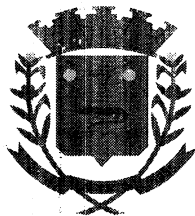




ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

LAUDO DE
AVALIAÇÃO DE
IMÓVEL



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Rua Enoque Amorim, 328, Horta,
Lagarto – SE

Lagarto-SE, 27 de fevereiro 2025

PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

Praça da Piedade, 13, Centro

Fone: (79) 3631-9600

CNPJ. 13.124.052/0001-11 CEP 49400-000 – Lagarto/SE



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

1. APRESENTAÇÃO

Para a elaboração do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano foi designado a **Comissão Permanente de Avaliação De Bens conforme Decreto nº 1154 de 17 de fevereiro de 2025** como responsável técnico da Prefeitura Municipal de Lagarto/SE.

2. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

MARIA APARECIDA AMORIM SANTOS
CPF: 609.888.785-34

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO.

O presente laudo técnico de avaliação tem como objetivo a determinação do valor de aluguel de imóvel, para ser utilizado pela Secretaria Municipal de Educação.

4. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado trata-se de uma edificação situada na Rua Enoque Amorim, 328, Horta.

5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

5.1. TOPOGRAFIA

O imóvel objeto deste laudo, construído em um pavimento térreo, está situado no meio da quadra, em via asfaltada, apresenta topografia regular plana nivelada.

5.2. PLANO DIRETOR

O imóvel a ser avaliado está localizado em área urbana no bairro Horta, está dentro da Área de Adensamento Preferencial.

5.3. INFRAESTRUTURA URBANA E USO DO SOLO

O imóvel, objeto do presente laudo está em via asfaltada e é servido pelos melhoramentos públicos apresentados a seguir:

- Rede de abastecimento de água; Rede de abastecimento de energia elétrica;

PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

Praça da Piedade, 13, Centro

Fone: (79) 3631-9600

CNPJ. 13.124.052/0001-11 CEP 49400-000 – Lagarto/SE



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

- Rede de iluminação pública; Serviços dos correios, Serviços de limpeza pública.
- Uso do solo atual: comercial

5.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel se encontra em estado de conservação adequado para a função a ser exercida, e não necessita de reparos ou cuidados adicionais

5.5. CARACTERÍSTICAS DA VIZINHANÇA

A circunvizinhança possui aspecto com uso misto residencial e comercial.

6. DIMENSÕES E QUADRO DE ÁREAS

6.1 DIMENSÕES DO IMÓVEL

FRENTE	48,52 m
FUNDO	48,74 m
LATERAL DIREITA	41,12 m
LATERAL ESQUERDA	45,77 m

6.2 QUADRO DE ÁREAS

DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	UNIDADE
Área do terreno	2.107,74	m ²
Perímetro	184,15	m
Área Construída Pavimento Térreo	60,82	m ²
Área Construída Pavimento Superior	60,82	m ²
Área Total Construída	121,64	m ²
Área Livre	1368,41	m ²
Área Livre Coberta	1246,77	m ²
Taxa de ocupação	62,03	%

Imóvel composto por um galpão dividido entre área livre coberta e área livre descoberta, contendo uma sala, dois escritórios, três banheiros e uma cozinha.

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL

7.1. METODOLOGIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

Praça da Piedade, 13, Centro

Fone: (79) 3631-9600

CNPJ. 13.124.052/0001-11 CEP 49400-000 – Lagarto/SE



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

São adotados, basicamente, os métodos diretos e indiretos na avaliação de imóveis urbanos e rurais, foram utilizados nesta avaliação:

Comparativo de dados do mercado – em que o valor é definido através de dados de mercado, após tratamentos estatísticos.

Comparativo de dados de reprodução e benfeitorias - apropria-se o valor das benfeitorias através da reprodução dos custos de seus elementos construtivos.

7.1.3 Escolha do Método

Considerando-se a classificação do imóvel “edificação”, fora adotado o método “Comparativo de Dados de Mercado” para a avaliação do mesmo

7.2 PRINCÍPIOS E RESSALVAS

Na presente avaliação, assume-se que toda a documentação apresentada ao signatário esteja correta, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis e de boa fé.

Os avaliadores não têm nenhuma inclinação pessoal com relação à matéria envolvida neste laudo, tampouco sugere qualquer vantagem dela. No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo, foram baseadas em dados, diligências e levantamentos verdadeiros e corretos.

7.3 VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL

Para a avaliação foi-se utilizada a base de cálculo estabelecida pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis.

Na vistoria efetuada no imóvel avaliado observou-se que é uma edificação em 02 pavimentos construído em alvenaria de tijolos. Com área livre pavimentada.

7.3.1 Cálculo e Detalhamento

Para o cálculo do valor de aluguel foram compilados o custo do m² da área livre e construída do imóvel com base nos valores definidos pela comissão e levando-se em

PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

Praça da Piedade, 13, Centro

Fone: (79) 3631-9600

CNPJ. 13.124.052/0001-11 CEP 49400-000 – Lagarto/SE



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

- a) Área total do terreno: 2.107,74 m²
- b) Área total construída: 121,64 m²
- c) Área livre: 1368,41 m²
- d) Área livre coberta: 1246,77 m²
- e) Valor do m² construído de imóvel: R\$ 15,00 a R\$25,00 /m²
- f) Valor do m² de área livre de imóvel: R\$ 1,00 a R\$3,50/m²
- g) Valor do m² de área livre coberta de imóvel: R\$ 1,50 a R\$4,00/m²
- h) Os dados definidos para o imóvel foram tabulados conforme informações apresentadas, resultando o seguinte:

R\$/m² construído adotado: 15,00

R\$/m² área livre adotado: 1,60

R\$/m² área livre coberta adotado: 4,00

Logo o valor de aluguel do imóvel é de $(121,64 \text{ m}^2 \times 15,00) + (1368,41 \text{ m}^2 \times 1,60) + (1246,77 \times 4,00) =$

R\$ 9.001,14 (nove mil e um reais e quatorze centavos)

7.4 O VALOR TOTAL DE ALUGUEL DO IMÓVEL

Diante do exposto no laudo o referido valor final do aluguel do imóvel fica avaliado no valor de:

R\$ 9.001,14 (nove mil e um reais e quatorze centavos)

PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

Praça da Piedade, 13, Centro

Fone: (79) 3631-9600

CNPJ. 13.124.052/0001-11 CEP 49400-000 – Lagarto/SE



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

ANEXO 3

Planta baixa térreo 01

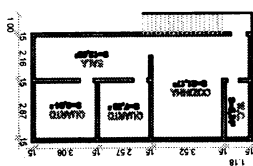
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

Praça da Piedade, 13, Centro

Fone: (79) 3631-9600

CNPJ. 13.124.052/0001-11 CEP 49400-000 – Lagarto/SE

Handwritten signatures and initials:
- Top right: JRP
- Middle right: J. Reis
- Bottom right: [Signature]

[illegible]

Handwritten signatures and initials are present on the document, including a large signature at the top right and several initials or smaller signatures below it.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

8. FOTOS DO LOCAL

 Imagem 01 – fachada. Fonte: Arq. Pessoal (fev 2025)	 Imagem 02 – área livre coberta Fonte: Arq. Pessoal (fev 2025)	 Imagem 03 – sala Fonte: Arq. Pessoal (fev 2025)
 Imagem 4 – área livre coberta Arq. Pessoal (fev 2025)	 Imagem 5 – área livre Fonte: Arq. Pessoal (fev 2025)	 Imagem 6 – área livre coberta Fonte: Arq. Pessoal (fev 2025)
 Imagem 7 – sala, e banheiro Fonte: Arq. Pessoal (fev 2025)		

PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

Praça da Piedade, 13, Centro

Fone: (79) 3631-9600

CNPJ. 13.124.052/0001-11 CEP 49400-000 – Lagarto/SE



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

10. ENCERRAMENTO

Findo atestado vai o presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano digitado em capa mais 10 (dez) laudas escritas de um só lado, todas rubricadas, e a última datada e assinada.

Bráulio Augusto Santos Machado
Presidente da Comissão Imobiliária
SEMDU

Gladson de Santana Santos
Agente Técnico em Topografia
SEMOB

Jaciara do Nascimento Gois
Corretora Imobiliária – CRECI 1494
SEMDU

Heraldo de Carvalho Neto
Advogado – OAB/SE 8994
SEMOB

Gabriel Fontes de Santana
Membro
SEMDU

PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

Praça da Piedade, 13, Centro

Fone: (79) 3631-9600

CNPJ. 13.124.052/0001-11 CEP 49400-000 – Lagarto/SE