

LEI COMPLEMENTAR N. 547, DE 24 DE JUNHO DE 2014.

Desafeta a área de domínio público municipal que especifica, classifica-a como bem dominical, e autoriza a Prefeitura Municipal a doá-la a Urbanizadora Municipal S.A. - Urbam.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, no uso das atribuições 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 Complementar:

Art. 1º Fica desafetada a área de domínio público municipal, com as medidas, limites e confrontações abaixo especificadas, que passa a ser classificada como bem dominical e fica a Prefeitura Municipal autorizada a doá-la a Urbanizadora Municipal S.A. - Urbam.

1- Imóvel: área de terra.

2 - Propriedade: Prefeitura Municipal de São José dos Campos.

3 - Localização: Rua Dr. Ricardo Edwards, 100 - Vila Industrial.

4 - Situação: situada entre a Rua Dr. Ricardo Edwards, Rua Saigiro Nakamura, Hospital Municipal Dr. José de Carvalho Florence e Avenida Presidente Juscelino Kubitschek.

5 - Características do terreno: formato irregular e com pouca declividade.

6 - Medidas e Confrontações: a referida gleba é delimitada por um polígono irregular cuja descrição se inicia no vértice T1, de coordenadas N(Y): 7.436.295,9148; E(X): 412.309,9336 (Datum: SAD 69), assinalado em planta anexa como segue:

Do vértice T1 segue até o vértice T2 no azimute de 157°12'07", na extensão de 4,995 m;

Do vértice T2 segue até o vértice T3 no azimute de 157°20'58", na extensão de 3,286 m;

Do vértice T3 segue até o vértice T4 no azimute de 154°34'02", na extensão de 3,765 m;

Do vértice T4 segue até o vértice T5 no azimute de 140°00'11", na extensão de 0,111 m;

Do vértice T5 segue até o vértice T6 no azimute de 157°30'11", na extensão de 5,662 m;

Do vértice T6 segue até o vértice T7 no azimute de 158°50'00", na extensão de 8,323 m;

Do vértice T7 segue até o vértice T8 no azimute de 156°32'16", na extensão de 2,310 m;

Do vértice T8 segue até o vértice T9 no azimute de 157°14'55", na extensão de 15,157 m;

Do vértice T9 segue até o vértice T10 no azimute de 157°15'53", na extensão de 33,946 m;

6,485 m;
7,002 m;
3,302 m;
13,182 m;
1,539 m;
11,641 m;
10,492 m;
5,340 m;
15,453 m;
1,631 m;
3,523 m;
4,289 m;
5,135 m;
4,451 m;
4,248 m;
41,217 m;
12,000 m;
33,982 m;
14,161 m;
17,753 m;
3,434 m;
40,804 m;
86,118 m;

Do vértice T10 segue até o vértice T11 no azimute de $140^{\circ}00'07''$, na extensão de
Do vértice T11 segue até o vértice T12 no azimute de $143^{\circ}24'35''$, na extensão de
Do vértice T12 segue até o vértice T13 no azimute de $171^{\circ}13'53''$, na extensão de
Do vértice T13 segue até o vértice T14 no azimute de $157^{\circ}23'09''$, na extensão de
Do vértice T14 segue até o vértice T15 no azimute de $156^{\circ}48'09''$, na extensão de
Do vértice T15 segue até o vértice T16 no azimute de $157^{\circ}24'17''$, na extensão de
Do vértice T16 segue até o vértice T17 no azimute de $157^{\circ}27'12''$, na extensão de
Do vértice T17 segue até o vértice T18 no azimute de $157^{\circ}17'26''$, na extensão de
Do vértice T18 segue até o vértice T19 no azimute de $157^{\circ}21'44''$, na extensão de
Do vértice T19 segue até o vértice T20 no azimute de $157^{\circ}05'26''$, na extensão de
Do vértice T20 segue até o vértice T21 no azimute de $157^{\circ}01'54''$, na extensão de
Do vértice T21 segue até o vértice T22 no azimute de $157^{\circ}02'29''$, na extensão de
Do vértice T22 segue até o vértice T23 no azimute de $157^{\circ}18'57''$, na extensão de
Do vértice T23 segue até o vértice T24 no azimute de $157^{\circ}51'48''$, na extensão de
Do vértice T24 segue até o vértice T25 no azimute de $157^{\circ}17'41''$, na extensão de
Do vértice T25 segue até o vértice T26 no azimute de $157^{\circ}12'56''$, na extensão de
Do vértice T26 segue até o vértice T27 no desenvolvimento de 20,782 m , raio de
Do vértice T27 segue até o vértice T28 no azimute de $58^{\circ}20'56''$, na extensão de
Do vértice T28 segue até o vértice T29 no azimute de $58^{\circ}12'43''$, na extensão de
Do vértice T29 segue até o vértice T30 no azimute de $57^{\circ}54'56''$, na extensão de
Do vértice T30 segue até o vértice T31 no azimute de $337^{\circ}33'23''$, na extensão de
Do vértice T31 segue até o vértice T32 no azimute de $341^{\circ}22'45''$, na extensão de
Do vértice T32 segue até o vértice T33 no azimute de $341^{\circ}26'25''$, na extensão de

0,594 m;
14,966 m;
8,687 m;
2,892 m;
12,710 m;
0,054 m;
7,317 m;
0,836 m;
11,466 m;
0,202 m;
1,492 m;
0,272 m;
31,429 m;
9,712 m;
2,968 m;
4,129 m;
16,401 m;
27,813 m;
20,094 m;
18,229 m;
20,257 m;
Do vértice T33 segue até o vértice T34 no azimute de $352^{\circ}12'59''$, na extensão de
Do vértice T34 segue até o vértice T35 no azimute de $341^{\circ}09'58''$, na extensão de
Do vértice T35 segue até o vértice T36 no azimute de $341^{\circ}33'38''$, na extensão de
Do vértice T36 segue até o vértice T37 no azimute de $250^{\circ}22'04''$, na extensão de
Do vértice T37 segue até o vértice T38 no azimute de $341^{\circ}27'22''$, na extensão de
Do vértice T38 segue até o vértice T39 no azimute de $250^{\circ}30'07''$, na extensão de
Do vértice T39 segue até o vértice T40 no azimute de $341^{\circ}02'55''$, na extensão de
Do vértice T40 segue até o vértice T41 no azimute de $339^{\circ}08'13''$, na extensão de
Do vértice T41 segue até o vértice T42 no azimute de $298^{\circ}13'41''$, na extensão de
Do vértice T42 segue até o vértice T43 no azimute de $308^{\circ}38'44''$, na extensão de
Do vértice T43 segue até o vértice T44 no azimute de $316^{\circ}15'09''$, na extensão de
Do vértice T44 segue até o vértice T45 no azimute de $332^{\circ}07'44''$, na extensão de
Do vértice T45 segue até o vértice T46 no azimute de $341^{\circ}09'33''$, na extensão de
Do vértice T46 segue até o vértice T47 no azimute de $333^{\circ}31'45''$, na extensão de
Do vértice T47 segue até o vértice T48 no azimute de $346^{\circ}54'52''$, na extensão de
Do vértice T48 segue até o vértice T49 no azimute de $269^{\circ}21'53''$, na extensão de
Do vértice T49 segue até o vértice T50 no azimute de $266^{\circ}40'43''$, na extensão de
Do vértice T50 segue até o vértice T51 no azimute de $266^{\circ}20'54''$, na extensão de
Do vértice T51 segue até o vértice T52 no azimute de $263^{\circ}43'59''$, na extensão de
Do vértice T52 segue até o vértice T53 no azimute de $158^{\circ}07'57''$, na extensão de
Do vértice T53 segue até o vértice T54 no azimute de $247^{\circ}11'51''$, na extensão de
Do vértice T54 segue até o vértice T1 (início da descrição) no azimute de $157^{\circ}13'54''$, na extensão de 16,096 m, fechando o perímetro.

Do vértice T1 ao vértice T25, passando pelos vértices T2, T3, T4, T5, T6, T7, T8, T9, T10, T11, T12, T13, T14, T15, T16, T17, T18, T19, T20, T21, T22, T23 e T24, limita-se por divisa

com alambrado, confrontando com a Rua Dr. Ricardo Edwards, propriedade da Prefeitura Municipal de São José dos Campos;

Do vértice T25 ao vértice T26 limita-se por divisa não materializada, confrontando com a Rua Dr. Ricardo Edwards, propriedade da Prefeitura Municipal de São José dos Campos;

Do vértice T26 ao vértice T27 limita-se por divisa não materializada, confrontando com a confluência entre a Rua Dr. Ricardo Edwards e a Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, propriedade da Prefeitura Municipal de São José dos Campos;

Do vértice T27 ao vértice T30, passando pelos vértices T28 e T29, limita-se por divisa não materializada, confrontando com a Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, propriedade da Prefeitura Municipal de São José dos Campos;

Do vértice T30 ao vértice T48, passando pelos vértices T31, T32, T33, T34, T35, T36, T37, T38, T39, T40, T41, T42, T43, T44, T45, T46 e T47, limita-se por divisa com muro, confrontando com Hospital Municipal Dr. José de Carvalho Florence, propriedade da Prefeitura Municipal de São José dos Campos;

Do vértice T48 ao vértice T52, passando pelos vértices T49, T50 e T51, limita-se por divisa não materializada, confrontando com a Rua Saigiro Nakamura, propriedade da Prefeitura Municipal de São José dos Campos;

Do vértice T52 ao vértice T54, passando pelo vértice T53, limita-se por divisa não materializada, confrontando com a confluência entre a Rua Saigiro Nakamura e a Rua Dr. Ricardo Edwards, propriedade da Prefeitura Municipal de São José dos Campos;

Finalmente do vértice T54 ao vértice T1 limita-se por divisa não materializada, confrontando com a Rua Dr. Ricardo Edwards, propriedade da Prefeitura Municipal de São José dos Campos.

7 - Área Total: o perímetro descrito perfaz uma área de 20.882,701 m² (vinte mil, oitocentos e oitenta e dois metros quadrados e setecentos e um milímetros quadrados).

Parágrafo único. A área acima descrita está mais bem caracterizada no memorial descritivo, planta e laudo de avaliação inclusos, que são partes integrantes desta Lei Complementar.


Art. 2º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 24 de junho de 2014.



Carlinhos Almeida
Prefeito Municipal


César Godoy Bertazzoni
Consultor Legislativo



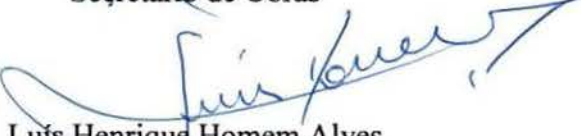
Paulo Rogério Martins Toledo
Secretário de Governo



Miguel Sampaio Júnior
Secretário de Planejamento Urbano em exercício



Dalton Ferracioli de Assis
Secretário de Obras




Luís Henrique Homem Alves
Secretário de Assuntos Jurídicos

Registrada na Assessoria Técnico-Legislativa da Consultoria Legislativa, aos vinte e quatro dias do mês de junho do ano de dois mil e quatorze.



Marisa da Conceição Araujo
Assessora Técnico-Legislativa

(Projeto de Lei Complementar n. 17/14, de autoria do Poder Executivo)
Mensagem n. 38/ATL/14





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE OBRAS
ASSESSORIA DE PROJETOS E ORÇAMENTOS

MEMORIAL DESCRITIVO

Da área de terra a ser doada a Urbanizadora Municipal S/A - URBAM.

01- IMÓVEL: - Área de terra.

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

03 - LOCALIZAÇÃO: - R. Dr. Ricardo Edwards, 100 – Vila Industrial.

04 - SITUAÇÃO: - Está situada entre a R. Dr. Ricardo Edwards, R. Saigiro Nakamura, Hospital Municipal Dr. José de Carvalho Florence e Av. Pres. Juscelino Kubitschek.

05 – CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: - Formato irregular e com pouca declividade.

06 - MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - A referida gleba é delimitada por um polígono irregular cuja descrição se inicia no vértice **T1**, de coordenadas N(Y): 7.436.295,9148; E(X): 412.309,9336 (Datum: SAD 69), assinalado em planta anexa como segue:

Do vértice **T1** segue até o vértice **T2** no azimute de **157°12'07"**, na extensão de **4,995** m;

Do vértice **T2** segue até o vértice **T3** no azimute de **157°20'58"**, na extensão de **3,286** m;

Do vértice **T3** segue até o vértice **T4** no azimute de **154°34'02"**, na extensão de **3,765** m;

Do vértice **T4** segue até o vértice **T5** no azimute de **140°00'11"**, na extensão de **0,111** m;

Do vértice **T5** segue até o vértice **T6** no azimute de **157°30'11"**, na extensão de **5,662** m;

Do vértice **T6** segue até o vértice **T7** no azimute de **158°50'00"**, na extensão de **8,323** m;

URBAM – SEDE – DOAÇÃO_sem BENFEITORIAS



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE OBRAS
ASSESSORIA DE PROJETOS E ORÇAMENTOS

Do vértice **T7** segue até o vértice **T8** no azimute de **156°32'16"**, na extensão de **2,310 m**;

Do vértice **T8** segue até o vértice **T9** no azimute de **157°14'55"**, na extensão de **15,157 m**;

Do vértice **T9** segue até o vértice **T10** no azimute de **157°15'53"**, na extensão de **33,946 m**;

Do vértice **T10** segue até o vértice **T11** no azimute de **140°00'07"**, na extensão de **6,485 m**;

Do vértice **T11** segue até o vértice **T12** no azimute de **143°24'35"**, na extensão de **7,002 m**;

Do vértice **T12** segue até o vértice **T13** no azimute de **171°13'53"**, na extensão de **3,302 m**;

Do vértice **T13** segue até o vértice **T14** no azimute de **157°23'09"**, na extensão de **13,182 m**;

Do vértice **T14** segue até o vértice **T15** no azimute de **156°48'09"**, na extensão de **1,539 m**;

Do vértice **T15** segue até o vértice **T16** no azimute de **157°24'17"**, na extensão de **11,641 m**;

Do vértice **T16** segue até o vértice **T17** no azimute de **157°27'12"**, na extensão de **10,492 m**;

Do vértice **T17** segue até o vértice **T18** no azimute de **157°17'26"**, na extensão de **5,340 m**;

Do vértice **T18** segue até o vértice **T19** no azimute de **157°21'44"**, na extensão de **15,453 m**;

Do vértice **T19** segue até o vértice **T20** no azimute de **157°05'26"**, na extensão de **1,631 m**;

Do vértice **T20** segue até o vértice **T21** no azimute de **157°01'54"**, na extensão de **3,523 m**;

Do vértice **T21** segue até o vértice **T22** no azimute de **157°02'29"**, na extensão de **4,289 m**;

Do vértice **T22** segue até o vértice **T23** no azimute de **157°18'57"**, na extensão de **5,135 m**;

Do vértice **T23** segue até o vértice **T24** no azimute de **157°51'48"**, na extensão de **4,451 m**;

Do vértice **T24** segue até o vértice **T25** no azimute de **157°17'41"**, na extensão de **4,248 m**;

Do vértice **T25** segue até o vértice **T26** no azimute de **157°12'56"**, na extensão de **41,217 m**;

Do vértice **T26** segue até o vértice **T27** no desenvolvimento de **20,782 m**, raio de **12,000 m**;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE OBRAS
ASSESSORIA DE PROJETOS E ORÇAMENTOS

Do vértice **T27** segue até o vértice **T28** no azimute de **58°20'56"**, na extensão de **33,982** m;

Do vértice **T28** segue até o vértice **T29** no azimute de **58°12'43"**, na extensão de **14,161** m;

Do vértice **T29** segue até o vértice **T30** no azimute de **57°54'56"**, na extensão de **17,753** m;

Do vértice **T30** segue até o vértice **T31** no azimute de **337°33'23"**, na extensão de **3,434** m;

Do vértice **T31** segue até o vértice **T32** no azimute de **341°22'45"**, na extensão de **40,804** m;

Do vértice **T32** segue até o vértice **T33** no azimute de **341°26'25"**, na extensão de **86,118** m;

Do vértice **T33** segue até o vértice **T34** no azimute de **352°12'59"**, na extensão de **0,594** m;

Do vértice **T34** segue até o vértice **T35** no azimute de **341°09'58"**, na extensão de **14,966** m;

Do vértice **T35** segue até o vértice **T36** no azimute de **341°33'38"**, na extensão de **8,687** m;

Do vértice **T36** segue até o vértice **T37** no azimute de **250°22'04"**, na extensão de **2,892** m;

Do vértice **T37** segue até o vértice **T38** no azimute de **341°27'22"**, na extensão de **12,710** m;

Do vértice **T38** segue até o vértice **T39** no azimute de **250°30'07"**, na extensão de **0,054** m;

Do vértice **T39** segue até o vértice **T40** no azimute de **341°02'55"**, na extensão de **7,317** m;

Do vértice **T40** segue até o vértice **T41** no azimute de **339°08'13"**, na extensão de **0,836** m;

Do vértice **T41** segue até o vértice **T42** no azimute de **298°13'41"**, na extensão de **11,466** m;

Do vértice **T42** segue até o vértice **T43** no azimute de **308°38'44"**, na extensão de **0,202** m;

Do vértice **T43** segue até o vértice **T44** no azimute de **316°15'09"**, na extensão de **1,492** m;

Do vértice **T44** segue até o vértice **T45** no azimute de **332°07'44"**, na extensão de **0,272** m;

Do vértice **T45** segue até o vértice **T46** no azimute de **341°09'33"**, na extensão de **31,429** m;

Do vértice **T46** segue até o vértice **T47** no azimute de **333°31'45"**, na extensão de **9,712** m;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE OBRAS
ASSESSORIA DE PROJETOS E ORÇAMENTOS

Do vértice **T47** segue até o vértice **T48** no azimute de **346°54'52"**, na extensão de **2,968** m;

Do vértice **T48** segue até o vértice **T49** no azimute de **269°21'53"**, na extensão de **4,129** m;

Do vértice **T49** segue até o vértice **T50** no azimute de **266°40'43"**, na extensão de **16,401** m;

Do vértice **T50** segue até o vértice **T51** no azimute de **266°20'54"**, na extensão de **27,813** m;

Do vértice **T51** segue até o vértice **T52** no azimute de **263°43'59"**, na extensão de **20,094** m;

Do vértice **T52** segue até o vértice **T53** no azimute de **158°07'57"**, na extensão de **18,229** m;

Do vértice **T53** segue até o vértice **T54** no azimute de **247°11'51"**, na extensão de **20,257** m;

Do vértice **T54** segue até o vértice **T1** (início da descrição) no azimute de **157°13'54"**, na extensão de **16,096** m, fechando o perímetro.

Do vértice **T1** ao vértice **T25**, passando pelos vértices **T2, T3, T4, T5, T6, T7, T8, T9, T10, T11, T12, T13, T14, T15, T16, T17, T18, T19, T20, T21, T22, T23** e **T24**, limita-se por divisa com alambrado, confrontando com a R. Dr. Ricardo Edwards, propriedade da Prefeitura Municipal de São José dos Campos;

Do vértice **T25** ao vértice **T26** limita-se por divisa não materializada, confrontando com a R. Dr. Ricardo Edwards, propriedade da Prefeitura Municipal de São José dos Campos;

Do vértice **T26** ao vértice **T27** limita-se por divisa não materializada, confrontando com a confluência entre a R. Dr. Ricardo Edwards e a Av. Pres. Juscelino Kubitschek, propriedade da Prefeitura Municipal de São José dos Campos;

Do vértice **T27** ao vértice **T30**, passando pelos vértices **T28** e **T29**, limita-se por divisa não materializada, confrontando com a Av. Pres. Juscelino Kubitschek, propriedade da Prefeitura Municipal de São José dos Campos;

Do vértice **T30** ao vértice **T48**, passando pelos vértices **T31, T32, T33, T34, T35, T36, T37, T38, T39, T40, T41, T42, T43, T44, T45, T46** e **T47**, limita-se por divisa com muro, confrontando com Hospital Municipal Dr. José de Carvalho Florence, propriedade da Prefeitura Municipal de São José dos Campos;

Do vértice **T48** ao vértice **T52**, passando pelos vértices **T49, T50** e **T51**, limita-se por divisa não materializada, confrontando com a R. Saigiro Nakamura, propriedade da Prefeitura Municipal de São José dos Campos;

Do vértice **T52** ao vértice **T54**, passando pelo vértice **T53**, limita-se por divisa não materializada, confrontando com a confluência entre a R. Saigiro Nakamura e a R. Dr. Ricardo Edwards, propriedade da Prefeitura Municipal de São José dos Campos;

Finalmente do vértice **T54** ao vértice **T1** limita-se por divisa não materializada, confrontando com a R. Dr. Ricardo Edwards, propriedade da Prefeitura Municipal de São José dos Campos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE OBRAS
ASSESSORIA DE PROJETOS E ORÇAMENTOS

07 - ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 20.882,701 m² (vinte mil, oitocentos e oitenta e dois metros quadrados e setecentos e um milímetros quadrados).

Secretaria de Obras, aos 09 de Maio de 2014.

Engº Carlos Benedito Carnevalli
Chefe de Divisão

Arqto Elvis José Vieira
Assessor

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 040DAA-SAJ/14.
(referente ao processo interno n.º 50.621/14).

1. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à Rua José de Alencar, 123 - centro.
2. Objetivo do laudo: determinar o valor de um terreno.
3. Situação: o imóvel está situado à Rua Doutor Ricardo Edwards, n.º 100, Vila Industrial, São José dos Campos - SP.
4. Área total: o perímetro do terreno encerra a área de 20.882,701m².
5. Vistoria do imóvel: inspecionando o imóvel observamos que está e situado em um bairro de classe média.
6. Para avaliar o terreno utilizamos as normas do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.
7. 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 publicada dia 13/01/2.013.

Anunciante particular, tel. 9175-5771.

Local: Rua Catulo da Paixão Cearense, Vila Ester.

Área de 300,00m², com frente de 12,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$190.000,00.

Valor unitário = $190.000,00/300,00 = R\$633,33/m^2$.

If = 206,45.

Elemento n.º 02:

Informação publicada dia 18/02/2.013.

Anunciante o proprietário, tel. 3921-4222 ou 9764-3484.

Local: Rua Araguari, Jardim Ismênia.

Área de 250,00m², com frente de 10,00m e profundidade de 25,00m.

Topografia plana.

Valor = R\$182.000,00.

Valor unitário = $182.000,00/250,00 = R\$728,00/m^2$.

If = 233,91.

Elemento n.º 03:

Informação publicada dia 21/04/2.013.

Anunciante particular, tel. 3303-4590 ou 9781-8116.

Local: Vila Industrial.

Área de 300,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$200.000,00 (valor de venda).

Valor unitário = $200.000,00/300,00 = R\$666,67/m^2$.

If = 261,35.

Elemento n.º 04:

Informação publicada dia 19/05/2.013.

Anunciante particular, tel. 9703-8863 ou 8260-9409.

Local: Vista Linda, Vila Industrial.

Área de 3.400,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$2.600.000,00.

Valor unitário = 2.600.000,00/3.400,00 = R\$764,71/m².

If = 233,91.

Elemento n.º 05:

Informação publicada dia 23/06/2.013.

Anunciante imobiliária Menino, tel. 3322-1100.

Local: Avenida Brasil, Monte Castelo.

Área de 420,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$405.000,00.

Valor unitário = 405.000,00/420,00 = R\$964,29/m².

If = 344,89.

8. 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 = $F_t = (T_i/T_r)^{0,25}$.

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

T_r = testada real do elemento pesquisado.

Não considerando do F_t o que extrapolar o intervalo:

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

Fator de profundidade (Fp):

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

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

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

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

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

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

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

Se $P(máx) < P(eq) \leq 2 \times P(máx)$:

$F_p = (P(eq)/P(máx))^{0,50}$.

Para $P(eq) < P(mi)/2$ ou $P(eq) > 2 \times P(máx)$ então:

$F_p = (2,00)^{0,50} = 1,41$.

Fator de Topografia (Fto), indicados na tabela e leva em consideração a declividade da superfície dos lotes.

Os Índices Fiscais (If) dos locais dos elementos da pesquisa estão indicados na tabela e o do lote avaliando é Ifa = 261,35/2.013 e será utilizado como fator de transporte para este local.

Valor Homogeneizado = Vh = (Vu x Ff x Ft x Fp x Fto x Ifa)/If.

Elemento	Vu	Ff	Ft	Fp	Fto	If	Vh
01	633,33	0,90	1,00	1,00	1,00	206,45	721,57
02	728,00	0,90	1,00	1,00	1,00	233,91	732,06
03	666,67	0,90	1,00	1,00	1,00	261,35	600,00
04	764,71	0,90	1,00	1,00	1,00	233,91	768,98
05	964,29	0,90	1,00	1,00	1,00	344,89	657,65
Valor médio							696,05
Limite Superior = Vm x 1,3							904,87
Limite Inferior = Vm x 0,70							487,24

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

9. Cálculo do valor do terreno (Vt), considerando o Fator de Testada (Ft), Fator de Profundidade (Fp) e Fator de Topografia (Fto):

$$Vt = \text{Área} \times Vm \times Ft \times Fp \times Fto.$$

Área em m².

$$Vm = 696,05R\$/m^2.$$

$$Ft = \text{Fator de testada} = (Tr/Ti)^{0,25} = 1,00.$$

Tr = testada real da Área avaliando.

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

Não considerando do Ft o que extrapolar o intervalo:

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

$$Fp = \text{Fator de profundidade} = 1,00.$$

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

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

P(eq) = Profundidade equivalente = 40,00m.

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

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

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

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

Se $P(máx) < P(eq) \leq 2 \times P(máx)$:

$$Fp = (P(máx)/P(eq))^{0,50}.$$

Para $P(eq) < P(mi)/2$ ou $P(eq) > 2 \times P(máx)$ então:

$$Fp = (1/2)^{0,50} = 0,71.$$

Fto = 1,00.

Vt = Área x Vm x Ft x Fp x Fto.

Vt = 21.290,95 x 696,05 x 1,00 x 1,00 x 1,00 = 14.819.565,75.

Portanto, o valor do imóvel é quatorze milhões, oitocentos e dezenove mil, quinhentos e sessenta e cinco Reais e setenta e cinco centavos.

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

Secretaria de Assuntos Jurídicos, 23 de Maio de 2.014.



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

