





## PROJETO DE LEI EXECUTIVO Nº 134/2022

**Dispõe sobre a doação de área pública à POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DE SÃO PAULO, para a construção do Quartel Militar no Município da Estância Turística de Guaratinguetá e, dá outras providências.**

Art. 1º Fica o Executivo Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá, autorizado a alienar, por doação com encargo, à POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DE SÃO PAULO, para a construção do Quartel Militar no Município de Guaratinguetá, uma área com a seguinte descrição:

UMA GLEBA DE TERRA situada nesta cidade de Guaratinguetá, localizada no loteamento PREFEITO GILBERTO FILIPPO, constituída pela PARTE DA ÁREA INSTITUCIONAL, que possui as seguintes características e confrontações: Tem seu ponto de referência na estaca PR (ponto de referência) cravada no centro geométrico da praça rotatória existente na confluência das Avenidas Dr. Ariberto Pereira da Cunha e Dr. Pedro de Toledo deste ponto, segue em reta de 157,72m por azimute de  $131^{\circ}10'57''$  até encontrar o ponto definido pelas coordenadas N:7478054, 15m e E:480209, 73m, deste ponto deflete a esquerda com azimute de  $56^{\circ}36'42''$  e distância de 44,51m; deste ponto segue em reta com azimute de  $56^{\circ}36'42''$  confrontando com a Prefeitura Municipal de Guaratinguetá de matrícula no Cartório de Registro de Imóveis nº 27.722 numa extensão de 20,49m; deste ponto deflete a direita com ângulo de  $42^{\circ}07'46''$  segue em reta confrontando com a Prefeitura Municipal de Guaratinguetá de matrícula no Cartório de Registro de Imóveis nº 27.723 numa extensão de 50,00m, deste ponto segue reta com a mesma direção anterior confrontando com o Centro Professorado Paulista de matrícula no Cartório de Registro de Imóveis n.º 2.186 numa extensão de 58,28m, deste ponto segue em reta com a mesma direção anterior confrontando com Instituto Nacional do Seguro Social INSS de matrícula no Cartório de Registro de Imóveis n.º 6.004 numa extensão de 66,00m, deste ponto deflete em curva a esquerda com raio de 9,00m desenvolvimento de 14,13m com ângulo central de  $90^{\circ}00'$ , deste ponto deflete  $180^{\circ}00'$  e agora em curva a direita confrontando com o Sistema de Lazer 06 do Loteamento Prefeito Gilberto Filippo com desenvolvimento de 21,83m e raio de 14,91m com ângulo central de  $83^{\circ}41'22''$ ; deste ponto segue em curva a esquerda confrontando com a Rua 07 do Loteamento Prefeito Gilberto Filippo com desenvolvimento 14,68m e raio de 54,75m com ângulo central de  $15^{\circ}21'56'$ , ponto de início da poligonal a ser descrita: deste ponto segue com a mesma curva anterior confrontando com a Rua 07 do Loteamento Prefeito Gilberto Filippo com desenvolvimento 120,78m e raio de 54,75m com ângulo central de  $126^{\circ}23'46''$ ; deste ponto segue em reta com azimute de  $14^{\circ}58'57''$ , confrontando com a Área Remanescente 2 numa extensão de 23,12m, deste ponto deflete a direita com ângulo  $66^{\circ}35'58''$  confrontando com a Área Verde numa extensão de 109,59m, deste ponto deflete a direita com ângulo  $12^{\circ}45'52''$  confrontando com a Área Verde numa extensão de 6,66m; deste ponto deflete a direita confrontando com a Área Desmembrada com os seguintes azimutes e distancias:  $8^{\circ}45'52''$  – 61,92m e  $98^{\circ}44'28''$  – 107,42m, atingindo assim o ponto inicial, encerrando com uma área de **7.627,77 metros quadrados**.





Projeto de Lei Executivo nº 134/2022 – continuação.

-2-

Art. 2º Fica a gleba descrita no art. 1º, desafetada da classe de bens de uso comum do povo, retornando à dos bens dominiais do Município.

Art. 3º Na escritura pública de alienação por doação com encargos, deverão constar cláusulas que assegurem a efetiva instalação do complexo a que se refere o art. 1º, desta Lei, com cláusula de retrocessão.

Art. 4º No sentido de assegurar a efetiva utilização do imóvel, a donatária deverá iniciar as obras necessárias, dentro de 02 (dois) anos, após a lavratura da escritura e, concluí-las no prazo de 06 (seis) anos, sendo que o não cumprimento dos prazos fixados neste artigo e/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. 5º Esta Lei entra em vigor, na data da sua publicação.

MARCUS  
AUGUSTIN  
SOLIVA:019239  
80831

Assinado de forma  
digital por MARCUS  
AUGUSTIN  
SOLIVA:01923980831  
Dados: 2022.09.09  
14:28:18 -03'00'

MARCUS AUGUSTIN SOLIVA  
Prefeito Municipal





# Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

Secretaria Municipal de Planejamento Coordenação e Habitação

Comissão de Avaliação Imobiliária

De : Comissão de Avaliação Imobiliária

Para : Eng.º Gonçalo Ferraz Cardoso  
Secretario de Planejamento Coordenação e Habitação

Referência : Área Desmembrada da Área Institucional do Loteamento Prefeito Gilberto Filippo ( Desmembrada 02 ), para Doação a Polícia Militar do Estado de São Paulo.

## Laudo de Avaliação de Imóvel

### 1.0 Proprietários

Prefeitura Municipal de Guaratinguetá.

### 2.0 Interessado

Polícia Militar do Estado de São Paulo.

### 3.0 Objetivos

O presente trabalho visa estabelecer o valor de uma área de 7.627,77 m<sup>2</sup> inserida no perímetro Urbano do Município, para fins de Doação de área para o Fórum da Comarca do Município de Guaratinguetá – S.P. , no loteamento Prefeito Gilberto Filippo, de área irregular com Frente para a Rua 07, conforme projeto anexo.

### 4.0 Identificação dos elementos comparativos

Informamos que as variáveis analisadas neste laudo foram localização, frente, profundidade e área. Faz parte deste Laudo Projeto e Memorial Descritivo da área.

Autenticar documento em <https://guaratingueta.camarasempapel.com.br/autenticidade>  
com o identificador 3100350031003000380037003A005000. 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 Municipal de Planejamento Coordenação e Habitação

Comissão de Avaliação Imobiliária

## 5.0 Pressupostos

Área = 7.627,77 m<sup>2</sup>

Local: Av. Dr. Ariberto Pereira da Cunha - Parte da Área Institucional (ÁREA DESMEMBRADA 02), do Loteamento Prefeito Gilberto Filippo.

### DESCRIÇÃO DA ÁREA DESMEMBRADA 02

IMÓVEL: UMA GLEBA DE TERRA situada nesta cidade de Guaratinguetá, localizada no loteamento PREFEITO GILBERTO FILIPPO, constituída pela PARTE DA ÁREA INSTITUCIONAL, que possui as seguintes características e confrontações: Tem seu ponto de referência na estaca PR (ponto de referência) cravada no centro geométrico da praça rotatória existente na confluência das Avenidas Dr. Ariberto Pereira da Cunha e Dr. Pedro de Toledo deste ponto, segue em reta de 157,72m por azimute de 131°10'57" até encontrar o ponto definido pelas coordenadas N:7478054, 15m e E:480209, 73m, deste ponto deflete a esquerda com azimute de 56°36'42" e distância de 44,51m; deste ponto segue em reta com azimute de 56°36'42" confrontando com a Prefeitura Municipal de Guaratinguetá de matrícula no Cartório de Registro de Imóveis nº 27.722 numa extensão de 20,49m; deste ponto deflete a direita com ângulo de 42°07'46" segue em reta confrontando com a Prefeitura Municipal de Guaratinguetá de matrícula no Cartório de Registro de Imóveis nº 27.723 numa extensão de 50,00m, deste ponto segue reta com a mesma direção anterior confrontando com o Centro Professorado Paulista de matrícula no Cartório de Registro de Imóveis n.º 2.186 numa extensão de 58,28m, deste ponto segue em reta com a mesma direção anterior confrontando com Instituto Nacional do Seguro Social INSS de matrícula no Cartório de Registro de Imóveis n.º 6.004 numa extensão de 66,00m, deste ponto deflete em curva a esquerda com raio de 9,00m desenvolvimento de 14,13m com ângulo central de 90°00', deste ponto deflete 180°00' e agora em curva a direita confrontando com o Sistema de Lazer 06 do Loteamento Prefeito Gilberto Filippo com desenvolvimento de 21,83m e raio de 14,91m com ângulo central de 83°41'22"; deste ponto segue em curva a esquerda confrontando com a Rua 07 do Loteamento Prefeito Gilberto Filippo com desenvolvimento 14,68m e raio de 54,75m com ângulo central de 15°21'56', ponto de início da poligonal a ser descrita: deste ponto segue com a mesma curva anterior confrontando com a Rua 07 do Loteamento Prefeito Gilberto Filippo com desenvolvimento 120,78m e raio de 54,75m com ângulo central de

Autenticar documento em <https://guaratingueta.camarasempapel.com.br/autenticidade>  
com o identificador 3100350031003000380037003A005000. Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



✉ : Rua Duque de Caxias, 100 - Guaratinguetá-SP - CEP: 12 501-030

☎ : 12 3133 3555 / 12 3132 6442

📧 : [planejamento@guaratingueta.sp.gov.br](mailto:planejamento@guaratingueta.sp.gov.br)

🌐 : [www.guaratingueta.sp.gov.br](http://www.guaratingueta.sp.gov.br) Processo N°



# Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

Secretaria Municipal de Planejamento Coordenação e Habitação

Comissão de Avaliação Imobiliária

126°23'46"; deste ponto segue em reta com azimute de 14°58'57", confrontando com a Área Remanescente 2 numa extensão de 23,12m, deste ponto deflete a direita com ângulo 66°35'58" confrontando com a Área Verde numa extensão de 109,59m, deste ponto deflete a direita com ângulo 12°45'52" confrontando com a Área Verde numa extensão de 6,66m; deste ponto deflete a direita confrontando com a Área Desmembrada com os seguintes azimutes e distâncias: 8°45'52" – 61,92m e 98°44'28" – 107,42m, atingindo assim o ponto inicial, encerrando com uma área de **7.627,77 metros quadrados**.

## 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 infra estrutura, 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 a Área Desmembrada 02 Parte da Área Institucional .

## 7.0 Determinação do valor Unitário da Região

Utilizaremos o valor de Pesquisa de Mercado para definição do valor unitário básico:

*VALOR UNITÁRIO BÁSICO*..... = R\$ 1.307,00 / m<sup>2</sup>  
( Um mil trezentos e sete reais )

## 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 como base a Planta Genérica de Valores do Município – PGV, (Ano Base 2.022 ; ZH 222 ), com valor de R\$ 638,02 e valor de pesquisa de mercado das imobiliárias que será considerado como o Valor unitário básico do metro quadrado para a região em questão.





# Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

Secretaria Municipal de Planejamento Coordenação e Habitação

Comissão de Avaliação Imobiliária

## 9.0 Cálculo para Determinação do valor do Lote

$V = i \times A \times V_U$ , onde:

V = valor em R\$;

A = Área em m<sup>2</sup>;

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

i = coeficiente de oferta

$V = 0,9 (A \times V_U)$ , onde:

$V = 0,9 \times (7.627,77 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.307,00 / \text{m}^2)$

$V = \text{R\$ } 8.972.545,85$

## 10.0 Valor da Indenização (Vind) para a Área:

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

**V ind = R\$ 8.972.545,00**

## 11.0 Data

Laudo concluído em 08/09/2022 por:

Suzi Rocha da Silva Bonifácio

Engenheira Civil

Secretaria de Planejamento e Coordenação

Comissão de Avaliação Imobiliária

Luiz Magalhães Júnior

Engenheiro Civil

Gonçalo Ferraz Cardoso

Engenheiro Civil





# Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

Secretaria Municipal de Planejamento Coordenação e Habitação

Comissão de Avaliação Imobiliária

Secretaria de Planejamento e Coordenação  
Comissão de Avaliação Imobiliária

Secretaria de Planejamento e Coordenação  
Comissão de Avaliação Imobiliária

Autenticar documento em <https://guaratingueta.camarasempapel.com.br/autenticidade>  
com o identificador 3100350031003000380037003A005000. Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

