



LEI MUNICIPAL Nº 4.978 DE 08 DE AGOSTO DE 2019

**Autoriza o Poder Executivo Municipal a alienar, por venda e, através de Processo Licitatório, 74 (setenta e quatro) lotes de terrenos, integrantes do Loteamento denominado “Residencial Jardim do Vale II.”**

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE GUARATINGUETÁ:**

Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Executivo Municipal autorizado a alienar, por venda e, através de competente Processo Licitatório, 74 (setenta e quatro) lotes de terrenos, que integram o Loteamento “Residencial Jardim do Vale II”.

Parágrafo único. Os lotes a que se refere este artigo, estão devidamente identificados, através das suas respectivas localizações e certidões de matrículas em Cartório, no ANEXO I, bem como seus valores consignados no Laudo Avaliatório, por Comissão Competente, no ANEXO II, desta Lei.

Art. 2º Os lotes, objeto da alienação a que se refere esta Lei, foram adjudicados em favor da Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá, nos autos da Ação Civil Pública, sob nº 0006680-84.2004.8.26.0220, cuja tramitação se deu pela 2ª Vara da Comarca de Guaratinguetá, estando todos lançados em Cartório de Registro de Imóveis local e, inscritos no Cadastro Imobiliário da Municipalidade.

Art. 3º As despesas decorrentes da presente Lei, correrão por conta de dotação própria.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor, na data da sua publicação.  
Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá, aos oito dias do mês de agosto de dois mil e dezenove.

  
MARCUS AUGUSTIN SOLIVA  
Prefeito Municipal

  
MIGUEL SAMPAIO JUNIOR  
Secretário Municipal da Administração

Publicado nesta Prefeitura, na data supra.  
Registrado no Livro de Leis Municipais nº LIII.



Prefeitura Municipal da Estância Turística  
de Guaratinguetá  
SECRETARIA MUNICIPAL DE JUSTICA E CIDADANIA

**ANEXO I**

MATRÍCULA	LOTE	QUADRA	LOTEAMENTO
26424	1	A	JD DO VALE II
26425	2	A	JD DO VALE II
26426	3	A	JD DO VALE II
26427	4	A	JD DO VALE II
26428	5	A	JD DO VALE II
26429	6	A	JD DO VALE II
26430	7	A	JD DO VALE II
26431	8	A	JD DO VALE II
26432	9	A	JD DO VALE II
26433	10	A	JD DO VALE II
26434	11	A	JD DO VALE II
26435	12	A	JD DO VALE II
26436	13	A	JD DO VALE II
26437	14	A	JD DO VALE II
26438	15	A	JD DO VALE II
26439	16	A	JD DO VALE II
26440	17	A	JD DO VALE II
26441	18	A	JD DO VALE II
26442	19	A	JD DO VALE II
26443	20	A	JD DO VALE II
26444	21	A	JD DO VALE II
26445	22	A	JD DO VALE II
26446	23	A	JD DO VALE II
26447	24	A	JD DO VALE II



Prefeitura Municipal da Estância Turística  
de Guaratinguetá  
SECRETARIA MUNICIPAL DE JUSTIÇA E CIDADANIA

**ANEXO I**

<b>MATRÍCULA</b>	<b>LOTE</b>	<b>QUADRA</b>	<b>LOTEAMENTO</b>
26448	25	A	JD DO VALE II
26449	26	A	JD DO VALE II
26450	27	A	JD DO VALE II
26451	28	A	JD DO VALE II
26452	29	A	JD DO VALE II
26453	1	B	JD DO VALE II
26454	2	B	JD DO VALE II
26455	3	B	JD DO VALE II
26456	4	B	JD DO VALE II
26457	5	B	JD DO VALE II
26458	6	B	JD DO VALE II
26459	7	B	JD DO VALE II
26460	8	B	JD DO VALE II
26461	9	B	JD DO VALE II
26462	10	B	JD DO VALE II
26463	11	B	JD DO VALE II
26464	12	B	JD DO VALE II
26465	13	B	JD DO VALE II
26466	1	L	JD DO VALE II
26467	2	L	JD DO VALE II
26468	3	L	JD DO VALE II
26469	4	L	JD DO VALE II
26470	5	L	JD DO VALE II
26471	6	L	JD DO VALE II



Prefeitura Municipal da Estância Turística  
de Guaratinguetá

SECRETARIA MUNICIPAL DE JUSTIÇA E CIDADANIA

**ANEXO I**

MATRÍCULA	LOTE	QUADRA	LOTEAMENTO
26472	7	L	JD DO VALE II
26473	8	L	JD DO VALE II
26474	9	L	JD DO VALE II
26475	10	L	JD DO VALE II
26476	11	L	JD DO VALE II
26477	12	L	JD DO VALE II
26478	1	M	JD DO VALE II
26479	2	M	JD DO VALE II
26480	3	M	JD DO VALE II
26481	4	M	JD DO VALE II
26482	5	M	JD DO VALE II
26483	6	M	JD DO VALE II
26484	7	M	JD DO VALE II
26485	8	M	JD DO VALE II
26486	9	M	JD DO VALE II
26487	10	M	JD DO VALE II
26488	11	M	JD DO VALE II
26489	12	M	JD DO VALE II
26490	13	M	JD DO VALE II
26491	14	M	JD DO VALE II
26492	15	M	JD DO VALE II
26493	16	M	JD DO VALE II
26494	17	M	JD DO VALE II
26495	20	M	JD DO VALE II
26496	13	JJ	JD DO VALE II
26497	14	JJ	JD DO VALE II



# Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

## ANEXO II

### Laudo de Avaliação de Imóvel

#### 1.0 Interessado

Prefeitura Municipal de Guaratinguetá.

#### 2.0 Objetivos

O presente trabalho visa estabelecer o valor total de 74 lotes caucionados do Loteamento Jardim do Vale II. Segue anexo projeto com a localização dos lotes caucionados.

#### 3.0 Métodos e Critérios utilizados

Para a determinação dos valores deste laudo utilizamos a Planta Genérica de Valores e Pesquisa de Mercado realizada nas imobiliárias do município de Guaratinguetá. Para definição dos valores serão aplicados, quando necessário, os seguintes índices para determinação do fator topografia, depreciando o valor dos lotes em situação de declive superior a 10%, como pôde ser observado em vistoria realizada in loco.

- . Plano - 1,00;
- . Em declive até 5% - 0,95;
- . Em declive entre 5 e 10 % - 0,90;
- . Em declive superior a 10% até 20% - 0,80;
- . Em aclave < 10 % - 0,95;
- . Em aclave de 10 % até 20 % - 0,90;
- . Em aclave > 20 % - 0,85

#### 4.0 Pressupostos

Lotes com frente para a Estrada Vicinal Cesare Zangrandi:

Quadra A (Lotes 01 a 13)



Prefeitura Municipal da Estância  
Turística de Guaratinguetá

Lotes	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )
1	540,00
2	450,00
3	450,00
4	450,00
5	450,00
6	450,00
7	450,00
8	450,00
9	450,00
10	450,00
11	450,00
12	450,00
13	405,00

Quadra B (Lotes 01 a 13)

Lotes	Área do Terreno
1	747,50
2	450,00
3	450,00
4	450,00
5	450,00
6	450,00
7	450,00
8	450,00
9	450,00
10	450,00
11	450,00
12	450,00
13	540,00

Lotes com frente para a Avenida José Gálvão Nogueira.

Quadra A (Lotes 14 a 29).



Prefeitura Municipal da Estância  
Turística de Guaratinguetá

Lotes	Área do Terreno
14	389,00
15	360,00
16	360,00
17	360,00
18	360,00
19	360,00
20	360,00
21	360,00
22	360,00
23	360,00
24	360,00
25	360,00
26	360,00
27	360,00
28	360,00
29	495,25

Lotes com frente para a Rua Manoel de Castro Nogueira.

Quadra L (Lotes 01 a 12).

Lotes	Área do Terreno
1	531,25
2	300,00
3	300,00
4	300,00
5	300,00
6	300,00
7	300,00
8	300,00
9	300,00
10	325,00
11	336,00
12	338,00

✉ : AV. Presidente Vargas, 345 - Guaratinguetá-SP - CEP: 12.501-020

☎ : 12 3133 5655 / 12 3132 8442

✉ : [planejamento@guaratinguetá.sp.gov.br](mailto:planejamento@guaratinguetá.sp.gov.br)

🌐 : [www.guaratinguetá.sp.gov.br](http://www.guaratinguetá.sp.gov.br)



Prefeitura Municipal da Estância  
Turística de Guaratinguetá

Quadra M (Lotes 01 a 17 e 20).

Lotes	Área do Terreno
1	338,00
2	336,00
3	325,00
4	300,00
5	300,00
6	300,00
7	300,00
8	300,00
9	300,00
10	300,00
11	300,00
12	300,00
13	300,00
14	300,00
15	300,00
16	300,00
17	300,00
20	550,00

Lote com frente para a Rua João Marcelino Cavalheiro.

Quadra JJ (Lote 13).

Lotes	Área do Terreno
13	282,62

Lote com frente para a Rua Maria Aparecida Silva Mata.

Quadra JJ (Lote 14).





## Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

Lotes	Área do Terreno
14	282,62

### 5.0 Vistoria

Em vistoria ao local, constatou-se que a região em estudo apresenta solo firme, seco, dispõe de rede de água, esgoto, iluminação pública e transporte coletivo. Verificou-se que os lotes da Quadra A e da Quadra B possuem declive acentuado.

Os lotes em estudo situam-se no Loteamento Jardim do Vale II. Conforme a legislação municipal para o uso e ocupação do solo, através da Lei n.º 1.925/86, classifica a região como Zona Residencial de baixa densidade ( Z -IV ). As normas ora vigentes para o uso primordial (R1a, R1b, CS1, CS4 (\*8), II, INS, CS4 (\*10), R2, CS2, CS4, I2 e R3) e estabelecem os limites de 70% para a ocupação e coeficiente de aproveitamento dos lotes igual a 2,00 com recuo frontal de 4,00 e lateral de 2,00.

### 6.0 Cálculo de Valores para os Lotes

Utilizaremos a seguinte fórmula na obtenção do Valor Básico Unitário (V) de cada amostra:

$$VT = AT \times VUT, \text{ onde:}$$

V T- valor do terreno;

AT - área do terreno;

VUT - valor unitário do terreno.

Com base na Planta Genérica de Valores com ano base 2019 e no valor de mercado praticado na Região, os valores unitários para venda serão de:



Prefeitura Municipal da Estância  
Turística de Guaratinguetá

**VALOR UNITÁRIO BÁSICO PGV (Planta Genérica de Valores /2019)....Vu = R\$ 50,39 / m<sup>2</sup>**

Para os lotes com frente para a Estrada Vicinal Cesare Zangrande e para os lotes internos do loteamento Jardim do Vale II :

**VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE MERCADO.....Vu = R\$ 470,00 / m<sup>2</sup>**

Os lotes analisados já estão tendo uma valorização em torno de 20 % , em função de obras de infraestrutura previstas, fato este que trás um acréscimo de valor ao metro quadrado de terreno .

Para este trabalho serão considerados os Valores Unitários Básicos Médio de Mercado , na determinação dos valores finais de cada lote caucionado, que definirá um Valor Final Total para os lotes caucionados do Loteamento Jardim do Vale II.

Determinação do valor para as Quadras A, B, L, M e JJ.

**Quadra A.** ( Lotes 01 a 29 ). Foi observado que todos os lotes possuem topografia em declive entre 5 e 10 %, portanto , serão depreciados em 10 % do seu valor total.

**VTM = Fo x AT x VUT x R , onde:**

AT = Área Total de cada lote;

Fo = Fator de oferta 10%;

R = Redutor 10 % .

**VM = VUT x R , onde: VM = R\$ 470,00/ m<sup>2</sup> x 0,90 = R\$ 423,00 ;**

**VTM = Fo x AT x VM , onde: VTM = 0,90 x AT x VM ;**

Quadra A - Frente para Estrada Vicinal Cesare Zangrandi					
Lotes	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	Valor do M <sup>2</sup> (PGV)	Total (PGV)	Valor do m <sup>2</sup> (VM)	Total (VTM)

*Handwritten signatures and initials*



Prefeitura Municipal da Estância  
Turística de Guaratinguetá

1	540,00	50,39	27.210,60	380,70	205.578,00
2	450,00	50,39	22.675,50	380,70	171.315,00
3	450,00	50,39	22.675,50	380,70	171.315,00
4	450,00	50,39	22.675,50	380,70	171.315,00
5	450,00	50,39	22.675,50	380,70	171.315,00
6	450,00	50,39	22.675,50	380,70	171.315,00
7	450,00	50,39	22.675,50	380,70	171.315,00
8	450,00	50,39	22.675,50	380,70	171.315,00
9	450,00	50,39	22.675,50	380,70	171.315,00
10	450,00	50,39	22.675,50	380,70	171.315,00
11	450,00	50,39	22.675,50	380,70	171.315,00
12	450,00	50,39	22.675,50	380,70	171.315,00
13	405,00	50,39	20.407,95	380,70	154.183,50
<b>Total:</b>	<b>5.895,00</b>		<b>R\$ 297.049,05</b>		<b>R\$ 2.244.236,50</b>

Quadra A - Frente para Av. José Galvão Nogueira					
Lotes	Área do Terreno.	Valor do NF (PGV)	Total (PGV)	Valor do m <sup>2</sup> (VM)	Total (VM)
14	380,00	50,39	19.601,71	380,70	148.082,30
15	380,00	50,39	18.140,40	380,70	137.052,00
16	380,00	50,39	18.140,40	380,70	137.052,00
17	380,00	50,39	18.140,40	380,70	137.052,00
18	380,00	50,39	18.140,40	380,70	137.052,00
19	380,00	50,39	18.140,40	380,70	137.052,00
20	380,00	50,39	18.140,40	380,70	137.052,00
21	380,00	50,39	18.140,40	380,70	137.052,00
22	380,00	50,39	18.140,40	380,70	137.052,00
23	380,00	50,39	18.140,40	380,70	137.052,00
24	380,00	50,39	18.140,40	380,70	137.052,00
25	380,00	50,39	18.140,40	380,70	137.052,00
26	380,00	50,39	18.140,40	380,70	137.052,00
27	380,00	50,39	18.140,40	380,70	137.052,00
28	380,00	50,39	18.140,40	380,70	137.052,00
29	495,25	50,39	24.955,85	380,70	188.541,87
<b>Total:</b>	<b>5.924,25</b>		<b>R\$ 298.522,86</b>		<b>R\$ 2.255.361,97</b>

*[Handwritten signatures and initials]*



Prefeitura Municipal da Estância  
Turística de Guaratinguetá

Valor de Mercado >>>> V<sub>Total</sub> (Quadra A) = R\$ 2.244.226,50 + R\$ 2.255.361,97 = R\$ 4.499.588,47

Quadra B (Lotes 01 a 13). Foi observado que todos os lotes possuem topografia em declive entre 5 e 10 %, portanto, serão depreciados em 10 % do seu valor total.

Quadra B - Estrada Vicinal Cesare Zangrandi					
Lotes	Área do Terreno	Valor do M <sup>2</sup> (PGV)	Total (PGV)	Valor do m <sup>2</sup> (VM)	Total (VM)
1	747,50	50,39	37.666,52	380,70	284.573,25
2	450,00	50,39	22.675,50	380,70	171.315,00
3	450,00	50,39	22.675,50	380,70	171.315,00
4	450,00	50,39	22.675,50	380,70	171.315,00
5	450,00	50,39	22.675,50	380,70	171.315,00
6	450,00	50,39	22.675,50	380,70	171.315,00
7	450,00	50,39	22.675,50	380,70	171.315,00
8	450,00	50,39	22.675,50	380,70	171.315,00
9	450,00	50,39	22.675,50	380,70	171.315,00
10	450,00	50,39	22.675,50	380,70	171.315,00
11	450,00	50,39	22.675,50	380,70	171.315,00
12	450,00	50,39	22.675,50	380,70	171.315,00
13	540,00	50,39	27.210,60	380,70	205.578,00
<b>Total:</b>	<b>6.237,50</b>		<b>R\$ 314.307,62</b>		<b>R\$ 2.374.616,25</b>

Valor de Mercado >>>> V<sub>Total</sub> (Quadra B) = R\$ 2.374.616,25

Quadra L (Lotes 01 a 12): Todos os lotes desta quadra possuem Topografia plana, portanto, seus valores não serão depreciados.

Quadra L - Rua Manoel de Castro Nogueira					
Lotes	Área do Terreno	Valor do M <sup>2</sup> (PGV)	Total (PGV)	Valor do m <sup>2</sup> (VM)	Total (VM)
1	531,25	50,39	26.769,68	423,00	224.718,75
2	300,00	50,39	15.117,00	423,00	126.900,00
3	300,00	50,39	15.117,00	423,00	126.900,00
4	300,00	50,39	15.117,00	423,00	126.900,00

☒ : AV. Presidente Vargas, 345 - Guaratinguetá-SP - CEP: 12 501-020

☎ : 12 5133 3565 / 12 5132 8442

✉ : [planejamento@guaratinguetá.sp.gov.br](mailto:planejamento@guaratinguetá.sp.gov.br)

🌐 : [www.guaratinguetá.sp.gov.br](http://www.guaratinguetá.sp.gov.br)



Prefeitura Municipal da Estância  
Turística de Guaratinguetá

5	300,00	50,39	15.117,00	423,00	126.900,00
6	300,00	50,39	15.117,00	423,00	126.900,00
7	300,00	50,39	15.117,00	423,00	126.900,00
8	300,00	50,39	15.117,00	423,00	126.900,00
9	300,00	50,39	15.117,00	423,00	126.900,00
10	325,00	50,39	16.376,75	423,00	137.475,00
11	336,00	50,39	16.931,04	423,00	142.128,00
12	338,00	50,39	17.031,82	423,00	142.974,00
<b>Total:</b>	<b>3.930,25</b>		<b>R\$ 198.045,30</b>		<b>R\$ 1.662.495,75</b>

Valor de Mercado >>>> VTotal (Quadra L) = R\$ 1.662.495,75

Quadra M ( Lotes 01 a 17 e 20 ) . Todos os lotes desta quadra possuem Topografia plana, portanto, seus valores de mercado não serão depreciados.

Quadra M - Rua Manoel de Castro Nogueira					
Lotes	Área do Terreno	Valor do MP (PGV)	Total (PGV)	Valor do m <sup>2</sup> (VM)	Total (VM)
1	338,00	50,39	17.031,82	423,00	142.974,00
2	336,00	50,39	16.931,04	423,00	142.128,00
3	325,00	50,39	16.376,75	423,00	137.475,00
4	300,00	50,39	15.117,00	423,00	126.900,00
5	300,00	50,39	15.117,00	423,00	126.900,00
6	300,00	50,39	15.117,00	423,00	126.900,00
7	300,00	50,39	15.117,00	423,00	126.900,00
8	300,00	50,39	15.117,00	423,00	126.900,00
9	300,00	50,39	15.117,00	423,00	126.900,00
10	300,00	50,39	15.117,00	423,00	126.900,00
11	300,00	50,39	15.117,00	423,00	126.900,00
12	300,00	50,39	15.117,00	423,00	126.900,00
13	300,00	50,39	15.117,00	423,00	126.900,00
14	300,00	50,39	15.117,00	423,00	126.900,00
15	300,00	50,39	15.117,00	423,00	126.900,00
16	300,00	50,39	15.117,00	423,00	126.900,00
17	300,00	50,39	15.117,00	423,00	126.900,00
20	550,00	50,39	27.714,50	423,00	232.650,00
<b>Total:</b>	<b>5.749,00</b>		<b>R\$ 289.692,11</b>		<b>R\$ 2.431.827,00</b>

☒ : AV. Presidente Vargas, 345 - Guaratinguetá-SP - CEP: 12 501-020

✉ : planejamento@guaratinguetá.sp.gov.br

☎ : 12 3133 3355 / 12 3132 3442

🌐 : www.guaratinguetá.sp.gov.br



Prefeitura Municipal da Estância  
Turística de Guaratinguetá

Valor de Mercado >>>> VTotal (Quadra M) = R\$ 2.431.827,00

**Quadra JJ** (Lotes 13 e 14). Todos os lotes desta quadra possuem Topografia plana, portanto, seus valores de mercado não serão depreciados.

Quadra JJ - Rua João Marcelino Cavalheiro					
Lotes	Área do Terreno	Valor do M <sup>2</sup> (PGV)	Total (PGV)	Valor do m <sup>2</sup> (VM)	Total (VM)
13	282,62	50,39	14.241,22	423,00	119.548,26
14	282,62	50,39	14.241,22	423,00	119.548,26
<b>Total:</b>	<b>565,24</b>		<b>R\$ 28.482,44</b>		<b>R\$ 239.096,52</b>

Valor de Mercado >>>> VTotal (Quadra JJ) = R\$ 239.096,52

**Determinação do Valor Total**

VTOTAL = VTotal (Quadra A) + VTotal (Quadra B) + VTotal (Quadra L) + VTotal (Quadra M) +  
VTotal (Quadra JJ)

VTOTAL = R\$ 4.499.588,47 + R\$ 2.374.616,25 + R\$ 1.662.495,75 + R\$ 2.431.827,00  
+ R\$ 239.096,52

VTOTAL = R\$ 11.207.623,99

**7.0 Determinação Final do Valor**



Prefeitura Municipal da Estância  
Turística de Guaratinguetá

**VTOTAL - R\$ 11.207.600,00**

**( Onze milhões duzentos e sete mil e seiscentos reais )**

**Para os 74 lotes caucionados.**

**8.0 Data**

Laudo concluído em 29/03/2019 por:

**Suzi Rocha da Silva Bonifácio**

**Engenheira Civil  
Secretaria Municipal de Guaratinguetá  
Comissão de Avaliação Imobiliária**

**Luiz Magalhães Júnior**

**Engenheiro Civil  
Secretaria Municipal de Guaratinguetá  
Comissão de Avaliação Imobiliária**

**João Ubiratan de Lima e Silva**

**Engenheiro Civil  
Secretaria Municipal de Guaratinguetá  
Comissão de Avaliação Imobiliária**