	44.735,10	17,57%	1415,57	44.735,10	11,77%
3	S137	600.000,00	800,00	1.000,00	0,80	1,00	1,00	0,90	719,54	179.741,22	37,08%	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%
4	S138	1.300.000,00	1.320,00	984,85	0,94	1,00	1,00	0,90	829,68	98.483,43	27,44%	829,68	140.165,08	31,09%	0,00	0,00	0,00%
5	S139	2.600.000,00	2.070,00	1.256,04	1,02	1,00	1,00	0,90	1.157,77	203,69	1,25%	1.157,77	2.143,09	3,84%	1.157,77	2.143,09	8,58%
6	S140	2.200.000,00	1.540,00	1.428,57	0,97	1,00	1,00	0,90	1.241,17	9.539,40	8,54%	1.241,17	1.376,73	3,08%	1.241,17	1.376,73	2,00%
7	S141	1.000.000,00	625,00	1.600,00	0,81	1,00	1,00	0,90	1.160,71	295,98	1,50%	1.160,71	1.880,22	3,60%	1.160,71	1.880,22	8,35%
8	S142	3.593.765,00	2.568,00	1.399,44	1,07	1,00	1,00	0,90	1.346,79	41.325,53	17,78%	1.346,79	20.369,36	11,85%	1.346,79	20.369,36	6,34%
Média Aritmética Para Desvio Padrão Amostral (Xi) para (n-1):										60.196,39		1.204,07	35.992,69		1.266,46	15.155,22	
Desvio Padrão										245,35			189,72			123,12	
Coef. Variância										0,21			0,16			0,10	
CV%										21%			16%			10%	
Nr Dados										8,00			7,00			6,00	
Grau de Liberdade (Nr Dados - 1)										7,00			6,00			5,00	
Intervalo de confiança										0,80			0,80			0,80	
Nível de confiança - Erro										0,20			0,20			0,20	
Distribuição t										1,41			1,44			1,48	
t'S/raiz(n-1)										131,21			111,51			81,26	
Lim. Superior										1.274,71			1.315,98			1.347,73	
Média										1.143,50			1.204,07			1.266,46	
Lim. Inferior										1.012,29			1.092,55			1.185,20	





MEMORIAL DESCRITIVO DE DIRETRIZES CONSTRUTIVAS

EMPREENDIMENTO:
VILLAGIO VILA TEREZINHA

COMPOSTO POR 12 CASAS.



1 ESPECIFICAÇÕES GERAIS

1.1 Diversidade arquitetônica.

1.1.1 Sem prejuízo da diversidade arquitetônica e economicidade, e priorizando a velocidade e qualidade na construção dos edifícios, além de facilidade na sua operação e manutenção, deverão ser propostas soluções construtivas padronizadas e industrializadas, desde que mantidos os índices das Normas de Desempenho específicas.

1.1.2 Deverá ser considerado a facilidade e custeio de manutenção dos elementos construtivos utilizados nos empreendimentos, adequados ao perfil de renda das famílias que habitarão nos mesmos.

1.2 Sustentabilidade e meio ambiente.

1.2.1 O empreendimento deverá estar em conformidade com o Manual de Sustentabilidade do Ambiente Construído da Prefeitura de São José dos Campos, visando à obtenção da pontuação mínima exigida pela legislação municipal.

1.2.2 Deverá ser previsto tratamento paisagístico das áreas livres dos empreendimentos, bem como no trecho do sistema viário de acesso, além de superfícies ajardinadas com vegetação rasteira e arbórea. Cuja manutenção deverá ser feita, no mínimo, até a entrega da obra.

1.2.3 O paisagismo poderá se estender às áreas internas dos lotes individuais das casas, caso o projeto executivo, preveja áreas permeáveis com grama ou outras espécies vegetais.

1.2.4 Deverão ser privilegiadas soluções que possibilitem a conservação de energia e conforto ambiental, com aproveitamento passivo dos recursos naturais e adaptabilidade às condições climáticas das diversas regiões do estado.

1.2.5 Deverão ser concebidos projetos que impliquem a redução de movimentos de terra e consequentemente transporte de material, de modo a minimizar o consumo de combustível, a emissão de carbono, e os riscos do efeito estufa, desde que não comprometam o cumprimento das demais diretrizes urbanísticas.

1.2.6 Deve ser minimizada a necessidade de cortes e aterros, prevenindo casos de escorregamentos e erosão do solo e evitada a eliminação dos elementos arbóreos existentes.

1.3 Mobilidade.

1.3.1 Deverão ser adotadas soluções de projeto que integrem os empreendimentos à rede de transporte público coletivo existente e priorizem a mobilidade ativa, garantindo acessibilidade, segurança viária e conforto para pedestres e ciclistas, com ênfase para: (i) áreas livres, passeios e calçadas acessíveis, seguras e confortáveis; (ii) bicicletário em todos os empreendimentos; (iii) vagas para estacionamento de veículos apenas em quantidade necessária para atendimento à legislação vigente e, preferencialmente, localizadas junto ao viário; (iv) desenhos urbanos das áreas externas às quadras ou lotes, espaços livres e passeios adequados à demanda do projeto e do entorno, proporcionando qualidade na caminhabilidade e permanência, respeitando as características potenciais existentes; (v) travessias elevadas e botoeiras sonoras, pontos de parada de ônibus com previsão de instalação de abrigo pela Prefeitura, onde aplicável.



1.4 Acessibilidade.

1.4.1 O empreendimento deverá possuir unidades adaptadas para deficientes em quantidade compatível com a legislação vigente (no mínimo 3% adaptados para cadeirantes), cujas dimensões e demais requisitos atendam integralmente a legislação incidente e as normas de acessibilidade.

1.4.2 As exigências legais e normas de acessibilidade deverão ser respeitadas em todas as áreas de uso comum e circulação interna dos empreendimentos, incluindo os percursos de acesso às unidades privativas adaptadas para pessoas com deficiência, assim como nas calçadas, passeios e vias exclusivas de pedestres no trecho de requalificação do sistema viário de acesso.

1.5 Segurança.

1.5.1 Deverão ser adotadas soluções de projeto que contribuam para a segurança dos empreendimentos e do sistema viário contíguo, com ênfase para: (i) iluminação eficiente e suficiente, tanto nas áreas de uso comum e circulação interna dos empreendimentos, quanto no trecho de requalificação do sistema viário de acesso, com foco na calçada e na pista; (ii) visibilidade das áreas comuns e sistema viário, propiciando vigilância natural (valendo ressaltar a transparência das fachadas); (iii) vegetação adequada e bem posicionada, sem barreiras visuais ou conflito com a iluminação pública; (iv) espaços projetados sem cantos ou esconderijos.

1.6 Tipologias habitacionais e dimensionamento.

1.6.1 As edificações serão separadas por muros de divisa ao longo de toda a extensão lateral correspondente às paredes das casas, com altura padrão de 1,80 metros. Nas áreas onde o muro se estender além das construções, a altura deverá ser de 60 centímetros, sem possibilidade de elevação estrutural posterior. Nesses trechos, os moradores poderão optar, após a entrega das unidades, pelo plantio de cerca viva para aumento de privacidade.

1.6.2 Na frente dos lotes, voltada para o logradouro público, não será executado qualquer tipo de fechamento ou barreira física, preservando-se a integração visual característica do empreendimento.

1.6.3 As áreas destinadas ao atendimento às necessidades especiais aplica-se a ABNT NBR 9050.

1.6.4 Atendimento a Lei de Zoneamento – Lei Complementar nº 623/2019 e Código de Edificações – Lei Complementar nº 651/22 do município de São José dos Campos.

1.6.5 O projeto deve explorar ao máximo estratégias passivas para garantir o conforto das unidades habitacionais, com o aproveitamento da iluminação e ventilação natural, por meio da forma do edifício, escolha adequada de fechamentos, escolha adequada de paredes externas e coberturas, disposição e tamanho das aberturas, tipos de esquadrias, sempre de acordo com o clima local para aumentar o conforto ambiental e o desempenho termoenergético da Unidade Habitacional.

1.7 Janelas:

1.7.1 Quando os contramarcos não forem solidarizados à estrutura, as juntas receberão aplicação adequada de vedante ou outras técnicas apropriadas a calafetação da janela.

1.7.2 As esquadrias de dormitórios devem ser dotadas de esquadria com veneziana e vidro, o conjunto deve permitir escurecimento total do cômodo, com garantia de ventilação e entrada de luz natural.



1.8 Sistemas construtivos, materiais e acabamentos.

1.8.1 Deverão ser empregados sistemas estruturais, de vedação, cobertura, e outros, devidamente homologados pela SINAT do PBQP-H, bem como respeitadas todas as normas e recomendações dos órgãos competentes.

1.8.2 Na ausência de Programa Setorial de Qualidade (PSQ) /PBQPH para um produto ou componente, devem ser utilizados aqueles que tenham certificação emitida por Organismos de Certificação de Produto (OCP) acreditado pelo INMETRO.

1.8.3 O projeto deverá prever sistemas de drenagem pluvial, em conformidade com as normas técnicas e exigências do município, sendo que todas as estruturas necessárias de microdrenagem (galerias, sarjetas e bocas-de-lobo) e macrodrenagem (bacias de retenção e detenção) serão devidamente implantadas nos locais onde se fizerem necessárias. O projeto incluirá ainda medidas compensatórias quando aplicáveis, como pavimentos permeáveis e outros dispositivos para o manejo adequado das águas pluviais. A especificação final e a implantação dos sistemas de drenagem estarão condicionadas à aprovação do Projeto Executivo pela Prefeitura de São José dos Campos.

1.8.4 O projeto deverá prever um sistema viário completo, com pavimentação adequada em todas as vias internas do condomínio, conforme as normas técnicas e exigências do município. A infraestrutura de pavimentação será executada utilizando materiais e técnicas que garantam durabilidade, segurança e adequação ao tráfego previsto, podendo incluir soluções como concreto asfáltico ou blocos de concreto intertravados. Todas as vias serão dotadas de dispositivos complementares, como sinalização, guias e sarjetas, integrados ao sistema de drenagem pluvial para garantir o escoamento adequado das águas superficiais.

A execução da pavimentação seguirá padrões que priorizem a acessibilidade, a funcionalidade e a integração com os demais sistemas urbanísticos do condomínio, conforme estabelecido na legislação pertinente.

1.8.5 As casas devem ser edificadas com telhas cerâmicas como sistema de cobertura, com inclinação mínima de 30% conforme normas técnicas. Deverá ser assegurado à eficiência térmica, acústica e impermeabilização do sistema e atendimento às normas vigentes.

1.8.6 Deverá ser previsto como mínimo o padrão popular de acabamento com:

- I. Piso cerâmico e rodapé cerâmico em todos os ambientes, tanto nas áreas frias quanto nas úmidas;
- II. Nos ambientes de áreas frias, como cozinha, banheiros, área de serviço e lavanderia, será exigido, como critério mínimo, o revestimento cerâmico completo das paredes hidráulicas até o teto. No banheiro, além do revestimento das paredes hidráulicas, será necessário o revestimento completo de todas as paredes dentro da área do box;
- III. Acabamento das demais paredes e tetos em gesso e/ou massa única;
- IV. Pintura com massa corrida e/ou acrílica nas paredes e teto;
- V. Porta de madeira com núcleo vazado (Áreas Internas) pintada com esmalte ou verniz, não será aceito MDF ou MDP;
- VI. Guarnições das portas devem ser de madeira (Áreas Internas), não será aceito MDF ou MDP;
- VII. Todas as Portas com vão livre, mínimo, de 0,80m x 2,10m;
- VIII. Soleiras de mármore, granito ou ardósia, quando necessário;
- IX. Esquadrias de alumínio instaladas com contramarco;
- X. Peitoril impermeável com pingadeira na base das esquadrias;
- XI. Fornecimento e instalação de louças e metais.



1.9 Instalações prediais.

1.9.1 Os sistemas condominiais de abastecimento de água, esgotamento sanitário, gás, energia elétrica, iluminação, e coleta de lixo, devem respeitar as diretrizes das respectivas concessionárias.

1.9.2 Deverão ser projetadas e executadas instalações em conformidade com o preconizado na legislação pertinente e normas técnicas vigentes, contemplando:

- I. Individualização de medição de água, gás e energia elétrica das unidades;
- II. Instalação de equipamentos economizadores de água e energia, como bacia com caixa acoplada, lâmpadas eficientes e sensores em áreas condominiais;
- III. Reservatório de água individual para as casas.

1.9.3 Devem ser previstos alçapões para a visualização e manutenção dos sistemas localizados entre a cobertura e o forro.

1.9.4 É essencial que cada casa tenha uma caixa d'água individual para garantir o abastecimento adequado de água potável aos moradores, com volume mínimo de 500 litros.

1.9.5 Em condomínios horizontais de casas, a rede de gás não precisa ser conectada à rede pública, podendo o abastecimento ser realizado por meio de GLP (Gás Liquefeito de Petróleo) através de botijões P13 (uso doméstico) ou outros modelos adequados, em conformidade com as normas técnicas e de segurança aplicáveis. Os abrigos para os botijões serão entregues junto a obra, sendo os botijões de responsabilidade de cada morador.

1.9.6 Deverão ser previstos, no mínimo, os seguintes pontos elétricos para as CASAS:

- I. 2 (dois) pontos no banheiro, sendo 1(um) ponto de tomada 220v próximo ao lavatório e 1 (um) ponto de 220 v para chuveiro elétrico;
- II. 4 (quatro) tomadas na cozinha, sendo 2 (duas) 220v acima da bancada;
- III. 2 (dois) pontos na área de serviço, sendo 1(um) de tomada acessível para máquina de lavar roupas;
- IV. 4 (quatro) tomadas na sala;
- V. 3 (três) tomadas em cada dormitório.

1.9.7 Deverão ser previstos, no mínimo, os seguintes pontos adicionais:

- I. 1 (um) ponto de telefone e 1 (um) ponto de antena coletiva de TV na sala (infraestrutura seca);
- II. 1 (um) ponto de campainha e 1 (um) ponto de interfone ou porteiro eletrônico na cozinha;
- III. 1 (um) ponto de iluminação por cômodo, com a instalação de bocal (soquete tipo E27) nas unidades privativas e instalação de luminárias completas com lâmpadas 220v nas áreas comuns.
- IV. Deverá ser prevista infraestrutura seca para rede de dados, internet e/ou TV a Cabo para todas as unidades;
- V. Instalação completa de sistema e equipamentos de interfone e/ou porteiro eletrônico.

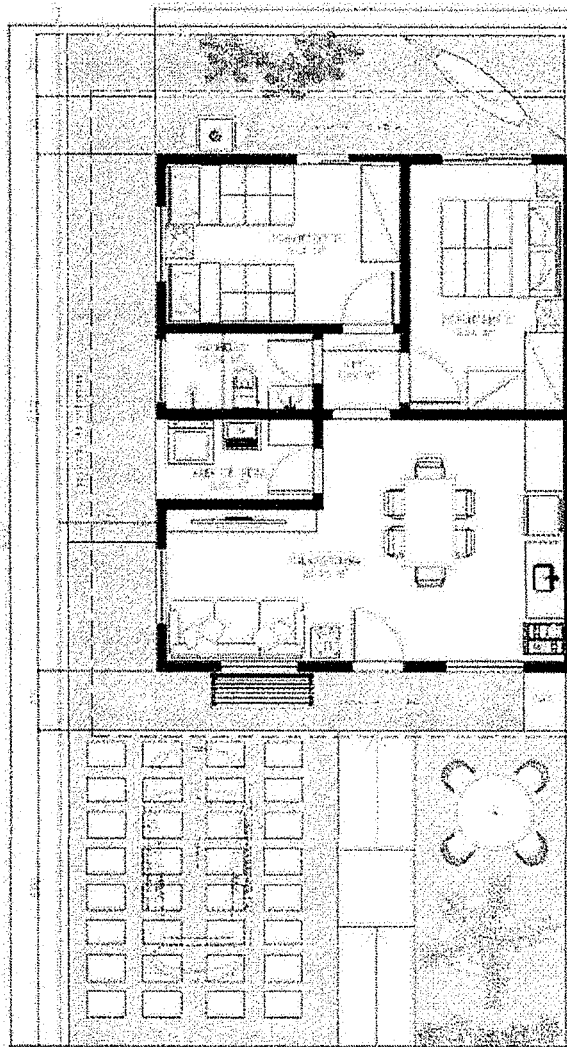
1.10 Lazer condominial.

1.10.1 Deverão ser implantadas, áreas de lazer condominial, contemplando, no mínimo:

- I. 1 (um) equipamento social destinado a centro de convivência.
- II. 1 (um) bicicletário.



2 PLANTA BAIXA DA CASA PADRÃO



PLANTA BAIXA

ÁREA ÚTIL 45.75 m²

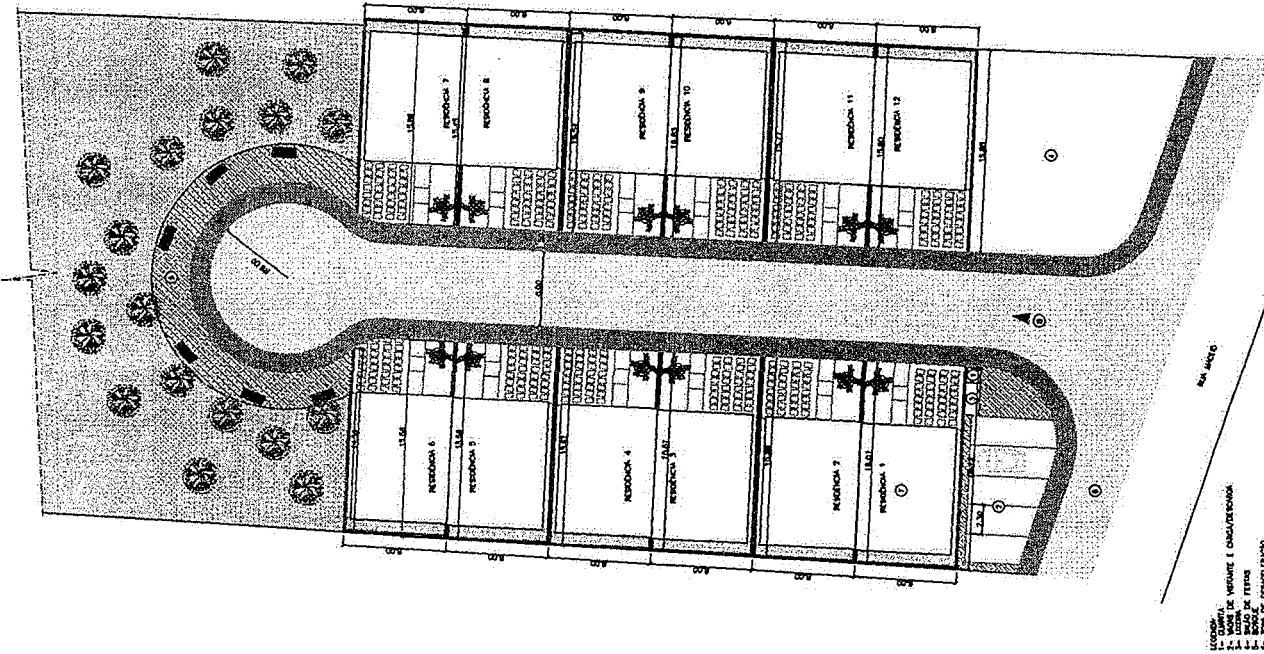
ÁREA CONSTRUÍDA 52.65 M²

ÁREA DO LOTE - CERCA DE 128 M²

PROGRAMA DE NECESSIDADES

- sala e cozinha integradas - 20.13 m²
- área de serviço coberta - 3.06 m²
- banheiro - 2.76 m²
- dormitório 1 - 9.12 m²
- dormitório 2 - 9.24 m²

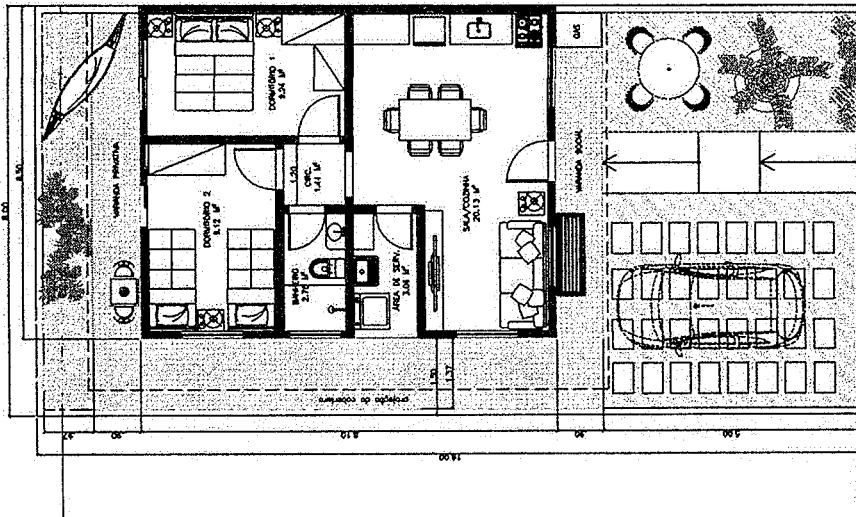




- LEGENDA:
- 1. LUGAR DE RESERVA E CONSERVAÇÃO
 - 2. LUGAR DE RESERVA E CONSERVAÇÃO
 - 3. LUGAR DE RESERVA E CONSERVAÇÃO
 - 4. LUGAR DE RESERVA E CONSERVAÇÃO
 - 5. LUGAR DE RESERVA E CONSERVAÇÃO
 - 6. LUGAR DE RESERVA E CONSERVAÇÃO
 - 7. LUGAR DE RESERVA E CONSERVAÇÃO
 - 8. LUGAR DE RESERVA E CONSERVAÇÃO
 - 9. LUGAR DE RESERVA E CONSERVAÇÃO
 - 10. LUGAR DE RESERVA E CONSERVAÇÃO
 - 11. LUGAR DE RESERVA E CONSERVAÇÃO
 - 12. LUGAR DE RESERVA E CONSERVAÇÃO

IMPLANTACÃO ESQUEMATICA DE 12 U.H. NA VILA TEREZINHA

em 1950



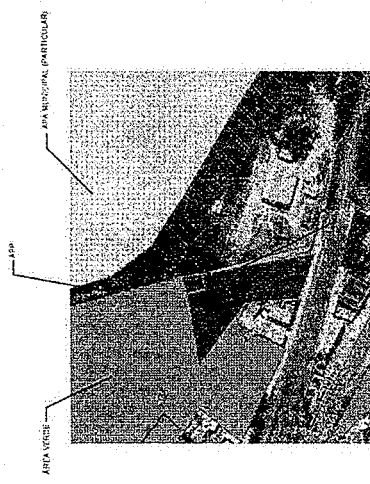
PLANTA BAIXA U.H. VILA TEREZINHA

em 1950

ÁREA ÚTIL = 65,79 m²
ÁREA CONSTRUIDA = 65,79 m²
ÁREA DO LOTE = 120,00 m²



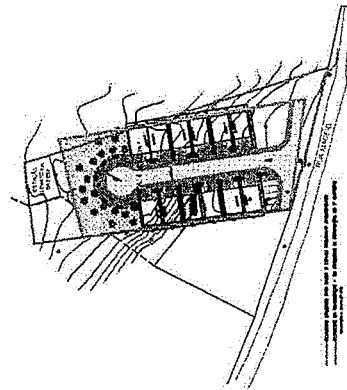
Autenticado em 01/09/2019
com o identificador 35003200300039003700034303A00500052004100, Documento assinado eletronicamente por MARIA DO CARMO MPCA, 2 de 09/2001, que instituiu a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - (CP)-Brasil.



SETORIZAÇÃO - FONTE OGIZ



PLANTA DE LOCAÇÃO / SITUACAO



Prefeitura de São José dos Campos Secretaria de Gestão Habitacional e Obras		EP ESTUDO PRELIMINAR DE ARQUITETURA
Nome do Empreendimento: IMPLANTACÃO ESQUEMATICA DE 12 U.H. EM CONDOMINIO RESIDENCIAL - VILA TEREZINHA Local: RUA MACIELO, S/O 12, TEREZINHA Proprietário: ANTONIO DE PAULA Arquiteto: ANTONIO DE PAULA		Processo: 01/01 R01 Data: 02/07/2019 Assinatura: ANTONIO DE PAULA Assinatura: ANTONIO DE PAULA
Projeto: IMPLANTACÃO ESQUEMATICA DE 12 U.H. EM CONDOMINIO RESIDENCIAL - VILA TEREZINHA Arquiteto: ANTONIO DE PAULA Assinatura: ANTONIO DE PAULA		Assinatura: ANTONIO DE PAULA Assinatura: ANTONIO DE PAULA