PUBLICADO (A) NO JORNAL
BOLETIM DO MUNICÍPIO
N.º 1705 de 06/01/06

LEI COMPLEMENTAR Nº 300/06
de 04 de janeiro de 2006

Autoriza o Executivo Municipal, findo o processo desapropriatório, a desafetar a área que especifica, classificando-a como bem dominical e a doá-la à CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, para implantação de programas habitacionais no Município e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de São José dos Campos faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte lei complementar:

Art. 1° Fica o Executivo Municipal, findo o processo desapropriatório, autorizado a desafetar a área de terra localizada na Estrada Municipal do Jaguarí – Jd. Altos de Santana, melhor descrita e caracterizada no memorial descritivo, planta e laudo de Avaliação, inclusos que são partes integrantes desta lei complementar, classificando a referida área como bem dominical e a doá-la à CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, para implantação de programa habitacional no Município.

Art. 2°. O imóvel, objeto da doação autorizada no artigo 1º desta lei complementar, deverá ser utilizado integralmente pela donatária no prazo de 5 (cinco) anos, prorrogáveis pelo mesmo período, para implantação de projeto habitacional destinado à desfavelização, retirada de famílias de áreas de risco e atendimento da população de baixa renda, sendo todos os beneficiados integrantes da demanda cadastrada no Município.

Art. 3°. A área objeto da presente lei complementar reverterá ao domínio direto da municipalidade no caso de inobservância do disposto no artigo precedente, não cabendo a donatária qualquer indenização ou retenção por benfeitorias ou qualquer outra obra executada.

Art. 4°. Deverão constar obrigatoriamente da escritura de doação do imóvel os encargos da donatária, bem como cláusula de reversão do imóvel ao patrimônio do Município em caso de descumprimento dos termos desta lei complementar, com a previsão da incorporação de quaisquer benfeitorias e acessões ao imóvel em qualquer hipótese, sem que caiba a donatária qualquer indenização ou direito de retenção.

Art. 5°. As despesas que se originarem da lavratura da escritura de doação, bem como do registro no cartório competente, correrão por conta da donatária.

Art. 6º. A Prefeitura Municipal se obrigará na escritura de doação, a responder pela evicção dos imóveis, devendo desapropriá-los e doá-los novamente à donatária CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo se, a qualquer título, forem reivindicados por terceiros ou anuladas as primeiras doações, tudo sem ônus para a CDHU.

Art. 7°. Enquanto estiverem no domínio da CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, os bens imóveis, móveis e os serviços integrantes dos Conjuntos Habitacionais que ela implantar neste Município, ficam isentos de tributos municipais, devendo após a municipalidade lançar os referentes tributos em face dos mutuários beneficiados.

Art. 8º. A área de terra, objeto desta lei complementar, fica excluída da classificação de Zona Predominantemente Industrial (ZUPI), passando a ser classificada como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS).

Art. 9º. O valor a ser pago pela área a ser desapropriada com base nesta lei, não poderá ser superior a média aritmética dos valores contidos do laudo de avaliação que é parte integrante desta lei, em laudo de avaliação a ser elaborado por técnicos da Prefeitura Municipal e em laudo de avaliação elaborado por entidade especializada.

Art. 10. Antes de efetivar a doação de que trata esta lei a Prefeitura Municipal deverá enviar para a Câmara Municipal um novo laudo de avaliação referente à área a ser doada, que deverá ser elaborado por profissional, empresa ou entidade especializada.

Art. 11. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 12. Ficam revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 04 de janeiro de 2006.

Eduardo Cury
Prefeito Municipal

William de Souza Freitas
Consultor Legislativo
PI 104061-0/05

Maria Rita de Cássia Singulano
Secretária de Habitação

Aldo Zonzini Filho
Secretário de Assuntos Jurídicos

Registrada na Divisão de Formalização e Atos da Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos quatro dias do mês de janeiro do ano de dois mil e seis.

Roberta Marcondes Fourniol Rebello
Chefe da Divisão de Formalização e Atos

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE OBRAS E HABITAÇÃO
DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de terra.

01- IMÓVEL: - Parte da Matrícula 52138

02 - PROPRIEDADE: - Banco de Desenvolvimento do Paraná S/A / Cleicy Denize Sant'ana Gomez

03 - LOCALIZAÇÃO: - Estrada Municipal do Jaguarí - Jd Altos de Santana.

04 - SITUAÇÃO: - A área está situada entre a Estrada Municipal do Jaguarí, Área de Domínio Público Municipal (Sistema de Lazer do Jardim Altos de Santana) e Servidão de Passagem.

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

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: A medição inicia-se no vértice 654 (Coordenadas N=7438426,0105; E=405966,9613), localizado no alinhamento da Estrada do Jaguarí, com canto de divisa da Área de Domínio Público Municipal (Sistema de Lazer do Jd. Altos de Santana). Deste segue no sentido horário com rumo de 05º34'53"SW e 16,45m (dezesseis metros e quarenta e cinco centímetros) de extensão até o vértice 227; deste segue com rumo de 05º34'53"SW e 89,61m (oitenta e nove metros e sessenta e um centímetros) de extensão até o vértice 692; neste deflete à esquerda e segue com rumo de 28º10'55"SE e 105,58m (cento e cinco metros e

cinqüenta e oito centímetros) de extensão até o vértice 693; neste deflete à esquerda e segue com rumo de 43º58'05"SE e 25,03m (vinte e cinco metros e três centímetros) de extensão até o vértice 694; neste deflete à direita e segue com rumo de 15º38'03"SE e 28,79m (vinte e oito metros e setenta e nove centímetros) de extensão até o vértice 695; neste deflete à direita e segue com rumo de 05º29'33"SW e 79,18m (setenta e nove metros e dezoito centímetros) de extensão até o vértice 696; neste deflete à direita e segue com rumo de 08º28'29"SW e 87,21m (oitenta e sete metros e vinte e um centímetros) de extensão até o vértice 697; neste deflete à direita e segue com rumo de 14º01'42"SW e 75,90m (setenta e cinco metros e noventa centímetros) de extensão até o vértice 698; neste deflete à direita e segue com rumo de 26º19'12"SW e 148,57m (cento e quarenta e oito metros e cinqüenta e sete centímetros) de extensão até o vértice 969; neste deflete à esquerda e segue com rumo de 07º48'53"SE e 38,81m (trinta e oito metros e oitenta e um centímetros) de extensão até o vértice 968; neste deflete à esquerda e segue com rumo de 12º24'08" SE e 15,05m (quinze metros e cinco centímetros) de extensão até o vértice 996; neste deflete à direita e segue com rumo de 18º08'46"SW e 7,85m (sete metros e oitenta e cinco centímetros) de extensão até o vértice 997; neste deflete à direita e segue com rumo de 46º42'45"SW e 11,07m (onze metros e sete centímetros) de extensão até o vértice 998; neste deflete à esquerda e segue com rumo de 16º56'11"SW e 15,39m (quinze metros e trinta e nove centímetros) de extensão até o vértice 1000; neste deflete à direita e segue com rumo de 27º47'05"SW e 18,75m (dezoito metros e setenta e cinco centímetros) de extensão até o vértice 1001; neste deflete à esquerda e segue com rumo de 21º17'36"SW e 9,64m (nove metros e sessenta e quatro centímetros) de extensão até o vértice 1002; neste deflete à direita e segue com rumo de 68º20'33"SW e 22,18m (vinte e dois metros e dezoito centímetros) de extensão até o vértice 1003; neste deflete à esquerda e segue com rumo de 68º14'47"SW e 8,84m (oito metros e oitenta e quatro centímetros) de extensão até o vértice 1004; neste deflete à direita e segue com rumo de 77º47'50"SW e 8,16m (oito metros e dezesseis centímetros) de extensão até o

vértice 1005; neste deflete à direita e segue com rumo de 83º52'27" SW e 16,90m (dezesseis metros e noventa centímetros) de extensão até o vértice 1006; neste deflete à direita e segue com rumo de 89º20'55"NW e 42,01m (quarenta e dois metros e um centímetro) de extensão até o vértice 308; deste segue com rumo de 89º20'55"NW e 2,97m (dois metros e noventa e sete centímetros) de extensão até o vértice 1007; neste deflete à esquerda e segue com rumo de 84º24'56"SW e 15,46m (quinze metros e quarenta e seis centímetros) de extensão até o vértice 1008; neste deflete à direita e segue com rumo de 88º32'42 "SW e 39,06m (trinta e nove metros e seis centímetros) de extensão até o vértice 1010, confrontando com a área de Domínio Público Municipal (sistema de Lazer do Jardim Altos de Santana) do vértice inicial 654 ao vértice 1010; neste deflete à direita e segue com rumo de 27º02'51"NE e 28,47m (vinte e oito metros e quarenta e sete centímetros) de extensão até o vértice 165; neste deflete à esquerda e segue com rumo de 10º24'43"NE e 46,97m (quarenta e seis metros e noventa e sete centímetros) de extensão até o vértice 164; neste deflete à esquerda e segue com rumo de 06º58'11"NW e 15,57m (quinze metros e cinqüenta e sete centímetros) de extensão até o vértice 163; neste deflete à esquerda e segue com rumo de 18º23'31"NW e 50,07m (cinqüenta metros e sete centímetros) de extensão até o vértice 162; neste deflete à esquerda e segue com rumo de 31º13'37" NW e 5,99m (cinco metros e noventa e nove centímetros) de extensão até o vértice 156; neste deflete à direita e segue com rumo de 42º07'49"NW e 35,03m (trinta e cinco metros e três centímetros) de extensão até o vértice 155; neste deflete à esquerda e segue com rumo de 73º49'35"NW e 14,72m (quatorze metros e setenta e dois centímetros) de extensão até o vértice 151; neste deflete à esquerda e segue com rumo de 87º55'04"SW e 49,41m (quarenta e nove metros e quarenta e um centímetros) de extensão até o vértice 1A, confrontando com o Rio Jaguarí do vértice 1010 ao vértice 1A; neste deflete à direita e segue com rumo de 08°49'36"NE e 50,92m (cinquenta metros e noventa e dois centímetros) de extensão até o vértice 2A; deste segue com rumo 08°49'36"NE e 4,87m (quatro metros e vinte e oitenta e sete centímetros) de

extensão até o vértice 3A; neste deflete à direita com rumo 09°46'41 "NE e 260,37m (duzentos e sessenta metros e trinta e sete centímetros) de extensão até o vértice 4A; neste deflete a direita e segue com rumo de 87º15'36"SE e 7,11m (sete metros e onze centímetros) de extensão até o vértice 5A ; neste deflete a esquerda e segue com rumo de 00º34'03"NE e 17,98m (dezessete metros e noventa e oito centímetros) de extensão até o vértice 6A; neste deflete a esquerda e segue com rumo de 87º11'11"NW e 4,21m (quatro metros e vinte e um centímetros) de extensão até o vértice 7A; neste deflete à direita e segue com rumo 09°46'41"NE e 16,17m (dezesseis metros e dezessete centímetros) de extensão até o vértice 8A; neste deflete a direita e segue com rumo de 09º55'25"NE e 22,98m(vinte e dois metros e noventa e oito centímetros) de extensão até o vértice 9A; neste deflete à esquerda e segue com rumo 02°53'34"NW e 75,28m (setenta e cinco metros e vinte e oito centímetros) de extensão até o vértice 10A; neste deflete à esquerda e segue com rumo 03°35'30"NW e 63,03m (sessenta e três metros e três centímetros) de extensão até o vértice 11A; deste segue com rumo 03°35'30"NW e 4,09 m (quatro metros e nove centímetros) de extensão até o vértice 12A; neste deflete à esquerda com rumo 29°23'06"NW e 11,67m (onze metros e sessenta e sete centímetros) de extensão até o vértice 13A, confrontando com a Servidão de Passagem do vértice 1A ao vértice 13A; neste deflete à direita e segue com rumo 81°46'43"NE e 59,95m (cinquenta e nove metros e noventa e cinco centímetros) de extensão até o vértice 108; neste deflete segue à esquerda e segue com rumo 81°31'14"NE e 50,10m (cinquenta metros e dez centímetros) de extensão até o vértice 109; neste deflete à direita e segue com rumo 82°04'24"NE e 47,69m (quarenta e sete metros e sessenta e nove centímetros) de extensão até o vértice 110; neste deflete à esquerda e segue com rumo 80°58'29"NE e 32,81m (trinta e dois metros e oitenta e um centímetros) de extensão até o vértice 177; neste deflete à esquerda e segue com rumo 74°15'09"NE e 15,73m (quinze metros e setenta e três centímetros) de extensão até o vértice 176; neste deflete à esquerda e segue com rumo 64°45'03"NE e 24,22m (vinte e quatro metros e vinte e dois centímetros) de extensão até o vértice 171; neste deflete à direita

e segue com rumo 71°17'18"NE e 24,87m (vinte e quatro metros e oitenta e sete centímetros) de extensão, até o vértice inicial 654, confrontando com a Estrada Municipal do Jaguarí do vértice 13A ao vértice inicial 654, fechando o perímetro.
Dentro do perímetro existem 02 áreas "NON AEDIFICANDI" com áreas de 3.766,43 m2 (três mil, setecentos e sessenta e seis metros quadrados e quarenta e três decímetros quadrados) e 14.009,30 m2 (quatorze mil e nove metros quadrados e trinta decímetros quadrados).

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 182.689,02 m² (cento e oitenta e dois mil, seiscentos e oitenta e nove metros quadrados e dois decímetros quadrados).

Secretaria de Obras e Habitação, aos 11 de Janeiro de 2005.

Engº Carlos Benedito Carnevalli
Supervisor de Cálculos e Sistemas

Engº Cláudio Henrique Miragaia Mendes
Chefe de Divisão de Infra-Estrutura

MEMBRO TITULAR

À

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FRANCISCO MENDES CORRÊA JUNIOR, atendendo solicitação, vem apresentar o **LAUDO DE AVALIAÇÃO DA ÁREA,** de propriedade de Cleicy Denize Sant'ana Gomez – Matrícula nº. 52.138.

ıcisco Mendes Corrêa Jr.
Engenheiro Civil
CREA - 73064 / D

Rua das Seringueiras, nº 102 - Jd. das Indústrias
São José dos Campos - SP - CEP. 12241-180
Telefax: (12) 3933-2933

MEMBRO TITULAR

1- OBJETIVO DO LAUDO

1.1 - Estabelecer o justo e real valor da área, objeto ou não de desapropriação, por parte da Prefeitura Municipal de São José dos Campos - SP.

2 - CARACTERÍSTICAS DA ÁREA

2.1 -	Área	-	182.689,02 m2
	Localização	-	Estrada Municipal do Jaguari - SJC
	Acessibilidade	-	direta e pavimentada
	Topografia	-	plana.
	Condições de superficie	-	seca e brejosa.
	Frente	-	250 m
	Melhoramentos	-	todos .
	Distância ao centro	-	4,50 k m

Incisco Mendes Corrêa Jr.
Engenheiro Civil
CREA - 73064 / D

Rua das Seringueiras, nº 102 - Jd. das Indústrias
São José dos Campos - SP - CEP. 12241-180
Telefax: (12) 3933-2933

3 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

3.1 - A Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos - 1995, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE / SP, recomenda no item 8.6.2 :

"Nas desapropriações parciais, o critério geral é o do metro quadrado médio do lote primitivo".

3.2 - Quando houve a desapropriação do Parque da Cidade, tratava-se de desapropriação parcial da área pertencente à Tecelagem Parahyba S.A.

3.3 - Entenda-se também, que o conceito não muda, ou seja, em lugar de lote primitivo, entenda-se como **gleba primitiva.**

3.4 - No Seminário Paulista de Avaliações e Perícias de 1992 " Métodos Diretos (Comparativo) versus Métodos Indiretos (Involutivo) ", em suas conclusões diz:

1) "Nas avaliações, preferencialmente e quando possíveis aplicados, devem ser adotados os métodos diretos (Comparativo).

2) Os métodos indiretos (Involutivo) reservam-se às avaliações especiais ou quando os diretos (Comparativo) se mostrarem impraticáveis."

ıcisco Mendes Corrêa Jr.
Engenheiro Civil
CREA - 73064 / D

Rua das Seringueiras, nº 102 - Jd. das Indústrias
São José dos Campos - SP - CEP. 12241-180
Telefax: (12) 3933-2933

3.5 - O Parque da Cidade foi desapropriado em 1996. Entretanto, recentemente, houve outra avaliação em que o signatário participou como Assistente Técnico.

3.6 - A área desapropriada, envolvendo o Parque da Cidade, também é uma desapropriação parcial da gleba primitiva, ou seja, a Tecelagem Parahyba S.A .

3.7 - Como já dito anteriormente, foi efetuada uma avaliação judicial do Parque da Cidade, pelo Engº. Eduardo Augusto de Almeida Braga, Autos Nº. 2414/99 – 3ª. Vara Cível de São José dos Campos.

3.8 - O **"metro quadrado médio"** calculado para a área do Parque da Cidade será o mesmo para a área avalianda, objeto desta avaliação.

3.9 - **Também, o "metro quadrado médio" retro referido, será corrigido usando a metodologia científica, ou seja, a inferência estatística em função da frente da área com a sua extensão, e será transportado para a área avalianda, levando-se em conta a distância do centro da cidade.**

3.10 - **O mercado de ofertas de glebas em São José dos Campos, é que fornecerá a função mais apropriada para corrigir a frente, em relação ao tamanho da área e o novo valor do metro quadrado médio da área avalianda, em função da sua distância em relação ao centro da cidade de SJC.**

ncisco Mendes Corrêa Jr.
Engenheiro Civil
CREA - 73064 / D

Rua das Seringueiras, nº 102 - Jd. das Indústrias
São José dos Campos - SP - CEP. 12241-180
Telefax: (12) 3933-2933

3.11 - **Para tanto, serão coletadas glebas que tenham a mesma característica geoeconômica, entre si, e que estejam localizadas em regiões mais valorizadas.**

3.12 - **Em suma, o "metro quadrado médio", retro referido, também será corrigido pela equação financeira, levando-se em conta a diferença entre o Valor de Mercado Nominal e o Valor de Mercado Real. Quando alguém se dispõe a vender um imóvel à vista, somente alcançará esse preço após um determinado período. Durante esse determinado período, haverá um desgaste financeiro, surgindo daí, o conceito de mercado nominal e valor de mercado real.**

4 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

METRO QUADRADO MÉDIO DO PARQUE DA CIDADE – METODOLOGIA CIENTÍFICA – INFERÊNCIA ESTATÍSTICA – AGOSTO DE 2005

DO LAUDO DO ENGº. EDUARDO A. DE A. BRAGA, TEMOS:

ancisco Mendes Corrêa Jr.
Engenheiro Civil
CREA - 73064 / D

Rua das Seringueiras, nº 102 - Jd. das Indústrias
São José dos Campos - SP - CEP. 12241-180
Telefax: (12) 3933-2933

MEMBRO TITULAR

PESQUISA PARA AVALIAÇÃO DE TERRENOS **Nº 01**

LOCALIZAÇÃO = Av. 23 de Maio

IFM = 26,06

TEST. = 10 Tp/T = 0,25 = 1,0 .....(Tp/T)

PROF. = 30 P/Pp = 0,5 = 1,0 .....(P/Pp)

ÁREA = 300,00 Ftop = 1,0 – plano seco

VALOR = 80.000,00 (s/edif.)

V/A = 266,67

V/A homogeneizado = 266,67 X 24,62 / 26,06

V/A homogeneizado = 251,93

INFORMANTE = Maurício Roberti

TELEFONE = 3923-7451

ncisco Mendes Corrêa Jr.
Engenheiro Civil
CREA - 73064 / D

Rua das Seringueiras, nº 102 - Jd. das Indústrias
São José dos Campos - SP - CEP. 12241-180
Telefax: (12) 3933-2933

MEMBRO TITULAR

PESQUISA PARA AVALIAÇÃO DE TERRENOS **Nº 02**

LOCALIZAÇÃO = Avenida Rui Barbosa

IFM = 24,32

TEST. = 20 Tp/T = 0,25 = 0,84 .....(Tp/T)

PROF. = 30 P/Pp = 0,5 = 1,0 .....(P/Pp)

ÁREA = 600,00 Ftop = 1,0 – plano seco

VALOR = 190.000,00 (s/edif.)

V/A = 316,67

V/A homogeneizado = 316,67 X 0,84 X 24,32 / 24,32

V/A homogeneizado = 266,00

INFORMANTE = Maurício Roberti

TELEFONE = 3923-7451

ıcisco Mendes Corrêa Jr.
Engenheiro Civil
CREA - 73064 / D

Rua das Seringueiras, nº 102 - Jd. das Indústrias
São José dos Campos - SP - CEP. 12241-180
Telefax: (12) 3933-2933

PESQUISA PARA AVALIAÇÃO DE TERRENOS **Nº 03**

LOCALIZAÇÃO = Rua Alexandrino José de Souza

IFM = 15,50

TEST. = 10 Tp/T = 0,25 = 1,0 .....(Tp/T)

PROF. = 30 P/Pp = 0,5 = 1,0 .....(P/Pp)

ÁREA = 300,00 Ftop = 1,0 – plano seco

VALOR = 50.000,00 (s/edif.)

V/A = 166,67

V/A homogeneizado = 266,67 / 15,50 X 24,32

V/A homogeneizado = 261,51

INFORMANTE = Maurício Roberti

TELEFONE = 3923-7451

ıcisco Mendes Corrêa Jr.
Engenheiro Civil
CREA - 73064 / D

Rua das Seringueiras, nº 102 - Jd. das Indústrias
São José dos Campos - SP - CEP. 12241-180
Telefax: (12) 3933-2933

MEMBRO TITULAR

PESQUISA PARA AVALIAÇÃO DE TERRENOS **Nº 04**

LOCALIZAÇÃO = Av. Engº. Sebastião Gualberto

IFM = 55,64

TEST. = 10 Tp/T = ...(Tp/T) 0,25 = 1,0

PROF. = 30 P/Pp = ...(P/Pp) 0,5 = 1,0

ÁREA = 300,00 Ftop = 1,0 – plano seco

VALOR = 90.000,00 (s/edif.)

V/A = 300,00

V/A homogeneizado = 300,00 / 55,64 X 24,32

V/A homogeneizado = 131,13

INFORMANTE = Maurício Roberti

TELEFONE = 3923-7451

ancisco Mendes Corrêa Jr.
Engenheiro Civil
CREA - 73064 / D

Rua das Seringueiras, nº 102 - Jd. das Indústrias
São José dos Campos - SP - CEP. 12241-180
Telefax: (12) 3933-2933

MEMBRO TITULAR

PESQUISA PARA AVALIAÇÃO DE TERRENOS **Nº 05**

LOCALIZAÇÃO = Av. Olívio Gomes

IFM = 24,32

0,25 = 1,0

TEST. = 40 Tp/T = ...(Tp/T)

PROF. MÉDIA = 145,00 (Prof.max. = 160,00)

0,5 = 1,0

P/Pp = ...(P/Pp)

ÁREA = 5.800,00 Ftop = 1,0 – plano seco

VALOR = 2.000.000,00 (s/edif.)

V/A = 344,83

V/A homogeneizado = 344,83 / 24,32 X 24,32

V/A homogeneizado = 344,83

INFORMANTE = Rodrigo Datty

TELEFONE = 9761-6520

ncisco Mendes Corrêa Jr.
Engenheiro Civil
CREA - 73064 / D

Rua das Seringueiras, nº 102 - Jd. das Indústrias
São José dos Campos - SP - CEP. 12241-180
Telefax: (12) 3933-2933

MEMBRO TITULAR

PESQUISA PARA AVALIAÇÃO DE TERRENOS **Nº 06**

LOCALIZAÇÃO = Av. Engº. Sebastião Gualberto

IFM = 55,64

TEST. = 10 Tp/T = ...(Tp/T) 0,25 = 1,0

PROF. = 25 P/Pp = ...(P/Pp) 0,5 = 1,0

ÁREA = 250,00 Ftop = 1,0 – plano seco

VALOR = 60.000,00 (s/edif.)

V/A = 240,00

V/A homogeneizado = 240,00 / 55,64 X 24,32

V/A homogeneizado = 104,90

INFORMANTE = Rodrigo Datty

TELEFONE = 9761-6520

ncisco Mendes Corrêa Jr.
Engenheiro Civil
CREA - 73064 / D

Rua das Seringueiras, nº 102 - Jd. das Indústrias
São José dos Campos - SP - CEP. 12241-180
Telefax: (12) 3933-2933

MEMBRO TITULAR

PESQUISA PARA AVALIAÇÃO DE TERRENOS **Nº 07**

LOCALIZAÇÃO = Av. Princesa Isabel

IFM = 22,61

TEST. = 10 Tp/T = ...(Tp/T) 0,25 = 1,0

PROF. = 25 P/Pp = ...(P/Pp) 0,5 = 1,0

ÁREA = 250,00 Ftop = 1,0 – plano seco

VALOR = 55.000,00 (s/edif.)

V/A = 220,00

V/A homogeneizado = 220,00 / 22,61 X 24,32

V/A homogeneizado = 236,64

INFORMANTE = Rodrigo Datty

TELEFONE = 9761-6520

ıcisco Mendes Corrêa Jr.
Engenheiro Civil
CREA - 73064 / D

Rua das Seringueiras, nº 102 - Jd. das Indústrias
São José dos Campos - SP - CEP 12241-180
Telefax: (12) 3933-2933

MEMBRO TITULAR

PESQUISA PARA AVALIAÇÃO DE TERRENOS **Nº 08**

LOCALIZAÇÃO = Av. Rui Barbosa

IFM = 24,32

TEST. = 10 Tp/T = 0,25 = 1,0 .....(Tp/T)

PROF. = 25 P/Pp = 0,5 = 1,0 .....(P/Pp)

ÁREA = 250,00 Ftop = 1,0 – plano seco

VALOR = 85.000,00 (s/edif.)

V/A = 340,00

V/A homogeneizado = 340,00 / 24,32 X 24,32

V/A homogeneizado = 340,00

INFORMANTE = Rodrigo Datty

TELEFONE = 9761-6520

ancisco Mendes Corrêa Jr.
Engenheiro Civil
CREA - 73064 / D

Rua das Seringueiras, nº 102 - Jd. das Indústrias
São José dos Campos - SP - CEP. 12241-180
Telefax: (12) 3933-2933

MEMBRO TITULAR

PESQUISA PARA AVALIAÇÃO DE TERRENOS **Nº 09**

LOCALIZAÇÃO = Av. Rui Barbosa

IFM = 22,61

TEST. = 10 Tp/T = 0,25 = 1,0 .....(Tp/T)

PROF. = 27,50P/Pp = 0,5 = 1,0 .....(P/Pp)

ÁREA = 275,00 Ftop = 1,0 – plano seco

VALOR = 70.000,00 (s/edif.)

V/A = 254,55

V/A homogeneizado = 254,55 / 22,61 X 24,32

V/A homogeneizado = 273,80

INFORMANTE = Rodrigo Datty

TELEFONE = 9761-6520

Francisco Mendes Corrêa Jr.
Engenheiro Civil
CREA - 73064 / D

Rua das Seringueiras, nº 102 - Jd. das Indústrias
São José dos Campos - SP - CEP. 12241-180
Telefax: (12) 3933-2933

MEMBRO TITULAR

PESQUISA PARA AVALIAÇÃO DE TERRENOS **Nº 10**

LOCALIZAÇÃO = Rua Princesa Isabel

IFM = 22,61

TEST. = 10 Tp/T = ...(Tp/T) 0,25 = 1,0

PROF. = 36 P/Pp = ...(P/Pp) 0,5 = 1,0

ÁREA = 360,00 Ftop = 1,0 – plano seco

VALOR = 85.000,00 (s/edif.)

V/A = 236,11

V/A homogeneizado = 236,11 / 22,61 X 24,32

V/A homogeneizado = 253,97

INFORMANTE = Proprietária – D. Placídia – no local

ıcisco Mendes Corrêa Jr.
Engenheiro Civil
CREA - 73064 / D

Rua das Seringueiras, nº 102 - Jd. das Indústrias
São José dos Campos - SP - CEP. 12241-180
Telefax: (12) 3933-2933

PESQUISA PARA AVALIAÇÃO DE TERRENOS **Nº 11**

LOCALIZAÇÃO = Av. Olívio Gomes

IFM = 22,61

TEST. = 10 Tp/T = ...(Tp/T) 0,25 = 1,0

PROF. = 25 P/Pp = ...(P/Pp) 0,5 = 1,0

ÁREA = 250,00 Ftop = 1,0 – plano seco

VALOR = 70.000,00 (s/edif.)

V/A = 280,00

V/A homogeneizado = 280,00 / 22,61 X 24,32

V/A homogeneizado = 301,18

INFORMANTE = Maciel

TELEFONE = 3913-6000

ancisco Mendes Corrêa Jr.
Engenheiro Civil
CREA - 73064 / D

Rua das Seringueiras, nº 102 - Jd. das Indústrias
São José dos Campos - SP - CEP. 12241-180
Telefax: (12) 3933-2933

SANEAMENTO DOS VALORES DA AMOSTRA

Nº	V/A Hom
-	251,93
-	266,00
-	261,51
-	131,13
-	344,83
-	104,90
-	236,64
-	340,00
-	273,80
-	253,97
-	301,18

X = Média = 251,44

LIMITE SUPERIOR + 30% = 326,88

LIMITE INFERIOR - 30% = 176,01

Serão excluídas as amostras 04, 05, 06 e 08 por estarem fora do intervalo de confiança.

NOVA MÉDIA SANEADA = 263,58 x 0,90 = 237,22

ancisco Mendes Corrêa Jr.
Engenheiro Civil
CREA - 73064 / D

Rua das Seringueiras, nº 102 - Jd. das Indústrias
São José dos Campos - SP - CEP. 12241-180
Telefax: (12) 3933-2933

Custos de urbanização	**R$/1000 m2**
Serviços de topografia	R$ 589,33
Terraplenagem leve	R$ 489,24
Rede de água potável	R$ 2.221,99
Rede de esgoto	R$ 4.458,20
Drenagem de águas pluviais	R$ 2.132,75
Guias e sarjetas	R$ 1.784,24
Pavimentação	R$ 5.504,20
Rede de iluminação pública	R$ 1.354,23
TOTAL	**R$ 18.534,18**

Du = 18.534,18

N = V_L / Du

N = 237.220,00 / 18.534,18

N = 12,80

$\Rightarrow$ Cgl = 0,289 (Fator de Correlação gleba – lote)

T = 36

Valor unitário da área = VU = R$ 237,22 / m2 x 0,289

VU = R$ 68,56 / m2 – AGOSTO DE 2005

ncisco Mendes Corrêa Jr.
Engenheiro Civil
CREA - 73064 / D

Rua das Seringueiras, nº 102 - Jd. das Indústrias
São José dos Campos - SP - CEP. 12241-180
Telefax: (12) 3933-2933

METRO QUADRADO MÉDIO DO PARQUE DA CIDADE – INFLUÊNCIA DA FRENTE EM RELAÇÃO AO TAMANHO DA ÁREA – TRANSPORTE DA MESMA PARA O LOCAL DA ÁREA AVALIANDA, LEVANDO-SE EM CONTA A DISTÂNCIA AO CENTRO DA CIDADE

COLETAS DE GLEBAS EM OFERTA EM SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Elemento 1 - Gleba

Local : Av. Possidonio José de Freitas, ao lado da SABESP – Urbanova.

Característica geoeconômica : **mesma região.**

Informante : Proprietário : Fernando Davoli - Tel.: 3906-1406

Área : 31.000 m2

Frente : 110 m

Elemento 2 - Gleba

Local : Av. Jorge Zarur, próximo ao Viaduto do Anel Viário.

Característica geoeconômica : **mesma região.**

Informante : Proprietário : Fernando Davoli - Tel.: 3906-1406

Área : 9.000 m2

Frente : 110 m

ncisco Mendes Corrêa Jr.
Engenheiro Civil
CREA - 73064 / D

Rua das Seringueiras, nº 102 - Jd. das Indústrias
São José dos Campos - SP - CEP. 12241-180
Telefax: (12) 3933-2933

Elemento 3 - Gleba

Local : Frente para a Dutra, esquina Av. Cassiano Ricardo.

Característica geoeconômica : **mesma região.**

Informante : Mundial Imóveis – Sr. Batista - Tel.: 3922-8700

Área : 30.000 m2

Frentes : Dutra – 300 m
Av. Cassiano Ricardo – 200 m

fe (frente equivalente): 300 X 1,00 + 200 X 0,90 = 480 m

Elemento 4 - Gleba

Local : Av. Dr. Eduardo Curi,próximo a Original do Vale.

Característica geoeconômica : **mesma região.**

Informante : Sr. Elói - Tel.: 3921-8754

Área : 7.400 m2

Frentes : Av. Dr. Eduardo Curi = 100 m
Rua Maria Demétria Kfuri = 100 m

Fe (frente equivalente): 100 X 1,00 + 100 X 0,90 = 190 m

ancisco Mendes Corrêa Jr.
Engenheiro Civil
CREA - 73064 / D

Rua das Seringueiras, nº 102 - Jd. das Indústrias
São José dos Campos - SP - CEP. 12241-180
Telefax: (12) 3933-2933

Elemento 5 - Gleba

Local	:	Final da Av. Lineu de Moura, lado esquerdo.
Característica geoeconômica	:	**mesma região.**
Informante	:	Sr. Oto - Tel.: 3949-1492
Área	:	20.000 m2
Frente	:	100 m

Elemento 6 - Gleba

Local	:	Av. Lineu de Moura, esquina com Trav. Jarbas Vaz de Lima.
Característica geoeconômica	:	**mesma região.**
Informante	:	Sr. Oto - Tel.: 3949-1492
Área	:	10.000 m2
Frente	:	100 m - Av. Lineu de Moura. 100 m - Travessa Jarbas Vaz de Lima.

Cálculo da frente equivalente - fe

fe = 100 X 1,00 + 100 X 0,90 = 190 m

ıcisco Mendes Corrêa Jr.
Engenheiro Civil
CREA - 73064 / D

Rua das Seringueiras, nº 102 - Jd. das Indústrias
São José dos Campos - SP - CEP. 12241-180
Telefax: (12) 3933-2933

Elemento 7 - Gleba

Local	:	Av. Jorge Zarur – lado esquerdo da Peugeot Veículos.
Característica geoeconômica	:	**mesma região.**
Informante	:	Serravale Imóveis – Sr. Renato - Tel.: 3949-1030
Área	:	6.700 m2
Frente	:	70 m

Elemento 8 - Gleba

Local	:	Av. Dr. Eduardo Curi, lado direito Original do Vale.
Característica geoeconômica	:	**mesma região.**
Proprietário	:	Construtora Marcondes César – Informante – Sr. Renato-Serravale Imóveis - Tel.: 3949-1030.
Área	:	15.000 m2
Frentes	:	Av. Dr. Eduardo Curi - 200 m Rua Maria D. Kfuri - 200 m
fe	:	200 X 1,00 + 200 X 0,90 = 380 m

ıncisco Mendes Corrêa Jr.
Engenheiro Civil
CREA - 73064 / D

Rua das Seringueiras, nº 102 - Jd. das Indústrias
São José dos Campos - SP - CEP. 12241-180
Telefax: (12) 3933-2933

Elemento 9 - Gleba

Local	:	Av. Dr. Eduardo Curi, próximo a Original do Vale.
Característica geoeconômica	:	**mesma região.**
Informante	:	Serravale Imóveis- Sr. Renato - Tel.: 3949-1030
Área	:	9.600 m2
Frentes	:	Av. Dr. Eduardo Curi - 100 m Rua Maria D. Kfuri - 100 m
fe	:	100 X 1,00 + 100 X 0,90 = 190 m

Elemento 10 - Gleba

Local	:	Av. Lineu de Moura, lado direito da Escola Natural Vivência.
Característica geoeconômica	:	**mesma região.**
Proprietário	:	Serravale Imóveis – Sr. Renato – Tel.: 3949-1030
Área	:	4.800 m2
Frente	:	70 m

ıcisco Mendes Corrêa Jr.
Engenheiro Civil
CREA - 73064 / D

Rua das Seringueiras, nº 102 - Jd. das Indústrias
São José dos Campos - SP - CEP. 12241-180
Telefax: (12) 3933-2933

Elemento 11 - Gleba

Local	:	Final da Av. Dr. Eduardo Curi, lado direito.
Característica geoeconômica	:	**mesma região.**
Informante	:	Serravale Imóveis – Sr. Renato - Tel.: 3949-1030
Área	:	20.000 m2
Frente	:	Av. Dr. Eduardo Curi - 200 m Rua Laurent Martins - 200 m
fe	:	200 X 1,00 + 200 X 0,90 = 380 m

Elemento 12 - Gleba

Local	:	Av. Lineu de Moura, lado esquerdo Escola Natural Vivência.
Característica geoeconômica	:	**mesma região.**
Informante	:	Proprietário : Juan Gonzalez Peres - Tel.: 3949-1240
Área	:	30.000 m2
Frente	:	150 m

ncisco Mendes Corrêa Jr.
Engenheiro Civil
CREA - 73064 / D

Rua das Seringueiras, nº 102 - Jd. das Indústrias
São José dos Campos - SP - CEP. 12241-180
Telefax: (12) 3933-2933

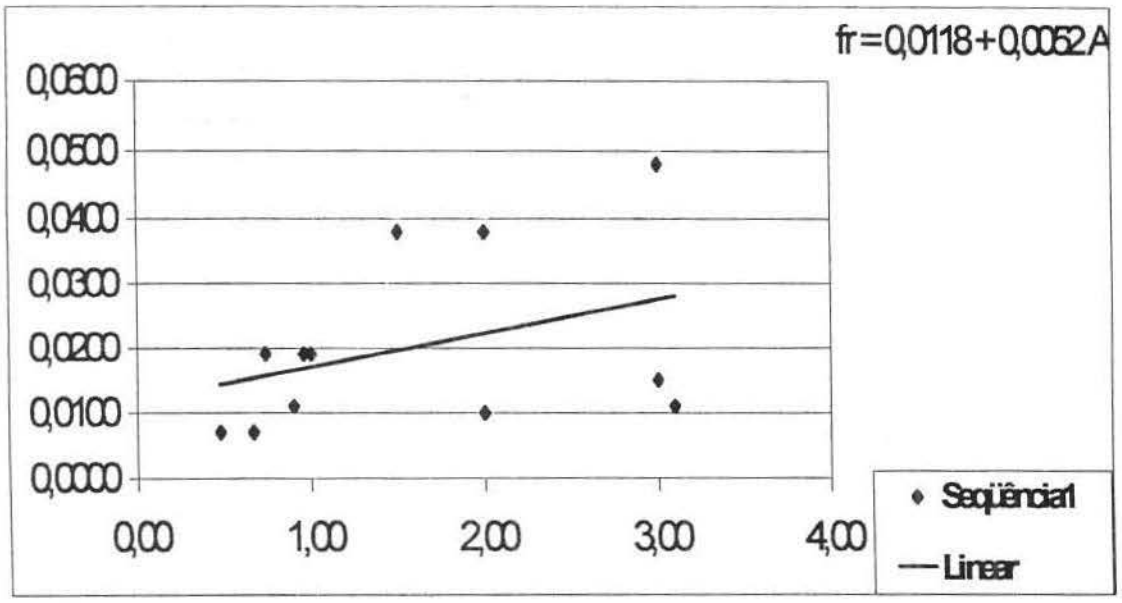
INFLUÊNCIA DAS FRENTES SOBRE OS VALORES UNITÁRIOS DAS AMOSTRAS – VU1

Locando num sistema cartesiano, áreas em abscissa e frentes equivalentes em ordenada, notamos uma franca tendência linear, razão pela qual escolho esta função para acompanhar o fenômeno (estatisticamente), cuja equação é :

fr = a + b x A onde

fr = frente de referência

A = áreas



ıcisco Mendes Corrêa Jr.
Engenheiro Civil
CREA - 73064 / D

Rua das Seringueiras, nº 102 - Jd. das Indústrias
São José dos Campos - SP - CEP. 12241-180
Telefax: (12) 3933-2933

Aplicando o critério dos mínimos quadrados, foram calculados os parâmetros **a** e **b** :

fr (frente de referência) = **0,0118 + 0,0052 x A**

Substituindo pela área avalianda , temos a respectiva frente de referência e o fator de correção:

fr = 0,0018 + 0,0052 x 18,2689

fr = 1.068 m

fe = 250 m

$F = (fe / fr)^{0,25}$ onde F = coeficiente de frente

Substituindo, temos :

$$F = (250 / 1068)^{0,25} = 0,70$$

VU1 = VU x F

Substituindo, temos :

VU1 = R$ 68,56 x 0,70

VU1 = R$ 47,99 / m2

ancisco Mendes Corrêa Jr.
Engenheiro Civil
CREA - 73064 / D

Rua das Seringueiras, nº 102 - Jd. das Indústrias
São José dos Campos - SP - CEP. 12241-180
Telefax: (12) 3933-2933

INFLUÊNCIA DA DISTÂNCIA AO CENTRO DA CIDADE – VU2

O mercado de Glebas de São José dos Campos, forneceu a função linear abaixo, em relação as suas distâncias.

V = 196,3474 – 26,6197 x d , onde:

V = Valor

d = distância ao centro

D = V (Área Avalianda) / V (Parque da Cidade)

d = 4,50 km – Área Avalianda

d = 0,80 km – Parque da Cidade

D = 77,00 / 175,00 = 0,44

VU2 = VU1 x D

Substituindo, temos:

VU2 = R$ 47,99 x 0,44

VU2 = R$ 21,12 / m2

ncisco Mendes Corrêa Jr.
Engenheiro Civil
CREA - 73064 / D

Rua das Seringueiras, nº 102 - Jd. das Indústrias
São José dos Campos - SP - CEP 12241-180
Telefax: (12) 3933-2933

TEMPO DE VENDA – VALOR DE MERCADO REAL – VU3

$$VU3 = VU2 \times 1 / (1 + j)^{t} \quad \text{onde :}$$

VU2 = R$ 21,12 / m2

j = taxa de capitalização = 1,5 %

t = velocidade de venda = 12 meses

Substituindo temos:

$$VU3 = R\$\ 21,12 \times 1/(1 + 0,015)^{12}$$

VU3 = R$ 17,74 / m2

AVALIAÇÃO TOTAL DA GLEBA - AVT

ÁREA LIVRE – AVT1

AVT1 = R$ 17,74 x 156.667,63

AVT1 = R$ 2.779.283,00

ıcisco Mendes Corrêa Jr.
Engenheiro Civil
CREA - 73064 / D

Rua das Seringueiras, nº 102 - Jd. das Indústrias
São José dos Campos - SP - CEP. 12241-180
Telefax: (12) 3933-2933

ÁREA NON AEDIFICANDI 01 – AVT2

AVT2 = R$ 17,74 x 3.766,43 x 0,80

AVT2 = R$ 53.453,00

ÁREA NON AEDIFICANDI 02 – AVT3

AVT3 = R$ 17,74 x 14.009,30 x 0,70

AVT3 = R$ 173.967,00

ÁREA BREJOSA – AVT4

AVT4 = R$ 17,74 x 8.245,66 x 0,50

AVT4 = R$ 73.139,00

AVALIAÇÃO TOTAL DA GLEBA - AVT

AVT = AVT1 + AVT2 + AVT3 + AVT4

AVT = R$ 2.779.283,00+R$ 53.453,00+R$ 173.967,00+R$ 73.139,00

AVT = R$ 3.079.842,00 (Três milhões, setenta e nove mil, oitocentos e quarenta e dois reais).

ancisco Mendes Corrêa Jr.
Engenheiro Civil
CREA - 73064 / D

Rua das Seringueiras, nº 102 - Jd. das Indústrias
São José dos Campos - SP - CEP. 12241-180
Telefax: (12) 3933-2933

5 - ROTEIRO DOS ANEXOS

ANEXO 1 - PLANTA PLANIMÉTRICA DA ÁREA AVALIANDA

ANEXO 2 - AEROFOTOGRAMÉTRICO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – ESCALA 1/20.000, COM AS DISTÂNCIAS DO PARQUE DA CIDADE E ÁREA AVALIANDA DO CENTRO.

ancisco Mendes Corrêa Jr.
Engenheiro Civil
CREA - 73064 / D

Rua das Seringueiras, nº 102 - Jd. das Indústrias
São José dos Campos - SP - CEP. 12241-180
Telefax: (12) 3933-2933

ENCERRAMENTO

O presente Laudo foi digitado em 31 (trinta e uma) folhas e é acompanhado de anexos (02).

São José dos Campos, 31 de agosto de 2005.

ncisco Mendes Corrêa Jr.
Engenheiro Civil
CREA - 73064 / D

Rua das Seringueiras, nº 102 - Jd. das Indústrias
São José dos Campos - SP - CEP. 12241-180
Telefax: (12) 3933-2933