



CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE GUARATINGUETÁ

EMENDA ADITIVA Nº 0006-2024

Projeto de Lei Executivo nº 0055-2024

Processo nº 0635-2024

Acrescente-se ao Projeto em discussão os seguintes anexos:

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

MEMORIAL DESCRITIVO

Recinto do Plenário “Vereador João Mod”, abril de 2024.


Pela Comissão de Constituição, Justiça e Redação:

MARCIO ALMEIDA
Vereador

FABRÍCIO DIAS JUNIOR
“Fabrício da Aeronáutica”
Vereador

ARILSON SANTOS
Vereador

Departamento Legislativo - CCJ/gm.

 (12) 3123-2400



Av. João Pessoa, nº 471 - Pedregulho
Guaratinguetá/SP - CEP 12.515-010



www.camaraguaratingueta.sp.gov.br
camara@camaraguaratingueta.sp.gov.br



Autenticar documento em <https://guaratingueta.camarasempapel.com.br/autenticidade>
com o identificador 3100350035003500320032003A005000. Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Prefeitura Municipal da Estância
Turística de Guaratinguetá

Secretaria de Planejamento, Coordenação e Habitação

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Interessado

Prefeitura Municipal de Guaratinguetá.

Proprietário

Prefeitura Municipal de Guaratinguetá.

Objetivos

O presente trabalho visa estabelecer o valor do terreno e da construção para o imóvel localizado na Rua Oswaldo Damasceno no bairro da Cecap, o imóvel em análise confronta com área de lazer do Loteamento Cecap.

Pressuposto

Tomamos como ponto de referência o ponto S(PS) situado no alinhamento dos imóveis da Rua Oswaldo Damasceno, lado ímpar, entre o imóvel nº 95 e a praça com coordenadas UTM – N 7.479.278,22 m – E 479.320,81 m; desse ponto segue-se pelo alinhamento lateral do imóvel nº 95 numa distância de 20,00 metros e azimute $291^{\circ}36'38,53''$ até encontrar o ponto R (PR). Desse ponto deflete à direita segue em reta confrontando com a área de lazer do loteamento Cecap numa distância de 1,80 metros e azimute $23^{\circ}01'42,22''$ até encontrar o ponto 1 (P1), início da presente descrição; desse ponto deflete à esquerda e segue em reta confrontando com a área de lazer do loteamento Cecap, numa distância de 19,30 metros e azimute $36^{\circ}38,53''$ $291^{\circ}36'38,53''$ até encontrar o ponto 2 (P2); desse ponto deflete à direita e segue em reta confrontando com a área de lazer do loteamento Cecap, numa distância de 18,50 metros e azimute $23^{\circ}01'42,22''$ até encontrar o ponto 3 (P3); desse ponto deflete à direita e segue em reta confrontando com a sede da associação de moradores da Cecap, numa distância de 19,30 metros e azimute $112^{\circ}47'35,38''$ até encontrar o ponto (P4); desse ponto deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 18,50 metros e azimute $203^{\circ}01'42,61''$ confrontando 10,27 metros com a praça e 8,23 metros confrontando com o acesso até encontrar o ponto 1(P1) início da presente descrição, fechando um polígono com área de 357,05 metros quadrados.

Faz parte deste laudo foto aérea da área onde está localizado o imóvel e croqui de localização do mesmo.

☒ :Av. Presidente Getúlio Vargas, 345 - Guaratinguetá-SP - CEP: 12 515-320 ☎ : 12 3133 3555 / 12 3132 6442

✉ : planejamento@guaratingueta.sp.gov.br

🌐 www.guaratingueta.sp.gov.br

Página 1 de 3





Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

A Região é servida pôr serviços de transporte coletivo, coleta de lixo, rede de energia, rede de água, rede de esgoto, iluminação pública, rede de telefonia e existem vias urbanas pavimentadas circunvizinhas.

Área do Terreno = 357,05 m² ;
Área Construída = 116,00 m²

Métodos e Critérios utilizados

- Determinação do Valor do Terreno

Para definição do valor unitário básico do metro quadrado, para o terreno em estudo, utilizaremos a planta Genérica de Valores – ano base 2019 do Município.

O imóvel em estudo possui frente para a Rua Oswaldo Damasceno, portanto teremos o custo unitário básico, sendo :

VALOR UNITÁRIO BÁSICO..... = R\$ 106,60 / m²
(Rua Oswaldo Damasceno, ZH – 157)

$V_{TERR} = \text{Área} \times \text{Valor Unitário}$
 $V_{TERR} = 357,05 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 106,60/\text{m}^2$

V_{TERR} = R\$ 38.061,53

- Valor da Construção

Em virtude dos problemas construtivos encontrados e pelo estado de conservação da construção será aplicado um Redutor de 20 % , no valor encontrado para a construção.

Para o valor do metro quadrado de construção, será aplicado o CUB- Custo unitário básico no Estado de São Paulo padrão R8-N (SindusCon- SP) Base Set. 2019, igual a R\$ 1.430,04.

Área Construída = 116,60 m²

R = Redutor 20%

$V_c = \text{Área construída} \times \text{VU} / \text{m}^2 \times \text{R}$

$V_c = 116,60 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.430,04 \times 0,80$

V_c = R\$ 133.394,13

Determinação do Valor Final do Imóvel





Prefeitura Municipal da Estância
Turística de Guaratinguetá

Para a determinação do valor final será somado o Valor Avaliado do Terreno (V_{TERR}) e o Valor da Construção (V_C). É importante ressaltarmos que o imóvel analisado, apresenta problemas de conservação.

$$V_F = (V_{TERR} + V_C)$$

$$V_F = (R\$ 38.061,53 + R\$ 133.394,13)$$

$$V_F = R\$ 171.455,66$$

Com os arredondamentos permitidos dentro das normas, tem-se:

$$V_F = R\$ 171.456,00$$

(Cento e setenta e um mil quatrocentos e cinquenta e seis reais).

Data

Avaliação realizada em 1º de outubro de 2019.

Suzi Rocha da Silva Bonifácio

Engenheira Civil

Secretaria de Planejamento, Coordenação e Habitação

Comissão de Avaliação Imobiliária

João Ubiratan de Lima e Silva

Engenheiro Civil

Comissão de Avaliação Imobiliária

Luiz Magalhães Júnior

Engenheiro Civil

Secretaria de Planejamento, Coordenação e Habitação

Comissão de Avaliação Imobiliária



:Av. Presidente Getúlio Vargas, 345 - Guaratinguetá-SP - CEP: 12 515-320



: 12 3133 3555 / 12 3132 6442

✉ : planejamento@guaratingueta.sp.gov.br



www.guaratingueta.sp.gov.br

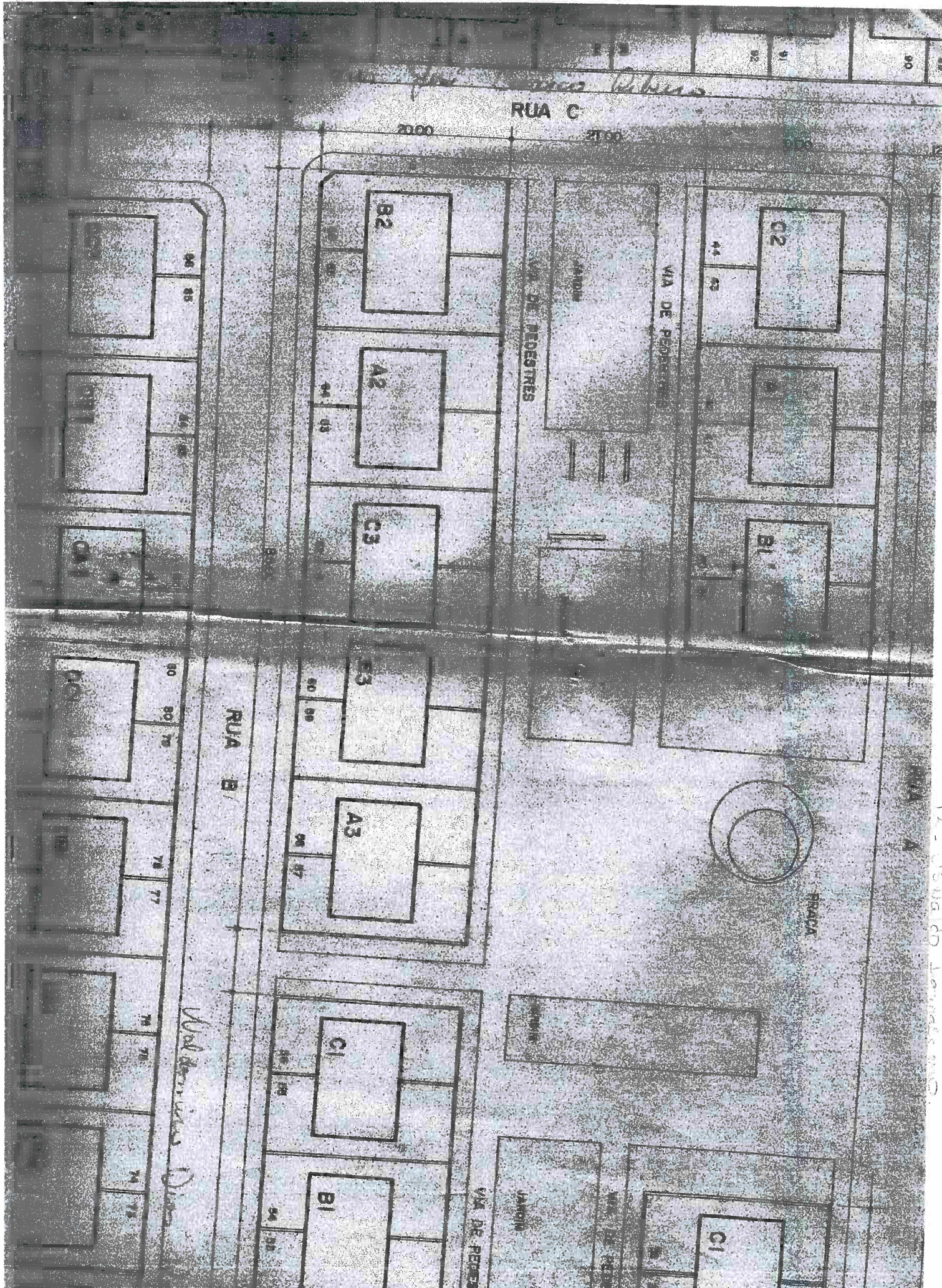
Página 3 de 3



Autenticar documento em <https://guaratingueta.camarasempapel.com.br/autenticidade>

com o identificador 3100350035003500320032003A005000. Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de

Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Rua A

Via de Pedestres





RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

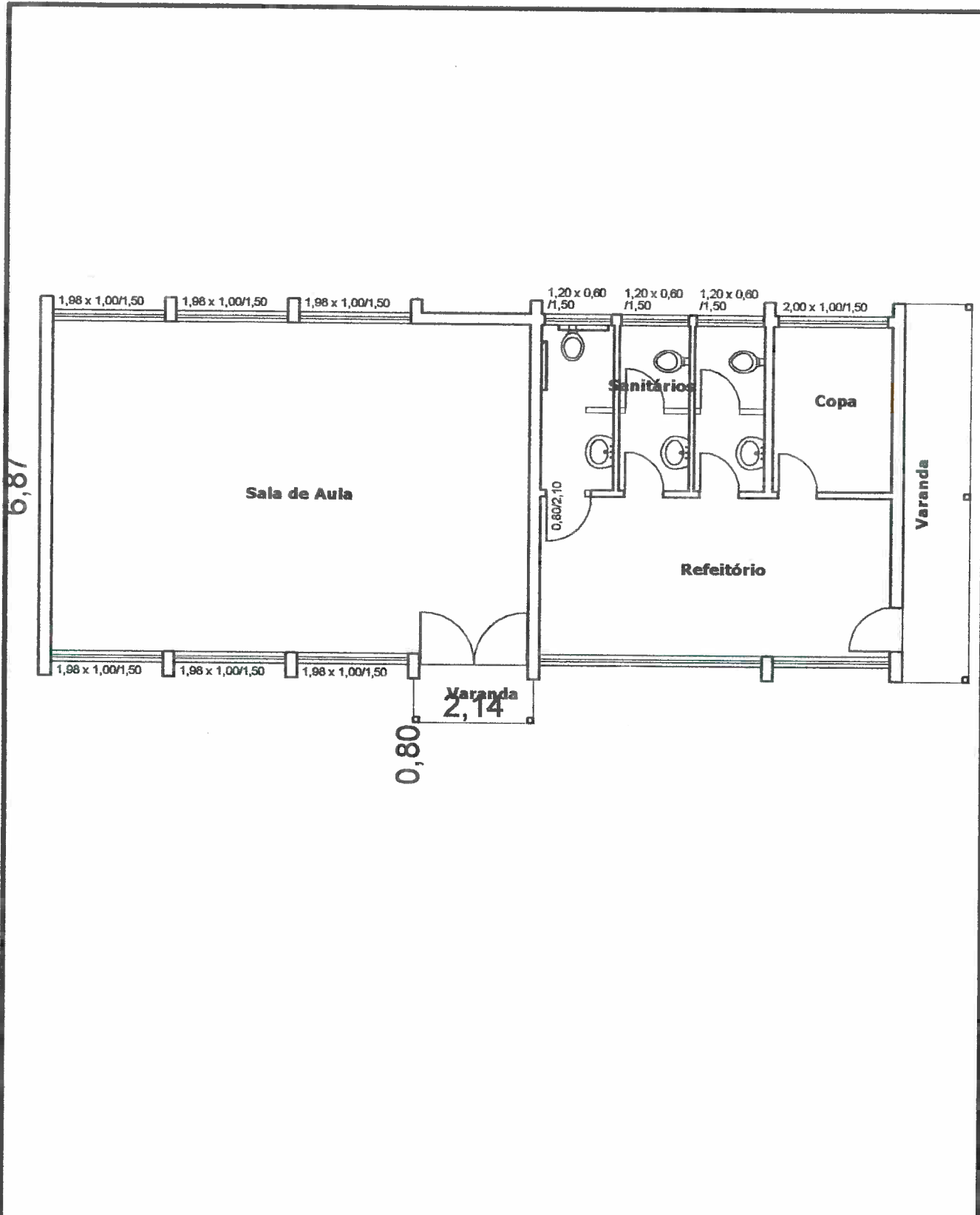
| | | | |
|-----------------|---|--------------|------------|
| Serviço | Avaliação de Imóvel-PEM Prof. Deonice Gomes Corrêa de Carvalho | Data: | 01/10/2019 |
| Local | Rua Oswaldo Damasceno, - Cecap | | |
| Executor | Secretaria de Planejamento, Coordenação e Habitação - Comissão de Avaliação | | |



Autenticar documento em <https://guaratingueta.camarasempapel.com.br/autenticidade>

com o identificador 3100350035003500320032003A005000. Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de

Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Prefeitura da Estância Turística de Guaratinguetá
 Secretaria Municipal de Planejamento, Coordenação e Habitação

Praça Dom Pedro II, 46 - Centro
 Tel./Fax: (12) 3133 3555 / 3132 6442

Folha: **02/02**

Título: PEM Prof.^a Deonice Gomes Corrêa de Carvalho
Assunto: Planta Babxa
Endereço: Rua Oswaldo Damasceno, - Cecap

Secretário:
 Eng. Gonzalo Cardoso Ferraz

Áreas:
 Área Terreno: 357,05 m²
 Área Construída: 116,00 m²

Data: 09 / 2019

Escala: 1:100



MEMORIAL DESCRITIVO

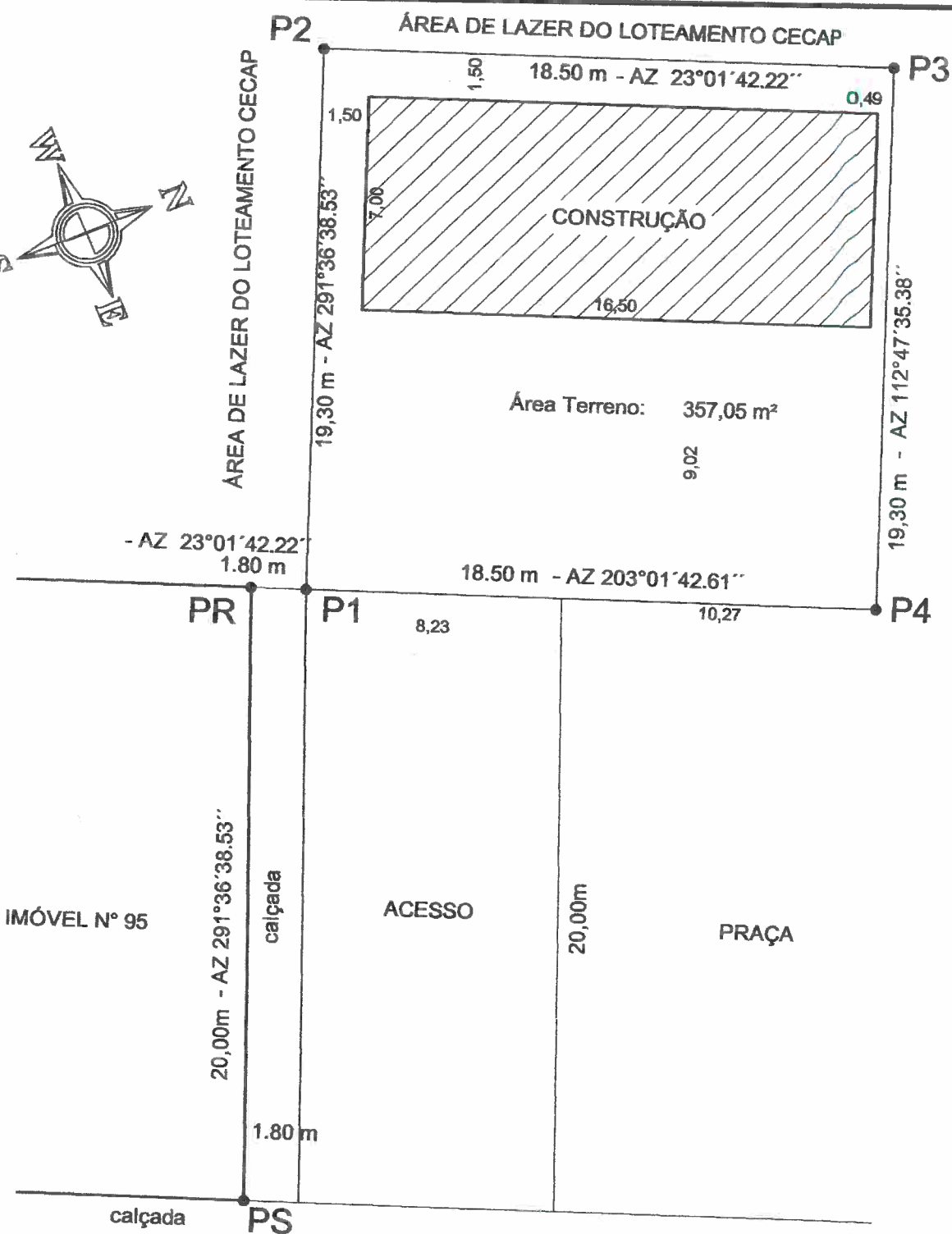
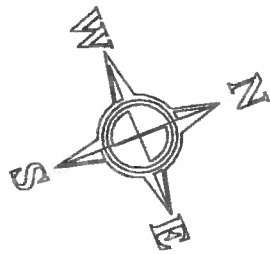
Tomamos como ponto de referência o ponto S(PS) situado no alinhamento dos imóveis da Rua Oswaldo Damasceno, lado ímpar, entre o imóvel nº 95 e a praça com coordenadas UTM - N 7.479.278,22 m - E 479.320,81 m; desse ponto segue-se pelo alinhamento lateral do imóvel nº 95 numa distância de 20,00 metros e azimute $291^{\circ}36'38,53''$ até encontrar o ponto R (PR). Desse ponto deflete á direita segue em reta confrontando com a área de lazer do loteamento Cecap numa distância de 1,80 metros e azimute $23^{\circ}01'42,22''$ até encontrar o ponto 1 (P1), início da presente descrição; desse ponto deflete á esquerda e segue em reta confrontando com a área de lazer do loteamento Cecap, numa distância de 19,30 metros e azimute $291^{\circ}36'38,53''$ até encontrar o ponto 2 (P2); desse ponto deflete á direita e segue em reta confrontando com a área de lazer do loteamento Cecap, numa distância de 18,50 metros e azimute $23^{\circ}01'42,22''$ até encontrar o ponto 3 (P3); desse ponto deflete á direita e segue em reta confrontando com a sede da associação de moradores da Cecap, numa distância de 19,30 metros e azimute $112^{\circ}47'35,38''$ até encontrar o ponto 4 (P4); desse ponto deflete á direita e segue em linha reta numa distância de 18,50 metros e azimute $203^{\circ}01'42,61''$ confrontando 10,27 metros com a praça e 8,23 metros confrontando com o acesso até encontrar o ponto 1 (P1) início da presente descrição, fechando um polígono com área de 357,05 metros quadrados.

Guaratinguetá, 19 de setembro de 2019.



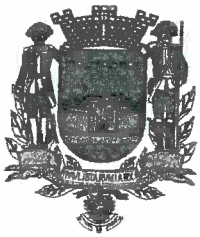
Autenticar documento em <https://guaratingueta.camarasempapel.com.br/autenticidade>

com o identificador 3100350035003500320032003A005000. Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



COORDENADAS
 N : 7.479.278,22 m
 E : 479.320,81 m

RUA OSWALDO DAMASCENO



Prefeitura da Estância Turística de Guaratinguetá
 Secretaria Municipal de Planejamento, Coordenação e Habitação

Praça Dom Pedro II, 46 - Centro
 Tel./Fax: (12) 3133 3555 / 3132 6442

Folha: 01/02

Título: PEM Prof.ª Deonice Gomes Corrêa de Carvalho
Assunto: Levantamento Planimétrico
Endereço: Rua Oswaldo Damasceno, - Cecap

Secretário:
 Eng. Gonçalo Cardoso
 Ferraz

Áreas:
 Área Terreno: 357,05 m²
 Área Construída: 116,00 m²

Data:
 09 / 2010

Escala:
 1:200

