

LEI COMPLEMENTAR Nº 468/12  
DE 4 DE JULHO DE 2012

Desafeta as áreas de domínio público municipal que especifica, classificando-as como bens dominicais, autoriza a Prefeitura Municipal a doá-las à Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU -, para a implantação de programa habitacional 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. 1º. Ficam desafetadas as áreas de domínio público municipal, com as medidas, limites e confrontações abaixo especificadas, que passam a ser classificadas como bens dominicais e fica autorizada a Prefeitura Municipal a doá-las à Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU -, para a implantação de programa habitacional no Município:

01 - IMÓVEL: Gleba de Terras.

02 - PROPRIEDADE: Prefeitura Municipal de São José dos Campos.

03 - LOCALIZAÇÃO: Estrada Municipal do Jaguari (SJC 070), Jardim Altos de Santana.

04 - SITUAÇÃO: A área está situada entre a Estrada Municipal do Jaguari (SJC 070), propriedade das Indústrias Matarazzo de Fibras Sintéticas Ltda., Rio Municipal do Jaguari e área de domínio público municipal.

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

ÁREA 02

MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: A medição inicia-se no vértice A49, que está a 8,19m do ponto 176 do perímetro principal, situado no alinhamento da Estrada Municipal do Jaguari; deste segue com rumo  $74^{\circ}15'09''$ SW e distância de 7,54m até o ponto 177; deste segue com rumo  $80^{\circ}58'29''$ SW e distância de 6,20m até o ponto B14. Do ponto A49 ao B14 confronta com a Estrada Municipal do Jaguari (SJC 070); deste segue em curva com Ângulo Central de  $04^{\circ}32'30''$ , Raio de 204,21m e Desenvolvimento de 16,18m até o ponto B13; deste segue em curva com Ângulo Central de  $14^{\circ}07'08''$ , Raio de 204,21m e Desenvolvimento de 50,32m até o ponto B12; deste segue em curva com Ângulo Central de  $18^{\circ}49'01''$ , Raio de 109,04m e Desenvolvimento de 35,81m até o ponto B11; deste segue em curva com Ângulo Central de  $09^{\circ}58'04''$ , Raio de 31,03m e Desenvolvimento de 5,39m até o ponto B10; deste segue com rumo  $08^{\circ}34'13''$ SE e distância de 3,85m até o ponto B9. Do ponto B14 ao B9 confronta com a Área 03; deste segue com rumo  $08^{\circ}34'13''$ SE e distância de 11,34m até o

ponto B8; deste segue com rumo  $09^{\circ}26'49''$ SE e distância de 28,27m até o ponto B7; deste segue em curva com Ângulo Central de  $04^{\circ}31'58''$ , Raio de 261,13m e Desenvolvimento de 20,65m até o ponto B6; deste segue em curva com Ângulo Central de  $22^{\circ}33'44''$ , Raio de 52,82m e Desenvolvimento de 20,80m até o ponto B5; deste segue em curva com Ângulo Central de  $21^{\circ}11'00''$ , Raio de 15,34m e Desenvolvimento de 5,67m até o ponto B4; deste segue em curva com Ângulo Central de  $13^{\circ}55'54''$ , Raio de 75,16m e Desenvolvimento de 18,27m até o ponto B3; deste segue em curva com Ângulo Central de  $69^{\circ}32'18''$ , Raio de 9,00m e Desenvolvimento de 10,92m até o ponto B2; deste segue com rumo  $74^{\circ}42'26''$ SW e distância de 33,81m até o ponto B1; deste segue com rumo  $88^{\circ}28'46''$ SW e distância de 78,27m até o ponto B. Do ponto B9 ao B confronta com a Área 04; deste segue em curva com Ângulo Central de  $34^{\circ}37'17''$ , Raio de 50,00m e Desenvolvimento de 30,21m até o ponto A2; deste segue em curva com Ângulo Central de  $18^{\circ}29'14''$ , Raio de 205,66m e Desenvolvimento de 66,36m até o ponto A3; deste segue com rumo  $09^{\circ}44'06''$ SE e distância de 10,46m até o ponto A4; deste segue com rumo  $07^{\circ}21'13''$ SE e distância de 6,52m até o ponto A5; deste segue com rumo  $06^{\circ}32'22''$ SE e distância de 6,02m até o ponto A6; deste segue com rumo  $06^{\circ}59'46''$ SE e distância de 5,55m até o ponto A7; deste segue com rumo  $40^{\circ}46'22''$ SE e distância de 1,35m até o ponto A8; deste segue com rumo  $43^{\circ}29'14''$ SE e distância de 3,82m até o ponto A9; deste segue com rumo  $39^{\circ}21'49''$ SE e distância de 5,01m até o ponto A10; deste segue com rumo  $40^{\circ}09'53''$ SE e distância de 3,93m até o ponto A11; deste segue com rumo  $40^{\circ}45'24''$ SE e distância de 4,15m até o ponto A12; deste segue com rumo  $41^{\circ}10'10''$ SE e distância de 4,32m até o ponto A13; deste segue com rumo  $41^{\circ}25'20''$ SE e distância de 4,40m até o ponto A14; deste segue com rumo  $41^{\circ}41'30''$ SE e distância de 4,37m até o ponto A15; deste segue com rumo  $41^{\circ}36'31''$ SE e distância de 4,52m até o ponto A16; deste segue com rumo  $41^{\circ}20'01''$ SE e distância de 4,63m até o ponto A17; deste segue em curva com Ângulo Central de  $17^{\circ}09'12''$ , Raio de 136,75m e Desenvolvimento de 40,94m até o ponto A18; deste segue com rumo  $15^{\circ}01'39''$ SE e distância de 9,30m até o ponto A19; deste segue com rumo  $11^{\circ}14'24''$ SE e distância de 5,86m até o ponto A20; deste segue com rumo  $08^{\circ}33'23''$ SE e distância de 9,15m até o ponto A21; deste segue em curva com Ângulo Central de  $22^{\circ}02'30''$ , Raio de 11,23m e Desenvolvimento de 4,32m até o ponto A22; deste segue em curva com Ângulo Central de  $22^{\circ}16'34''$ , Raio de 73,44m e Desenvolvimento de 28,56m até o ponto A23; deste segue em curva com Ângulo Central de  $03^{\circ}50'57''$ , Raio de 434,70m e Desenvolvimento de 29,20m até o ponto A24; deste segue com rumo  $14^{\circ}01'07''$ NE e distância de 11,39m até o ponto A25; deste segue com rumo  $09^{\circ}15'54''$ NE e distância de 10,78m até o ponto A26; deste segue em curva com Ângulo Central de  $32^{\circ}58'48''$ , Raio de 77,45m e Desenvolvimento de 44,58m até o ponto A27; deste segue em curva com Ângulo Central de  $02^{\circ}51'48''$ , Raio de 518,95m e Desenvolvimento de 25,93m até o ponto A28; deste segue com rumo  $32^{\circ}28'56''$ NE e distância de 3,75m até o ponto A29; deste segue com rumo  $32^{\circ}15'53''$ NE e distância de 5,01m até o ponto A30; deste segue com rumo  $32^{\circ}37'19''$ NE e distância de 5,27m até o ponto A31; deste segue em curva com Ângulo Central de  $05^{\circ}41'52''$ , Raio de 135,21m e Desenvolvimento de 13,45m até o ponto A32; deste segue com rumo  $45^{\circ}10'08''$ NE e distância de 20,35m até o ponto A33; deste segue com rumo  $22^{\circ}44'22''$ NE e distância de 9,40m até o ponto A34; deste segue com rumo  $18^{\circ}46'48''$ NE e distância de 16,33m até o ponto A35; deste segue em curva com Ângulo Central de  $06^{\circ}20'34''$ , Raio de 122,75m e Desenvolvimento de 13,58m até o ponto A36; deste segue com rumo  $32^{\circ}07'01''$ NE e distância de 20,60m até o ponto A37; deste segue

em curva com Ângulo Central de 28°37'07", Raio de 24,66m e Desenvolvimento de 12,31m até o ponto A38; deste segue em curva com Ângulo Central de 12°47'49", Raio de 154,71m e Desenvolvimento de 34,55m até o ponto A39; deste segue em curva com Ângulo Central de 06°51'00", Raio de 191,36m e Desenvolvimento de 22,87m até o ponto A40; deste segue em curva com Ângulo Central de 03°55'01", Raio de 338,30m e Desenvolvimento de 23,12m até o ponto A41; deste segue em curva com Ângulo Central de 52°14'37", Raio de 40,82m e Desenvolvimento de 37,22m até o ponto A42; deste segue em curva com Ângulo Central de 04°44'19", Raio de 249,13m e Desenvolvimento de 20,60m até o ponto A43; deste segue com rumo 09°26'49"NW e distância de 28,48m até o ponto A44; deste segue com rumo 08°34'13"NW e distância de 15,31m até o ponto A45; deste segue em curva com Ângulo Central de 14°01'24", Raio de 43,03m e Desenvolvimento de 10,53m até o ponto A46; deste segue em curva com Ângulo Central de 17°27'43", Raio de 96,85m e Desenvolvimento de 29,51m até o ponto A47; deste segue em curva com Ângulo Central de 15°21'59", Raio de 192,21m e Desenvolvimento de 51,54m até o ponto A48; deste segue em curva com Ângulo Central de 05°10'13", Raio de 192,21m e Desenvolvimento de 17,34m até o ponto A49. Do ponto B ao A49 confronta com a Área 01, fechando assim o perímetro.

**ÁREA TOTAL:** O perímetro descrito perfaz uma área de 32.989,02m<sup>2</sup> (Trinta e dois mil novecentos e oitenta e nove metros quadrados e dois decímetros quadrados).

Na referida área 02, acima descrita, está prevista FAIXA "NON AEDIFICANDI", destinada ao futuro alargamento da Estrada Municipal do Jaguari, com as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se no ponto A49, situado no alinhamento da Estrada Municipal do Jaguari; deste segue com rumo 74°15'09"SW e distância de 7,54m até o ponto 177; deste segue com rumo 80°58'29"SW e distância de 6,20m até o ponto B14. Do ponto B14 ao A49 confronta com a Estrada Municipal do Jaguari (SJC 070); deste segue em curva com Ângulo Central de 04°32'30", Raio de 204,21m e Desenvolvimento de 16,18m até o ponto B13. Do ponto B14 ao B13 confronta com a Área 03; deste segue com rumo 80°58'29"NE e distância de 12,80m até o ponto A48. Do ponto B13 ao A48 confronta com a Área 02; deste segue em curva com Ângulo Central de 05°10'13", Raio de 192,21m e Desenvolvimento de 17,34m até o ponto A49. Do ponto A48 ao A49 confronta com a Área 01, fechando assim o perímetro.

**ÁREA TOTAL:** O perímetro descrito perfaz uma área de 131,77m<sup>2</sup> (cento e trinta e um metros quadrados e setenta e sete decímetros quadrados).

#### ÁREA 04

**MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:** A medição inicia-se no vértice F6, que esta a 1,30m do ponto 107 do perímetro principal, situado no alinhamento da Estrada Municipal do Jaguari (SJC 070); deste segue com rumo 74°54'50"SW e distância de 5,59m até o ponto 106; deste segue com rumo 74°13'06"SW e distância de 7,93m até o ponto 103. Do ponto 103 ao F6 confronta com a Estrada Municipal do Jaguari (SJC 070); deste segue com rumo 50°42'15"SE e distância de 5,62m até o ponto 104; deste segue com rumo 29°23'06"SE e distância de 7,17m até o ponto 105; deste segue com rumo 04°37'55"SE e distância de 3,49m até o ponto 221; deste segue com rumo 03°35'30"SE e distância de 63,80m até o ponto 115; deste segue com rumo 02°53'34"SE



e distância de 73,86m até o ponto 117; deste segue com rumo  $09^{\circ}55'25''$ SW e distância de 21,63m até o ponto 123. Do ponto 103 ao 123 confronta com a propriedade de Indústrias Matarazzo de Fibras Sintéticas Ltda.; deste segue com rumo  $80^{\circ}04'44''$ NE e distância de 12,75m até o ponto A; deste segue em curva com Ângulo Central de  $104^{\circ}24'24''$ , Raio de 50,00m e Desenvolvimento de 91,11m até o ponto B. Do ponto 123 ao B confronta com a Área 01; deste segue com rumo  $88^{\circ}28'46''$ NE e distância de 78,27m até o ponto B1; deste segue com rumo  $74^{\circ}42'26''$ NE e distância de 33,81m até o ponto B2; deste segue em curva com Ângulo Central de  $69^{\circ}32'18''$ , Raio de 9,00m e Desenvolvimento de 10,92m até o ponto B3; deste segue em curva com Ângulo Central de  $13^{\circ}55'54''$ , Raio de 75,16m e Desenvolvimento de 18,27m até o ponto B4; deste segue em curva com Ângulo Central de  $21^{\circ}11'00''$ , Raio de 15,34m e Desenvolvimento de 5,67m até o ponto B5; deste segue em curva com Ângulo Central de  $22^{\circ}33'44''$ , Raio de 52,82m e Desenvolvimento de 20,80m até o ponto B6; deste segue em curva com Ângulo Central de  $04^{\circ}31'58''$ , Raio de 261,13m e Desenvolvimento de 20,65m até o ponto B7; deste segue com rumo  $09^{\circ}26'49''$ NW e distância de 28,27m até o ponto B8; deste segue com rumo  $08^{\circ}34'13''$ NW e distância de 11,34m até o ponto B9. Do ponto B ao B9 confronta com a Área 02; deste segue com rumo  $88^{\circ}31'32''$ SW e distância de 49,71m até o ponto D2. Do ponto B9 ao D2 confronta com a Área 03; deste segue com rumo  $00^{\circ}00'00''$ SE e distância de 44,00m até o ponto D3; deste segue com rumo  $90^{\circ}00'00''$ NW e distância de 124,65m até o ponto C2; deste segue com rumo  $02^{\circ}53'34''$ NW e distância de 46,88m até o ponto C3; deste segue com rumo  $03^{\circ}35'30''$ NW e distância de 63,98m até o ponto C4; deste segue com rumo  $04^{\circ}37'55''$ NW e distância de 2,95m até o ponto C5; deste segue com rumo  $04^{\circ}37'55''$ NW e distância de 3,28m até o ponto C6; deste segue com rumo  $29^{\circ}23'06''$ NW e distância de 12,06m até o ponto F5; deste segue com rumo  $50^{\circ}42'15''$ NW e distância de 0,43m até o ponto F6. Do ponto D2 ao F6 confronta com a Área 05, fechando assim o perímetro.

**ÁREA TOTAL:** O perímetro descrito perfaz uma área de  $16.349,09\text{m}^2$  (dezesseis mil trezentos e quarenta e nove metros quadrados e nove decímetros quadrados).

Na referida área 04, acima descrita, está prevista FAIXA DE SERVIDÃO intitulada Estrada de Acesso à Fábrica, com as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se no ponto F6, deste segue com rumo  $74^{\circ}54'50''$ SW e distância de 5,59m até o ponto 106; deste segue com rumo  $74^{\circ}13'06''$ SW e distância de 7,93m até o ponto 103. Do ponto F6 ao 103 confronta com a Estrada Municipal do Jaguari (SJC 070); deste segue com rumo  $50^{\circ}42'15''$ SE e distância de 5,62m até o ponto 104; deste segue com rumo  $29^{\circ}23'06''$ SE e distância de 7,17m até o ponto 105; deste segue com rumo  $04^{\circ}37'55''$ SE e distância de 3,49m até o ponto 221; deste segue com rumo  $03^{\circ}35'30''$ SE e distância de 63,80m até o ponto 115; deste segue com rumo  $02^{\circ}53'34''$ SE e distância de 73,86m até o ponto 117; deste segue com rumo  $09^{\circ}55'25''$ SW e distância de 21,63m até o ponto 123. Do ponto 103 ao 123 confronta com a propriedade de Indústrias Matarazzo de Fibras Sintéticas Ltda.; deste segue com rumo  $80^{\circ}04'44''$ NE e distância de 12,75m até o ponto A. Do ponto 123 ao A confronta com a Área 01; deste segue com rumo  $09^{\circ}55'25''$ NE e distância de 18,64m até o ponto C1; deste segue com rumo  $02^{\circ}53'34''$ NW e distância de 28,39m até o ponto C2. Do ponto A ao C2 confronta com a Área 04; deste segue com rumo  $02^{\circ}53'34''$ NW e distância de 46,88m até o ponto C3; deste segue com rumo  $03^{\circ}35'30''$ NW e distância de 63,98m até o ponto C4; deste segue com rumo

04°37'55"NW e distância de 2,95m até o ponto C5; deste segue com rumo 04°37'55"NW e distância de 3,28m até o ponto C6; deste segue com rumo 29°23'06"NW e distância de 12,06m até o ponto F5; deste segue com rumo 50°42'15"NW e distância de 0,43m até o ponto F6. Do ponto C2 ao F6 confronta com a Área 05, fechando assim o perímetro.

ÁREA TOTAL: O perímetro descrito perfaz uma área de 2.215,79m<sup>2</sup> (dois mil duzentos e quinze metros quadrados e setenta e nove décimos quadrados).

#### ÁREA 05

MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: A medição inicia-se no vértice C9, que esta a 12,10m do ponto 109 do perímetro principal, situado no alinhamento da Estrada Municipal do Jaguari (SJC 070); deste segue com rumo 81°31'14"SW e distância de 38,00m até o ponto 108; deste segue com rumo 81°46'43"SW e distância de 59,95m até o ponto 107; deste segue com rumo 74°54'50"SW e distância de 1,30m até o ponto F6. Do ponto C9 ao F6 confronta com a Estrada Municipal do Jaguari (SJC 070); deste segue com rumo 50°42'15"SE e distância de 0,43m até o ponto F5; deste segue com rumo 29°23'06"SE e distância de 12,06m até o ponto C6; deste segue com rumo 04°37'55"SE e distância de 3,28m até o ponto C5; deste segue com rumo 04°37'55"SE e distância de 2,95m até o ponto C4; deste segue com rumo 03°35'30"SE e distância de 63,98m até o ponto C3; deste segue com rumo 02°53'34"SE e distância de 46,88m até o ponto C2; deste segue com rumo 90°00'00"SE e distância de 124,65m até o ponto D3; deste segue com rumo 00°00'00"NW e distância de 44,00m até o ponto D2. Do ponto F6 ao D2 confronta com a Área 04; deste segue com rumo 88°32'08"SW e distância de 33,20m até o ponto D1; deste segue com rumo 03°42'46"NW e distância de 84,19m até o ponto C8; deste segue com rumo 03°42'46"NW e distância de 15,05m até o ponto C9. Do ponto D2 ao C9 confronta com a Área 03, fechando assim o perímetro.

ÁREA TOTAL: O perímetro descrito perfaz uma área de 14.102,49m<sup>2</sup> (quatorze mil cento e dois metros quadrados e quarenta e nove décimos quadrados).

Na referida área 05, acima descrita, está prevista FAIXA "NON AEDIFICANDI", destinada ao futuro alargamento da Estrada Municipal do Jaguari (SJC 070), com as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se no ponto C9, situado no alinhamento da Estrada Municipal do Jaguari (SJC 070); deste segue com rumo 81°31'14"SW e distância de 38,00m até o ponto 108; deste segue com rumo 81°46'43"SW e distância de 59,95m até o ponto 107; deste segue com rumo 74°54'50"SW e distância de 1,30m até o ponto F6. Do ponto C9 ao F6 confronta com a Estrada Municipal do Jaguari (SJC 070); deste segue com rumo 50°42'15"SW e distância de 0,43m até o ponto F5; deste segue com rumo 29°23'06"SE e distância de 12,06m até o ponto C6; deste segue com rumo 04°37'55"SE e distância de 3,28m até o ponto C5. Do ponto F6 ao C5 confronta com a Área 04; deste segue com rumo 81°46'43"NE e distância de 56,79m até o ponto C7; deste segue com rumo 81°31'14"NE e distância de 36,73m até o ponto C8. Do ponto C5 ao C8 confronta com a Área 05; deste segue com rumo 03°42'46"NW e distância de 15,05m até o ponto C9. Do ponto C8 ao C9 confronta com a Área 03, fechando assim o perímetro.

ÁREA TOTAL: O perímetro descrito perfaz uma área de 1.370,24m<sup>2</sup> (mil trezentos e setenta metros quadrados e vinte e quatro decímetros quadrados).

Parágrafo único. As áreas de terreno acima descritas estão melhor caracterizadas nos memoriais descritivos, plantas e laudos de avaliação, inclusos, que são partes integrantes desta lei complementar.

Art. 2º. As áreas de terreno objeto da doação autorizada no artigo 1º desta lei complementar deverão ser utilizadas integralmente pela donatária 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. 3º. A Prefeitura Municipal fica obrigada na escritura de doação a responder pela evicção dos imóveis, devendo desapropriá-los e doá-los novamente a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU - se, a qualquer título, forem reivindicados por terceiros ou anulada a primeira doação, tudo sem ônus para a donatária.

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


Art. 5º. 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. Enquanto estiver no domínio da CDHU os bens imóveis, móveis e os serviços integrantes do Conjunto Habitacional que ela implantar neste Município nas áreas de terra de que trata esta lei complementar, ficam isentos de tributos municipais, devendo após a conclusão a municipalidade lançar os competentes tributos em face dos mutuários beneficiados.


Art. 7º. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 4 de julho de 2012.

  
Eduardo Cury  
Prefeito Municipal




William de Souza Freitas  
Consultor Legislativo



Irene Maria Pereira Martinen  
Secretária de Habitação



Oswaldo Vieira de Paula Júnior  
Secretário de Planejamento Urbano




José Liberato Júnior  
Secretário da Fazenda



Aldo Zonzini Filho  
Secretário de Assuntos Jurídicos

Registrada na Assessoria Técnico Legislativa da Consultoria  
Legislativa, aos quatro dias do mês de julho do ano de dois mil e doze.



Erica Silva Penha  
Assessora Técnico Legislativa

(Projeto de Lei Complementar nº 16/12, de autoria do Poder Executivo)





**MEMORIAL DESCRITIVO  
DOAÇÃO DE ÁREA**

**01- IMÓVEL:** Gleba de Terras.

**02 - PROPRIEDADE:** Prefeitura Municipal de São José dos Campos.

**03 - LOCALIZAÇÃO:** Estrada Municipal do Jaguari - (SJC 070) - Jd Altos de Santana.

**04 - SITUAÇÃO:** A área está situada entre a Estrada Municipal do Jaguari (SJC 070), Propriedade das Indústrias Matarazzo de Fibras Sintéticas Ltda, Rio Municipal do Jaguari e Área de Domínio Público Municipal.

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

**ÁREA 02**

**MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:** - A medição inicia-se no vértice A49, que está à 8,19m do ponto 176 do perímetro principal, situado no alinhamento da Estrada Municipal do Jaguari, deste segue com rumo  $74^{\circ}15'09''$ SW e distância de 7,54m até o ponto 177; deste segue com rumo  $80^{\circ}58'29''$ SW e distância de 6,20m até o ponto B14. Do ponto A49 ao B14 confronta com a Estrada Municipal do Jaguari (SJC 070); deste segue em curva com Ângulo Central de  $04^{\circ}32'30''$ , Raio de 204,21m e Desenvolvimento de 16,18m até o ponto B13; deste segue em curva com Ângulo Central de  $14^{\circ}07'08''$ , Raio de 204,21m e Desenvolvimento de 50,32m até o ponto B12; deste segue em curva com Ângulo Central de  $18^{\circ}49'01''$ , Raio de 109,04m e Desenvolvimento de 35,81m até o ponto B11; deste segue em curva com Ângulo Central de  $09^{\circ}58'04''$ , Raio de 31,03m e Desenvolvimento de 5,39m até o ponto B10; deste segue com rumo  $08^{\circ}34'13''$ SE e distância de 3,85m até o ponto B9. Do ponto B14 ao B9 confronta com a Área 03; deste segue com rumo  $08^{\circ}34'13''$ SE e distância de 11,34m até o ponto B8; deste segue com rumo  $09^{\circ}26'49''$ SE e distância de 28,27m até o ponto B7; deste segue em curva com Ângulo Central de  $04^{\circ}31'58''$ , Raio de 261,13m e Desenvolvimento de 20,65m até o ponto B6; deste segue em curva com Ângulo Central de  $22^{\circ}33'44''$ , Raio de 52,82m e Desenvolvimento de 20,80m até o ponto B5; deste segue em curva com Ângulo Central de  $21^{\circ}11'00''$ , Raio de 15,34m e Desenvolvimento de 5,67m até o ponto B4; deste segue em curva com Ângulo Central de  $13^{\circ}55'54''$ , Raio de 75,16m e Desenvolvimento de 18,27m até o ponto B3; deste segue em curva com Ângulo Central de  $69^{\circ}32'18''$ , Raio de 9,00m e Desenvolvimento de 10,92m até o ponto B2; deste segue com rumo  $74^{\circ}42'26''$ SW e distância de 33,81m até o ponto B1; deste segue com rumo  $88^{\circ}28'46''$ SW e distância de 78,27m até o ponto B. Do ponto B9 ao B confronta com a Área 04; deste segue em curva com Ângulo Central de  $34^{\circ}37'17''$ ,





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
SECRETARIA DE HABITAÇÃO  
DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO

Raio de 50,00m e Desenvolvimento de 30,21m até o ponto A2; deste segue em curva com Ângulo Central de 18°29'14", Raio de 205,66m e Desenvolvimento de 66,36m até o ponto A3; deste segue com rumo 09°44'06"SE e distância de 10,46m até o ponto A4; deste segue com rumo 07°21'13"SE e distância de 6,52m até o ponto A5; deste segue com rumo 06°32'22"SE e distância de 6,02m até o ponto A6; deste segue com rumo 06°59'46"SE e distância de 5,55m até o ponto A7; deste segue com rumo 40°46'22"SE e distância de 1,35m até o ponto A8; deste segue com rumo 43°29'14"SE e distância de 3,82m até o ponto A9; deste segue com rumo 39°21'49"SE e distância de 5,01m até o ponto A10; deste segue com rumo 40°09'53"SE e distância de 3,93m até o ponto A11; deste segue com rumo 40°45'24"SE e distância de 4,15m até o ponto A12; deste segue com rumo 41°10'10"SE e distância de 4,32m até o ponto A13; deste segue com rumo 41°25'20"SE e distância de 4,40m até o ponto A14; deste segue com rumo 41°41'30"SE e distância de 4,37m até o ponto A15; deste segue com rumo 41°36'31"SE e distância de 4,52m até o ponto A16; deste segue com rumo 41°20'01"SE e distância de 4,63m até o ponto A17; deste segue em curva com Ângulo Central de 17°09'12", Raio de 136,75m e Desenvolvimento de 40,94m até o ponto A18; deste segue com rumo 15°01'39"SE e distância de 9,30m até o ponto A19; deste segue com rumo 11°14'24"SE e distância de 5,86m até o ponto A20; deste segue com rumo 08°33'23"SE e distância de 9,15m até o ponto A21; deste segue em curva com Ângulo Central de 22°02'30", Raio de 11,23m e Desenvolvimento de 4,32m até o ponto A22; deste segue em curva com Ângulo Central de 22°16'34", Raio de 73,44m e Desenvolvimento de 28,56m até o ponto A23; deste segue em curva com Ângulo Central de 03°50'57", Raio de 434,70m e Desenvolvimento de 29,20m até o ponto A24; deste segue com rumo 14°01'07"NE e distância de 11,39m até o ponto A25; deste segue com rumo 09°15'54"NE e distância de 10,78m até o ponto A26; deste segue em curva com Ângulo Central de 32°58'48", Raio de 77,45m e Desenvolvimento de 44,58m até o ponto A27; deste segue em curva com Ângulo Central de 02°51'48", Raio de 518,95m e Desenvolvimento de 25,93m até o ponto A28; deste segue com rumo 32°28'56"NE e distância de 3,75m até o ponto A29; deste segue com rumo 32°15'53"NE e distância de 5,01m até o ponto A30; deste segue com rumo 32°37'19"NE e distância de 5,27m até o ponto A31; deste segue em curva com Ângulo Central de 05°41'52", Raio de 135,21m e Desenvolvimento de 13,45m até o ponto A32; deste segue com rumo 45°10'08"NE e distância de 20,35m até o ponto A33; deste segue com rumo 22°44'22"NE e distância de 9,40m até o ponto A34; deste segue com rumo 18°46'48"NE e distância de 16,33m até o ponto A35; deste segue em curva com Ângulo Central de 06°20'34", Raio de 122,75m e Desenvolvimento de 13,58m até o ponto A36; deste segue com rumo 32°07'01"NE e distância de 20,60m até o ponto A37; deste segue em curva com Ângulo Central de 28°37'07", Raio de 24,66m e Desenvolvimento de 12,31m até o ponto A38; deste segue em curva com Ângulo Central de 12°47'49", Raio de 154,71m e Desenvolvimento de 34,55m até o ponto A39; deste segue em curva com Ângulo Central de 06°51'00", Raio de 191,36m e Desenvolvimento de 22,87m até o ponto A40; deste segue em curva com Ângulo Central de 03°55'01", Raio de 338,30m e Desenvolvimento de 23,12m até o ponto A41; deste



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
SECRETARIA DE HABITAÇÃO  
DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO

segue em curva com Ângulo Central de  $52^{\circ}14'37''$ , Raio de 40,82m e Desenvolvimento de 37,22m até o ponto A42; deste segue em curva com Ângulo Central de  $04^{\circ}44'19''$ , Raio de 249,13m e Desenvolvimento de 20,60m até o ponto A43; deste segue com rumo  $09^{\circ}26'49''$ NW e distância de 28,48m até o ponto A44; deste segue com rumo  $08^{\circ}34'13''$ NW e distância de 15,31m até o ponto A45; deste segue em curva com Ângulo Central de  $14^{\circ}01'24''$ , Raio de 43,03m e Desenvolvimento de 10,53m até o ponto A46; deste segue em curva com Ângulo Central de  $17^{\circ}27'43''$ , Raio de 96,85m e Desenvolvimento de 29,51m até o ponto A47; deste segue em curva com Ângulo Central de  $15^{\circ}21'59''$ , Raio de 192,21m e Desenvolvimento de 51,54m até o ponto A48; deste segue em curva com Ângulo Central de  $05^{\circ}10'13''$ , Raio de 192,21m e Desenvolvimento de 17,34m até o ponto A49. Do ponto B ao A49 confronta com a Área 01, fechando assim o perímetro.

**ÁREA TOTAL:** O perímetro descrito perfaz uma área de 32.989,02 m<sup>2</sup> (Trinta e dois mil e novecentos e oitenta e nove metros quadrados e dois decímetros quadrados).

Na referida área 02, acima descrita, está prevista FAIXA NON AEDIFICANDI, destinada ao futuro alargamento da Estrada Municipal do Jaguari, com as seguintes medidas e confrontações: Inicia – se no ponto A49, situado no alinhamento da Estrada Municipal do Jaguari; deste segue com rumo  $74^{\circ}15'09''$ SW e distância de 7,54m até o ponto 177; deste segue com rumo  $80^{\circ}58'29''$ SW e distância de 6,20m até o ponto B14. Do ponto B14 ao A49 confronta com a Estrada Municipal do Jaguari (SJC 070); deste segue em curva com Ângulo Central de  $04^{\circ}32'30''$ , Raio de 204,21m e Desenvolvimento de 16,18m até o ponto B13. Do ponto B14 ao B13 confronta com a Área 03; deste segue com rumo  $80^{\circ}58'29''$ NE e distância de 12,80m até o ponto A48. Do ponto B13 ao A48 confronta com a Área 02; deste segue em curva com Ângulo Central de  $05^{\circ}10'13''$ , Raio de 192,21m e Desenvolvimento de 17,34m até o ponto A49. Do ponto A48 ao A49 confronta com a Área 01, fechando assim o perímetro.

**ÁREA TOTAL:** O perímetro descrito perfaz uma Área de 131,77m<sup>2</sup> (Cento e trinta e um metros quadrados e setenta e sete decímetros quadrados).

#### ÁREA 04

**MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:** A medição inicia-se no vértice F6, que esta à 1,30m do ponto 107 do perímetro principal, situado no alinhamento da Estrada Municipal do Jaguari; deste segue com rumo  $74^{\circ}54'50''$ SW e distância de 5,59m até o ponto 106; deste segue com rumo  $74^{\circ}13'06''$  SW e distância de 7,93m até o ponto 103. Do ponto 103 ao F6 confronta com a Estrada Municipal do Jaguari (SJC 070); deste segue com rumo  $50^{\circ}42'15''$ SE e distância de 5,62m até o ponto 104; deste segue com rumo  $29^{\circ}23'06''$  SE e distância de 7,17m até o ponto 105; deste segue com rumo  $04^{\circ}37'55''$ SE e distância de 3,49m até o ponto 221; deste segue com rumo  $03^{\circ}35'30''$  SE e distância de 63,80m até o ponto 115; deste segue com rumo



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
SECRETARIA DE HABITAÇÃO  
DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO

02°53'34"SE e distância de 73,86m até o ponto 117; deste segue com rumo 09°55'25" SW e distância de 21,63m até o ponto 123. Do ponto 103 ao 123 confronta com a Propriedade de Industrias Matarazzo de Fibras Sintéticas LTDA; deste segue com rumo 80°04'44"NE e distância de 12,75m até o ponto A; deste segue em curva com Ângulo Central de 104°24'24", Raio de 50,00m e Desenvolvimento de 91,11m até o ponto B. Do ponto 123 ao B confronta com a Área 01; deste segue com rumo 88°28'46"NE e distância de 78,27m até o ponto B1; deste segue com rumo 74°42'26"NE e distância de 33,81m até o ponto B2; deste segue em curva com Ângulo Central de 69°32'18", Raio de 9,00m e Desenvolvimento de 10,92m até o ponto B3; deste segue em curva com Ângulo Central de 13°55'54", Raio de 75,16m e Desenvolvimento de 18,27m até o ponto B4; deste segue em curva com Ângulo Central de 21°11'00", Raio de 15,34m e Desenvolvimento de 5,67m até o ponto B5; deste segue em curva com Ângulo Central de 22°33'44", Raio de 52,82m e Desenvolvimento de 20,80m até o ponto B6; deste segue em curva com Ângulo Central de 04°31'58", Raio de 261,13m e Desenvolvimento de 20,65m até o ponto B7; deste segue com rumo 09°26'49"NW e distância de 28,27m até o ponto B8; deste segue com rumo 08°34'13"NW e distância de 11,34m até o ponto B9. Do ponto B ao B9 confronta com a Área 02; deste segue com rumo 88°31'32"SW e distância de 49,71m até o ponto D2. Do ponto B9 ao D2 confronta com a Área 03; deste segue com rumo 00°00'00"SE e distância de 44,00m até o ponto D3; deste segue com rumo 90°00'00"NW e distância de 124,65m até o ponto C2; deste segue com rumo 02°53'34"NW e distância de 46,88m até o ponto C3; deste segue com rumo 03°35'30" NW e distância de 63,98m até o ponto C4; deste segue com rumo 04°37'55"NW e distância de 2,95m até o ponto C5; deste segue com rumo 04°37'55" NW e distância de 3,28m até o ponto C6; deste segue com rumo 29°23'06"NW e distância de 12,06m até o ponto F5; deste segue com rumo 50°42'15"NW e distância de 0,43m até o ponto F6. Do ponto D2 ao F6 confronta com a Área 05, fechando assim o perímetro.

**ÁREA TOTAL:** O perímetro descrito perfaz uma área de 16.349,09 m<sup>2</sup> (Dezesseis mil trezentos e quarenta e nove metros quadrados e nove decímetros quadrados).

Na referida área 04 acima descrita, está prevista FAIXA DE SERVIDÃO intitulada Estrada de Acesso à Fábrica, com as seguintes medidas e confrontações: Inicia – se no ponto F6, deste segue com rumo 74°54'50"SW e distância de 5,59m até o ponto 106; deste segue com rumo 74°13'06"SW e distância de 7,93m até o ponto 103. Do ponto F6 ao 103 confronta com a Estrada Municipal do Jaguari (SJC 070); deste segue com rumo 50°42'15"SE e distância de 5,62m até o ponto 104; deste segue com rumo 29°23'06" SE e distância de 7,17m até o ponto 105; deste segue com rumo 04°37'55"SE e distância de 3,49m até o ponto 221; deste segue com rumo 03°35'30" SE e distância de 63,80m até o ponto 115; deste segue com rumo 02°53'34"SE e distância de 73,86m até o ponto 117; deste segue com rumo 09°55'25" SW e distância de 21,63m até o ponto 123. Do ponto 103 ao 123 confronta com a Propriedade de Industrias Matarazzo de Fibras Sintéticas LTDA; deste segue com rumo 80°04'44"NE e



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
SECRETARIA DE HABITAÇÃO  
DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO

distância de 12,75m até o ponto A. Do ponto 123 ao A confronta com a Área 01; deste segue com rumo  $09^{\circ}55'25''$ NE e distância de 18,64m até o ponto C1; deste segue com rumo  $02^{\circ}53'34''$ NW e distância de 28,39m até o ponto C2. Do ponto A ao C2 confronta com a Área 04; deste segue com rumo  $02^{\circ}53'34''$ NW e distância de 46,88m até o ponto C3; deste segue com rumo  $03^{\circ}35'30''$ NW e distância de 63,98m até o ponto C4; deste segue com rumo  $04^{\circ}37'55''$ NW e distância de 2,95m até o ponto C5; deste segue com rumo  $04^{\circ}37'55''$ NW e distância de 3,28m até o ponto C6; deste segue com rumo  $29^{\circ}23'06''$ NW e distância de 12,06m até o ponto F5; deste segue com rumo  $50^{\circ}42'15''$ NW e distância de 0,43m até o ponto F6. Do ponto C2 ao F6 confronta com a Área 05, fechando assim o perímetro.

**ÁREA TOTAL:** O perímetro descrito perfaz uma área de 2.215,79 m<sup>2</sup> (Dois mil duzentos e quinze metros quadrados e setenta e nove decímetros quadrados).

### ÁREA 05

**MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:** A medição inicia-se no vértice C9, que esta à 12,10m do ponto 109 do perímetro principal, situado no alinhamento da Estrada Municipal do Jaguari, deste segue com rumo  $81^{\circ}31'14''$ SW e distância de 38,00m até o ponto 108; deste segue com rumo  $81^{\circ}46'43''$ SW e distância de 59,95m até o ponto 107; deste segue com rumo  $74^{\circ}54'50''$ SW e distância de 1,30m até o ponto F6. Do ponto C9 ao F6 confronta com a Estrada Municipal do Jaguari (SJC 070); deste segue com rumo  $50^{\circ}42'15''$ SE e distância de 0,43m até o ponto F5; deste segue com rumo  $29^{\circ}23'06''$ SE e distância de 12,06m até o ponto C6; deste segue com rumo  $04^{\circ}37'55''$ SE e distância de 3,28m até o ponto C5; deste segue com rumo  $04^{\circ}37'55''$ SE e distância de 2,95m até o ponto C4; deste segue com rumo  $03^{\circ}35'30''$ SE e distância de 63,98m até o ponto C3; deste segue com rumo  $02^{\circ}53'34''$ SE e distância de 46,88m até o ponto C2; deste segue com rumo  $90^{\circ}00'00''$ SE e distância de 124,65m até o ponto D3; deste segue com rumo  $00^{\circ}00'00''$ NW e distância de 44,00m até o ponto D2. Do ponto F6 ao D2 confronta com a Área 04; deste segue com rumo  $88^{\circ}32'08''$ SW e distância de 33,20m até o ponto D1; deste segue com rumo  $03^{\circ}42'46''$ NW e distância de 84,19m até o ponto C8; deste segue com rumo  $03^{\circ}42'46''$ NW e distância de 15,05m até o ponto C9. Do ponto D2 ao C9 confronta com a Área 03, fechando assim o perímetro.

**ÁREA TOTAL:** O perímetro descrito perfaz uma área de 14.102,49 m<sup>2</sup> (Quatorze mil e cento e dois metros quadrados e quarenta e nove decímetros quadrados).

Na referida área 05 acima descrita, está prevista FAIXA NON AEDIFICANDI, destinada ao futuro alargamento da Estrada Municipal do Jaguari, com as seguintes medidas e confrontações: Inicia – se no ponto C9, situado no alinhamento da Estrada Municipal do Jaguari; deste segue com rumo  $81^{\circ}31'14''$ SW e distância de 38,00m até o ponto 108; deste segue com rumo  $81^{\circ}46'43''$ SW e distância de 59,95m até o ponto 107; deste segue com rumo  $74^{\circ}54'50''$ SW e distância de 1,30m até o ponto F6. Do ponto C9 ao F6 confronta com a Estrada





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
SECRETARIA DE HABITAÇÃO  
DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO

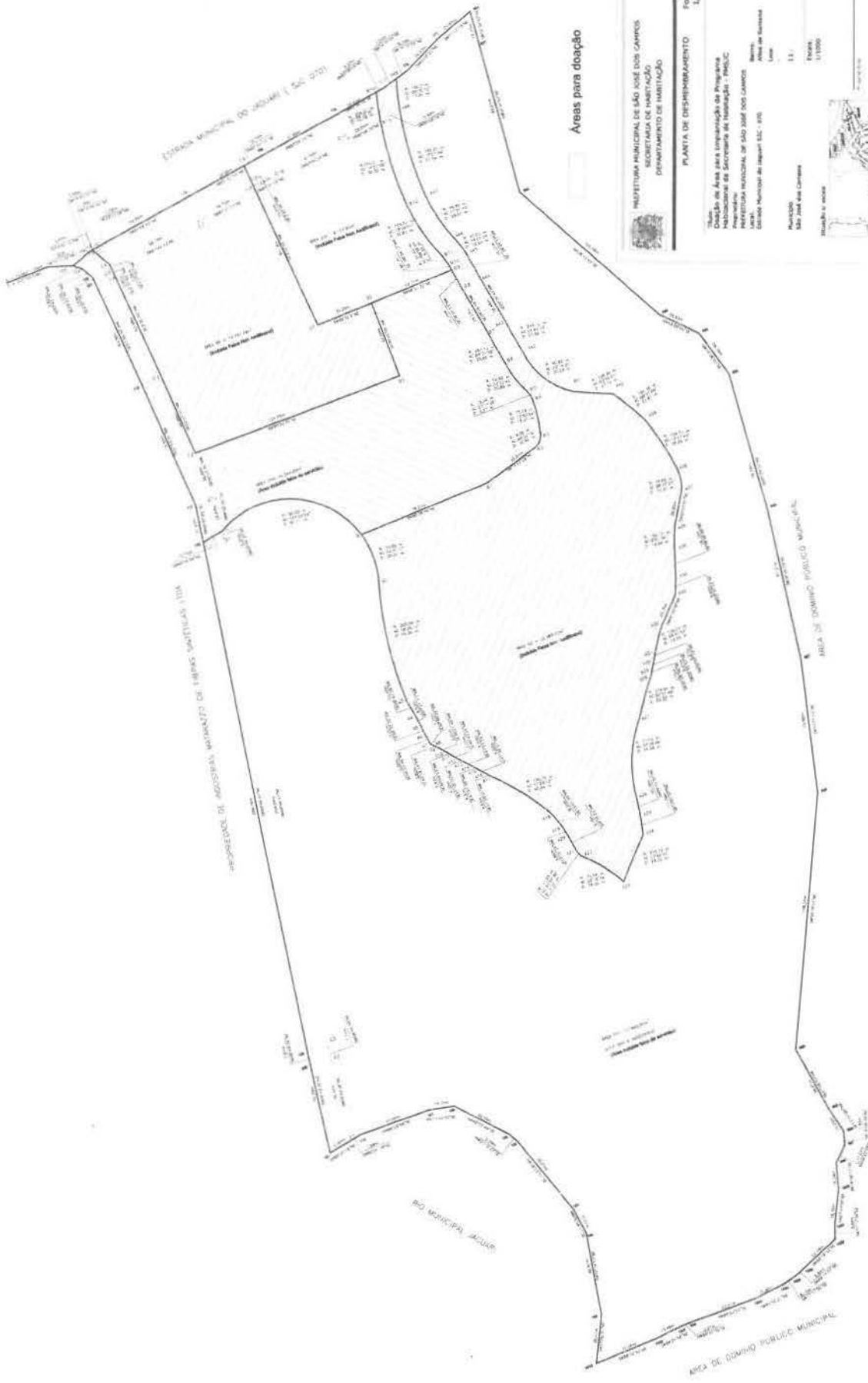
Municipal do Jaguari (SJC 070); deste segue com rumo  $50^{\circ}42'15''$ SW e distância de 0,43m até o ponto F5; deste segue com rumo  $29^{\circ}23'06''$ SE e distância de 12,06m até o ponto C6; deste segue com rumo  $04^{\circ}37'55''$ SE e distância de 3,28m até o ponto C5. Do ponto F6 ao C5 confronta com a Área 04; deste segue com rumo  $81^{\circ}46'43''$ NE e distância de 56,79m até o ponto C7; deste segue com rumo  $81^{\circ}31'14''$ NE e distância de 36,73m até o ponto C8. Do ponto C5 ao C8 confronta com a Área 05; deste segue com rumo  $03^{\circ}42'46''$ NW e distância de 15,05m até o ponto C9. Do ponto C8 ao C9 confronta com a Área 03, fechando assim o perímetro.

**ÁREA TOTAL:** O perímetro descrito perfaz uma área de 1.370,24 m<sup>2</sup> (Hum mil, trezentos e setenta metros quadrados e vinte e quatro decímetros quadrados).

São José dos Campos, 29 de Maio de 2012.

Proprietária – Prefeitura Municipal de São José dos Campos  
Secretaria de Habitação  
Dra. Irene Maria Pereira Marttinen

Autor do Projeto  
Engº Massuo Kimura  
Diretor do Departamento de Habitação



**Áreas para doação**

**MUNICÍPIO MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE HABITAÇÃO**  
**DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO**

**PLANTA DE DESMEMBRAMENTO** Folha 071

**Título:** Dação em Área para Implantação de Programa Habitacional de Segurança de Habitação - PHSC  
**Assessor:** [Nome não legível]  
**Arquiteto:** [Nome não legível]  
**Local:** Centro Municipal de Ingerir S.C. - 090

**Matrícula:** [Número não legível]  
**Área de Garantia:** [Número não legível]  
**Área:** [Número não legível]  
**Parcela:** [Número não legível]  
**Parcela:** [Número não legível]

**Município:** São José dos Campos  
**Estado:** SP  
**Data:** 11/09/90

**Escala:** 1:1000

**Proprietário:** [Nome não legível]  
**CPF:** [Número não legível]  
**Endereço:** [Endereço não legível]

**Projeto:** [Nome não legível]  
**Arquiteto:** [Nome não legível]  
**CPF:** [Número não legível]

**Projeto:** [Nome não legível]  
**Arquiteto:** [Nome não legível]  
**CPF:** [Número não legível]

**Projeto:** [Nome não legível]  
**Arquiteto:** [Nome não legível]  
**CPF:** [Número não legível]

**Projeto:** [Nome não legível]  
**Arquiteto:** [Nome não legível]  
**CPF:** [Número não legível]



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 038DAA-SPU/12.  
(referente ao processo interno n.º 48.327/12).

1. Interessada: Secretaria de Habitação.
2. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à Rua José de Alencar, 123 - Centro.
3. Objetivo do laudo: determinar o valor de várias áreas.
4. Situação: os imóveis estão situados na Estrada Municipal do Jaguari, Jardim Altos de Santana, São José dos Campos - SP.
5. Área total: os perímetros das áreas encerram a área de 63.440,60m<sup>2</sup> conforme tabela abaixo:

| Área  | Área Livre              | Faixa "non aedificand" | Faixa de Servidão      | Total                   |
|-------|-------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|
| 02    | 32.857,25m <sup>2</sup> | 131,77m <sup>2</sup>   | -                      | 32.989,02m <sup>2</sup> |
| 04    | 14.133,30m <sup>2</sup> | -                      | 2.215,79m <sup>2</sup> | 16.349,09m <sup>2</sup> |
| 05    | 12.732,25m <sup>2</sup> | 1.370,24m <sup>2</sup> | -                      | 14.102,49m <sup>2</sup> |
| Total | 59.722,80m <sup>2</sup> | 1.502,01m <sup>2</sup> | 2.215,79m <sup>2</sup> | 63.440,60m <sup>2</sup> |

6. Vistoria do imóvel: inspecionando as áreas observamos que estão situadas em um bairro de classe modesta.
7. Para avaliar o terreno utilizamos as normas do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.
8. Pesquisa de valores: às fontes de informações pesquisadas foram os anúncios publicados no jornal local, que forneceram os seguintes valores:

Elemento n.º 01:

Informação obtida dia 26/02/2.012.

Anunciante imobiliária Maciel, tel. 3906-6000.

Local: Jardim Santa Inês.

Área de 131,00m<sup>2</sup>, com frente de 5,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$48.000,00.

Valor médio = 48.000,00/131,00 = R\$366,41/m<sup>2</sup>

If = 110,37.

Elemento n.º 02:

Informação publicada dia 26/02/2.012.

Anunciante, tel. 3922-8942 ou 8114-1002.

Local: Rua Monteiro Lobato, Jardim Anchieta, Santana.

Área de 3.460,00m<sup>2</sup>.

Topografia plana.

Valor = R\$1.500.000,00.

Valor médio = 1.500.000,00/3.460,00 = R\$433,53/m<sup>2</sup>

If = 117,13.

Elemento n.º 03:

Publicado dia 25/03/2.012

Anunciante particular, tel. 3019-6073.

Local: Vila Paiva.

Área de 125,00m<sup>2</sup>, com frente de 5,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$40.000,00.

Valor médio = 40.000,00/125,00 = R\$320,00/m<sup>2</sup>.

If = 104,74.

Elemento n.º 04:

Publicado dia 25/03/2.012.

Anunciante imobiliária Altos de Santana, tel. 3922-6175.

Local: Altos da Vila Paiva.

Área de 125,00m<sup>2</sup>, com frente de 5,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$50.000,00.

Valor médio = 50.000,00/125,00 = R\$400,00/m<sup>2</sup>.

If = 104,74.

Elemento n.º 05:

Publicado dia 04/03/2.012.

Anunciante particular, tel. 3029-6809

Local: Altos da Vila Paiva.

Área de 237,00m<sup>2</sup>.

Topografia plana.

Valor = R\$80.000,00.

Valor médio = 80.000,00/237,00 = R\$337,55/m<sup>2</sup>.

If = 104,74.

9. Homogeneização dos valores: considerando como lote padrão uma área plana, com 10,00m de frente e profundidade de 30,00m, com os melhoramentos públicos de rua pavimentada, energia elétrica, água potável e esgoto:

Fator de fonte (Ff), Considerado 0,90 para imóveis em oferta de venda, que supõe existir uma elasticidade de negociação.

Fator de testada = Ft = (Ti/Tr)<sup>0,25</sup>.

Ti = 10,00 m, testada ideal correspondente à zona onde se situa o imóvel.

Tr = testada real do elemento pesquisado.

Não considerando do Ft o que extrapolar o intervalo:

$(1/2)^{0,25} \leq Ft \leq (2)^{0,25}$ .

Fator de profundidade (Fp):

P(mi) = Profundidade mínima padrão = 20,00 m.

P(máx) = Profundidade máxima padrão = 40,00 m.

P(eq) = Profundidade equivalente = Área/testada.

Para  $P(mi)/2 \leq P(eq) \leq 2 \times P(máx)$  então:

Se  $P(mi)/2 \leq P(eq) < P(mi)$ :

$Fp = (P(mi)/P(eq))^{0,50}$ .

Se  $P(mi) \leq P(eq) \leq P(máx)$  então  $Fp = 1,00$ .





Se  $P(\text{máx}) < P(\text{eq}) \leq 2 \times P(\text{máx})$ :  
 $F_p = (P(\text{eq})/P(\text{máx}))^{0,50}$ .

Para  $P(\text{eq}) < P(\text{mí})/2$  ou  $P(\text{eq}) > 2 \times P(\text{máx})$  então:  
 $F_p = (2,00)^{0,50} = 1,41$ .

Fator de Topografia ( $F_{to}$ ), indicados na tabela e levam em consideração a declividade da superfície dos lotes.

Os Índices Fiscais ( $I_f$ ) dos locais dos elementos da pesquisa estão indicados na tabela e o do lote avaliando é  $I_{fa} = 104,74/2.012$  e será utilizado como fator de transporte para este local.

Valor Homogeneizado =  $V_h = (V_m \times F_f \times F_t \times F_p \times F_{to} \times I_{fa})/I_f$ .

| Elemento                            | $V_m$  | $F_f$ | $F_t$ | $F_p$ | $F_{to}$ | $I_f$  | $V_h$  |
|-------------------------------------|--------|-------|-------|-------|----------|--------|--------|
| 01                                  | 366,41 | 0,90  | 1,00  | 1,00  | 1,00     | 110,37 | 312,95 |
| 02                                  | 433,53 | 0,90  | 1,00  | 1,00  | 1,00     | 117,13 | 348,90 |
| 03                                  | 320,00 | 0,90  | 1,00  | 1,00  | 1,00     | 104,74 | 288,00 |
| 04                                  | 400,00 | 0,90  | 1,00  | 1,00  | 1,00     | 104,74 | 360,00 |
| 05                                  | 337,55 | 0,90  | 1,00  | 1,00  | 1,00     | 104,74 | 303,80 |
| Valor médio                         |        |       |       |       |          |        | 322,73 |
| Limite Superior = $V_m \times 1,3$  |        |       |       |       |          |        | 419,55 |
| Limite Inferior = $V_m \times 0,70$ |        |       |       |       |          |        | 225,91 |

Como não existe nenhum valor que extrapola os limites, os elementos pesquisados satisfazem a exigência.

10. Cálculo do valor da gleba ( $V_g$ ) de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_{ug} = VVL - Dt - L$$

$V_{ug}$  = Valor da gleba bruta = Incógnita procurada.

$VVL$  = Valor de Venda dos lotes.

$Dt$  = Despesas totais do empreendimento.

$L$  = Lucro do empreendimento.

Definindo cada termo isoladamente, temos:

$$VVL = A_g \times V_m \times Cal \times V_{cf} \times F_{to} \times F_c \times F_t.$$

$$A_g = \text{Área da gleba} = 1,00\text{m}^2.$$

$$V_{hm} = 322,73\text{R}\$/\text{m}^2.$$

$Cal = 0,55$  = Coeficiente de aproveitamento em lotes.

$$V_{cf} = 1/(1+i)^N = \text{Vantagem da coisa feita.}$$

N = 40 meses = tempo estimado para confecção e aprovação dos projetos e construção da infraestrutura.

i = 0,80% = taxa de valorização mensal.

$$V_{cf} = 1/(1 + 0,008)^{40} = 0,73.$$

F<sub>to</sub> = 0,90 = Fator de Topografia.

F<sub>c</sub> = 1,00 = Fator de comércio.

F<sub>t</sub> = 1,00 = Fator de transporte em relação aos dados da pesquisa.

$$D_t = D_c + D_u + D_v$$

D<sub>c</sub> = 0,02 x V<sub>g</sub> = Despesas de compra, referente à escritura, impostos, certidões, etc.

D<sub>u</sub> = Despesas de urbanização = Ag x Cal x CUPINI/1.000.

CUPINI = Custo PINI em R\$/m<sup>2</sup> = ao valor das despesas para urbanização de um módulo de 1.000,00m<sup>2</sup> de área útil de lotes de uma gleba, publicado pela revista construção:

| Avaliação de glebas Março/2.012               | Valor     |
|-----------------------------------------------|-----------|
| Serviços de topografia                        | 1.436,71  |
| Terraplenagem leve                            | 947,25    |
| Rede de água potável                          | 4.805,00  |
| Rede de esgoto                                | 10.444,95 |
| Drenagem de águas pluviais - galerias         | 4.310,17  |
| Drenagem de águas pluviais - guias e sarjetas | 4.022,46  |
| Pavimentação                                  | 12.197,47 |
| Rede de iluminação pública                    | 1.758,65  |
| CUPINI                                        | 39.922,66 |

D<sub>v</sub> = Despesas de venda considerada igual a 0,06 VVL, referente à administração publicidade, corretagem, etc.

L = Lucro do empreendimento = 25% do VVL.

Aplicando os termos acima definidos na fórmula inicial obtemos:

$$V_{ug} = \frac{A_g \times C_{AL}}{(1 + D_c)} \left[ \frac{V_{hm} \times F_{to} \times F_c \times F_t \times (1 - D_v - L)}{(1 + i)^N} - \frac{PINI}{1.000} \right]$$

$$V_{ug} = \frac{1,00 \times 0,55}{(1 + 0,02)} \left[ \frac{322,73 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times (1 - 0,06 - 0,25)}{(1 + 0,008)^{40}} - \frac{39.922,66}{1.000} \right]$$

$$V_{ug} = R\$57,05/m^2.$$

11. Cálculo do valor das áreas, considerando o Fator de área "non aedificand" (Fana) e Fator de Faixa de Servidão (FFS):

$$Va = Vug \times (\text{Área Livre} + Ana \times Fana + AFS \times FFS).$$

Área em m<sup>2</sup> ver tabela.

Vug = .

Ana = Área não aedificand.

Fana = 0,50 = Fator de área "non aedificand".

FFS = 0,05 = Fator Faixa de Servidão.


$$\text{Valor} = Vm \times (\text{Área Livre} + Ana \times Fana + FS \times FAPP).$$

| Área  | Vug   | Área Livre              | Área "non aedificand"  | Fana | Faixa de Servidão      | FFS  | Valor           |
|-------|-------|-------------------------|------------------------|------|------------------------|------|-----------------|
| 02    | 57,05 | 32.857,25m <sup>2</sup> | 131,77m <sup>2</sup>   | 0,50 | -                      | -    | R\$1.878.264,85 |
| 04    | 57,05 | 14.133,30m <sup>2</sup> | -                      | -    | 2.215,79m <sup>2</sup> | 0,05 | R\$812.625,31   |
| 05    | 57,05 | 12.732,25m <sup>2</sup> | 1.370,24m <sup>2</sup> | 0,50 | -                      | -    | R\$765.460,96   |
| Total | 57,05 | 59.722,80m <sup>2</sup> | 1.502,01m <sup>2</sup> | 0,50 | 2.215,79m <sup>2</sup> | 0,05 | R\$3.456.351,12 |

Portanto, o valor das áreas é três milhões, quatrocentos e cinquenta e seis mil, trezentos e cinquenta e um Real e doze centavos.

12. Encerramento: o presente laudo vai impresso em cinco folhas apenas no anverso, estando a última datada e assinada e as demais rubricadas.

Secretaria de Planejamento Urbano, 12 de Junho de 2.012.

  
Eng.º Alfredo Dimas Moreira Garcia.  
Avaliador CREA 0600.89464.9/D.