



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Rua Misael Mendonça, nº 52, Centro.
Lagarto – SE

Lagarto-SE, 20 de março 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 blue ink]



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

TANIA MARIA DIAS ALMEIDA CONCEIÇÃO
CPF: 558.556.445-53

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 de Articulação Política.

4. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado trata-se de uma edificação situada na Rua Misael Mendonça, nº 52, Centro, em pavimento térreo.

5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

5.1. TOPOGRAFIA

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

5.2. PLANO DIRETOR

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

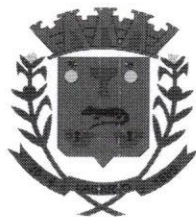
5.3. INFRAESTRUTURA URBANA E USO DO SOLO

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 asfáltica e é servido pelos melhoramentos públicos apresentados a seguir:

- Rede de abastecimento de água; Rede de abastecimento de energia elétrica;
- Rede de iluminação pública; Serviços dos correios, Serviços de limpeza 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 misto residencial e comercial.

DIMENSÕES E QUADRO DE ÁREAS

6.1. DIMENSÕES DO IMÓVEL

FRENTE _____ 13,25 m
FUNDO _____ 13,25 m
LATERAL DIREITA _____ 32,12 m
LATERAL ESQUERDA _____ 32,12 m

6.2. QUADRO DE ÁREAS

DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	UNIDADE
Área do terreno	425,34	m ²
Perímetro	90,74	m
Área Construída Pavimento Térreo	214,69	m ²
Área Construída Pavimento Superior	-	m ²
Área Total Construída	214,69	m ²
Área Livre	210,65	m ²
Taxa de ocupação	49,50	%

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 blue ink]



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

Imóvel com pavimento inferior com os seguintes compartimentos: salas, cozinha, hall de entrada, garagem externa, dois banheiros e área de serviço.

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.

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 pavimento único, com área livre pavimentada.

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 blue ink]



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

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

- a) Área total do terreno: 425,34 m²
- b) Área total construída: 214,69m²
- c) Área livre: 210,65 m²
- d) Valor do m² construído de imóvel: 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 área livre adotado: 2,50

Logo o valor de aluguel do imóvel é de $(214,69 \text{ m}^2 \times 20,00) + (210,65 \text{ m}^2 \times 2,50) =$

R\$ 4.820,43 (quatro mil oitocentos e vinte reais e quarenta e três 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\$ 4.820,43 (quatro mil oitocentos e vinte reais e quarenta e três centavos)

PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

Praça da Piedade, 13, Centro

Fone: (79) 3631-9600

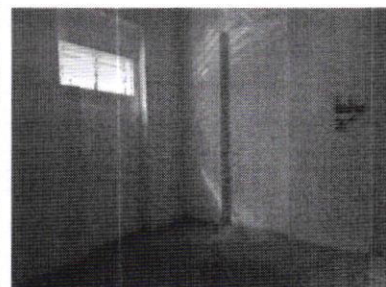
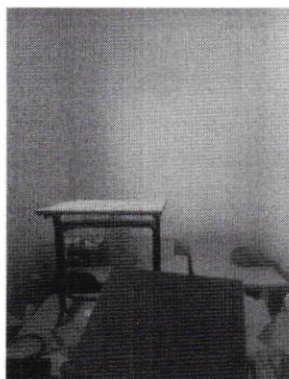
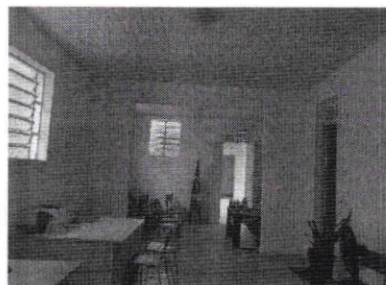
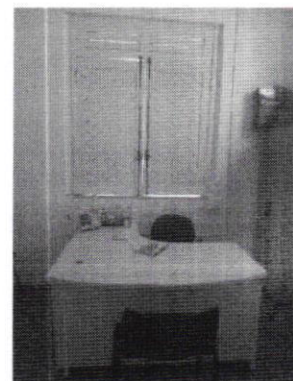
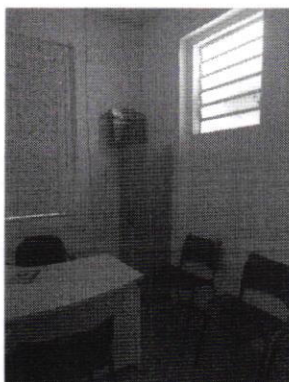
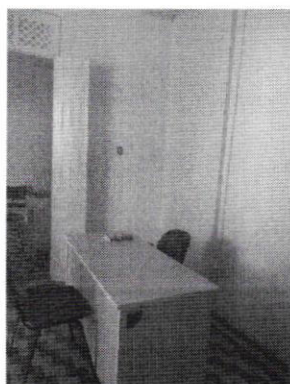
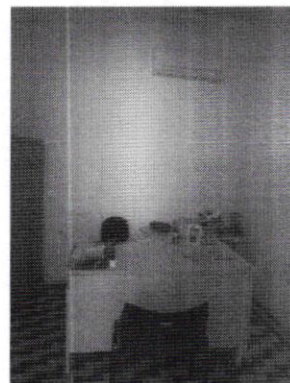
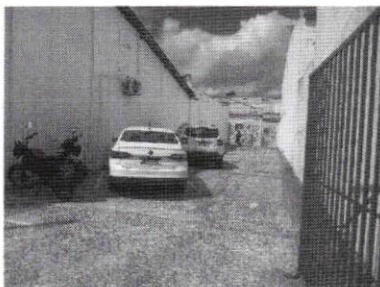
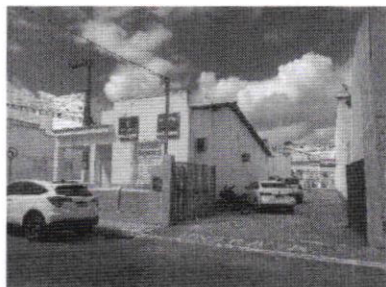
CNPJ. 13.124.052/0001-11 CEP 49400-000 – Lagarto/SE

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

8. FOTOS DO LOCAL



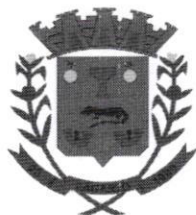
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

Praça da Piedade, 13, Centro

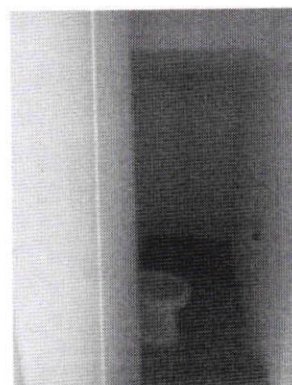
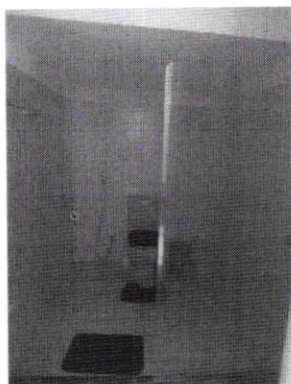
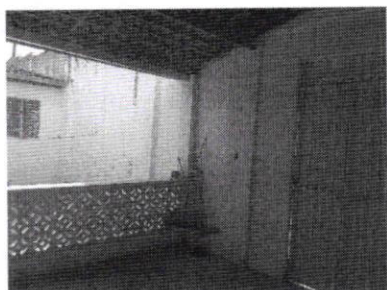
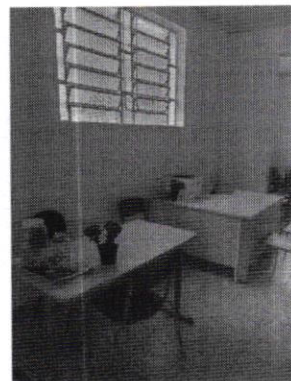
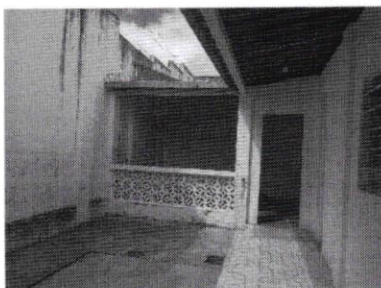
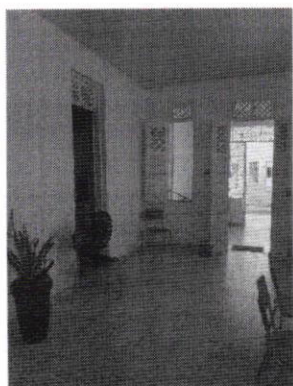
Fone: (79) 3631-9600

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

Handwritten signatures and initials in blue ink.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO



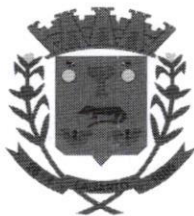
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

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 blue ink.



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 in blue ink.



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