



Prefeitura Municipal da Estância
Turística de Guaratinguetá

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL DE IMÓVEL

Interessado

Prefeitura Municipal de Guaratinguetá.

Locatário

Prefeitura Municipal de Guaratinguetá.

Objetivos

O presente trabalho visa estabelecer o valor para o aluguel do Posto de Informações Turísticas, ponto comercial localizada na Praça Santo Antônio, prédio construído pela Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá que será objeto de processo Licitatório, que definirá uma empresa para prestar serviços de apoio ao turismo do Município. Trata-se de um imóvel comercial de 45,00 m², localizado no bairro Centro, s/n.º, para fins de negociação entre as partes e abertura de processo licitatório. Observa-se que o prédio passou por reforma recente e está pronto para uso.

Pressuposto

O imóvel em questão, localizado na Praça Santo Antônio, s/n.º, no bairro Centro possui área construídas de 45,00 m² em área Pública, o mesmo dispõe de toda a infraestrutura necessária tais como Rede de Água, Rede de Esgoto, Rede de Telefonia, Paving e Iluminação. O imóvel possui cozinha com pia e bancadas, área de atendimento e dois sanitários com acesso externo. A Região pode ser considerada de média densidade e padrão médio para alto. Na Região do entorno existem vários consultórios, Clínicas médicas, edifícios residenciais, restaurantes, Igreja, comércio e escritórios. O Prédio em análise é novo, não apresenta problemas estruturais aparentes, possui padrão construtivo bom e apresenta boas condições de uso. Deverá ser executado padrão de entrada de rede de água e pedido de ligação de energia elétrica em nome do locador.



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

✉ : planejamento@guaratingueta.sp.gov.br



: 12 3133 3555 / 12 3132 6442



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

Métodos e Critérios utilizados

Cálculo para o Valor do Aluguel para o PIT - Posto de Informação Turística

- Custo Unitário da Construção; para o valor do metro quadrado de construção, será aplicado o CUB- Custo unitário básico no Estado de São Paulo padrão R8-N (Sindus-Con/ SP) Base Outubro 2023, igual a R\$ 1.955,60.

$$\text{Área Construída} = 45,00 \text{ m}^2$$

$$\text{VC} = \text{Área construída} \times \text{VU} / \text{m}^2$$

$$\text{VC} = 45,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.955,60$$

$$\text{VC} = \text{R\$ } 88.002,00$$

Determinação do Valor do Aluguel para o PIT.

$$\text{V} = \text{VC} \times 2,5 \%$$

$$\text{VU} = \text{R\$ } 88.002,00 \times 2,5 \%$$

$$\text{VU} = \text{R\$ } 2.200,05$$

V Aluguel = R\$ 2.200,00

(Dois mil e duzentos reais)



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

: planejamento@guaratingueta.sp.gov.br



: 12 3133 3555 / 12 3132 6442



Prefeitura Municipal da Estância
Turística de Guaratinguetá

Data

Avaliação realizada em 30 de Novembro de 2023.

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

