



MUNICÍPIO DE NOSSA SENHORA DO SOCORRO

LAUDO



Governo Municipal
NOSSA SENHORA DO SOCORRO
Sergipe

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Rua U, nº 100, povoado Guajará,
Nossa Sra. Do Socorro - SE

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Ver. João dias da cruz, s/n, Centro

Fone: (79) 2106-7444 / 7448

CNPJ. 13.128.814/0001-58 CEP 49150-090– Nossa Senhora do Socorro/SE

e-mail: patrimônio@socorro.se.gov.br



Governo Municipal
NOSSA SENHORA DO SOCORRO
Sergipe

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

1. APRESENTAÇÃO

Para a elaboração do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano foi designado o Agrimensor e Eng Civil **MANUEL MESSIAS ALVES ROCHA** – **CFT/CREA:04221004550**, responsável técnico da Secretaria Municipal de Administração do município de Nossa Senhora do Socorro/SE.

2. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

Marcio Ricardo Gomes dos Santos

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

O presente laudo técnico de avaliação tem como objetivo a determinação do valor do aluguel do imóvel para ser utilizado pela Secretaria Municipal de Educação para continuar como Anexo da EM Josefa de Santana

4. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado trata-se de uma edificação, situada na Rua 11 de fevereiro, nº 100, povoado Guajará, Nossa Senhora Do Socorro - SE

5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

5.1. TOPOGRAFIA

O imóvel, objeto deste laudo está localizado em via não pavimentada e apresenta topografia regular plana, possui área livre nem vegetação rasteira sem vegetação de médio ou grande porte.

5.2. PLANO DIRETOR

O imóvel a ser avaliado está localizado com frente na Rua U, nº 100, povoado Guajará, Nossa Senhora Do Socorro - SE, no Complexo Jardim, está dentro da Zona de Adensamento Básico ZAB..

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Av.Vereador João Dias da Cruz, s/n, Centro
Fone: (79) 2106-7444 / 7448

CNPJ. 13.128.814/0001-58 CEP 49150-090 – Nossa Senhora do Socorro/SE
e-mail:patrimônio@socorro.se.gov.br



Governo Municipal
NOSSA SENHORA DO SOCORRO
Sergipe

5.3. INFRAESTRUTURA URBANA E USO DO SOLO

O imóvel, objeto do presente laudo está 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.

Uso do solo: Institucional

5.4. CARACTERÍSTICAS DA VIZINHANÇA

A circunvizinhança possui aspecto om predominância de uso residencial, com presença de uso comercial, religioso e institucional, rua sem calçamento e sem passeio.:

6. DIMENSÕES E QUADRO DE ÁREAS

6.1. DIMENSÕES DO IMÓVEL

FRENTE ----- = 10,00 m

FUNDO ----- = 10,00 m

LATERAL direita----- = 20,00 m

LATERAL esquerda ----- = 20,00 m

6.2. QUADRO DE ÁREAS

DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	UNIDADE
Área do terreno	226,52	m ²
Perímetro	60	m
Área Construída Pavimento Térreo	191,67	m ²
Área Construída Pavimento Superior	34,85	m ²
Área Total Construída	191,67	m ²
Área Livre	34,85	m ²
Taxa de ocupação		%

O imóvel construído em alvenaria, telhado de fibrocimento e laje, possui um pavimento com 4 Salas, uma secretaria, dispensa, cozinha e dois wcs revestido em 1/2

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Av. Vereador João Dias da Cruz, s/n, Centro
Fone: (79) 2106-7444 / 7448

CNPJ. 13.128.814/0001-58 CEP 49150-090 – Nossa Senhora do Socorro/SE
e-mail: patrimônio@socorro.se.gov.br



Governo Municipal
NOSSA SENHORA DO SOCORRO
Sergipe

parede e vale ressaltar que o presente imóvel consegue atender até 140 Alunos no contraturno da jornada complementar.

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:

I – Direto

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.

O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal com relação à matéria envolvida neste laudo, tampouco sugere qualquer vantagem da mesma. No melhor conhecimento e crédito do avaliador, 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 do imóvel foram realizadas pesquisas do valor de aluguel de imóveis próximos do existente, onde se observou características semelhantes de infraestrutura e localidade.

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Av. Vereador João Dias da Cruz, s/n, Centro

Fone: (79) 2106-7444 / 7448

CNPJ. 13.128.814/0001-58 CEP 49150-090 – Nossa Senhora do Socorro/SE

e-mail: patrimônio@socorro.se.gov.br



Governo Municipal
NOSSA SENHORA DO SOCORRO
Sergipe

A prefeitura realizou obras de melhorias e acessibilidade no imóvel

7.3.1 Cálculo e Detalhamento

Da vistoria efetuada ao imóvel avaliado chega-se a conclusão que o custo do m² de terreno em local similar, e levando-se em consideração a sua tipologia e condições de estrutura e dimensionamento:

- a) Área total do terreno: 226,52 m²
- b) Área total construída: 191,67 m²
- c) Área livre: 34,85 m²
- d) Valor do m² construído de imóvel baseado no Anexo 1: R\$ 500/m² a R\$11,00 m²
- e) Valor do m² de área livre de imóvel baseado no Anexo 2: R\$ 1,00 a R\$5,00/m²
- f) Os dados coletados na pesquisa para o imóvel foram tabulados conforme apresentados nos anexos 1 e 2. e com pesquisa realizada junto ao Setor de Tributos da Prefeitura local, resultando o seguinte:

R\$/m² construído adotado: 8,00

R\$/m² área livre adotado: 2,00

Logo o valor do terreno é de $(191,67 \text{ m}^2 \times 8,00 \text{ m}^2) + (34,85 \text{ m}^2 \times 2,00/\text{m}^2) =$

R\$R\$ 1.601,36 (um mil seiscentos e um reais e trinta e seis 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\$R\$ 1.601,36 (um mil seiscentos e um reais e trinta e seis centavos)

R\$ 19.216,32

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Av. Vereador João Dias da Cruz, s/n, Centro

Fone: (79) 2106-7444 / 7448

CNPJ. 13.128.814/0001-58 CEP 49150-090 – Nossa Senhora do Socorro/SE

e-mail: patrimônio@socorro.se.gov.br



Governo Municipal
NOSSA SENHORA DO SOCORRO
Sergipe

8. FOTOS DO LOCAL



Imagem 01 – fachada frontal
Fonte: Arquivo Pessoal (setembro 2025)



Imagem 02 – fachada: lateral
Fonte: Arquivo Pessoal (setembro 2025)



Imagem 03 – sala
Fonte: Arquivo Pessoal Setembro 2025)



Imagem 04 – sala
Fonte: Arquivo Pessoal (setembro 2025)

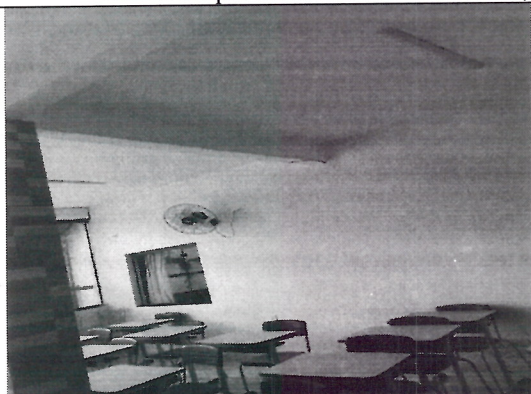


Imagem 05 – Sala
Fonte: Arquivo Pessoal (setembro 2025)



Imagem 06 – banheiro
Fonte: Arquivo Pessoal (setembro 2025)

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Av. Vereador João Dias da Cruz, s/n, Centro
Fone: (79) 2106-7444 / 7448

CNPJ. 13.128.814/0001-58 CEP 49150-090 – Nossa Senhora do Socorro/SE
e-mail: patrimônio@socorro.se.gov.br



Governo Municipal
NOSSA SENHORA DO SOCORRO
Sergipe

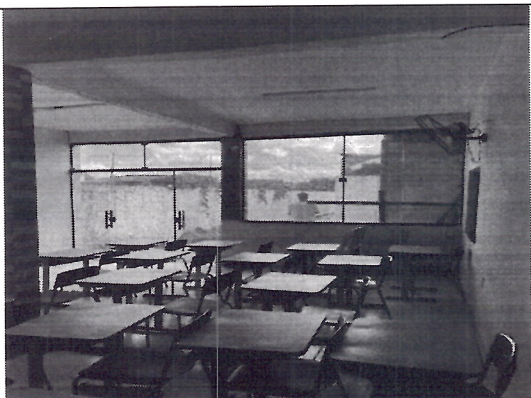


Imagem 05 – sala
Fonte: Arquivo Pessoal (setembro 2025)

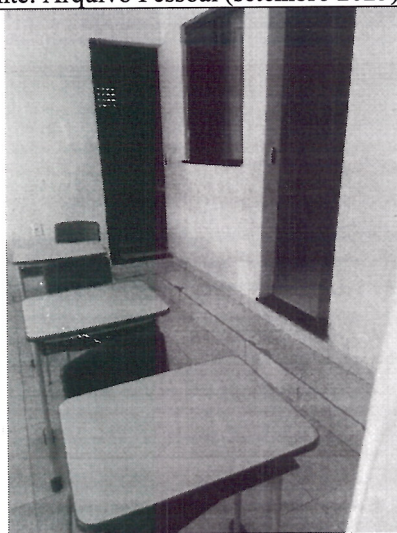


Imagem 05 – SALA
Fonte: Arquivo Pessoal (SETEMBRO 2025)

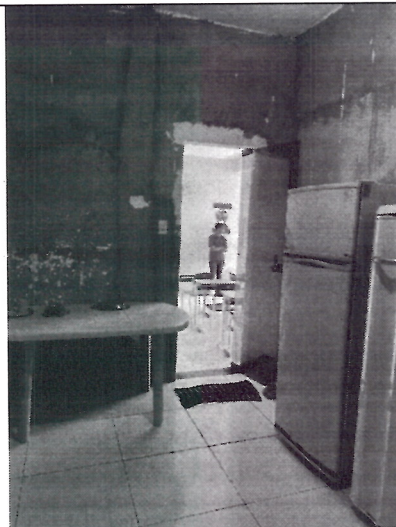


Imagem 06 – COZINHA
Fonte: Arquivo Pessoal (SETEMBRO 2025)

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Av. Vereador João Dias da Cruz, s/n, Centro
Fone: (79) 2106-7444 / 7448

CNPJ. 13.128.814/0001-58 CEP 49150-090 – Nossa Senhora do Socorro/SE
e-mail: patrimônio@socorro.se.gov.br



Governo Municipal
NOSSA SENHORA DO SOCORRO
Sergipe

9. ANEXOS

ANEXO 1

PLANILHA DE COLETA DE DADOS DE IMÓVEIS EM NSSOCORRO (Área Construída)				
ITEM	LOCAL	ÁREA	PESQUISA	VALOR M ²
1	COMPLEXO TAIÇOCA	50,00m ² A 1000m ²	TABELA DE VALORES	RS\$ 12,00 A RS\$ 30,00
2	PORTO GRANDE			RS\$ 5,00 A RS\$ 18,00
3	COMPLEXO JARDIM			RS\$ 5,00 A RS\$ 19,00
4	SEDE			RS\$ 5,00 A RS\$ 20,00

ANEXO 2

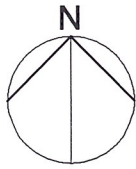
PLANILHA DE COLETA DE DADOS DE IMÓVEIS EM NSSOCORRO (Área Livre)				
ITEM	LOCAL	ÁREA	PESQUISA	VALOR M ²
1	COMPLEXO TAIÇOCA	5,00m ² A 500m ²	TABELA DE VALORES	RS\$ 1,00 A RS\$ 5,00
2	PORTO GRANDE			RS\$ 1,00 A RS\$ 5,00
3	COMPLEXO JARDIM			RS\$ 1,00 A RS\$ 5,00
4	SEDE			RS\$ 1,00 A RS\$ 3,00

- Em caso de renovação de aluguel, havendo benfeitorias necessárias realizadas pela prefeitura poderá ser feito um abatimento no valor avaliado de até 50%.

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

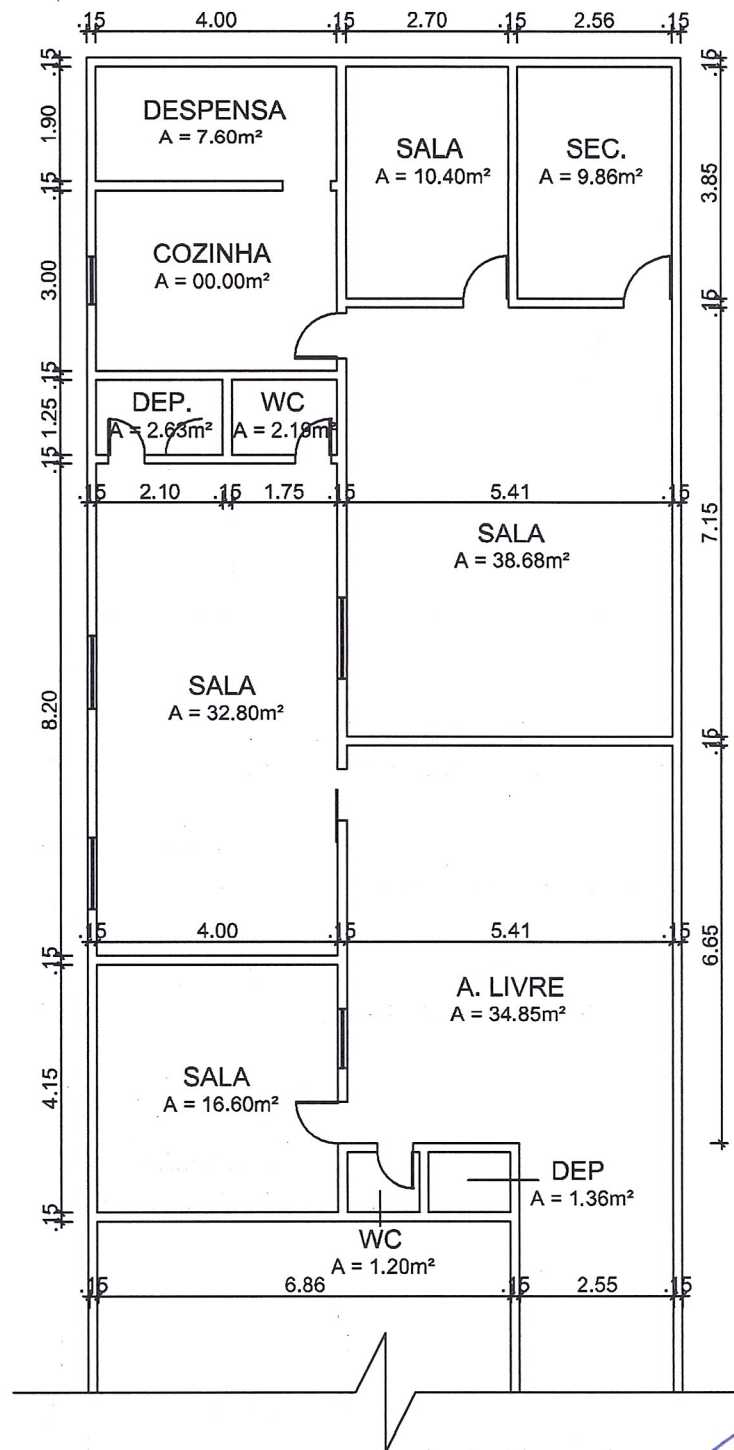
Av. Vereador João Dias da Cruz, s/n, Centro
Fone: (79) 2106-7444 / 7448

CNPJ. 13.128.814/0001-58 CEP 49150-090 – Nossa Senhora do Socorro/SE
e-mail: patrimônio@socorro.se.gov.br



QUADRO DE ÁREAS	
ÁREA CONSTRUÍDA:	191.67m ²
ÁREA LIVRE:	34.85m ²

1 PLANTA BAIXA
ESCALA 1:125



RESPONSÁVEL TÉCNICO:	MESSIAS ALVES ROCHA		
DESENHO:	HILDON CARLOS FREITAS ROCHA FILHO		
ENDEREÇO:	GUAJARA - NOSSA SENHORA DO SOCORRO		
PROJETO:	LEVANTAMENTO CADASTRAL		
ESCALA: 1:125	DESENHO(S): PLANTA BAIXA	FOLHA:	
DATA: JUN/2025		01/01	



Governo Municipal
NOSSA SENHORA DO SOCORRO
Sergipe

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.

N. Sra. Do Socorro SE, 15 de setembro 2025.

Manuel Messias Alves Rocha
Agrimensor e Eng. Civil
CFT/CREA: 0421004550

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Av. Vereador João Dias da Cruz, s/n, Centro
Fone: (79) 2106-7444 / 7448

CNPJ. 13.128.814/0001-58 CEP 49150-090 – Nossa Senhora do Socorro/SE
e-mail: patrimônio@socorro.se.gov.br