

LEI N. 11.362, DE 17 DE AGOSTO DE 2026

Autoriza o Município a receber, por cessão gratuita e definitiva do Departamento de Estradas de Rodagem de São Paulo, os direitos possessórios sobre trecho da Rodovia Estadual SP-62.

**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 Poder Executivo autorizado a receber, mediante cessão gratuita e definitiva do Departamento de Estradas de Rodagem de São Paulo - DER/SP, os direitos possessórios e benfeitorias relativos ao trecho da Rodovia Estadual SP-62, compreendido entre o km 101+000 e o km 103+800, com extensão de 2.800m (dois mil e oitocentos metros), transferindo-se ao Município a respectiva circunscrição e a responsabilidade por sua manutenção e conservação.

Parágrafo único. As áreas encontram-se melhor descritas no Mapa, Memorial Descritivo e Laudo de Avaliação, inclusos, que são partes integrantes desta Lei.

Art. 2º Fica autorizado o Poder Executivo Municipal a firmar instrumento jurídico que contemple a transmissão dos direitos possessórios da área delimitada no art. 1º e Anexos desta Lei, bem como convênio de cooperação mútua, caso necessário, com o Estado de São Paulo e com o Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo - DER/SP, com o objetivo de implementar as ações necessárias à viabilização da cessão dos trechos de que trata esta Lei.

Parágrafo único. A cessão dos direitos possessórios autorizada por esta Lei será instrumentalizada mediante escritura pública, correndo por conta exclusiva do Município as despesas decorrentes de sua lavratura, bem como todos os atos necessários à respectiva regularização perante o registro de imóveis competente.

Art. 3º A cessão definitiva autorizada por esta Lei visa consolidar o trecho como via pública integrada ao sistema viário municipal, aplicando-lhe as posturas locais em razão de sua descaracterização rodoviária e da infraestrutura urbana já existente.

Art. 4º Os trechos das faixas de terras mencionadas no art. 1º desta Lei deverão manter a característica de via urbana, sendo estas passíveis de fiscalização e manutenção pelo Município.

Art. 5º As despesas decorrentes da execução desta Lei serão suportadas por dotações orçamentárias próprias, consignadas no orçamento vigente para manutenção de vias, estando identificadas pelos números 65.10.3.3.90.39.26.451.0012.1.010.03, 65.10.4.4.90.51.26.451.0012.1.010.01 e 65.10.4.4.90.51.26.451.0012.1.010.03, suplementadas em até 20% (vinte por cento) se for necessário.

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

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

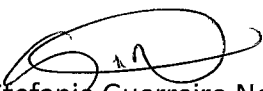
São José dos Campos, 17 de agosto de 2026.



Anderson Farias Ferreira  
Prefeito



Gláucia Amarca Rocha  
Secretário de Mobilidade Urbana



Gabriela Stefanie Guerreiro Nogueira  
Secretária de Assuntos Jurídicos



Jhonis Rodrigues Almeida Santos  
Secretário de Governança

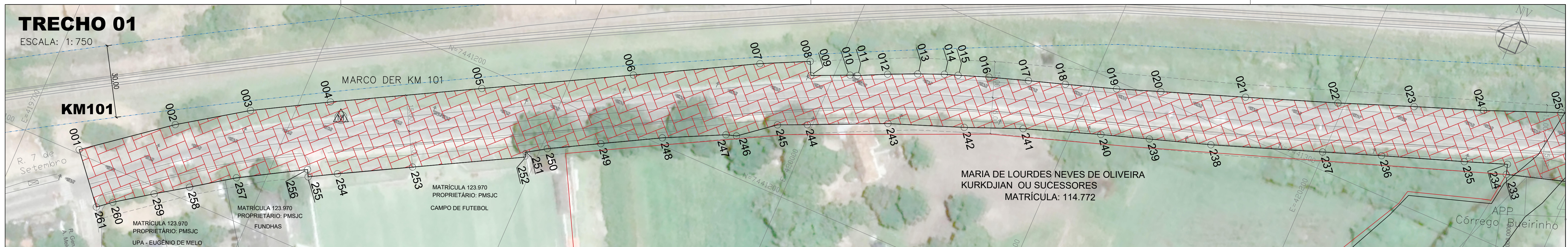
Registrado no Departamento de Assuntos Legislativos da Secretaria de Governança, aos dezessete dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e seis.



Everton Almeida Figueira  
Diretor de Assuntos Legislativos

(Projeto de Lei n. 361/2026, de autoria do Poder Executivo)  
Mensagem n. 22 SG/DAL/2026

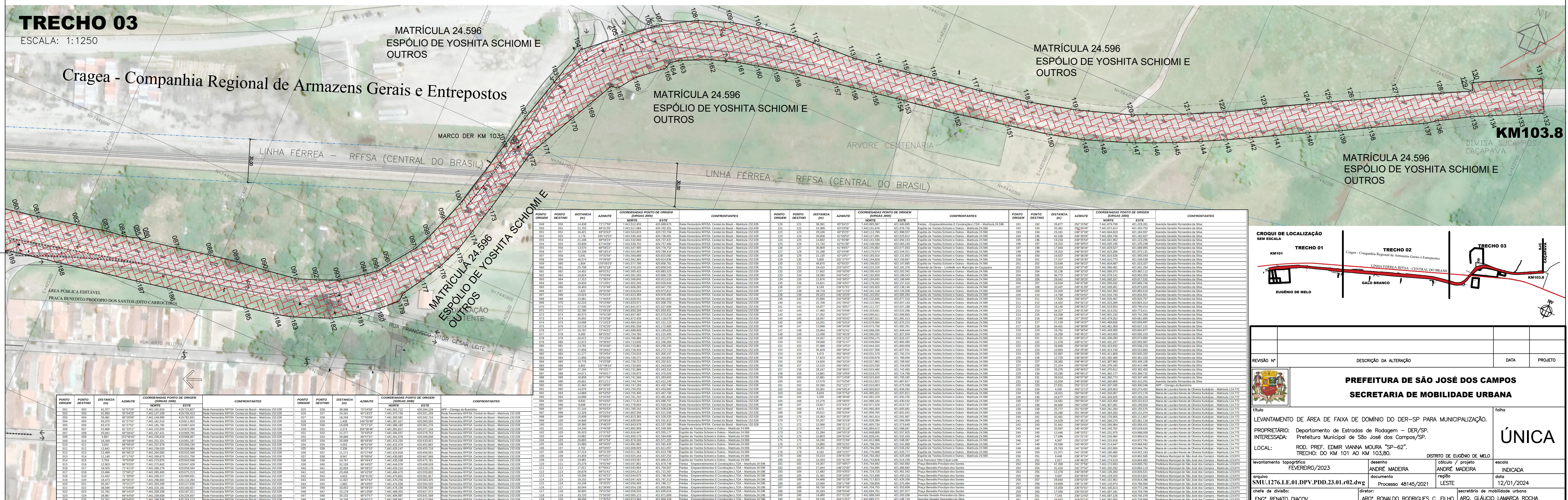
ESCALA: 1:750

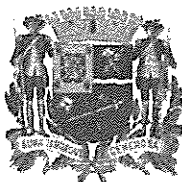


ESCALA: 1:1250



ESCALA: 1:1250



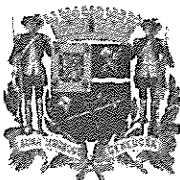


**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE MOBILIDADE URBANA**  
**DEPARTAMENTO DE PROJETOS**

**MEMORIAL DESCRITIVO**

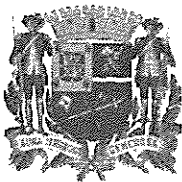
**De trecho de Rodovia SP-62 – Rod. Pref. Edmir Vianna Moura a ser municipalizada.**

- 1 – Imóvel:** Doação definitiva de trecho de Rodovia SP-66 - Área a ser municipalizada.
- 2 – Proprietário:** Governo do Estado de São Paulo / DER – Departamento de Estradas de Rodagem.
- 3 – Localização:** Rodovia SP-62 – “Rodovia Pref. Edmir Vianna Moura”.  
Início km 101 - Término 103+800.
- 4 – Situação:** O trecho de rodovia a ser municipalizado inicia-se no km 101, próximo a Rua Gen, Eugênio A. Melo, estendendo-se até o km 103+800, ponto limítrofe ao município de Caçapava-SP, totalizando 2.800 metros de extensão.
- 5 – Medidas e Confrontações:**
- O perímetro inicia-se no vértice “001”, de coordenadas **N-7.441.101,610 m** e **E-419.723,827 m** seguindo pela faixa de domínio da SP-62, lado esquerdo no sentido São José dos Campos - Caçapava, confrontando com faixa de domínio de linha férrea – RFFSA CENTRAL DO BRASIL de propriedade da UNIÃO FEDERAL, estendendo-se até o ponto **100**, onde atravessa faixa de APP - entre os pontos **025** e **026**, do ponto **001** seguindo com distância de 41,377 m e azimuth de 51°57'25" chegando até o ponto **002** de coordenadas **N-7.441.127,109 m** e **E-419.756,413 m**, deste segue com distância de 31,900 m e azimuth de 55°54'25" até o ponto **003** de coordenadas **N-7.441.144,99 m** e **E-419.782,831 m**, deste segue com distância de 33,481 m e azimuth de 60°26'09" até o ponto **004** de coordenadas **N-7.441.161,51 m** e **E-419.811,953 m**, deste segue com distância de 63,370 m e azimuth de 61°27'51" até o ponto **005** de coordenadas **N-7.441.191,782 m** e **E-419.867,624 m**, deste segue com distância de 63,370 m e azimuth de 61°27'51" até o ponto **006** de coordenadas **N-7.441.222,055 m** e **E-419.923,296 m** que segue com distância de 52,968 m e azimuth de 61°23'11" até o ponto **007** de coordenadas **N-7.441.247,421 m** e **E-419.969,795 m**, que segue com distância de 20,941 m e azimuth de 63°56'42" até o ponto **008** de coordenadas **N-7.441.256,619 m** e **E-419.988,607 m**, que deflete a direita e segue com distância de 5,897 m e azimuth de 153°56'42" até o ponto **009** de coordenadas **N-7.441.251,321 m** e **E-419.991,197 m**, onde deflete a esquerda e segue com distância de 16,349 m e azimuth de 65°58'08" até o ponto **010** de coordenadas **N-7.441.257,979 m** e **E-420.006,130 m**, deste segue em linha reta com distância de 3,042 m e azimuth de 69°58'43" até o ponto **011** de coordenadas **N-7.441.259,020 m** e **E-420.008,988 m**, que segue com distância de 12,642 m e azimuth de 63°53'37" até o ponto **012** de coordenadas **N-7.441.264,583 m** e **E-420.020,340 m**, que segue com distância de 12,499 m e azimuth de 65°58'13" até o ponto **013** de coordenadas **N-7.441.269,673 m** e **E-420.031,756 m**, que segue com distância de 11,146 m e azimuth de 67°17'42" até o ponto **014** de coordenadas **N-7.441.273,975 m** e **E-420.042,038 m**, deste segue com distância de 5,704 m e azimuth de 70°53'39" até o ponto **015** de coordenadas **N-7.441.275,842 m** e **E-420.047,428**



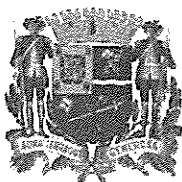
**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE MOBILIDADE URBANA**  
**DEPARTAMENTO DE PROJETOS**

m, que segue com distância de 12,903 m e azimute de 69°53'20" até o ponto **016** de coordenadas **N-7.441.280,279 m** e **E-420.059,544 m**, deste segue com distância de 16,505 m e azimute de 71°41'15" até o ponto **017** de coordenadas **N-7.441.285,465 m** e **E-420.075,213 m**, deste segue com distância de 15,466 m e azimute de 72°06'12" até o ponto **018** de coordenadas **N-7.441.290,217 m** e **E-420.089,931 m**, deste segue com distância de 21,442 m e azimute de 71°39'59" até o ponto **019** de coordenadas **N-7.441.296,962 m** e **E-420.110,284 m**, deste segue com distância de 18,473 m e azimute de 69°56'15" até o ponto **020** de coordenadas **N-7.441.303,299 m** e **E-420.127,636 m**, deste segue com distância de 35,347 m e azimute de 70°21'27" até o ponto **021** de coordenadas **N-7.441.315,181 m** e **E-420.160,927 m**, deste segue com distância de 38,596 m e azimute de 70°04'08" até o ponto **022** de coordenadas **N-7.441.328,338 m** e **E-420.197,211 m**, deste segue com distância de 31,791 m e azimute de 69°14'10" até o ponto **023** de coordenadas **N-7.441.339,608 m** e **E-420.226,937 m**, deste segue com distância de 28,967 m e azimute de 69°44'50" até o ponto **024** de coordenadas **N-7.441.349,636 m** e **E-420.254,113 m**, deste segue com distância de 32,351 m e azimute de 68°04'53" até o ponto **025** de coordenadas **N-7.441.361,712 m** e **E-420.284,126 m**, iniciando travessia sobre faixa de APP - córrego do bueirinho, que segue com distância de 38,588 m e azimute de 73°24'58" até o ponto **026** de coordenadas **7.441.372,726 m** e **E-420.321,109 m**, finalizando travessia sobre o corego do bueirinho (APP), deste segue com distância de 24,181 m e azimute de 63°19'23" até o ponto **027** de coordenadas **N-7.441.383,582 m** e **E-420.342,716 m**, seguindo com distância de 18,249 m e azimute de 77°50'09" até o ponto **028** de coordenadas **N-7.441.387,427 m** e **E-420.360,555 m**, que deflete a direita e segue com distância de 1,438 m e azimute de 149°55'48" até o ponto **029** de coordenadas **N-7.441.386,183 m** e **E-420.361,276 m**, onde deflete a esquerda e segue com distância de 16,838 m e azimute de 70°27'10" até o ponto **030** de coordenadas **N-7.441.391,817 m** e **E-420.377,144 m**, este deflete a esquerda com distância de 2,274 m e azimute de 350°06'46" até o ponto **031** de coordenadas **N-7.441.394,057 m** e **E-420.376,753 m**, onde deflete a direita e segue com distância de 21,277 m e azimute de 70°43'53" até o ponto **032** de coordenadas **N-7.441.401,078 m** e **E-420.396,838 m**, seguindo em linha reta com distância de 39,688 m e azimute de 69°07'31" até o ponto **033** de coordenadas **N-7.441.415,22 m** e **E-420.433,921 m**, deste segue com distância de 20,098 m e azimute de 68°49'36" até o ponto **034** de coordenadas **N-7.441.422,479 m** e **E-420.452,662 m**, onde este deflete levemente a esquerda e segue com distância de 4,055 m e azimute de 48°51'59" até o ponto **035** de coordenadas **N-7.441.425,147 m** e **E-420.455,716 m**, que deflete levemente a direita e segue com distância de 2,336 m e azimute de 95°37'10" até o ponto **036** de coordenadas **N-7.441.424,918 m** e **E-420.458,041 m**, onde este deflete levemente a esquerda e segue com distância de 11,171 m e azimute de 62°27'49" até o ponto **037** de coordenadas **N-7.441.430,083 m** e **E-420.467,946 m**, este deflete levemente a esquerda e segue com distância de 9,547 m e azimute de 55°09'04" até o ponto **038** de coordenadas **N-7.441.435,538 m** e **E-420.475,781 m**, este deflete levemente a direita e segue com distância de 24,767 m e azimute de 69°49'43" até o ponto **039** de coordenadas **N-7.441.444,078 m** e **E-420.499,028 m**, deste segue com distância de 32,139 m e azimute de 69°44'02" até o ponto **040** de coordenadas **N-7.441.455,210 m** e **E-**



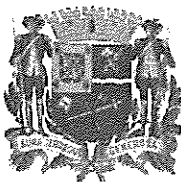
**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE MOBILIDADE URBANA**  
**DEPARTAMENTO DE PROJETOS**

420.529,178 m que segue com distância de 32,659 m e azimute de 69°49'22" até o ponto **041** de coordenadas **N-7.441.466,475 m** e **E-420.559,832 m**, deste segue com distância de 23,438 m e azimute de 69°42'56" até o ponto **042** de coordenadas **N-7.441.474,601 m** e **E-420.581,817 m**, deste deflete a direita e segue com distância de 4,633 m e azimute de 159°41'01" até o ponto **043** de coordenadas **N-7.441.470,256 m** e **E-420.583,425 m**, onde este deflete a esquerda e segue com distância de 11,822 m e azimute de 69°47'42" até o ponto **044** de coordenadas **N-7.441.474,339 m** e **E-420.594,52 m**, que deflete levemente a esquerda e segue com distância de 2,633 m e azimute de 48°43'00" até o ponto **045** de coordenadas **N-7.441.476,109 m** e **E-420.596,536 m**, que deflete levemente a direita e segue com distância de 33,653 m e azimute de 66°49'15" até o ponto **046** de coordenadas **N-7.441.489,355 m** e **E-420.627,472 m**, deste segue com distância de 15,179 m e azimute de 68°13'08" até o ponto **047** de coordenadas **N-7.441.494,987 m** e **E-420.641,568 m**, deste segue com distância de 34,132 m e azimute de 69°37'57" até o ponto **048** de coordenadas **N-7.441.506,867 m** e **E-420.673,566 m**, deste segue com distância de 16,109 m e azimute de 69°42'12" até o ponto **049** de coordenadas **N-7.441.512,455 m** e **E-420.688,675 m**, deste segue com distância de 14,438 m e azimute de 71°17'59" até o ponto **050** de coordenadas **N-7.441.517,084 m** e **E-420.702,351 m**, deste segue com distância de 21,702 m e azimute de 69°41'35" até o ponto **051** de coordenadas **N-7.441.524,615 m** e **E-420.722,704 m**, deste segue com distância de 16,421 m e azimute de 69°33'43" até o ponto **052** de coordenadas **N-7.441.530,349 m** e **E-420.738,091 m**, que deflete a esquerda e segue com distância de 1,776 m e azimute de 345°10'53" até o ponto **053** de coordenadas **N-7.441.532,066 m** e **E-420.737,637 m**, este deflete a direita e segue com distância de 21,248 m e azimute de 68°56'24" até o ponto **054** de coordenadas **N-7.441.539,702 m** e **E-420.757,466 m**, deste segue com distância de 20,839 m e azimute de 67°44'28" até o ponto **055** de coordenadas **N-7.441.547,595 m** e **E-420.776,752 m**, deste segue com distância de 13,570 m e azimute de 68°58'22" até o ponto **056** de coordenadas **N-7.441.552,465 m** e **E-420.789,419 m**, deste segue com distância de 22,239 m e azimute de 68°18'14" até o ponto **057** de coordenadas **N-7.441.560,686 m** e **E-420.810,082 m**, deste segue com distância de 5,041 m e azimute de 70°32'58" até o ponto **058** de coordenadas **N-7.441.562,365 m** e **E-420.814,836 m**, que segue com distância de 46,574 m e azimute de 70°39'30" até o ponto **059** de coordenadas **N-7.441.577,79 m** e **E-420.858,781 m**, este deflete a direita e segue com distância de 1,804 m e azimute de 155°00'23" até o ponto **060** de coordenadas **N-7.441.576,155 m** e **E-420.859,543 m**, deste segue com distância de 25,708 m e azimute de 68°52'18", chegando até o ponto **061** de coordenadas **N-7.441.585,422 m** e **E-420.883,523 m**, deste segue com distância de 14,452 m e azimute de 66°01'51" até o ponto **062** de coordenadas **N-7.441.591,293 m** e **E-420.896,729 m**, deste segue com distância de 16,824 m e azimute de 70°43'49" até o ponto **063** de coordenadas **N-7.441.596,845 m** e **E-420.912,61 m**, deste segue com distância de 17,313 m e azimute de 71°39'24" até o ponto **064** de coordenadas **N-7.441.602,294 m** e **E-420.929,044 m**, seguindo com distância de 19,650 m e azimute de 72°13'01" até o ponto **065** de coordenadas **N-7.441.608,295 m** e **E-420.947,755 m**, deste segue com distância de 26,403 m e azimute de 71°37'49" até o ponto **066** de coordenadas **N-7.441.616,616 m** e **E-420.972,812 m**, este



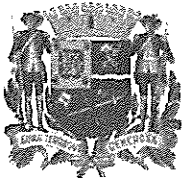
**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE MOBILIDADE URBANA**  
**DEPARTAMENTO DE PROJETOS**

deflete a esuerda e segue com distância de 7,623 m e azimute de 28°35'30" até o ponto **067** de coordenadas **N-7.441.623,309 m** e **E-420.976,460 m**, que deflete a direita e segue com distância de 16,024 m e azimute de 70°54'19" até o ponto **068** de coordenadas **N-7.441.628,551 m** e **E-420.991,602 m**, deste segue com distância de 15,961 m e azimute de 71°40'03" até o ponto **069** de coordenadas **N-7.441.633,571 m** e **E-421.006,753 m**, deste segue com distância de 22,210 m e azimute de 70°15'46" até o ponto **070** de coordenadas **N-7.441.641,072 m** e **E-421.027,658 m**, deste segue com distância de 27,330 m e azimute de 70°41'29" até o ponto **071** de coordenadas **N-7.441.650,109 m** e **E-421.053,451 m**, deste segue com distância de 22,795 m e azimute de 71°05'19" até o ponto **072** de coordenadas **N-7.441.657,497 m** e **E-421.075,016 m**, deste segue com distância de 45,573 m e azimute de 70°51'39" até o ponto **073** de coordenadas **N-7.441.672,439 m** e **E-421.118,07 m**, deste segue com distância de 35,052 m e azimute de 70°33'38" até o ponto **074** de coordenadas **N-7.441.684,104 m** e **E-421.151,123 m**, deste segue com distância de 23,098 m e azimute de 71°10'23" até o ponto **075** de coordenadas **N-7.441.691,558 m** e **E-421.172,985 m**, deste segue com distância de 23,719 m e azimute de 72°42'26" até o ponto **076** de coordenadas **N-7.441.698,609 m** e **E-421.195,633 m**, deste segue com distância de 20,797 m e azimute de 72°44'21" até o ponto **077** de coordenadas **N-7.441.704,780 m** e **E-421.215,493 m**, deste segue com distância de 6,000 m e azimute de 68°25'32" até o ponto **078** de coordenadas **N-7.441.706,986 m** e **E-421.221,073 m**, deste segue com distância de 26,072 m e azimute de 75°13'34" até o ponto **079** de coordenadas **N-7.441.713,635 m** e **E-421.246,284 m**, deste segue com distância de 12,072 m e azimute de 79°39'45" até o ponto **080** de coordenadas **N-7.441.715,801 m** e **E-421.258,16 m**, deste segue com distância de 14,791 m e azimute de 79°44'46" até o ponto **081** de coordenadas **N-7.441.718,434 m** e **E-421.272,715 m**, deste segue com distância de 27,956 m e azimute de 78°28'42" até o ponto **082** de coordenadas **N-7.441.724,018 m** e **E-421.300,107 m**, deste segue com distância de 21,177 m e azimute de 78°24'54" até o ponto **083** de coordenadas **N-7.441.728,271 m** e **E-421.320,853 m**, deste segue com distância de 11,856 m e azimute de 83°01'08" até o ponto **084** de coordenadas **N-7.441.729,712 m** e **E-421.332,621 m**, deste segue com distância de 10,778 m e azimute de 74°25'38" até o ponto **085** de coordenadas **N-7.441.732,605 m** e **E-421.343,004 m**, este deflete a direita e segue com distância de 0,802 m e azimute de 157°08'34" até o ponto **086** de coordenadas **N-7.441.731,866 m** e **E-421.343,316 m**, deste segue com distância de 27,194 m e azimute de 79°10'17" até o ponto **087** de coordenadas **N-7.441.736,975 m** e **E-421.370,026 m**, deste segue com distância de 24,071 m e azimute de 79°00'17" até o ponto **088** de coordenadas **N-7.441.741,566 m** e **E-421.393,655 m**, deste segue com distância de 18,858 m e azimute de 80°17'56" até o ponto **089** de coordenadas **N-7.441.744,744 m** e **E-421.412,243 m**, deste segue com distância de 20,651 m e azimute de 83°11'11" até o ponto **090** de coordenadas **N-7.441.747,194 m** e **E-421.432,748 m**, deste segue com distância de 21,463 m e azimute de 81°48'05" até o ponto **091** de coordenadas **N-7.441.750,255 m** e **E-421.453,992 m**, este deflete levemente a esquerda e segue com distância de 14,076 m e azimute de 69°31'18" até o ponto **092** de coordenadas **N-7.441.755,400 m** e **E-421.467,769 m**, deste segue com distância de 14,889 m e azimute de 66°53'50" até o ponto **093** de coordenadas **N-7.441.761,242 m** e



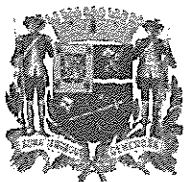
**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE MOBILIDADE URBANA**  
**DEPARTAMENTO DE PROJETOS**

E-421.481,464 m, este deflete levemente a esquerda e segue com distância de 18,898 m e azimuth de 53°45'49" até o ponto **094** de coordenadas N-7.441.772,413 m e E-421.496,707 m, deste segue com distância de 8,832 m e azimuth de 50°43'32" até o ponto **095** de coordenadas N-7.441.778,004 m e E-421.503,544 m, este deflete levemente a esquerda e segue com distância de 8,846 m e azimuth de 35°05'14" até o ponto **096** de coordenadas N-7.441.785,242 m e E-421.508,628 m, deste segue com distância de 21,144 m e azimuth de 36°00'33" até o ponto **097** de coordenadas N-7.441.802,346 m e E-421.521,059 m, este deflete levemente a esquerda e segue com distância de 12,329 m e azimuth de 26°21'54" até o ponto **098** de coordenadas N-7.441.813,393 m e E-421.526,535 m, que deflete levemente a esquerda e segue com distância de 15,608 m e azimuth de 20°09'05" até o ponto **099** de coordenadas N-7.441.828,045 m e E-421.531,912 m, deste segue com distância de 16,848 m e azimuth de 18°58'18" até o ponto **100** de coordenadas N-7.441.843,978 m e E-421.537,389 m, assim finalizando o trecho confrontante com a faixa de domínio da RFFSA, iniciando trecho em transposição elevada através de viaduto sobre a linha férrea, onde deflete levemente a esquerda e segue com distância de 50,380 m e azimuth de 13°46'25" até o ponto **101** de coordenadas N-7.441.892.909 m e E-421.549,384 m, finalizando assim o trecho de transposição sobre linha férrea e iniciando trecho confrontante com área de propriedade de Espólio de Yoshita Schiomi e Outros, matrícula 24.596, esta ocupada pela CRAGEA - Companhia Regional de Armazéns Gerais e Entrepósitos, chegando até o ponto **110**, seguindo do ponto **101** com distância de 24,240 m e azimuth de 13°49'38" até o ponto **102** de coordenadas N-7.441.916,447 m e E-421.555,177 m, deste segue com distância de 35,023 m e azimuth de 15°37'02" até o ponto **103** de coordenadas N-7.441.950,176 m e E-421.564,606 m, este deflete levemente a direita e segue com distância de 24,882 m e azimuth de 15°23'08" até o ponto **104** de coordenadas N-7.441.974,166 m e E-421.571,207 m, deste seguindo com distância de 26,865 m e azimuth de 48°47'54" até o ponto **105** de coordenadas N-7.441.991,862 m e E-421.591,420 m, deste segue com distância de 25,980 m e azimuth de 48°56'05" até o ponto **106** de coordenadas N-7.442.008,929 m e E-421.611,007 m, deste segue com distância de 3,702 m e azimuth de 48°56'05" até o ponto **107** de coordenadas N-7.442.011,361 m e E-421.613,798 m, este deflete levemente a direita e segue com distância de 27,214 m e azimuth de 59°31'20" até o ponto **108** de coordenadas N-7.442.025,164 m e E-421.637,252 m, que deflete levemente a direita e segue com distância de 24,459 m e azimuth de 69°54'22" até o ponto **109** de coordenadas N-7.442.033,567 m e E-421.660,222 m, que deflete levemente a direita e segue com distância de 19,981 m e azimuth de 77°45'57" até o ponto **110** de coordenadas N-7.442.037,801 m e E-421.679,749 m, finalizando trecho confrontante com acesso a CRAGEA e iniciando trecho confrontante com área de propriedade de Espólio de Yoshita Schiomi e Outros, matrícula 24.596, chegando até o vértice **131**, do ponto **110** segue com distância de 25,279 m e azimuth de 79°02'46" até o ponto **111** de coordenadas N-7.442.042,604 m e E-421.704,567 m, este deflete levemente a direita e segue com distância de 17,011 m e azimuth de 87°56'41" até o ponto **112** de coordenadas N-7.442.043,214 m e E-421.721,567 m, deste segue com distância de 26,678 m e azimuth de 86°51'41" até o ponto **113**, de coordenadas N-7.442.044,675 m e E-421.748,205 m, deste segue com distância de 19,206 m e azimuth de 81°45'15" até o ponto **114** de



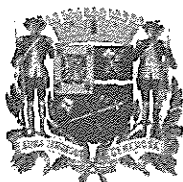
**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE MOBILIDADE URBANA**  
**DEPARTAMENTO DE PROJETOS**

coordenadas **N-7.442.047,429 m** e **E-421.767,212 m**, que segue com distância de 19,152 m e azimuth de 80°47'39" até o ponto **115** de coordenadas **N-7.442.050,493 m** e **E-421.786,117 m**, seguindo com distância de 20,108 m e azimuth de 79°33'25" até o ponto **116** de coordenadas **N-7.442.054,138 m** e **E-421.805,891 m**, deste segue com distância de 30,044 m e azimuth de 81°36'46" até o ponto **117** de coordenadas **N-7.442.058,52 m** e **E-421.835,614 m**, deste segue com distância de 36,605 m e azimuth de 79°31'50" até o ponto **118** de coordenadas **N-7.442.065,172 m** e **E-421.871,609 m**, deste segue com distância de 33,720 m e azimuth de 75°56'30" até o ponto **119** de coordenadas **N-7.442.073,363 m** e **E-421.904,319 m**, deste segue com distância de 38,556 m e azimuth de 71°30'52" até o ponto **120** de coordenadas **N-7.442.085,587 m** e **E-421.940,885 m**, deste segue com distância de 39,391 m e azimuth de 65°34'15" até o ponto **121** de coordenadas **N-7.442.101,878 m** e **E-421.976,75 m**, que segue com distância de 24,389 m e azimuth de 63°23'56" até o ponto **122** de coordenadas **N-7.442.112,799 m** e **E-421.998,557 m**, deste segue com distância de 29,106 m e azimuth de 60°35'25" até o ponto **123** de coordenadas **N-7.442.127,091 m** e **E-422.023,912 m**, deste segue com distância de 29,956 m e azimuth de 61°09'53" até o ponto **124** de coordenadas **N-7.442.141,539 m** e **E-422.050,153 m**, deste segue com distância de 14,802 m e azimuth de 61°30'38" até o ponto **125** de coordenadas **N-7.442.148,599 m** e **E-422.063,163 m**, deste segue com distância de 15,740 m e azimuth de 62°01'39" até o ponto **126** de coordenadas **N-7.442.155,982 m** e **E-422.077,063 m**, deste segue com distância de 30,909 m e azimuth de 61°49'47" até o ponto **127** de coordenadas **N-7.442.170,574 m** e **E-422.104,311 m**, deste segue com distância de 31,188 m e azimuth de 62°24'49" até o ponto **128** de coordenadas **N-7.442.185,016 m** e **E-422.131,953 m**, deste segue com distância de 21,130 m e azimuth de 62°19'57" até o ponto **129** de coordenadas **N-7.442.194,828 m** e **E-422.150,667 m**, este deflete a esquerda e segue com distância de 5,800 m e azimuth de 331°27'07" até o ponto **130** de coordenadas **N-7.442.199,922 m** e **E-422.147,895 m**, este deflete a direita e segue com distância de 48,870 m e azimuth de 62°50'33" até o vértice **131** de coordenadas **N-7.442.222,229 m** e **E-422.191,378 m** (ponto limítrofe com município de Caçapava-SP), este deflete a direita e segue com distância de 24,410 m e azimuth de 153°18'37" até o vértice **132** de coordenadas **N-7.442.200,419 m** e **E-422.202,342 m** (ponto limítrofe com município de Caçapava-SP), trecho confrontante com área de propriedade de Espólio de Yoshita Schiomi e Outros, matrícula 24.596, chegando ao ponto **172**, do vértice **132** que deflete a direita e segue com distância de 17,602 m e azimuth de 243°50'30" até o ponto **133** de coordenadas **N-7.442.192,659 m** e **E-422.186,543 m**, deste segue com distância de 19,590 m e azimuth de 243°54'51" até o ponto **134** de coordenadas **N-7.442.184,045 m** e **E-422.168,949 m**, seguindo com distância de 12,876 m e azimuth de 243°39'37" até o ponto **135** de coordenadas **N-7.442.178,332 m** e **E-422.157,41 m**, deste segue com distância de 24,621 m e azimuth de 239°43'37" até o ponto **136** de coordenadas **N-7.442.165,92 m** e **E-422.136,146 m**, este deflete levemente a esquerda e segue com distância de 8,193 m e azimuth de 234°07'01" até o ponto **137** de coordenadas **N-7.442.161,118 m** e **E-422.129,508 m**, deste segue com distância de 38,719 m e azimuth de 242°11'10" até o ponto **138** de coordenadas **N-7.442.143,052 m** e **E-422.095,263 m**, deste segue com distância de 20,423 m e azimuth de 240°20'20" até o ponto **139** de



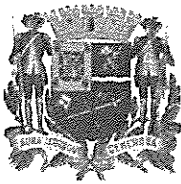
**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE MOBILIDADE URBANA**  
**DEPARTAMENTO DE PROJETOS**

coordenadas **N-7.442.132,946 m** e **E-422.077,516 m**, deste segue com distância de 22,866 m e azimute de 242°59'56" até o ponto **140** de coordenadas **N-7.442.122,564 m** e **E-422.057,143 m**, deste segue com distância de 22,708 m e azimute de 241°29'42" até o ponto **141** de coordenadas **N-7.442.111,727 m** e **E-422.037,188 m**, deste segue com distância de 16,977 m e azimute de 241°30'57" até o ponto **142** de coordenadas **N-7.442.103,631 m** e **E-422.022,266 m**, deste segue com distância de 17,460 m e azimute de 241°54'46" até o ponto **143** de coordenadas **N-7.442.095,411 m** e **E-422.006,863 m**, deste segue com distância de 17,352 m e azimute de 242°55'07" até o ponto **144** de coordenadas **N-7.442.087,511 m** e **E-421.991,413 m**, deste segue com distância de 18,037 m e azimute de 243°50'42" até o ponto **145** de coordenadas **N-7.442.079,56 m** e **E-421.975,223 m**, deste segue com distância de 14,201 m e azimute de 245°53'10" até o ponto **146** de coordenadas **N-7.442.073,758 m** e **E-421.962,261 m**, deste segue com distância de 13,968 m e azimute de 246°34'38" até o ponto **147** de coordenadas **N-7.442.068,206 m** e **E-421.949,444 m**, deste segue com distância de 23,004 m e azimute de 249°52'41" até o ponto **148** de coordenadas **N-7.442.060,292 m** e **E-421.927,844 m**, deste segue com distância de 12,438 m e azimute de 250°40'26" até o ponto **149** de coordenadas **N-7.442.056,175 m** e **E-421.916,107 m**, deste segue com distância de 24,437 m e azimute de 255°12'10" até o ponto **150** de coordenadas **N-7.442.049,934 m** e **E-421.892,48 m**, deste segue com distância de 29,068 m e azimute de 258°51'47" até o ponto **151** de coordenadas **N-7.442.044,32 m** e **E-421.863,959 m**, deste segue com distância de 37,088 m e azimute de 259°10'53" até o ponto **152** de coordenadas **N-7.442.037,358 m** e **E-421.827,531 m**, que segue com distância de 35,629 m e azimute de 260°39'54" até o ponto **153** de coordenadas **N-7.442.031,579 m** e **E-421.792,374 m**, deste segue com distância de 5,473 m e azimute de 262°38'43" até o ponto **154** de coordenadas **N-7.442.030,878 m** e **E-421.786,946 m**, deste segue com distância de 17,623 m e azimute de 260°32'31" até o ponto **155** de coordenadas **N-7.442.027,982 m** e **E-421.769,562 m**, deste segue com distância de 14,926 m e azimute de 260°32'34" até o ponto **156** de coordenadas **N-7.442.025,53 m** e **E-421.754,839 m**, deste segue com distância de 12,519 m e azimute de 260°28'51" até o ponto **157** de coordenadas **N-7.442.023,460 m** e **E-421.742,493 m**, que segue com distância de 28,167 m e azimute de 259°36'01" até o ponto **158**, de coordenadas **N-7.442.018,375 m** e **E-421.714,789 m**, seguindo com distância 14,861 m e azimute de 259°19'04" até o ponto **159** de coordenadas **N-7.442.015,620 m** e **E-421.700,185 m**, deste segue com distância de 12,681 m e azimute de 257°14'59" até o ponto **160** de coordenadas **N-7.442.012,822 m** e **E-421.687,817 m**, deste segue com distância de 12,579 m e azimute de 257°02'56" até o ponto **161** de coordenadas **N-7.442.010,003 m** e **E-421.675,558 m**, deste segue com distância de 20,266 m e azimute de 252°12'27" até o ponto **162** de coordenadas **N-7.442.003,810 m** e **E-421.656,262 m**, este deflete levemente a esquerda que segue com distância de 20,361 m e azimute de 244°59'14" até o ponto **163** de coordenadas **N-7.441.995,201 m** e **E-421.637,811 m**, que deflete levemente a esquerda e segue com distância de 6,833 m e azimute de 234°27'54" até o ponto **164** de coordenadas **N-7.441.991,229 m** e **E-421.632,25 m**, este deflete a esquerda e segue com distância de 5,350 m e azimute de 198°36'48" até o ponto **165** de coordenadas **N-7.441.986,160 m** e **E-421.630,542 m**, este deflete a direita e segue



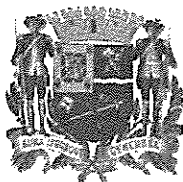
**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE MOBILIDADE URBANA**  
**DEPARTAMENTO DE PROJETOS**

com distância de 22,276 m e azimute de 228°56'05" até o ponto **166** de coordenadas **N-7.441.971,526** m e **E-421.613,747** m, este deflete levemente a esquerda e segue com distância de 13,817 m e azimute de 215°43'12" até o ponto **167** de coordenadas **N-7.441.960,309** m e **E-421.605,681** m, este deflete a direita e segue com distância de 4,672 m e azimute de 263°18'48" até o ponto **168** de coordenadas **N-7.441.959,765** m e **E-421.601,041** m, este deflete a esquerda e segue com distância de 20,011 m e azimute de 206°52'04" até o ponto **169** de coordenadas **N-7.441.941,914** m e **E-421.591,997** m, deste segue com distância de 15,363 m e azimute de 207°28'35" até o ponto **170** de coordenadas **N-7.441.928,284** m e **E-421.584,909** m, deste segue com distância de 25,207 m e azimute de 206°32'28" até o ponto **171** de coordenadas **N-7.441.905,734** m e **E-421.573,645** m, deste segue com distância de 12,568 m e azimute de 206°21'13" até o ponto **172** de coordenadas **N-7.441.894,472** m e **E-421.568,067** m, este iniciando trecho de transposição elevada sobre linha férrea ainda confrontando com área de propriedade de Espólio de Yoshita Schiomi e Outros, matrícula 24.596, que segue com distância de 46,777 m e azimute de 192°31'16" até o ponto **173** de coordenadas **N-7.441.848,808** m e **E-421.557,925** m, este finalizando trecho de transposição elevada sobre linha férrea que segue com distância de 21,284 m e azimute de 194°55'19" até o ponto **174** de coordenadas **N-7.441.828,241** m e **E-421.552,445** m, deste segue com distância de 15,803 m e azimute de 194°52'44" até o ponto **175** de coordenadas **N-7.441.812,968** m e **E-421.548,387** m, este deflete levemente a direita e segue com distância de 16,190 m e azimute de 203°21'06" até o ponto **176** de coordenadas **N-7.441.798,104** m e **E-421.541,969** m, deste segue com distância de 15,890 m e azimute de 209°01'01" até o ponto **177** de coordenadas **N-7.441.784,209** m e **E-421.534,262** m, deste segue com distância de 16,201 m e azimute de 211°35'04" até o ponto **178** de coordenadas **N-7.441.770,408** m e **E-421.525,777** m, este deflete a esquerda e segue com distância de 6,162 m e azimute de 184°21'07" até o ponto **179** de coordenadas **N-7.441.764,263** m e **E-421.525,309** m, assim finalizando trecho confrontante com área de propriedade de Espólio de Yoshita Schiomi e Outros, matrícula 24.596, e iniciando trecho confrontante com Rua Francisco Vitor César Leite, chegando até o ponto **180**, seguindo com distância de 15,214 m e azimute de 226°41'29" até o ponto **180** de coordenadas **N-7.441.753,828** m e **E-421.514,239** m, finalizando trecho confrontante com Rua Francisco Vitor César Leite e iniciando trecho confrontante com área pública editável – Praça Benedito Procópio dos Santos, chegando até o ponto **189**, do ponto **180** segue com distância de 14,333 m e azimute de 231°41'20" até o ponto **181** de coordenadas **N-7.441.744,942** m e **E-421.502,992** m, este deflete levemente a direita e segue com distância de 19,267 m e azimute de 237°49'57" até o ponto **182** de coordenadas **N-7.441.734,685** m e **E-421.486,682** m, este deflete levemente a direita e segue com distância de 27,044 m e azimute de 248°22'30" até o ponto **183** de coordenadas **N-7.441.724,718** m e **E-421.461,542** m, este deflete levemente a direita e segue com distância de 11,692 m e azimute de 255°43'55" até o ponto **184** de coordenadas **N-7.441.721,836** m e **E-421.450,21** m, deste segue com distância de 21,381 m e azimute de 259°10'50" até o ponto **185** de coordenadas **N-7.441.717,823** m e **E-421.429,209** m, deste segue com distância de 54,468 m e azimute de 260°31'28" até o ponto **186** de coordenadas **N-7.441.708,856** m e **E-421.375,484** m, seguindo com distância de 22,060 m e



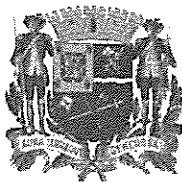
**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE MOBILIDADE URBANA**  
**DEPARTAMENTO DE PROJETOS**

azimute de 259°17'08" até o ponto **187** de coordenadas **N-7.441.704,755 m** e **E-421.353,809 m**, que segue com distância de 56,730 m e azimute de 259°47'33" até o ponto **188** de coordenadas **N-7.441.694,701 m** e **E-421.297,977 m**, deste segue com distância de 35,183 m e azimute de 259°55'46" até o ponto **189** de coordenadas **N-7.441.688,549 m** e **E-421.263,336 m**, assim finalizando trecho confrontante com área pública editável - Praça Benedito Procópio dos Santos e iniciando trecho confrontante com acesso à Avenida Geraldo Fernandes da Silva, chegando até ponto **190**, do ponto **189** segue com distância de 14,980 m e azimute de 257°21'30" até o ponto **190** de coordenadas **N-7.441.685,271 m** e **E-421.248,719 m**, finalizando trecho confrontante com Avenida Geraldo Fernandes da Silva e inicia-se trecho confrontante com Avenida Antônio Galvão Júnior, (via paralela a SP-62) caracterizado por sistema viário aprovado em projeto do loteamento do bairro "Residencial Galo Branco", chegando até o ponto **232**, do ponto **190** segue com distância de 20,126 m e azimute de 254°13'22" até o ponto **191** de coordenadas **N-7.441.679,799 m** e **E-421.229,351 m**, deste segue com distância de 26,877 m e azimute de 252°15'56" até o ponto **192** de coordenadas **N-7.441.671,612 m** e **E-421.203,752 m**, deste segue com distância de 20,361 m e azimute de 250°30'45" até o ponto **193** de coordenadas **N-7.441.664,819 m** e **E-421.184,557 m**, deste segue com distância de 23,181 m e azimute de 249°37'08" até o ponto **194** de coordenadas **N-7.441.656,746 m** e **E-421.162,827 m**, deste segue com distância de 42,248 m e azimute de 249°30'05" até o ponto **195** de coordenadas **N-7.441.641,952 m** e **E-421.123,255 m**, deste segue com distância de 19,233 m e azimute de 249d25'54" até o ponto **196** de coordenadas **N-7.441.635,195 m** e **E-421.105,248 m**, deste segue com distância de 16,310 m e azimute de 249°39'53" até o ponto **197** de coordenadas **N-7.441.629,527 m** e **E-421.089,955 m**, deste segue com distância de 17,944 m e azimute de 249°38'44" até o ponto **198** de coordenadas **N-7.441.623,286 m** e **E-421.073,131 m**, deste segue com distância de 19,310 m e azimute de 249°30'30" até o ponto **199** de coordenadas **N-7.441.616,526 m** e **E-421.055,043 m**, deste segue com distância de 16,537 m e azimute de 249°38'28" até o ponto **200** de coordenadas **N-7.441.610,773 m** e **E-421.039,539 m**, deste segue com distância de 17,317 m e azimute de 249°25'30" até o ponto **201** de coordenadas **N-7.441.604,687 m** e **E-421.023,327 m**, deste segue com distância de 23,549 m e azimute de 249d36'22" até o ponto **202** de coordenadas **N-7.441.596,481 m** e **E-421.001,254 m**, deste segue com distância de 20,419 m e azimute de 249°37'45" até o ponto **203** de coordenadas **N-7.441.589,373 m** e **E-420.982,112 m**, deste segue com distância de 32,136 m e azimute de 249°32'33" até o ponto **204** de coordenadas **N-7.441.578,141 m** e **E-420.952,003 m**, deste segue com distância de 36,772 m e azimute de 249°37'23" até o ponto **205** de coordenadas **N-7.441.565,337 m** e **E-420.917,532 m**, deste segue com distância de 29,641 m e azimute de 249°39'20" até o ponto **206** de coordenadas **N-7.441.555,032 m** e **E-420.889,740 m**, deste segue com distância de 16,034 m e azimute de 249°47'06" até o ponto **207** de coordenadas **N-7.441.549,491 m** e **E-420.874,693 m**, deste segue com distância de 20,447 m e azimute de 249°41'09" até o ponto **208** de coordenadas **N-7.441.542,393 m** e **E-420.855,518 m**, deste segue com distância de 22,320 m e azimute de 249°56'53" até o ponto **209** de coordenadas **N-7.441.534,740 m** e **E-420.834,551 m**, deste segue com distância de 14,768 m e azimute de 249°04'52" até o ponto **210** de coordenadas



**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE MOBILIDADE URBANA**  
**DEPARTAMENTO DE PROJETOS**

7.441.529,467 m e E-420.820,757 m, deste segue com distância de 17,526 m e azimuth de 249°44'37" até o ponto **211** de coordenadas N-7.441.523,399 m e E-420.804,314 m, deste segue com distância de 14,422 m e azimuth de 254°32'13" até o ponto **212** de coordenadas N-7.441.519,554 m e E-420.790,414 m, deste segue com distância de 18,104 m e azimuth de 249°36'12" até o ponto **213** de coordenadas N-7.441.513,232 m e E-420.773,411 m, deste segue com distância de 34,317 m e azimuth de 249°31'58" até o ponto **214** de coordenadas N-7.441.501,232 m e E-420.741,26 m, deste segue com distância de 63,338 m e azimuth de 249°42'14" até o ponto **215** de coordenadas N-7.441.479,262 m e E-420.681,855 m, deste segue com distância de 27,048 m e azimuth de 247°19'43" até o ponto **216** de coordenadas N-7.441.468,836 m e E-420.656,897 m, deste segue com distância de 21,133 m e azimuth de 249°16'37" até o ponto **217** de coordenadas N-7.441.461,358 m e E-420.637,131 m, deste segue com distância de 34,401 m e azimuth de 249°38'59" até o ponto **218** de coordenadas N-7.441.449,395 m e E-420.604,877 m, deste segue com distância de 15,761 m e azimuth de 249°36'54" até o ponto **219** de coordenadas N-7.441.443,905 m e E-420.590,103 m, deste segue com distância de 16,258 m e azimuth de 249°45'22" até o ponto **220** de coordenadas N-7.441.438,28 m e E-420.574,850 m, deste segue com distância de 20,131 m e azimuth de 249°33'12" até o ponto **221** de coordenadas N-7.441.431,247 m e E-420.555,987 m, deste segue com distância de 21,078 m e azimuth de 249°41'31" até o ponto **222** de coordenadas N-7.441.423,932 m e E-420.536,219 m, deste segue com distância de 26,949 m e azimuth de 250°04'39" até o ponto **223** de coordenadas N-7.441.414,749 m e E-420.510,883 m, deste segue com distância de 10,953 m e azimuth de 254°25'36" até o ponto **224** de coordenadas N-7.441.411,808 m e E-420.500,332 m, deste segue com distância de 52,987 m e azimuth de 248°29'48" até o ponto **225** de coordenadas N-7.441.392,386 m e E-420.451,033 m, deste segue com distância de 12,720 m e azimuth de 249°39'25" até o ponto **226** de coordenadas N-7.441.387,963 m e E-420.439,106 m, deste segue com distância de 28,360 m e azimuth de 249°49'10" até o ponto **227** de coordenadas N-7.441.378,180 m e E-420.412,486 m, deste segue com distância de 21,314 m e azimuth de 250°03'49" até o ponto **228** de coordenadas N-7.441.370,912 m e E-420.392,45 m, deste segue com distância de 25,275 m e azimuth de 249°46'52" até o ponto **229** de coordenadas N-7.441.362,177 m e E-420.368,732 m, deste segue com distância de 33,295 m e azimuth de 249°58'12" até o ponto **230** de coordenadas N-7.441.350,773 m e E-420.337,45 m, deste segue com distância de 28,910 m e azimuth de 249°57'30" até o ponto **231** de coordenadas N-7.441.340,865 m e E-420.310,291 m, deste segue com distância de 10,934 m e azimuth de 249°33'06" até o ponto **232** de coordenadas N-7.441.337,045 m e E-420.300,046 m, assim finalizando trecho confrontante com Avenida Antônio Galvão Júnior, (via paralela a SP-62) caracterizado por sistema viário aprovado em projeto do loteamento do bairro "Residencial Galo Branco", e iniciando trecho sobre correço do bueirinho (APP) deste segue com distância de 27,831 m e azimuth de 253°12'13" até o ponto **233** de coordenadas N-7.441.329,003 m e E-420.273,402 m, finalizando trecho sobre correço do bueirinho (APP), deste inicia-se trecho confrontante com área de propriedade de Maria de Lourdes Neves de Oliveira Kurkdjian - matrícula 114.772, onde deflete a direita e segue com distância de 4,245 m e azimuth de 343°12'13" até o ponto **234** de coordenadas N-



**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE MOBILIDADE URBANA**  
**DEPARTAMENTO DE PROJETOS**

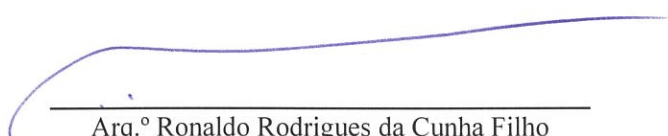
7.441.333,067 m e E-420.272,176 m,, chegando até o ponto **249**, do ponto **234** deflete a esquerda e segue com distância de 18,021 m e azimuth de 250°04'26" até o ponto **235** de coordenadas N-7.441.326,925 m e E-420.255,234 m, deste segue com distância de 34,577 m e azimuth de 250°38'01" até o ponto **236** de coordenadas N-7.441.315,459 m e E-420.222,613 m, deste segue com distância de 24,581 m e azimuth de 250°04'24" até o ponto **237** de coordenadas N-7.441.307,081 m e E-420.199,504 m, deste segue com distância de 46,680 m e azimuth de 250°13'56" até o ponto **238** de coordenadas N-7.441.291,294 m e E-420.155,575 m, deste segue com distância de 25,777 m e azimuth de 251°53'39" até o ponto **239** de coordenadas N-7.441.283,283 m e E-420.131,074 m, deste segue com distância de 20,280 m e azimuth de 251°49'09" até o ponto **240** de coordenadas N-7.441.276,955 m e E-420.111,807 m, deste segue com distância de 32,481 m e azimuth de 250°47'34" até o ponto **241** de coordenadas N-7.441.266,27 m e E-420.081,134 m, deste segue com distância de 24,529 m e azimuth de 247°45'16" até o ponto **242** de coordenadas N-7.441.256,984 m e E-420.058,431 m, deste segue com distância de 31,841 m e azimuth de 249°24'04" até o ponto **243** de coordenadas N-7.441.245,782 m e E-420.028,626 m, deste segue com distância de 33,587 m e azimuth de 245°43'39" até o ponto **244** de coordenadas N-7.441.231,975 m e E-419.998,009 m, deste segue com distância de 12,446 m e azimuth de 246°15'51" até o ponto **245** de coordenadas N-7.441.226,965 m e E-419.986,616 m, este deflete levemente a esquerda e segue com distância de 17,696 m e azimuth de 231°22'16" até o ponto **246** de coordenadas N-7.441.215,918 m e E-419.972,791 m, este deflete levemente a direita e segue com distância de 4,397 m e azimuth de 253°12'20" até o ponto **247** de coordenadas N-7.441.214,647 m e E-419.968,582 m, deste segue com distância de 26,566 m e azimuth de 243°45'20" até o ponto **248** de coordenadas N-7.441.202,900 m e E-419.944,754 m, deste segue com distância de 25,763 m e azimuth de 241°10'40" até o ponto **249** de coordenadas N-7.441.190,480 m e E-419.922,183 m, assim finalizando trecho confrontante área de propriedade de Maria de Lourdes Neves de Oliveira Kurkdjian - matrícula 114.772 e iniciando trecho confrontante com área de propriedade da Prefeitura Municipal de São José dos Campos, matrícula 123.970, chegando até o vértice **261**, do ponto **249** segue com distância de 22,371 m e azimuth de 241°10'08" até o ponto **250** de coordenadas N-7.441.179,692 m e E-419.902,585 m, deste segue com distância de 9,446 m e azimuth de 236°47'24" até o ponto **251** de coordenadas N-7.441.174,519 m e E-419.894,682 m, este deflete a esquerda e segue com distância de 1,917 m e azimuth de 145°46'23" até o ponto **252** de coordenadas N-7.441.172,933 m e E-419.895,761 m, deste segue com distância de 47,399 m e azimuth de 241°27'56" até o ponto **253** de coordenadas N-7.441.150,292 m e E-419.854,119 m, deste segue com distância de 31,416 m e azimuth de 241°27'42" até o ponto **254** de coordenadas N-7.441.135,283 m e E-419.826,521 m, deste segue com distância de 12,278 m e azimuth de 240°26'09" até o ponto **255** de coordenadas N-7.441.129,225 m e E-419.815,841 m, este deflete a direita e segue com distância de 3,087 m e azimuth de 332°05'03" até o ponto **256** de coordenadas N-7.441.131,952 m e E-419.814,396 m, este deflete a esquerda e segue com distância de 29,843 m e azimuth de 239°52'25" até o ponto **257** de coordenadas N-7.441.116,974 m e E-419.788,584 m, deste segue com distância de 19,899 m e azimuth de 235°11'05" até o ponto **258** de



**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE MOBILIDADE URBANA**  
**DEPARTAMENTO DE PROJETOS**

coordenadas **N-7.441.105,613 m** e **E-419.772,246 m**, deste segue com distância de 15,059 m e azimute de 235°57'01" até o ponto **259** de coordenadas **N-7.441.097,181 m** e **E-419.759,769 m**, deste segue com distância de 17,556 m e azimute de 235°03'33" até o ponto **260** de coordenadas **N-7.441.087,126 m** e **E-419.745,378 m**, deste segue com distância de 7,143 m e azimute de 230°12'43" até vértice **261** de coordenadas **N-7.441.082,555 m** e **E-419.739,889 m**, assim finalizando trecho confrontante com área da Prefeitura Municipal de São José dos Campos, matrícula 123.970, onde deflete a direita segue com distância de 24,922 m e azimute de 319°52'14" chegando ao vértice inicial **001**, fechando assim o polígono perfazendo área total de 72.549,62 m<sup>2</sup> (setenta e dois mil, quinhentos e quarenta e nove metros quadrados e sessenta e dois decímetros quadrados).

São José dos Campos, 12 de janeiro de 2024.

  
\_\_\_\_\_  
Arq.º Ronaldo Rodrigues da Cunha Filho  
Diretor do Dep. de Projetos



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

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**(Proprietário: Governo do Estado de São Paulo – DER.) –  
Processo 48.145/2021**

### **SOLICITANTE**

Prefeitura de São José dos Campos

### **OBJETO DA AVALIAÇÃO**

Várias glebas de terras localizadas à Rodovia SP-62 – Rodovia Pref. Edmir Vianna Moura, Km 101 ao Km 103+800, Bairro do Galo Branco, região leste de São José dos Campos.

### **LOCALIZAÇÃO**

Rodovia SP-62 – Rodovia Pref. Edmir Vianna Moura, Km 101 ao Km 103+800, Bairro do Galo Branco, região leste de São José dos Campos.

### **PROPRIETÁRIO<sup>(a)</sup>**

Governo do Estado de São Paulo – DER (Departamento de Estradas de Rodagem)

### **FINALIDADE**

Determinação do Valor de Mercado para fins de desapropriação.

**DATA: Abril / 2024**



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

**RESUMO**

Várias glebas de terras localizadas à Rodovia SP-62 – Rodovia Pref. Edmir Vianna Moura, Km 101 ao Km 103+800, Bairro do Galo Branco, região leste de São José dos Campos, transcrição 8.732 livro: 3-D, folha 188 do 1º ORI, matrícula nº. 114.772, 1º ORI, matrícula nº. 24.596, 1º ORI, matrícula nº. 24.595, 1º ORI.

1 – Área total conf. transcrição e matrículas.....1.177.71,20 m²

2 – Área a desapropriar conforme planta da desapropriação.....72.549,62 m²

**Resumo: Valor da área a ser desapropriada..... R\$ 11.841.549,00**

**R\$ 11.841.549,00**

(Onze milhões, oitocentos e quarenta e um mil, quinhentos e quarenta e nove reais)

**Abril/2023**

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

**Sumário:**

|                                                                                  |           |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b><u>LAUDO DE AVALIAÇÃO</u></b> .....                                           | <b>1</b>  |
| <b><u>RESUMO</u></b> .....                                                       | <b>2</b>  |
| <b>1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:</b> .....                                     | <b>3</b>  |
| <b>2 – AVALIAÇÃO:</b> .....                                                      | <b>3</b>  |
| <b>3 – CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL:</b> .....                                       | <b>4</b>  |
| <b>4 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:</b> .....                                          | <b>5</b>  |
| <b>5 – DIAGNÓSTICO DA REGIÃO:</b> .....                                          | <b>13</b> |
| <b>6 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:</b> .....                                         | <b>14</b> |
| <b>7 – METODOLOGIA APLICADA</b> .....                                            | <b>15</b> |
| <b>7.1 – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:</b> .....                | <b>15</b> |
| <b>7.1.1 – CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:</b> .....                                | <b>15</b> |
| <b>7.1.2 – FATORES UTILIZADOS:</b> .....                                         | <b>16</b> |
| <b>7.1.3 – VALOR ENCONTRADO PELO METODO COMPARATIVO DIRETO:</b> .....            | <b>16</b> |
| <b>7.1.4 – CLASSIFICAÇÃO – DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO</b> .....                | <b>16</b> |
| <b>7.2 – MÉTODO INVOLUTIVO:</b> .....                                            | <b>18</b> |
| <b>7.2.1- CUSTO PARA URBANIZAÇÃO DE GLEBAS</b> .....                             | <b>19</b> |
| <b>7.2.2 – DESENVOLVIMENTO DO MODELO DINÂMICO COM EQUAÇÃO PRÉ DEFINIDA</b> ..... | <b>20</b> |
| <b>7.2.3 – CLASSIFICAÇÃO – DO LAUDO</b> .....                                    | <b>23</b> |
| <b>8 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:</b> .....                                | <b>25</b> |
| <b>9 – CONCLUSÃO:</b> .....                                                      | <b>26</b> |
| <b>10 – ENCERRAMENTO:</b> .....                                                  | <b>26</b> |
| <b>11 – ANEXOS:</b> .....                                                        | <b>26</b> |



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

## **1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

### **1.1 – OBJETIVO:**

O presente Laudo de Avaliação para várias glebas de terras localizadas à Rodovia SP-62 – Rodovia Pref. Edmir Vianna Moura, Km 101 ao Km 103+800, Bairro do Galo Branco, região leste de São José dos Campos, transcrição 8.732 livro: 3-D, folha 188 do 1º ORI, matrícula nº. 114.772, 1º ORI, matrícula nº. 24.596, 1º ORI, matrícula nº. 24.595, 1º ORI tem por objetivo determinar o valor de mercado para fins de desapropriação.

## **2 – AVALIAÇÃO:**

### **2.1 – VISTORIA:**

Em 29 de abril de 2024, 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:**

Várias glebas de terras localizadas à Rodovia SP-62 – Rodovia Pref. Edmir Vianna Moura, Km 101 ao Km 103+800, Bairro do Galo Branco, região leste de São José dos Campos, conforme demonstra a imagem a seguir:



Vista Aérea - Fonte: Google Maps – Com indicação da área avalianda



**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: **ZUD – Zona de Uso Diversificado**

Índice Fiscal: **R\$ 279,52**

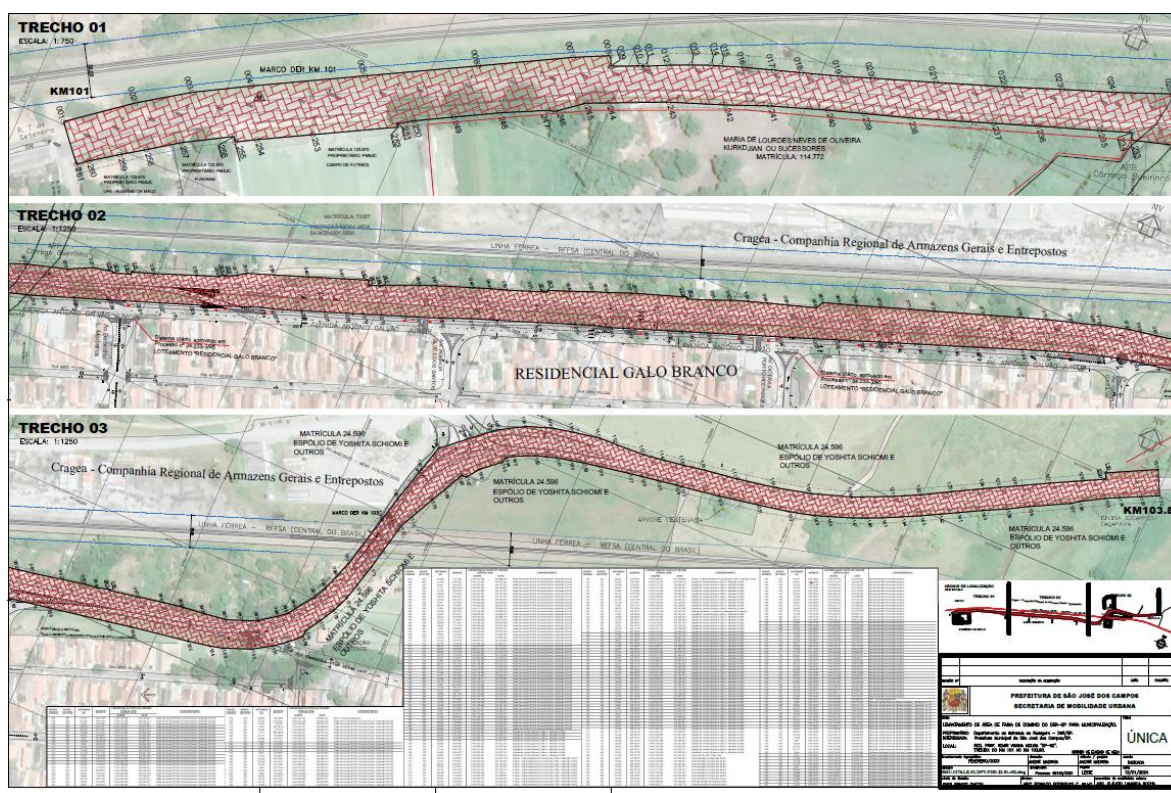
Inscrição Municipal (conf. informado folha 66): **54.0450.0001.0010; 54.0399.0001.0004; 54.0300.0001.0004; 54.0224.0001.0003; 54.0099.0071.0001.0003; 54.0039.0003.0014.**

## **3 – CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL:**

### **3.1 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

Trata-se de várias glebas de terras localizadas à Rodovia SP-62 – Rodovia Pref. Edmir Vianna Moura, Km 101 ao Km 103+800, Bairro do Galo Branco, região leste de São José dos Campos, transcrição 8.732 livro: 3-D, folha 188 do 1º ORI, matrícula nº. 114.772, 1º ORI, matrícula nº. 24.596, 1º ORI, matrícula nº. 24.595, 1º ORI.

O imóvel está localizado em bairro de classe baixa, possuindo topografia inclinada, formato irregular e terreno com consistência seca, trata-se de rodovia estadual, assim, possui toda infraestrutura relacionada à mesma.



- Parte da Planta da Desapropriação



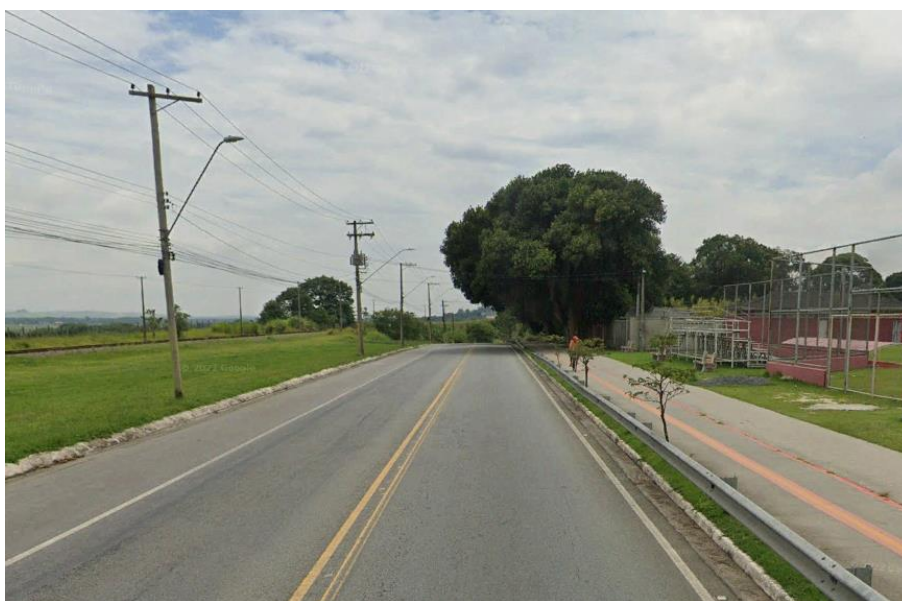
**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS**

**4 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:**

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



Vista do imóvel



Vista do imóvel



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



Vista do imóvel



Vista do imóvel



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



Vista do imóvel



Vista do imóvel



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



Vista do imóvel



Vista do imóvel



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



Vista do imóvel



Vista do imóvel



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



Vista do imóvel



Vista do imóvel



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



Vista do imóvel



Vista do imóvel



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



Vista do imóvel



Vista do imóvel



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

**5 – DIAGNÓSTICO DA REGIÃO:**

O imóvel está localizado na região leste, 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.

As glebas avalianda é classificada pelo zoneamento municipal como ZUD (Zona de Uso Diversificado), conforme ilustrado abaixo.

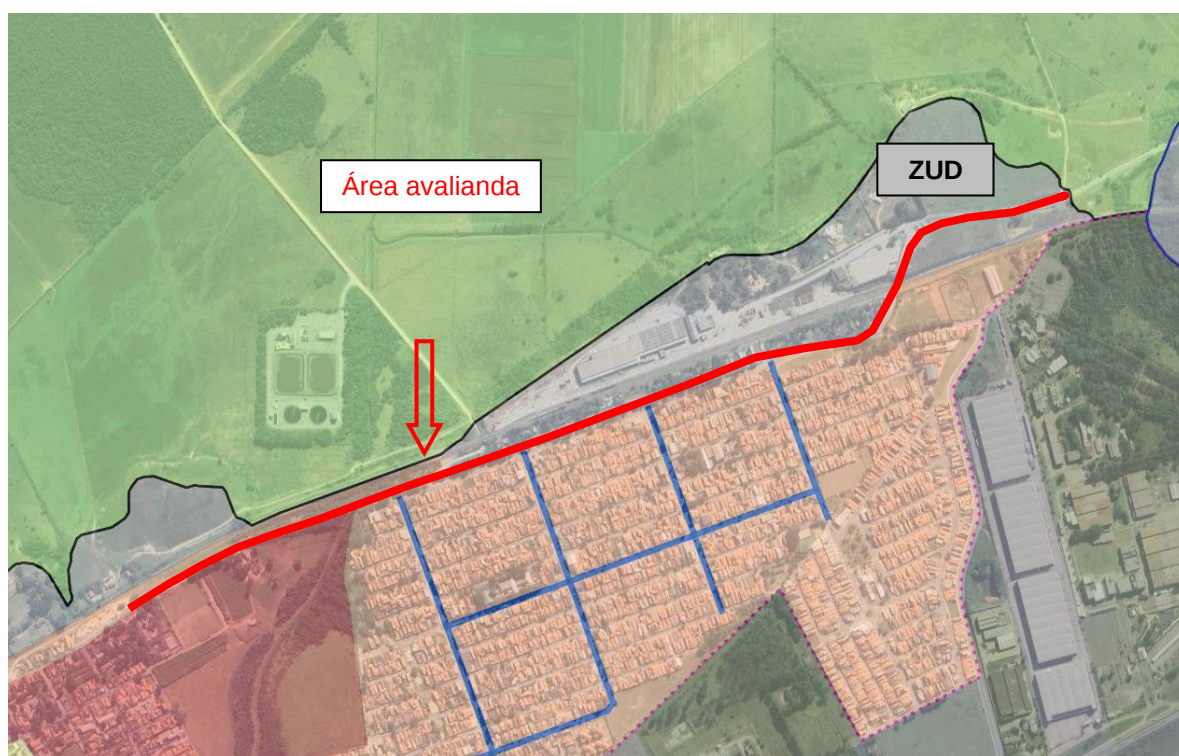


Imagem aérea da área avalianda com destaque para o zoneamento



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

## 6 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

O presente trabalho foi elaborado de 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 – ZUD (Zona de Uso Diversificado), Lei Complementar Municipal 623/19.

### CONSULTA DE ZONEAMENTO – LEI COMPLEMENTAR Nº 623/2019

#### ZONA DE USO DIVERSIFICADO – ZUD (ART. 113)

**Zona de Uso Diversificado – ZUD:** constitui-se de áreas destinadas à localização de atividades comerciais, de serviços, institucionais e industriais, que visam garantir a proteção das áreas circunvizinhas, admitindo-se os usos de comércio, de serviços e institucionais de baixo a alto nível de impacto urbanístico e ambiental, o uso industrial de baixo a médio potencial de incomodidade e as atividades geradoras de ruído noturno.

#### 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 2º pav |
| ZUD        | CS / CS1-A<br>CS1-B / I1-A / I1-B      | 1,30          | 4,00            | 2,00     | –                      | 0,80 | 250,00          | 10,00       | 5,00       | –                             |
|            | CS2 / CS4-A<br>CS4-B / I2              |               |                 |          |                        |      | 250,00          | 10,00       |            | 1,50                          |
|            | CS3 <sup>(11)</sup> / ICL<br>ICD / ICJ |               |                 |          |                        |      | 500,00          | 15,00       |            | 3,00                          |

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

**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 / **CS3:** Uso Comercial, de Serviço e Institucional Três: impacto alto / **CS4-A:** Uso Comercial, de Serviço e Institucional Quatro A: potencial gerador de ruído noturno – incômodo 1 / **CS4-B:** Uso Comercial, de Serviço e Institucional Quatro B: potencial gerador de ruído noturno – incômodo 2 / **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 / **I2:** Uso industrial de médio potencial de incomodidade / **ICD:** Condomínio industrial / **ICJ:** Conjunto industrial / **ICL:** Condomínio de lotes industriais.



## **7 – METODOLOGIA APLICADA**

### **7.1 - 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 para a 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 em anexo, 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.

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.

#### **7.1.1 – 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;



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

- Topografia;
- Consistência do terreno;
- Oferta

### 7.1.2 – 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.

### 7.1.3 – VALOR ENCONTRADO PELO METODO COMPARATIVO DIRETO:

Após o tratamento dos dados pelo Método Comparativo Direto, conforme planilha de cálculo, foi possível encontrar o valor unitário **Vu= R\$ 163,22/m<sup>2</sup>**, que será utilizado no método involutivo.

### 7.1.4 – CLASSIFICAÇÃO – DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

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 | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes | 3    |



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

|                                                                                                                                                                                                                            |                                                                 | analisadas,<br>com foto e<br>características<br>observadas<br>pelo autor do<br>laudo | analisadas  | aos fatores<br>utilizados |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|----|
| 4                                                                                                                                                                                                                          | Intervalo admissível de<br>ajuste para o conjunto de<br>fatores | 0,80 a 1,25                                                                          | 0,50 a 2,00 | 0,40 a 2,50 <sup>a</sup>  | 3  |
| <sup>a</sup> 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 |

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,<br>com os demais no<br>mínimo no Grau II | Item 2 e 4 no mínimo no<br>Grau II e os demais no<br>mínimo no Grau I | Todos, no mínimo no<br>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.



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

| Descrição                                                                              | Grau        |             |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
|                                                                                        | III         | II          | I           |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | $\leq 30\%$ | $\leq 40\%$ | $\leq 50\%$ |

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”**.

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.

## **7.2- MÉTODO INVOLUTIVO:**

Que conforme NBR 14.653-1, identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do mesmo e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Para o método será utilizado o **“Modelo Dinâmico com Equação Predefinida**, utilizando equações que simulam os cálculos previstos em um fluxo de caixa, descontando por meio da adoção de variáveis relacionadas com os prazos e taxas do empreendimento hipotético, conforme descreve Marcos Soares de Souza e José Nilo Alves de Sousa Neto em seu trabalho apresentado no XX Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias – COBREAP, realizado em Salvador (BA), no ano de 2019.

Após o tratamento dos dados pelo Método Comparativo Direto, conforme planilha de cálculo, foi possível encontrar o valor unitário **Vu= R\$ 163,22/m²**.

Para a aplicação do método é necessário a escolha de um projeto hipotético, nesse caso será considerado um loteamento com lotes de **250,00m²** com liberdade para uso residencial.



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

| <b>QUADRO DE ÁREAS</b>               |                                      |              |
|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------|
| Descrição das áreas                  | % estimada em relação à área loteada | Área (m²)    |
| Área Total da Gleba a ser Avaliada   | 100%                                 | 1.177.710,20 |
| Área do Sistema Viário               | 20%                                  | 235.542,04   |
| Áreas Verdes/ Sistema de lazer       | 20%                                  | 235.542,04   |
| Área Institucional                   | 5%                                   | 58.885,51    |
| Área dos Lotes                       | 55%                                  | 647.740,61   |
| Quantidade Estimada de Lotes – 2.159 |                                      |              |

### **7.2.1- CUSTO PARA URBANIZAÇÃO DE GLEBAS**

| <b>CUSTO PARA URBANIZAÇÃO DE GLEBAS</b><br><b>REVISTA CONSTRUÇÃO MERCADO PINI – <u>FEVEREIRO/2024</u></b> |                                 |                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|
| Item                                                                                                      | Tabela Pini                     | Área útil do projeto<br>647.740,61 m² |
|                                                                                                           | Valor por 1.000 m² de área útil | Valor para o projeto                  |
| Serviços de Topografia                                                                                    | R\$ 12.047,41                   | R\$ 7.803.596,70                      |
| Terraplenagem (Leve)                                                                                      | R\$ 1.951,93                    | R\$ 1.264.344,32                      |
| Terraplenagem (Médio)                                                                                     | R\$ 5.793,99                    | R\$ 3.753.002,62                      |
| Terraplenagem (Pesada)                                                                                    | R\$ 15.399,37                   | R\$ 9.974.797,32                      |
| Rede de Água Potável                                                                                      | R\$ 11.169,02                   | R\$ 7.234.627,83                      |
| Rede de Esgoto                                                                                            | R\$ 26.241,20                   | R\$ 16.997.490,90                     |
| Drenagem – Galerias                                                                                       | R\$ 11.176,87                   | R\$ 7.239.712,59                      |
| Drenagem – Guias e Sarjetas                                                                               | R\$ 9.530,96                    | R\$ 6.173.589,84                      |
| Pavimentação                                                                                              | R\$ 29.715,19                   | R\$ 19.247.735,30                     |
| Rede de Iluminação Pública                                                                                | R\$ 3.564,17                    | R\$ 2.308.657,65                      |
| <b>Total</b>                                                                                              | <b>R\$ 126.590,11</b>           | <b>R\$ 81.997.555,07</b>              |



## 7.2.2 – DESENVOLVIMENTO DO MODELO DINÂMICO COM EQUAÇÃO PRÉ DEFINIDA

A metodologia, assim como os cálculos serão desenvolvidos com base no consagrado trabalho dos engenheiros Hélio de Caires e Hélio R. de Caires; descrita no livro “Engenharia de Avaliações, Vol I – Ibape/SP”, conforme segue:

**X = Valor Atual da Gleba Bruta**  
(incógnita deste trabalho)

Onde:

$$X = \frac{(\text{Expr. VII} - \text{Expr. VI} - \text{Expr. V} - \text{Expr. III} - \text{Expr. II})}{(\text{Expr. VIII} + \text{Expr. IV} + \text{Expr. I})}$$

Seja:

- **Expressão I: Despesas de Imobilização do Capital e de Compra da gleba (R\$):**  
(Custo da gleba, “Dc” (despesas de compra, como incorporação, certidões, registros, impostos, etc.) valores imobilizados durante o período total “t”, com capitalizações mensais à taxa “r1”.)

$$X (1 + r_1)^t + Dc * X (1 + r_1)^t$$

- **Expressão II: Despesas de urbanização e arruamento (R\$)**  
(Topografia, projetos e legalização dos projetos, terraplenagem, implantação de infraestrutura urbana.)

$$\frac{Du}{t - n} * (A_{r1})^{t-n} * (1 + r1)^n$$

- **Expressão III: Despesas de venda (R\$)**  
Promoção, comissões, cobrança.  
(O montante, ao final do prazo total “t”, de todas as despesas de venda mensais médias antecipadas, distribuídas uniformemente ao longo de (t – n) em meses.)

$$Dv * \frac{V_l}{n^2} * \frac{(1 + v)^t - (1 + v)^{t-n} * (A_{r1})^n}{v}$$



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

- **Expressão IV: Despesas de tributação (R\$)**  
Fase de urbanização

$$I_{t1} * \frac{X}{K_1} * (1 + v)^{(t-n)/2} * (A_{r1})^{t-n} * (1 + r_1)^n$$

- **Expressão V: Despesas de tributação (R\$)**  
Fase de venda

$$I_{t2} * \frac{V_L}{2 * n * K_2} * [ n (1 + v)^{t-n} + (1 + v)^{t-1} ] * (A_{r1})^n$$

- **Expressão VI: Lucro do Empreendimento (R\$)**

$$L * \frac{V_L}{n^2} * \frac{(1 + v)^t - (1 + v)^{t-n} * (A_{r2})^n}{v}$$

- **Expressão VII: Valor Realizável com a Venda dos Lotes (R\$)**

$$\frac{V_L}{n^2} * \frac{(1 + v)^t - (1 + v)^{t-n} * (A_{r2})^n}{v}$$

sendo:

$$(A_{r1})^{t-n} = \frac{[(1 + r_1)^{(t-n)} - 1]}{r_1}$$

$$(A_{r1}) = \frac{[(1 + r_1)^{(t-n)} - 1]}{r_1}$$

$$(A_{r2})^{t-n} = \frac{[(1 + r_2)^{(t-n)} - 1]}{r_2}$$



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

| <b>Abr.</b>           | <b>Parâmetros</b>                                                                                                                     | <b>Valor</b>                |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>X</b>              | valor atual da gleba bruta                                                                                                            | 1,0                         |
| <b>A<sub>t</sub></b>  | área total da gleba bruta                                                                                                             | 1.177.71,20 m <sup>2</sup>  |
| <b>A<sub>u</sub></b>  | área útil                                                                                                                             | 647.740,61 m <sup>2</sup>   |
| <b>K</b>              | % de área utilizada com ruas, praças, espaços livres, app e outros                                                                    | 45%                         |
| <b>q</b>              | preço unitário por m <sup>2</sup> de venda da área útil                                                                               | R\$ 977,37 / m <sup>2</sup> |
| <b>V<sub>L</sub></b>  | valor total apurado na venda dos lotes $V_L = q \times A_u$                                                                           | R\$729.291.152,80           |
| <b>t</b>              | prazo total do investimento expresso em meses, incluindo os prazos de projeto e execução da urbanização, loteamento e venda dos lotes | 42 meses                    |
| <b>n</b>              | prazo provável de venda dos lotes (do fim da urbanização ao fim das vendas)                                                           | 12 meses                    |
| <b>t-n</b>            | prazo necessário à urbanização e loteamento                                                                                           | 24 meses                    |
| <b>r<sub>1</sub></b>  | taxa de juros dos capitais investidos                                                                                                 | 0,65% ao mês                |
| <b>r<sub>2</sub></b>  | taxa de juros dos capitais realizados                                                                                                 | 0,65% ao mês                |
| <b>I<sub>t</sub></b>  | imposto territorial                                                                                                                   | 1%                          |
| <b>I<sub>t1</sub></b> | alíquota do imposto territorial sobre a gleba, durante a fase de urbanização                                                          | 1%                          |
| <b>I<sub>t2</sub></b> | alíquota do imposto territorial sobre os lotes, durante a fase de venda.                                                              | 1%                          |
| <b>D<sub>c</sub></b>  | despesas de compra de gleba bruta, incluindo despesas com certidões, escrituras, impostos de transmissão, registro, entre outros      | 2%                          |
| <b>D<sub>v</sub></b>  | despesas de vendas de lotes, incluindo despesas administrativas, publicidade e corretores                                             | 9%                          |
| <b>D<sub>u</sub></b>  | despesas de urbanização, incluindo projetos, levantamento topográfico e melhoramentos públicos $C_{urb.} \times A_u$                  | R\$ 81.997.555,07           |
| <b>m</b>              | taxa de desconto do imposto territorial pelo beneficiamento da gleba                                                                  | 0%                          |
| <b>v</b>              | taxa de valorização anual média dos lotes (5% ao ano)                                                                                 | 0,417% ao mês               |
| <b>K<sub>1</sub></b>  | relação entre o valor de mercado e o valor fiscal da mesma gleba                                                                      | 2,17                        |
| <b>K<sub>2</sub></b>  | relação entre o valor de mercado e valor fiscal dos lotes                                                                             | 2,17                        |



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

| Valores calculados para os termos da equação de Hélio de Caires                  |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Termos da equação                                                                | Valores calculados |
| (I)                                                                              | 1,338              |
| (II)                                                                             | R\$ 97.478.123,45  |
| (III)                                                                            | R\$ 78.873.889,36  |
| (IV)                                                                             | 0,175              |
| (V)                                                                              | R\$ 1.903.656,59   |
| (VI)                                                                             | R\$ 175.275.309,69 |
| (VII)                                                                            | R\$ 876.376.548,44 |
| (VIII) = (Expr.VII) / (Valor total apurado na venda dos lotes (V <sub>L</sub> )) | 1.202              |
| $X = \frac{(VII) - (VI) - (V) - (III) - (II)}{(VIII) + (II) + (I)}$              | R\$ 192.222.635,79 |

Então:  $\frac{X \text{ (valor atual da gleba bruta)}}{\text{Dimensão da área bruta}} = \frac{R\$ 192.222.635,79}{1.177.710,20 \text{ m}^2} = R\$ 163,22 / \text{m}^2$

### 7.2.3 – CLASSIFICAÇÃO – DO LAUDO

Conforme 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, desta forma, segundo a referida norma:

*“Item 9.4 da NBR 14653-2/2011, o Grau de Fundamentação com o uso do Método Involutivo deve estar conforme a tabela 8.”*

Tabela 8 - NBR 14653-2/2011 - **Graus de Fundamentação** no caso de utilização do método involutivo.

| Item | Descrição                                         | Graus                                                    |                                               |                                            | Nota |
|------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------|------|
|      |                                                   | III                                                      | II                                            | I                                          |      |
| 1    | Nível de detalhamento do projeto hipotético       | Anteprojeto ou projeto básico                            | Estudo preliminar                             | Aproveitamento, ocupação e usos presumidos | 1    |
| 2    | Preço de venda das unidades do projeto hipotético | No mínimo Grau II de fundamentação no método comparativo | Grau I de fundamentação no método comparativo | Estimativa                                 | 3    |



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

|                         |                                           |                                                               |                                                                |                                                             |    |
|-------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----|
| 3                       | Estimativa dos custos de produção         | Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo | Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo   | Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo | 1  |
| 4                       | Prazos                                    | Fundamentados com dados obtidos no mercado                    | Justificados                                                   | Arbitrados                                                  | 1  |
| 5                       | Taxas                                     | Fundamentadas com dados obtidos no mercado                    | Justificadas                                                   | Arbitradas                                                  | 1  |
| 6                       | Modelo                                    | Dinâmico com fluxo de caixa                                   | Dinâmico com equações predefinidas                             | Estático                                                    | 2  |
| 7                       | Análise setorial e diagnóstico de mercado | De estrutura, conjuntura, tendências e conduta                | Da conjuntura                                                  | Sintéticos da conjuntura                                    | 2  |
| 8                       | Cenários                                  | Mínimo de 3                                                   | 2                                                              | 1                                                           | 1  |
| 9                       | Análises de sensibilidade do modelo       | Simulações com discussão do comportamento do modelo           | Simulações com identificação das variáveis mais significativas | Sem simulação                                               | 2  |
| Total de Pontos Obtidos |                                           |                                                               |                                                                |                                                             | 14 |

Conforme NBR 14.653-2:

9.4.1 da NBR, para atingir o Grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

9.4.2 da NBR, para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na Tabela 8, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e nove itens;
- b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá um ponto; do Grau II, dois pontos; e do Grau III, três pontos;
- c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 9.

**Tabela 9 da NBR – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método involutivo**

| Graus                                     | III                                             | II                               | I                          |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| Pontos mínimos                            | 22                                              | 13                               | 9                          |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | 2, 6, 7 e 8, com os demais no mínimo no Grau II | 2, 6, 7 e 8 no mínimo no Grau II | Todos, no mínimo no Grau I |



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

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

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.

**8 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:**

**8.1 – CÁLCULO DO VALOR DA ÁREA A DESAPROPRIAR:**

**Pesquisa Imobiliária e Fatores de Homogeneização (Anexos):**

- Valor unitário inicial do imóvel avaliando: **R\$ 163.22/m<sup>2</sup>**;
- Área a ser desapropriada = **72.549,62 m<sup>2</sup>**

Valor da área a ser desapropriada = Valor unitário do imóvel avaliando \* Área a ser desapropriada

$$\text{Valor da área a ser desapropriada} = \text{R\$ } 163,22/\text{m}^2 * 72.549,62 \text{ m}^2 =$$

**R\$ 11.841.549,00**

**8.2 – CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS:**

Conforme processo, não foram informadas benfeitorias na área a desapropriar.

**8.3 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL:**

Valor total do imóvel = Valor da área a ser desapropriada + Valor das Benfeitorias

Valor total do imóvel = **R\$ 11.841.549,00 + 0**

|                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| <b>Valor total do imóvel:</b> | <b>R\$ 11.841.549,00</b> |
|-------------------------------|--------------------------|



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

## **9 - CONCLUSÃO:**

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

**R\$ 11.841.549,00**

(Onze milhões, oitocentos e quarenta e um mil, quinhentos e quarenta e nove reais)

**Abril/2023**

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

- Nas transcrições e matrículas apresentadas não constam dados suficientes para a montagem das áreas;
- As benfeitorias existentes referentes à rodovia estadual não foram levantadas e contempladas no trabalho.

## **10 – ENCERRAMENTO:**

O presente laudo é composto por 26 (vinte e seis) folhas impressas; todas elas rubricadas e esta última datada e assinada, ou anexada eletronicamente pelo avaliador.

## **11 – ANEXOS:**

- PESQUISA DE VALORES;
- QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO;
- PLANILHAS DO MÉTODO INVOLUTIVO.

São José dos Campos, 30 de abril de 2024.

Eng.º Rogério Scavacini  
Analista Técnico



**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE MOBILIDADE URBANA**  
**DEPARTAMENTO DE PROJETOS VIÁRIOS**

**ATUALIZAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO**

(referente ao processo interno n. 90.600/24)

Procedi a atualização monetária do valor da Avaliação feita pelo Eng. Rogério Scavacini, em abril de 2024, constante neste processo.

A atualização foi baseada na variação de índices oficiais no período mencionado, adotando-se a correção pelo IPCA (IBGE) através da Calculadora do Cidadão.

Data da Avaliação - 30/04/2024

Valor do imóvel, conforme laudo - R\$ 11.841.549,00

O valor atualizado (Abril/2026) da avaliação pelo Índice de Preço ao Consumidor Amplo - IPC-A (IBGE) é de R\$ 13.094.730,66 (treze milhões e noventa e quatro mil e setecentos e trinta reais e sessenta e seis centavos).

São José dos Campos, 14 de Maio de 2026.

**Eng.º Renato Diacov da Cunha**  
Diretor do Departamento de Projetos Viários