



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Av Dejaniro Jonas da Silva, 45, Bairro Pratas.
Lagarto - SE, 09 de setembro 2025.

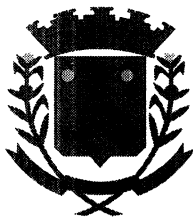
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

Praça da Piedade, 13, Centro

Fone: (79) 3631-9600

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

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

000006

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

ALOÍSIO SANTOS DE ALMEIDA JUNIOR

CPF: 044.924.865-85

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO.

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

4. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado trata-se de uma edificação na Avenida Dejaniro Jonas da Silva, em pavimento térreo.

5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

5.1. TOPOGRAFIA

O imóvel objeto deste laudo, construído em um pavimento térreo, em via com pavimentação asfaltada, apresenta topografia regular plana nivelada.

5.2. PLANO DIRETOR

O imóvel a ser avaliado está localizado no bairro Pratas, dentro da Área de Adensamento Preferencial.

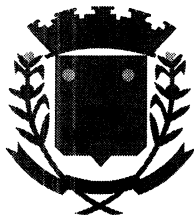
5.3. INFRAESTRUTURA URBANA E USO DO SOLO

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

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

- Rede de abastecimento de energia elétrica;
- Rede de abastecimento de água
- Rede de coleta de resíduos sólidos
- Rede de iluminação pública.

5.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel se encontra em estado de conservação adequado para a função a ser exercida

5.5. CARACTERÍSTICAS DA VIZINHANÇA

A circunvizinhança possui aspecto com uso comercial.

6. DIMENSÕES E QUADRO DE ÁREAS

6.1. DIMENSÕES DO IMÓVEL

FRENTE _____ 45,00 m
FUNDO _____ 26,05 m
LATERAL DIREITA _____ 75,70 m
LARERAL ESQUERDA _____ 72,25 m

6.2. QUADRO DE ÁREAS

DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	UNIDADE
Área do terreno	2644,59	m ²
Perímetro	221,57	m
Área Construída Galpão	647,65	m ²
Área Construída Sala Comercial	90,14	m ²
Área Total Construída	737,79	m ²
Taxa de ocupação	27,89	%

Imóvel térreo com cinco salas, quatro banheiros e galpão.

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]



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL

7.1. METODOLOGIA

7.1.2 Métodos

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.

8. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA COMPRA DO IMÓVEL

A presente Comissão Técnica, no uso de suas atribuições legais, procedeu à estimativa do valor de mercado para eventual aquisição do imóvel objeto deste laudo.

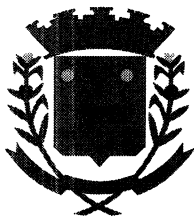
Considerando a localização, área total do terreno, área construída, condições de conservação, padrão construtivo, infraestrutura disponível e os valores praticados no mercado imobiliário local para imóveis com características semelhantes, adota-se para fins de estimativa o método comparativo de dados de mercado.

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

00009

Após análise técnica, estima-se que o valor de mercado do referido imóvel é de:

R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais)

Esse valor refere-se à totalidade do imóvel, incluindo o terreno e a construção, e poderá ser utilizado como referência para futuras negociações ou procedimentos de aquisição por parte da Administração Pública, conforme previsão na legislação vigente.

9. 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 pavimento único.

9.1 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 consideração a sua tipologia e condições de estrutura e dimensionamento observadas em vistoria:

- a) Área total do terreno: 2.644,59 m²
- b) Área total construída: 737,79 m²
- c) Valor do m² construído salas: R\$ 15,00 a R\$25,00 /m²
- d) Valor do m² construído galpão: R\$ 15,00 a R\$25,00 /m²
- e) Valor do m² de área livre de imóvel: R\$ 1,00 a R\$3,50/m²
- f) Os dados definidos para o imóvel foram tabulados conforme informações apresentadas, levando em conta o padrão do imóvel, resultando o seguinte:

R\$/m² construído adotado: 20,00

R\$/m² galpão construído adotado: 12,80

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]



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

00010

R\$/m² livre adotado: 1,00

Logo o valor de aluguel do imóvel é de $(90,14 \text{ m}^2 \times 20,00) + (647,65 \text{ m}^2 \times 12,80) + (1.906,80 \times 1,00) =$

R\$ 11.999,52 (onze mil novecentos e noventa e nove reais e cinquenta e dois centavos)

9.2 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\$ 11.999,52 (onze mil novecentos e noventa e nove reais e cinquenta e dois centavos)

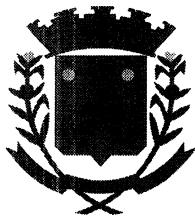
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

Praça da Piedade, 13, Centro

Fone: (79) 3631-9600

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

[Handwritten signatures and initials]



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

00011
JF

10. FOTOS DO LOCAL



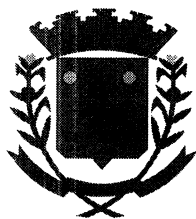
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

Praça da Piedade, 13, Centro

Fone: (79) 3631-9600

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

Handwritten signatures and initials, including the name 'J. B. S. S.' and a checkmark.



000012
[Handwritten signature]

PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

11. ANEXO 3

Planta baixa térreo 01

PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

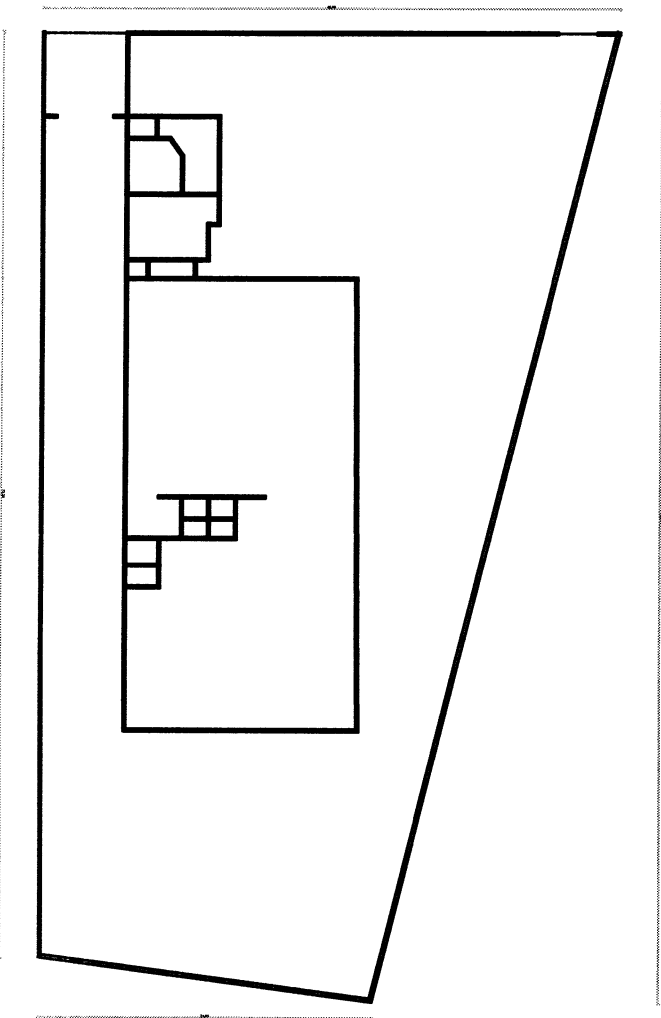
Praça da Piedade, 13, Centro

Fone: (79) 3631-9600

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

[Handwritten signatures and initials]

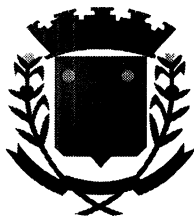
[Handwritten signatures and initials]



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO E OBRAS PÚBLICAS
LEVANTAMENTO CADASTRAL

AVENIDA DEJANIRO JONAS DA SILVA	
ALOISIO SANTOS DE ALMEIDA	
Planta Baixa	737,79m ²

Setembro de 2025	1/200
------------------	-------



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

000014

JS

12. ENCERRAMENTO

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