



# Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

Secretaria Municipal de Planejamento Coordenação e Habitação

Comissão de Avaliação Imobiliária

## Laudo de Avaliação de Imóvel

### 1.0 Proprietário

Prefeitura Municipal de Guaratinguetá.

### 2.0 Interessado

Câmara Municipal de Guaratinguetá.

### 3.0 Objetivos

O presente trabalho visa estabelecer o valor de uma área de 2.586,57 m<sup>2</sup> inserida no perímetro Urbano do Município, para fins de doação de área para instalação da Câmara Municipal de Guaratinguetá, no loteamento Prefeito Gilberto Filippo.

### 4.0 Identificação dos elementos comparativos

Informamos que as variáveis analisadas neste laudo foram localização, frente, profundidade e área.

### 5.0 Pressupostos

Área = 2.586,57 m<sup>2</sup>

Descrição da Área

Local: Av. Dr. Ariberto Pereira da Cunha - Parte do Lote 01 da Quadra "G" do Loteamento Prefeito Gilberto Filippo

Tomamos como ponto de referência o ponto de partida situado no cruzamento dos eixos da Rua 08 com a Rua 06, deste ponto segue pelo eixo da Rua 06 sentido Rua Durval Rocha, numa distância de 62,64 m, deste ponto deflete à esquerda com ângulo de 90° 00' 00" numa distância de 7,85 m até encontrar o ponto de início da descrição, deste ponto deflete à esquerda com ângulo de 90° 00' 00" e segue confrontando em reta com a Rua 06, numa distância de 39,65 m, deste



## Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

Secretaria Municipal de Planejamento Coordenação e Habitação

### Comissão de Avaliação Imobiliária

ponto deflete em curva a direita confrontando com Sistema de Lazer 07 com desenvolvimento de 14,14 m e raio de 9,00 m com ângulo central de 90° 00' 00"; ainda confrontando com o Sistema de Lazer 07 segue em reta com azimuth de 08° 47' 00" numa distância de 35,91 m; ainda confrontando com o Sistema de Lazer 07 deflete em curva a direita com desenvolvimento de 14,14 m e raio de 9,00 m com ângulo central de 90° 00' 00"; daí, defletindo a direita com azimuth de 98° 47' 00" segue confrontando com a Avenida Dr. Ariberto Pereira da Cunha, numa distância de 39,65 m; daí defletindo a direita com ângulo de 90° 00' 00" segue confrontando com a Área Desmembrada do lote 01, numa distância de 53,92 m até encontrar o ponto onde teve início e finda a presente descrição; todos os lotes confrontantes são da mesma quadra G; e, todas as Ruas citadas pertencem ao Loteamento Prefeito Gilberto Filippo, exceto a Rua Durval Rocha e a Avenida Ariberto Pereira da Cunha.

#### **6.0 Vistoria**

Em vistoria ao local, constatou-se que a região em estudo apresenta solo firme, plano, a gleba em análise esta localizada próxima ao Bairro Portal das Colinas, dispõe dos serviços de infraestrutura, tais como, de rede de água, esgoto, iluminação pública e transporte coletivo. A área em questão esta inserida no Município de Guaratinguetá, localizada no Loteamento Prefeito Gilberto Filippo, compreendendo parte do Lote 01 da Quadra G.

#### **7.0 Determinação do valor Unitário da Região**

Utilizaremos a planta Genérica de Valores – ano base 2022 do Município para definição do valor unitário básico:

**VALOR UNITÁRIO BÁSICO..... = R\$ 341,78 / m<sup>2</sup>**  
( Trezentos e quarenta e um reais e setenta e oito centavos )



# Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

Secretaria Municipal de Planejamento Coordenação e Habitação

Comissão de Avaliação Imobiliária

## 8.0 Métodos e Critérios utilizados

Em função da qualidade dos dados obtidos, bem como a disponibilidade dos dados necessários à sua correta caracterização e homogeneização, optou-se pelo Método Comparativo. Para definição do valor unitário básico do metro quadrado, para a área em estudo, utilizaremos a Planta Genérica de Valores do Município – PGV, Ano Base 2.022 com valor de R\$ 341,78, que será considerado como o Valor unitário básico do metro quadrado para a região em questão.

## 9.0 Cálculo para Determinação do valor do Lote

$V = A \times V_U$ , onde:

V = valor em R\$;

A = Área em m<sup>2</sup>;

V<sub>U</sub> = Valor Unitário por m<sup>2</sup>

$V = A \times V_U$ , onde:

$V = 2.586,57 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 341,78 / \text{m}^2$

**V = R\$ 884.037,89**

## 10.0 Valor da Indenização (Vind) para o Lote:

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

**V ind = R\$ 884.037,00 ( Oitocentos e oitenta e quatro mil e trinta e sete reais )**



Prefeitura Municipal da Estância  
Turística de Guaratinguetá

Secretaria Municipal de Planejamento Coordenação e Habitação

Comissão de Avaliação Imobiliária

---

**11.0 Data**

Laudo concluído em 25/08/2022 por:

Suzi Rocha da Silva Bonifácio

Engenheira Civil  
Secretaria de Planejamento e Coordenação  
Comissão de Avaliação Imobiliária

Luiz Magalhães Júnior  
Engenheiro Civil  
Secretaria de Planejamento e Coordenação  
Comissão de Avaliação Imobiliária

Gonçalo Ferraz Cardoso  
Engenheiro Civil  
Secretaria de Planejamento e Coordenação  
Comissão de Avaliação Imobiliária

Rua 06

← Sentido R. Durval Rocha

79,49

62,64

PR

eixo

Rua 06

G

02

90°0'0"

7,85

90°0'0"

16,85

90°0'0"

7,85

39,65

AC=90°0'0"

R9,00

14,14

08°47'00" AZ  
35,91

Sistema de Lazer 07

Rua 08

Sistema de Lazer 06

I.N.S.S

53,92  
Parte do Lote 01  
A Desmembrar  
Área = 908,55 m<sup>2</sup>

53,92  
Parte do Lote 01  
Área Remanescente  
Área = 2.586,57 m<sup>2</sup>

98°47'00" AZ

39,65

AC=90°0'0"

R9,60

14,14

90°0'0"

16,85

90°0'0"

90°0'0"

Avenida Arlberto Pereira da Cunha

