




Fls. 02  
Ass.: [Signature]

ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE GENERAL MAYNARD

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL			
1. VALOR TOTAL DO ALUGUEL DO IMÓVEL (R\$):			
VALOR TOTAL: R\$	3.000,00		
2. LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Santa Cruz, S/N° - Santa Cruz			
MUNICÍPIO: General Maynard -SE		ESCRITURA:	
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO			
			
FORMA DO TERRENO			
POLÍGONAL REGULAR:	<input checked="" type="checkbox"/>		
POLÍGONAL IRREGULAR:	<input type="checkbox"/>		
4. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO			
ÁREA TOTAL (m²):	4.095,00	FRENTE PRINCIPAL DO TERRENO (m):	35,00
ÁREA CONSTRUIDA (m²):	319,00	ÁREA LIVRE (m²):	3.776,00
TOPOGRAFIA:			
PLANO	<input checked="" type="checkbox"/>	ACLIVE	<input type="checkbox"/>
		DECLIVE	<input type="checkbox"/>
		ACIDENTADO	<input type="checkbox"/>
SUPERFÍCIE DO SOLO:			
SECO	<input checked="" type="checkbox"/>	ÚMIDO	<input type="checkbox"/>
		ALAGADIÇO	<input type="checkbox"/>
5. SITUAÇÃO DO IMÓVEL			
OCUPADO	<input checked="" type="checkbox"/>	DESOCUPADO	<input type="checkbox"/>
OCUPANTE:	Secretarias de Infraestrutura e Serviços Públicos		CONTATO:

+



Fls. 03  
Ass.: [assinatura]

**ESTADO DE SERGIPE**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE GENERAL MAYNARD**

**Georgenes Santos Melo**, Eng. Civil, CREA nº 2712403843, residente e domiciliado na Praça da Matriz, nº 09, Bairro Centro, General Maynard - SE.

**1. INTERESSADO**

O presente laudo foi elaborado por solicitação da Prefeitura de General Maynard portadora do CNPJ: 13.108.899/0001, fixada na Praça Coronel Ernesto, centro, S/N, General Maynard/SE.

**2. FINALIDADE DO LAUDO**

O laudo tem por finalidade do laudo é apresentar a avaliação do imóvel em questão, para aluguel.

**3. OBJETIVO**

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisa no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamentos dos dados.

**4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO**

**4.1. DOCUMENTAÇÃO**

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante, foram considerados por premissa como válidos e corretos, entretanto foram aferidas as áreas em campo por profissionais.

Para efeito de avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas e contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza.

**4.2. LOCALIZAÇÃO**

O imóvel avaliando objeto de estudo da presente avaliação localiza-se à Rua Santa Cruz, s/n - Bairro Santa Cruz.

**4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

O imóvel está localizado na região urbana de General Maynard, sendo sua via principal de acesso, a Rua Santa Cruz. A via é contemplada por apenas imóveis residenciais, tipo casas e a mesma possui infraestrutura. O bairro em grande parte possui infraestrutura e é servido pelos seguintes melhoramentos urbanos:

[assinatura]



Fls. 08  
Ass. [assinatura]

**ESTADO DE SERGIPE**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE GENERAL MAYNARD**

- ✓ Energia Elétrica;
- ✓ Iluminação Pública;
- ✓ Coleta de Lixo;
- ✓ Rede de abastecimento de água;
- ✓ Vias asfaltadas;

**4.4. Descrição do imóvel**

Trata-se de imóvel urbano, composto por uma residência unifamiliar que está situada em um terreno, com acesso por via pavimentada. O imóvel possui uma área construída de 319,00m<sup>2</sup> e uma área livre de 3.776,00m<sup>2</sup>.

Localização geográfica: Coordenadas 10°40'58.3"S 36°59'04.6"W.

O imóvel está localizado em uma área consolidada da cidade, onde a oferta de imóveis é restrita pela falta, essa falta é determinante para a valorização imobiliária. A residência apresenta uma degradação por conta do tempo porém apresenta um estado de conservação satisfatório, o padrão de acabamento é baixo. Estes fatores têm influência direta no valor do imóvel.

**5. BASE LEGAL**

Decisão Normativa nº 034/92, do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia: Dispõe quanto ao exercício por profissional de nível superior, das atividades de avaliações e perícias de engenharia.

Lei nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo – Título I – Secção VI, Art. 7 Item C.

Decreto Federal nº 81.621 de 03/05/78, que aprova o Quadro Geral de Unidade de Medida.

Lei nº 6.496 de 07 de dezembro de 1977, que regulamenta a Anotação de Responsabilidade Técnica (A.R.T.) para trabalhos técnicos de Engenharia e Arquitetura.

Resolução 205, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, de 30/09/71, que adota o Código de Ética Profissional.

Resolução 218, de 29 de junho de 1973, que discrimina atividades das diferentes modalidades profissionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – Art. 8º (Avaliação).

Lei nº 6.404/76 de 15 de dezembro de 1976, legislação que exige Laudo de Avaliação e Perícia para determinar efeitos legais.

*[assinatura]*



Fls. 05  
Ass.: [assinatura]

**ESTADO DE SERGIPE**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE GENERAL MAYNARD**

**6. CRITÉRIOS ADOTADOS**

6.1. NORMA ABNT NB 502/77 (NBR 5676)

É aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de característica similares (da Norma item 4.1.40)

6.2. AVALIAÇÃO EXPEDITA

Aquela que se louva em informações e na escolha arbitrária do avaliador, sem se pautar por metodologia definida nesta Norma e sem comprovação expressa dos elementos ou método que levam à convicção do valor. (da Norma item 7.3)

6.3. A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Em função das particularidades do imóvel avaliado e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 5, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

**7. PESQUISA DE MERCADO**

Procuramos pesquisar imóveis, com peculiaridades e características semelhantes aos bens avaliados, além disso, tivemos o cuidado de verificar o maior número de amostras disponíveis do mercado imobiliário local.

**8. AVALIAÇÃO**

8.1. Cálculo do Valor do Aluguel

Para o presente trabalho adotou-se o *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado* para o cálculo do valor do aluguel do imóvel.

Foram realizadas pesquisas no mês de novembro de 2022 na região de interferenciado mercado, e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação do imóvel avaliando, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.



Fls. 06  
Ass.: [assinatura]

**ESTADO DE SERGIPE**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE GENERAL MAYNARD**

Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel, praticado na região geoeconômica próxima da localização da área a ser avaliada, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO POR FATORES para a determinação do valor do aluguel. Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, acesso, profundidade, localização, padrão de acabamento, estado de conservação, etc.) são homogêneos para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Após o levantamento de dados junto ao mercado imobiliário da região, obteve-se o seguinte valor do aluguel:

**R\$ 3.000,00 (tres mil reais).**

**9. CONCLUSÃO**

Encerra-se o presente laudo composto por 05 (cinco) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente laudo, e as demais rubricadas.

E, tendo concluído o presente laudo, colocando-me sempre à disposição.

General Maynard (SE), 20 de dezembro de 2022.

  
Geórgenes Santos Melo  
Eng. Civil  
CREA Nº 2712403843