

LEI COMPLEMENTAR N. 569, DE 25 DE NOVEMBRO DE 2015.

Desafeta as áreas de domínio público municipal que específica, classifica-as como bens dominicais, e autoriza a Prefeitura Municipal a doá-las à Obra Assistencial e Social Coração de Maria, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pelo inciso VII do artigo 93 da Lei Orgânica do Município, de 5 de abril de 1990, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Ficam desafetadas as áreas de domínio público municipal abaixo descritas, que passam a ser classificadas como bens dominicais e autoriza a Prefeitura Municipal a doá-las à Obra Assistencial e Social Coração de Maria.

Área I - destinada à implantação de horta, depósito de produtos e equipamentos:

- 1 - Área: terreno sem benfeitorias.
- 2 - Propriedade: Prefeitura Municipal de São José dos Campos.
- 3 - Localização: Rua Dimas Ferreira Ivo, s/n, Bosque dos Eucaliptos.
- 4 - Situação: a área está situada entre a Rua Dimas Ferreira Ivo, Lote 13 e Lote 26 da Quadra 117, Rua Araras, área remanescente da área de utilidade pública.
- 5 - Características do terreno: formato regular e sem benfeitorias.
- 6 - Medidas e confrontações: mede de frente 18,38m de extensão confrontando com a Rua Dimas Ferreira Ivo; nos fundos mede 18,49m de extensão confrontando com a área remanescente da área de utilidade pública; do lado direito de quem do imóvel olha a Rua Dimas Ferreira Ivo mede 56,16m confrontando com os Lotes 13 e 26 da Quadra 117, Rua Araras e do lado esquerdo mede 55,86m confrontando com a área remanescente da área de utilidade pública, fechando o perímetro.
- 7 - Área total: o perímetro descrito perfaz uma área de 1.039,51m² (mil e trinta e nove metros e cinquenta e um decímetros quadrados).

Área II - destinada às atividades de lazer, esporte e estacionamento:

- 1 - Área: terreno sem benfeitorias.
- 2 - Propriedade: Prefeitura Municipal de São José dos Campos.
- 3 - Localização: Avenida Ouro Fino, s/n, Bosque dos Eucaliptos.
- 4 - Situação: a área está situada entre a Avenida Ouro Fino, área de utilidade pública, lote 18 e lote 36 da quadra 120, Rua Ibiuna, Lote 36 e Lote 18 da quadra 111 e Rua Ministro José Geraldo Rodrigues Alkmin.
- 5 - Características do terreno: formato regular e sem benfeitorias.
- 6 - Medidas e confrontações: mede de frente 30,00m de extensão confrontando com a Avenida Ouro Fino, nos fundos mede 30,00m de extensão confrontando com a área de utilidade pública; do lado direito de quem do imóvel olha a Avenida Ouro Fino mede 65,00m confrontando com os lotes 18

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

e 36 da Quadra 120, Rua Ibiuna e do lado esquerdo mede 65,00m confrontando com os lotes 18 e 36 da Quadra 111 e Rua Ministro José Geraldo Rodrigues Alkmin, fechando o perímetro.

7 - Área total: o perímetro descrito perfaz uma área de 1.950,00m² (mil novecentos e cinquenta metros quadrados).

Parágrafo único. As áreas de que trata o “caput” deste artigo estão mais bem descritas e caracterizadas no memorial descritivo, planta, laudo de avaliação, inclusos, que são partes integrantes desta Lei Complementar.

Art. 2º A presente doação destina-se à Obra Assistencial e Social Coração de Maria e tem como objetivo atender famílias em situação de vulnerabilidade, favorecendo a socialização e convivência comunitária.

Art. 3º As despesas que se originarem da lavratura da escritura de doação e do registro no cartório competente correrão por conta da donatária.

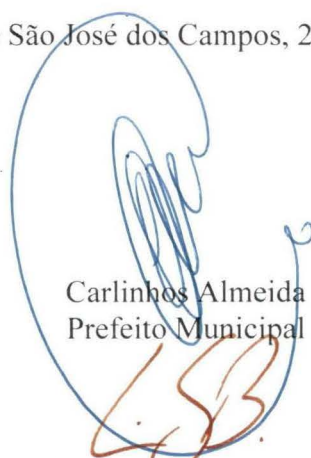
Art. 4º É vedada a transferência desta doação a terceiros.

Art. 5º O imóvel, objeto da doação, reverterá à posse direta da Prefeitura Municipal, passando automaticamente à classificação originária, no caso de inobservância do disposto nos artigos precedentes.

Art. 6º Deverão constar obrigatoriamente da escritura de doação os encargos da donatária, a destinação específica, bem como cláusula de inalienabilidade e impenhorabilidade e 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. 7º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 25 de novembro de 2015.



Carlinhos Almeida
Prefeito Municipal



César Godoy Bertazzoni
Consultor Legislativo

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



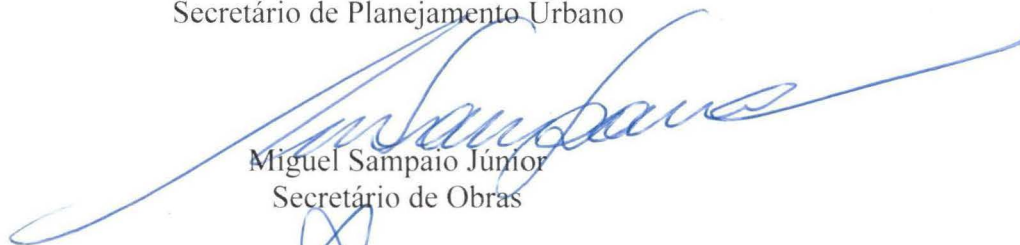
Handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop followed by a horizontal line and a long tail that curves upwards.

Marcos Aurélio dos Santos
Secretário de Governo



Handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'P' followed by a horizontal line and a short tail.

Pedro Ribeiro Moreira Neto
Secretário de Planejamento Urbano



Handwritten signature in blue ink, consisting of a long, sweeping horizontal line with a small loop at the end.

Miguel Sampaio Júnior
Secretário de Obras



Handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'R' followed by a horizontal line and a short tail.

Reinaldo Sérgio Pereira
Secretário de Assuntos Jurídicos

Registrada na Assessoria Técnico-Legislativa da Consultoria Legislativa, aos vinte e cinco dias do mês de novembro do ano de dois mil e quinze.



Handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop followed by a horizontal line and a short tail.

Marisa da Conceição Araujo
Assessora Técnico-Legislativa

(Projeto de Lei Complementar n. 13/15, de autoria do Poder Executivo)
Mensagem 46/ATL/15



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

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de domínio público municipal a ser doada para a Obra Assistencial e Social Coração de Maria, para implantação de Horta e depósito de Produtos e equipamentos.

01- ÁREA: - Terreno sem benfeitorias.

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

03 – LOCALIZAÇÃO: - Rua Dimas Ferreira Ivo, s/nº – Bosque dos Eucaliptos.

04 – SITUAÇÃO: - A área está situada entre a Rua Dimas Ferreira Ivo, lote 13 e lote 66 da quadra 117, Rua Araras, Área remanescente da Área de Utilidade Pública.

05 – CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: - Formato regular e sem benfeitorias.

06 – MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - Mede de frente 18,38m de extensão confrontando com a Rua Dimas Ferreira Ivo; nos fundos mede 18,49m de extensão confrontando com a Área remanescente da Área de Utilidade Pública; do lado direito de quem do imóvel olha a Rua Dimas Ferreira Ivo mede 56,16m confrontando com os lotes 13 e 26 da Quadra 117, Rua Araras e do lado esquerdo mede 55,86m confrontando com a Área remanescente da Área de Utilidade Pública, fechando o perímetro

07 – ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 1.039,51 m² (mil, trinta e nove metros quadrados e cinquenta e um decímetros quadrados).

Secretaria de Obras, aos 22 de Outubro de 2015.


Arqtº Elvis José Vieira
Assessor de Projetos e Orçamentos



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

MEMORIAL DESCRITIVO

De uma área de domínio público municipal a ser doada para a Obra Assistencial e Social Coração de Maria, para atividades de Lazer, esporte e estacionamento.

01- ÁREA: - Terreno sem benfeitorias.

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

03 – LOCALIZAÇÃO: - Av. Ouro Fino, s/nº – Bosque dos Eucaliptos.

04 – SITUAÇÃO: - A área está situada entre a Av. Ouro Fino, Área de utilidade pública, lote 18 e lote 36 da quadra 120, Rua Ibiuna, lote 36 e lote 18 da quadra 111 e Rua Ministro José Geraldo Rodrigues Alkmin.

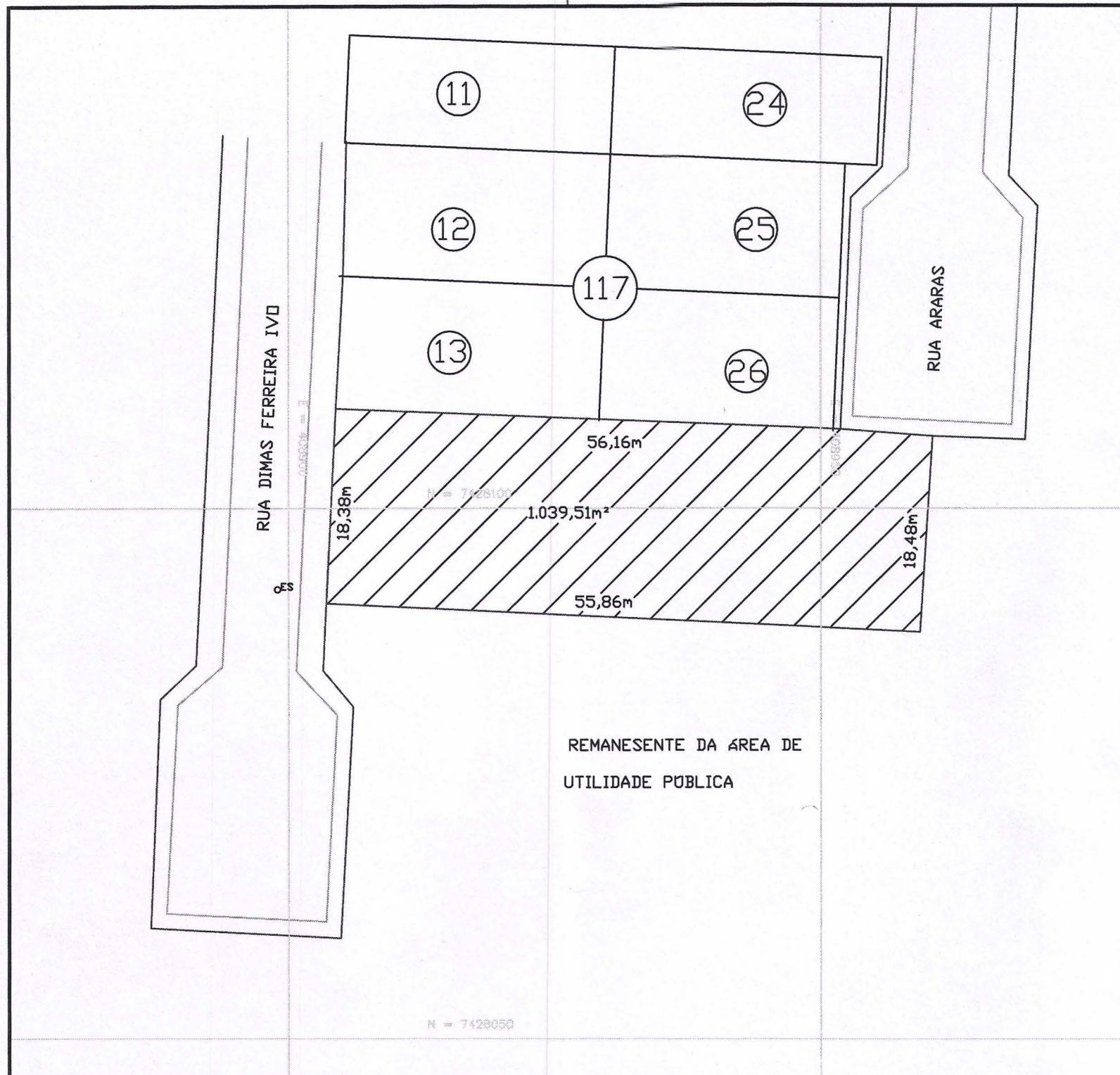
05 – CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: - Formato regular e sem benfeitorias.

06 – MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: - Mede de frente 30,00m de extensão confrontando com a Avenida Ouro Fino; nos fundos mede 30,00m de extensão confrontando com a Área de Utilidade Pública; do lado direito de quem do imóvel olha a Avenida Ouro Fino mede 65,00m confrontando com os lotes 18 e 36 da Quadra 120, Rua Ibiuna e do lado esquerdo mede 65,00m confrontando com os lotes 18 e 36 da Quadra 111 e Rua Ministro José Geraldo Rodrigues Alkmin, fechando o perímetro

07 – ÁREA TOTAL: - O perímetro descrito perfaz uma área de 1.950,00 m² (mil novecentos e cinquenta metros quadrados).

Secretaria de Obras, aos 23 de Outubro de 2015.


Arqtº Elvis José Vieira
Assessor de Projetos e Orçamentos



CONVENÇÕES TOPOGRÁFICAS

| | | | | | |
|------------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|----------------------------|
| curvas de nível | cerca de arame | telefone/correio | pedra/rocha | estrada pavimentada | cerca de madeira ou tapume |
| estação de levantamento | mato/cultura | caminho | cerca viva | vért. geodésico | árvore |
| piquete | m/ci | estada de ferro | escada(sobe) | guia rebaixada | alambrado ou gradil |
| pino marco | cerca mista | alagado | lagoa/represa | alinhamento indefinido | poco de visita |
| guia | vértices topográficos | boca de lobo e de leão | ponto cotado | tubo | enterr. afor. |
| RN-oficial | alagado | canaleta | construção de alvenaria | hidrante/registro | torre de alta tensão |
| 1a. ordem | alagado | caixa de inspeção | valeta | ponte | muro |
| 2a. ordem | alagado | CT(telefone) | caixa de inspeção | placas de sinalização | placa |
| 3a. ordem | alagado | CCE(eletricidade) | caixa de inspeção | SM(semáforo) | SM(semáforo) |
| eixo | alagado | CX(não ident.) | caixa de inspeção | placas de sinalização | SM(semáforo) |
| ponto de divisão não materializado | alagado | talude | ponto de sondagem | placas de sinalização | SM(semáforo) |
| const. de laje ou madeira cobert. | alagado | talude | ponto de sondagem | placas de sinalização | SM(semáforo) |
| talude | alagado | talude | ponto de sondagem | placas de sinalização | SM(semáforo) |

CONFORME NBR 13133 - ABNT

| Áreas | | Assessoria de Projetos e Orçamentos | |
|---------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Área Terreno | 000,00 m² | Assessor Arq. Elvis José Vieira | Chefe de Divisão |
| Área Construída Total | 000,00 m² | Monitor de Cálculo | Monitor de Campo |
| Área da Projeção das Coberturas | 000,00 m² | Levantamento | Processo/Expediente |
| Abrigo Desmontável | 000,00 m² | Cálculo/Projeto | 50289/2014 |
| Zoneamento | Taxa de Ocupação 00 % | Desenho | |
| Coefficiente de Aproveitamento | Taxa de Permeabilidade 00 % | Érika A. Torquato | |

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
Trabalho que toca a cidade

Prefeitura Municipal de São José dos Campos
Secretaria de Obras

Cidade de São José dos Campos

Título/Assunto
Levantamento planimétrico cadastral de uma área de domínio público municipal a ser doada para a Obra Assistencial e Social Coração de Maria para implantação de horta, depósito de produtos e equipamentos.
Datum: SAD-69

Endereço da Intervenção
Rua Dimas Ferreira Ivo, s/nº - Bosque dos Eucaliptos - São José dos Campos - São Paulo

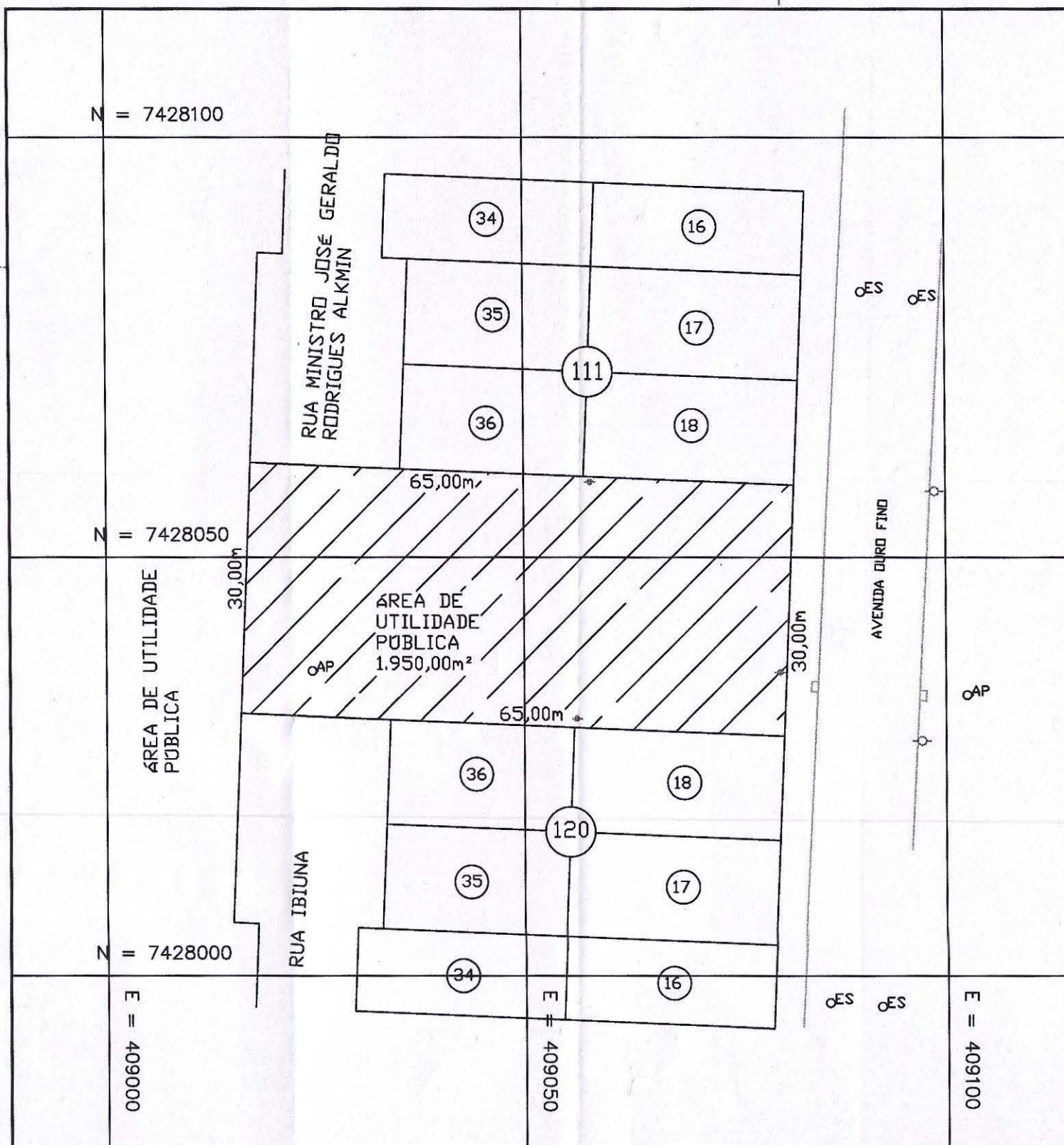
Nome do arquivocad **Escala** **Data**
DIMAS_CORAÇÃO DE MARIA_HORTA.dwg 1:500 22/10/2015

Prefeito **Vice-Prefeito** **Secretaria de Obras**
Carlinhos Almeida Itamar Coppio Dalton Ferracioli de Assis

LT

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

Folha Revisão
única R1



CONVENÇÕES TOPOGRÁFICAS

| | | | | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| curvas de nível | curvas de nível | estaca/correlação | poço/rota | estaca | curvas de nível |
| estaca de levantamento | estaca/correlação | estaca | curvas de nível | vért. geodésico | diversa |
| estaca de levantamento | estaca/correlação | estaca | curvas de nível | vért. geodésico | diversa |
| estaca de levantamento | estaca/correlação | estaca | curvas de nível | vért. geodésico | diversa |
| estaca de levantamento | estaca/correlação | estaca | curvas de nível | vért. geodésico | diversa |
| estaca de levantamento | estaca/correlação | estaca | curvas de nível | vért. geodésico | diversa |
| estaca de levantamento | estaca/correlação | estaca | curvas de nível | vért. geodésico | diversa |
| estaca de levantamento | estaca/correlação | estaca | curvas de nível | vért. geodésico | diversa |
| estaca de levantamento | estaca/correlação | estaca | curvas de nível | vért. geodésico | diversa |
| estaca de levantamento | estaca/correlação | estaca | curvas de nível | vért. geodésico | diversa |

CONFORME NBR 13133 - ABNT

Assessoria de Projetos e Orçamentos

| | |
|------------------------|---------------------|
| Assessor | Chefe de Divisão |
| Arq. Elvis José Vieira | - |
| Monitor de Cálculo | Monitor de Campo |
| Orlando de Paula | Orlando de Paula |
| Levantamento | Processo/Expediente |
| Orlando de Paula | 50289/2014 |
| Cálculo/Projeto | |
| Érika A. Torquato | |
| Desenho | |
| Érika A. Torquato | |

Contratada



Prefeitura Municipal de São José dos Campos Secretaria de Obras

Cidade de São José dos Campos

Título/Assunto

Levantamento planimétrico de uma área de domínio público municipal a ser doada Obra Assistencial e Social Coração de Maria, para atividades de lazer, esporte e estacionamento.
Datum: SAD-69

Endereço da Intervenção

Av. Ouro Fino, s/nº - Bosque dos Eucaliptos - São José dos Campos - São Paulo

Nome do arquivador

OURO FINO_CORAÇÃO DE MARIA.dwg

Escala

1:500

Data

23/10/2015

Prefeito

Carlinhos Almeida

Vice-Prefeito

Itamar Coppio

Secretaria de Obras

Dalton Ferracioli de Assis

LT

LEVANTAMENTO
TOPOGRÁFICO

Folha Revisão

única R1

PENAS

MONO
RED - 0,15
YELLOW - 0,2
GREEN - 0,3
CYAN - 0,4
BLUE - 0,5
MAGENTA - 0,6
WHITE - 0,25
Nº 98 - 0,10
Nº 09 - 0,10
COLOR
DUMAIS - 0,15

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 049DAA-SPU/15.
(referente ao processo interno n.º 87.178/15).

1. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à Rua José de Alencar, 123 - Centro.
2. Interessada: Obra Assistencial e Social Coração de Maria.
3. Objetivo do laudo: determinar o valor de um imóvel.
4. Localização: o imóvel está situado à Avenida Ouro Fino, Bosque dos Eucaliptos, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra a área de 1.950,00m².
6. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos tratar-se de uma área em um bairro de classe média.
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 publicada dia 29/03/2.015.

Anunciante imobiliária Maciel, tel. 3925-6000.

Local: Parque Industrial.

Área de 150,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$500.000,00.

Valor unitário = $150.000,00/150,00 = R\$1.000,00/m^2$.

Elemento n.º 02:

Informação publicada dia 12/04/2.015.

Anunciante imobiliária Alizeu, tel. 3919-3030.

Local: Bosque dos Eucaliptos.

Área de 250,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$230.000,00.

Valor unitário = $230.000,00/250,00 = R\$920,00/m^2$.

Elemento n.º 03:

Informação publicada dia 05/04/2.015.

Anunciante imobiliária Alizeu, tel. 3919-3030.

Local: Parque Residencial União.

Área de 500,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$430.000,00.

Valor unitário = $430.000,00/500,00 = R\$860,00/m^2$.

Elemento n.º 04:

Informação publicada dia 29/03/2.015.

Anunciante imobiliária Maciel, tel. 3919-6000.

Local: Jardim América.

Área de 170,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$180.000,00.

Valor unitário = $180.000,00/170,00 = R\$1.058,82/m^2$.

Elemento n.º 05:

Informação publicada dia 27/03/2.015.

Anunciante imobiliária Maciel, tel. 3919-6000.

Local: Parque Residencial União.

Área de 250,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$190.000,00.

Valor unitário = $190.000,00/250,00 = R\$760,00/m^2$.

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 = $Ft = (Ti/Tr)^{0,25}$.

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 = 20,00m.

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

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

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

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

$Fp = (P(eq)/P(máx))^{0,50}$.

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

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

$Fto = 1,00$.

Valor Homogeneizado = $Vh = Vu \times Ff \times Ft \times Fp \times Fto$.

| Elemento | Vu | Ff | Ft | Fp | Fto | Vh |
|-------------|----------|------|------|------|------|----------|
| 01 | 1.000,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 900,00 |
| 02 | 920,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 828,00 |
| 03 | 860,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 774,00 |
| 04 | 1.058,82 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 952,94 |
| 05 | 760,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 684,00 |
| Valor médio | | | | | | 827,79 |
| +30% | | | | | | 1.076,13 |
| -30% | | | | | | 579,45 |

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

10. Cálculo do valor do lote (VL), considerando o Fator de Testada (Ft), Fator de Profundidade (Fp) e Fator de Topografia (Fto):

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

Área em m².

$$Vm = R\$/m^2.$$

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

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 = Fator de profundidade = 1,00.

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

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

P(eq) = Profundidade equivalente.

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:

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

Fator de Topografia (Fto) considerado igual a 1,00 devido o terreno ser plano.

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

$$VL = 1.950,00 \times 827,79 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 1.614.190,50.$$

Portanto, o valor da área de 1.950,00m² é um milhão, seiscentos e quatorze mil, cento e noventa Reais e cinquenta centavos.

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

Secretaria de Assuntos Jurídicos, 23 de Outubro de 2.015.

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL N.º 050DAA-SPU/15.
(referente ao processo interno n.º 87.178/15).

1. Proprietária: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sediada à Rua José de Alencar, 123 - Centro.
2. Interessada: Obra Assistencial e Social Coração de Maria.
3. Objetivo do laudo: determinar o valor de um imóvel.
4. Localização: o imóvel está situado à Rua Dimas Ferreira Ivo, Bosque dos Eucaliptos, São José dos Campos - SP.
5. Área total: o perímetro do terreno encerra a área de 1.039,51m².
6. Vistoria: inspecionando o imóvel, observamos tratar-se de uma área em um bairro de classe média.
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 publicada dia 29/03/2.015.

Anunciante imobiliária Maciel, tel. 3925-6000.

Local: Parque Industrial.

Área de 150,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$500.000,00.

Valor unitário = 150.000,00/150,00 = R\$1.000,00/m².

Elemento n.º 02:

Informação publicada dia 12/04/2.015.

Anunciante imobiliária Alizeu, tel. 3919-3030.

Local: Bosque dos Eucaliptos.

Área de 250,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$230.000,00.

Valor unitário = 230.000,00/250,00 = R\$920,00/m².

Elemento n.º 03:

Informação publicada dia 05/04/2.015.

Anunciante imobiliária Alizeu, tel. 3919-3030.

Local: Parque Residencial União.

Área de 500,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$430.000,00.

Valor unitário = 430.000,00/500,00 = R\$860,00/m².

Elemento n.º 04:

Informação publicada dia 29/03/2.015.

Anunciante imobiliária Maciel, tel. 3919-6000.

Local: Jardim América.

Área de 170,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$180.000,00.

Valor unitário = $180.000,00/170,00 = R\$1.058,82/m^2$.

Elemento n.º 05:

Informação publicada dia 27/03/2.015.

Anunciante imobiliária Maciel, tel. 3919-6000.

Local: Parque Residencial União.

Área de 250,00m².

Topografia plana.

Valor = R\$190.000,00.

Valor unitário = $190.000,00/250,00 = R\$760,00/m^2$.

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 = $Ft = (Ti/Tr)^{0,25}$.

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 = 20,00m.

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

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

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

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

$Fp = (P(eq)/P(máx))^{0,50}$.

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

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

Fto = 1,00.

Valor Homogeneizado = $Vh = Vu \times Ff \times Ft \times Fp \times Fto$.

| Elemento | Vu | Ff | Ft | Fp | Fto | Vh |
|-------------|----------|------|------|------|------|----------|
| 01 | 1.000,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 900,00 |
| 02 | 920,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 828,00 |
| 03 | 860,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 774,00 |
| 04 | 1.058,82 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 952,94 |
| 05 | 760,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 684,00 |
| Valor médio | | | | | | 827,79 |
| +30% | | | | | | 1.076,13 |
| -30% | | | | | | 579,45 |

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

10. Cálculo do valor do lote (VL), considerando o Fator de Testada (Ft), Fator de Profundidade (Fp) e Fator de Topografia (Fto):

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

Área em m².

$$Vm = R\$/m^2.$$

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

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 = Fator de profundidade = 1,00.

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

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

P(eq) = Profundidade equivalente.

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:

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

Fator de Topografia (Fto) considerado igual a 1,00 devido o terreno ser plano.

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

$$VL = 1.039,51 \times 827,79 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 860.495,98.$$

Portanto, o valor da área de 1.039,51m² é oitocentos e sessenta mil, quatrocentos e noventa e cinco Reais e noventa e oito centavos.

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

Secretaria de Assuntos Jurídicos, 23 de Outubro de 2.015.

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