



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Laudo de Avaliação de Imóvel

1.0 Interessado

Prefeitura Municipal de Guaratinguetá.

2.0 Objetivos

O presente trabalho visa estabelecer o valor total de 102 lotes caucionados do Loteamento Jardim do Vale II. Segue anexo projeto com a localização dos lotes caucionados. Sendo que os lotes das quadras L e M deverão ser desmembrados.

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

Em função da reação do mercado e do resultado do leilão promovido, os imóveis sofrerão alteração no Fator de oferta.





Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

4.0 Pressupostos

Lotes com frente para a Estrada Vicinal Cesare Zangrandi:

Quadra A (Lotes 01 a 13)

Lotes	Área do Terreno (m ²)
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



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

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 Galvão Nogueira.

Quadra A (Lotes 14 a 29).

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).





Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Lotes	Área do Terreno
1 -A	374,55
1- B	156,70
2-A	150,00
2-B	150,00
3-A	150,00
3-B	150,00
4-A	150,00
4-B	150,00
5-A	150,00
5-B	150,00
6-A	150,00
6-B	150,00
7-A	150,00
7-B	150,00
8-A	150,00
8-B	150,00
9-A	150,00
9-B	150,00
10-A	162,50
10-B	162,50
11-A	164,54
11-B	171,46
12-A	162,48
12-B	175,52

Quadra M_(Lotes 01 a 17 e 20).

Lotes	Área do Terreno
1-A	175,43
1-B	160,57
2-A	172,33
2-B	163,67
3-A	162,50
3-B	162,50



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

4-A	150,00
4-B	150,00
5-A	150,00
5-B	150,00
6-A	150,00
6-B	150,00
7-A	150,00
7-B	150,00
8-A	150,00
8-B	150,00
9-A	150,00
9-B	150,00
10-A	150,00
10-B	150,00
11-A	150,00
11-B	150,00
12-A	150,00
12-B	150,00
13-A	150,00
13-B	150,00
14-A	150,00
14-B	150,00
15-A	150,00
15-B	150,00
16-A	150,00
16-B	150,00
17-A	150,00
17-B	150,00
20-A	400,00
20-B	150,00

5.0 Vistoria

Em vistoria ao local, constatou-se que a região em estudo apresenta solo firme, seco, dispõem 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.



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

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), I1, 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:

$V_T = A_T \times V_{UT}$, onde:

V_T – valor do terreno;

A_T – área do terreno;

V_{UT} – valor unitário do terreno.

Com base na Planta Genérica de Valores com ano base 2023 e no valor de mercado praticado na Região, os valores unitários para venda serão de:

VALOR UNITÁRIO BÁSICO PGV (Planta Genérica de Valores /2023).... $V_u = R\$ 63,08 / m^2$

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..... $V_u = R\$ 466,66 / m^2$



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

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 para execução das Obras de Infraestrutura necessárias no Loteamento Jardim do Vale II.

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

Quadra A (Lotes 01 a 29) . Foi observado que todos os lotes possuem topografia em declive superior a 10 % , portanto , serão depreciados em 20 % do seu valor total.

$VTM = Fo \times AT \times VUT \times R$, onde:

AT = Área Total de cada lote;

Fo = Fator de oferta 10%;

R = Redutor 20 % .

$VM = VUT \times R$, onde: $VM = R\$ 466,66 / m^2 \times 0,80 = R\$ 373,32$;

$VTM = Fo \times AT \times VM$, onde: $VTM = 0,90 \times AT \times R\$ 373,32$;

$VTM = R\$ 335,99 \times AT$;

Quadra A - Frente para Estrada Vicinal Cesare Zangrandi					
Lotes	Área do Terreno (m ²)	Valor do M ² (PGV)	Total (PGV)	Valor do m ² (VM)	Total (VTM)
1	540,00	63,08	34.063,20	335,99	181.434,60
2	450,00	63,08	28.386,00	335,99	151.195,50
3	450,00	63,08	28.386,00	335,99	151.195,50
4	450,00	63,08	28.386,00	335,99	151.195,50
5	450,00	63,08	28.386,00	335,99	151.195,50
6	450,00	63,08	28.386,00	335,99	151.195,50



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

7	450,00	63,08	28.386,00	335,99	151.195,50
8	450,00	63,08	28.386,00	335,99	151.195,50
9	450,00	63,08	28.386,00	335,99	151.195,50
10	450,00	63,08	28.386,00	335,99	151.195,50
11	450,00	63,08	28.386,00	335,99	151.195,50
12	450,00	63,08	28.386,00	335,99	151.195,50
13	405,00	63,08	25.547,40	335,99	136.075,95
Total:	5.895,00		R\$ 371.856,60		R\$ 1.980.661,05

Quadra A - Frente para Av. José Galvão Nogueira					
Lotes	Área do Terreno	Valor do M² (PGV)	Total (PGV)	Valor do m² (VM)	Total (VM)
14	389,00	63,08	24.538,12	335,99	130.700,11
15	360,00	63,08	22.708,80	335,99	120.956,40
16	360,00	63,08	22.708,80	335,99	120.956,40
17	360,00	63,08	22.708,80	335,99	120.956,40
18	360,00	63,08	22.708,80	335,99	120.956,40
19	360,00	63,08	22.708,80	335,99	120.956,40
20	360,00	63,08	22.708,80	335,99	120.956,40
21	360,00	63,08	22.708,80	335,99	120.956,40
22	360,00	63,08	22.708,80	335,99	120.956,40
23	360,00	63,08	22.708,80	335,99	120.956,40
24	360,00	63,08	22.708,80	335,99	120.956,40
25	360,00	63,08	22.708,80	335,99	120.956,40
26	360,00	63,08	22.708,80	335,99	120.956,40
27	360,00	63,08	22.708,80	335,99	120.956,40
28	360,00	63,08	22.708,80	335,99	120.956,40
29	495,25	63,08	31.240,37	335,99	166.399,45
Total:	5.924,25		R\$ 373.701,69		R\$ 1.990.489,16

Valor de Mercado >>>>V_{Total} (Quadra A) = R\$ 1.980.661,05 + R\$ 1.990.489,16 = R\$ 3.971.150,21

Quadra B (Lotes 01 a 13). Foi observado que todos os lotes possuem topografia em declive superior a 10 %, portanto, serão depreciados em 20 % do seu valor total.



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Quadra B - Estrada Vicinal Cesare Zangrandi					
Lotes	Área do Terreno	Valor do M ² (PGV)	Total (PGV)	Valor do m ² (VM)	Total (VM)
1	747,50	63,08	47.152,30	335,99	251.152,52
2	450,00	63,08	28.386,00	335,99	151.195,50
3	450,00	63,08	28.386,00	335,99	151.195,50
4	450,00	63,08	28.386,00	335,99	151.195,50
5	450,00	63,08	28.386,00	335,99	151.195,50
6	450,00	63,08	28.386,00	335,99	151.195,50
7	450,00	63,08	28.386,00	335,99	151.195,50
8	450,00	63,08	28.386,00	335,99	151.195,50
9	450,00	63,08	28.386,00	335,99	151.195,50
10	450,00	63,08	28.386,00	335,99	151.195,50
11	450,00	63,08	28.386,00	335,99	151.195,50
12	450,00	63,08	28.386,00	335,99	151.195,50
13	540,00	63,08	34.063,20	335,99	181.434,60
Total:	6.237,50		R\$ 393.461,50		R\$ 2.095.737,62

Valor de Mercado >>>>V_{Total} (Quadra B) = R\$ 2.095.737,62

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 ² (PGV)	Total (PGV)	Valor do m ² (VM)	Total (VM)
1-A	374,55	63,08	23.626,61	419,99	157.307,25
1-B	156,70	63,08	9.884,63	419,99	65.812,43
2-A	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50
2-B	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50
3-A	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

3-B	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50
4-A	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50
4-B	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50
5-A	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50
5-B	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50
6-A	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50
6-B	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50
7-A	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50
7-B	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50
8-A	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50
8-B	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50
9-A	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50
9-B	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50
10-A	162,50	63,08	10.250,50	419,99	68.248,37
10-B	162,50	63,08	10.250,50	419,99	68.248,37
11-A	164,54	63,08	10.379,18	419,99	69.105,15
11-B	171,46	63,08	10.815,69	419,99	72.011,48
12-A	162,48	63,08	10.249,23	419,99	68.239,97
12-B	175,52	63,08	11.071,80	419,99	73.716,64
Total:	3.930,25		R\$ 247.920,14		R\$ 1.650.665,66

Valor de Mercado >>>>V_{Total} (Quadra L) = R\$ 1.650.665,66

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 M ² (PGV)	Total (PGV)	Valor do m ² (VM)	Total (VM)
1-A	175,43	63,08	11.066,12	419,99	73.678,84
1-B	160,57	63,08	10.128,75	419,99	67.437,79
2-A	172,33	63,08	10.870,57	419,99	72.376,87
2-B	163,67	63,08	10.324,30	419,99	68.739,76
3-A	162,50	63,08	10.250,50	419,99	68.248,37



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

3-B	162,50	63,08	10.250,50	419,99	68.248,37
4-A	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50
4-B	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50
5-A	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50
5-B	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50
6-A	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50
6-B	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50
7-A	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50
7-B	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50
8-A	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50
8-B	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50
9-A	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50
9-B	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50
10-A	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50
10-B	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50
11-A	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50
11-B	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50
12-A	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50
12-B	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50
13-A	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50
13-B	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50
14-A	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50
14-B	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50
15-A	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50
15-B	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50
16-A	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50
16-B	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50
17-A	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50
17-B	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50
20-A	400,00	63,08	25.232,00	419,99	167.996,00
20-B	150,00	63,08	9.462,00	419,99	62.998,50
Total:	5.747,00		R\$ 362.520,74		R\$ 2.413.682,50

Valor de Mercado >>>>V_{Total} (Quadra M) = R\$ 2.413.682,50

Determinação do Valor Total



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

$V_{TOTAL} = V_{Total} (Quadra A) + V_{Total} (Quadra B) + V_{Total} (Quadra L) + V_{Total} (Quadra M)$

$V_{TOTAL} = R\$ 3.971.150,21 + R\$ 2.095.737,62 + R\$ 1.650.665,66 + R\$ 2.413.682,50$

$V_{TOTAL} = R\$ 10.131.235,99$

7.0 Determinação Final do Valor

$V_{TOTAL} = R\$ 10.131.235,99$

(Dez milhões cento e trinta e um mil e duzentos e trinta e cinco reais e noventa e nove centavos).

Para os 102 lotes caucionados.

8.0 Data

Laudo concluído em 21/03/2023 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

Gonçalo Cardoso Ferraz

Engenheiro Civil

Secretaria Municipal de Guaratinguetá

Comissão de Avaliação Imobiliária