



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 m² 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 m²

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 azimute 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 azimute 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 / m²
(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

$V = A \times Vu$, onde:

V = valor em R\$;

A = Área em m^2 ;

Vu = Valor Unitário por m^2

$V = A \times Vu$, onde:

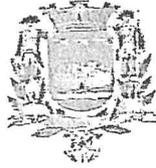
$V = 2.586,57 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 341,78 / \text{m}^2$

$V = \text{R\$ } 884.037,89$

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

LEI Nº 4506, DE 06 DE JUNHO DE 2014.

***DISPÕE SOBRE A DESTINAÇÃO DE
ÁREA REMANESCENTE DO LOTE 01,
QUADRA G, DO LOTEAMENTO
PREFEITO GILBERTO FILIPPO,
PARA FINS INSTITUCIONAIS, E
REVOGA A LEI MUNICIPAL Nº
4272, DE 17 DE DEZEMBRO DE
2010.***

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE GUARATINGUETÁ Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Passa a pertencer à categoria de bens de uso especial do Município, para fins institucionais, a área remanescente do Lote 01 da Quadra "G" do Loteamento Prefeito Gilberto Filippo, localizado na Avenida Dr. Ariberto Pereira da Cunha, conforme planta anexa e integrante desta lei, cuja linha demarcatória tem a seguinte descrição:

Área Remanescente
2.586,57m²

"Com 2.586,57m² (Dois mil quinhentos e oitenta e seis metros quadrados e cinquenta e sete decímetros quadrados) considerando como referência o ponto PR, 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 62,64m, deste ponto deflete à esquerda com ângulo de 90º00' numa distância de 7,85m até encontrar o ponto de início da descrição, deste ponto deflete à esquerda com ângulo de 90º00' e segue confrontando em reta com a Rua 06, numa distância de 39,65m, deste ponto deflete em curva a direita confrontando com o Sistema de Lazer 07 com desenvolvimento de 14,14m e raio de 9,00m com ângulo central de 90º00'00"; ainda confrontando com o Sistema de Lazer 07 segue em reta com azimute de 08º47'00" numa distância de 35,91; ainda confrontando com o Sistema de Lazer 07 deflete em curva a direita com desenvolvimento de 14,14m e raio de 9,00m com ângulo central de 90º00'00"; daí, defletindo a direita com azimute de 98º47'00" segue confrontando com a Avenida Dr. Ariberto Pereira da Cunha, numa distância de 39,65m; daí defletindo a direita com ângulo de 90º00' segue confrontando com a Área Desmembrada do lote 01, numa distância de 53,92m até encontrar o ponto onde teve início e finda a presente descrição; todos os lotes confrontante são da mesma quadra G; e, todas as Ruas citadas pertencem ao Loteamento Prefeito Gilberto Filippo, exceto a Rua Durval Rocha e a Avenida Dr. Ariberto Pereira da Cunha".

Art. 2º Fica expressamente autorizada a utilização da referida área pela Câmara Municipal de Guaratinguetá, para fins de exclusiva instalação de sua sede legislativa.

Art. 3º Caberá à Câmara Municipal de Guaratinguetá iniciar as obras de construção de sua sede legislativa no prazo máximo 02 (dois) anos, a contar da publicação desta Lei, devendo concluí-las no prazo máximo de 04 (quatro) anos, sob pena de extinção do benefício, ficando o Executivo Municipal autorizado, nesse caso, a dar outra destinação ao referido imóvel, observado o interesse público e as normas legais aplicáveis à espécie.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se, expressamente, a Lei Municipal nº 4.272, de 17 de dezembro de 2010 e demais disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARATINGUETÁ, aos seis dias do mês de junho de 2014.

DR. FRANCISCO CARLOS MOREIRA DOS SANTOS

PREFEITO MUNICIPAL

CARLOS ALEXANDRE BARBOSA VASCONCELOS
SECRETÁRIO MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO

Publicado nesta Prefeitura, na data supra.
Registrado no Livro de Leis Municipais n.º XLVIII.

Este texto não substitui o original publicado e arquivado na Prefeitura Municipal de
Guaratinguetá

LEI MUNICIPAL Nº 4.491, DE 04 DE ABRIL DE 2014

AUTORIZA O EXECUTIVO MUNICIPAL ALIENAR POR DOAÇÃO, À CÂMARA MUNICIPAL DE GUARATINGUETÁ, ÁREA REMANESCENTE DO LOTE 01 E REVOGA A LEI MUNICIPAL Nº 4.272, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2010.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE GUARATINGUETÁ: Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Executivo Municipal de Guaratinguetá autorizado a alienar, por doação, à Câmara Municipal de Guaratinguetá, área remanescente do Lote 01 da Quadra "G" do Loteamento Prefeito Gilberto Filippo, localizado na Avenida Dr. Ariberto Pereira da Cunha, conforme planta anexa e integrante desta lei, cuja linha demarcatória tem a seguinte descrição:

Área Remanescente
2.586,57m²

"Com 2.586,57m² (Dois mil quinhentos e oitenta e seis metros quadrados e cinquenta e sete decímetros quadrados) considerando como referência o ponto PR, 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 62,64m, deste ponto deflete à esquerda com ângulo de 90°00' numa distância de 7,85m até encontrar o ponto de início da descrição, deste ponto deflete à esquerda com ângulo de 90°00' e segue confrontando em reta com a Rua 06, numa distância de 39,65m, deste ponto deflete em curva a direita confrontando com o Sistema de Lazer 07 com desenvolvimento de 14,14m e raio de 9,00m com ângulo central de 90°00'00"; ainda confrontando com o Sistema de Lazer 07 segue em reta com azimute de 08°47'00" numa distância de 35,91; ainda confrontando com o Sistema de Lazer 07 deflete em curva a direita com desenvolvimento de 14,14m e raio de 9,00m com ângulo central de 90°00'00"; daí, defletindo a direita com azimute de 98°47'00" segue confrontando com a Avenida Dr. Ariberto Pereira da Cunha, numa distância de 39,65m; daí defletindo a direita com ângulo de 90°00' segue confrontando com a Área Desmembrada do lote 01, numa distância de 53,92m até encontrar o ponto onde teve início e finda a presente descrição; todos os lotes confrontante são da mesma quadra G; e, todas as Ruas citadas pertencem ao Loteamento Prefeito Gilberto Filippo, exceto a Rua Durval Rocha e a Avenida Dr. Ariberto Pereira da Cunha".

Art. 2º Fica desincorporada da classe de bens de uso comum do Povo, retornando à dos bens dominiais do Município, o imóvel objeto da doação ora autorizada.

Art. 3º Na escritura pública de alienação, por doação, deverão constar cláusulas que assegurem a efetiva instalação do imóvel.

LEI Nº 4.491, de 04 de abril de 2014 Fls. 02

Art. 4º No sentido de assegurar a efetiva utilização do imóvel, a beneficiária deverá iniciar as obras necessárias dentro de 01 (um) ano após a lavratura da escritura, e concluí-las no prazo de 02 (dois) anos.

Art. 5º A não destinação do imóvel às finalidades previstas nesta lei, implicará na automática reversão da área ao patrimônio municipal, bem como das benfeitorias nela existentes, defesa a exigência de qualquer indenização.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se, expressamente, a Lei Municipal nº 4.272, de 17 de dezembro de 2010 e demais disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Guaratinguetá, aos quatro dias do mês de abril de 2014.

DR. FRANCISCO CARLOS MOREIRA DOS SANTOS
PREFEITO MUNICIPAL

CARLOS ALEXANDRE BARBOSA VASCONCELOS
SECRETÁRIO MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO

Publicado nesta Prefeitura, na data supra.

Registrado no Livro de Leis Municipais nº XLVIII.

Este texto não substitui o original publicado e arquivado na Câmara Municipal de Guaratinguetá.