

PARECER TÉCNICO

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

MALHADOR – SERGIPE

JULHO/2026

PARECER TÉCNICO

I – Objetivo:

Determinar o valor de mercado de imóvel urbano localizado no Povoado Alecrim, no Município de Malhador/SE

II – Proprietário:

José Milton dos Santos

III – Contratante:

Prefeitura Municipal de Malhador

IV – Caracterização do Imóvel:

4.1 – Localização / Limites:

Limites:

Norte: Proprietário

Sul: Proprietário

Leste: Sr. Rege

Oeste: Proprietário

4.2 – Classificação quanto a natureza:

() Lote urbano () Terreno c/ benfeitorias (x) Gleba Rural () Gleba urbana

4.3 – Dados Físicos:

4.3.1 – Terreno:

Área = 1.500,00 m²

Formato: () Regular () Poligonal (x) Irregular

Superfície: (x) Plana () Ondulada () Aclive () Declive

Acessibilidade: (X) Direta () Indireta () Nula

Situação: (X) Meio de quadra () Esquina

Orientação: ☒ Norte ☐ Sul ☐ Leste ☐ Oeste

Nível rel. logradouro: ☐ Mesmo ☒ Abaixo ☐ Acima

4.3.2 – Benfeitorias:

O imóvel não possui benfeitorias.

V – Características da Região:

5.1 – Melhoramentos Públicos:

☒ Água Potável ☐ Águas Pluviais ☐ Esgotos ☐ Guias e Sarjetas
☒ Energia Elétrica ☒ Iluminação Pública ☐ Telefone

5.2 – Infra-Estrutura:

- Pavimento: ☐ Asfalto ☐ Paralelepípedo ☒ Terra

5.3 – Zoneamento Municipal:

☐ Residencial ☐ Comercial ☐ Misto ☒ Rural

VI – Critérios Técnicos:

6.1 – Norma:

NBR 14653-2 Imóveis Urbanos

6.2 – Metodologia:

☒ Método Comparativo ☐ Método de renda ☐ Método do Custo de Reprodução

VII – Base Legal:

Lei nº 5.194 de 24 de Dezembro de 1966, que regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo – Título I, Seção IV, Art. 7 item C.

Lei nº 6404/76 de 15 de Dezembro de 1976, Lei nº 24150/34 e Lei nº 6649/79 (legislação que exige Laudos de Avaliação e Perícia para determinados efeitos legais).

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

Decisão Normativa nº 345/90, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia; dispõe quanto ao exercício por profissional de nível superior, das atividades de Avaliações e Perícias de Engenharia.

VIII – Princípios e Ressalvas:

- Foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional.
- Foi admitido que os títulos de propriedade são legais e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e, portanto, confiáveis.
- Não foram efetuadas investigações específicas no que se refere a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas e outros, pois trata-se apenas de um Laudo de Avaliação onde o objetivo a ser alcançado é a determinação do valor.
- O avaliador não tem no presente tampouco almeja para o futuro, qualquer interesse no imóvel avaliado.
- Os quantitativos, os confrontantes e o levantamento cadastral foram fornecidos pela Prefeitura Municipal de Malhador, daí não assumirmos responsabilidade vez que não procedemos ao citado levantamento.

IX – Avaliação:

9.1 – Pesquisa:

Fontes de informação: Banco de Dados informatizado do avaliador, consultas na região a moradores, proprietários de imóveis, a Prefeitura Municipal além de referências de avaliações judiciais.

9.2 – Valor do Terreno:

$$VT = s \times q$$

Onde: VT = valor do terreno

s = área (m²)

q = valor unitário (R\$/m²)

$$VT = 1.500,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 50,00/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 75.000,00$$

9.4 – Valor do Imóvel:

$$VI = VT$$

VI = R\$ 75.000,00

X – Conclusão:

Conforme exposição apresentada, conclui-se que nesta data, que a área do imóvel situado no Povoado Alecrim, no Município de Malhador tendo área de 1.500,00 m² possui o valor de mercado igual a **R\$ 75.000,00** (setenta e cinco mil Reais).

Malhador, 28 de julho de 2026.



Documento assinado digitalmente
LUCAS DE JESUS PACHECO
Data: 17/07/2026 11:21:20-0800
Verifique em <https://brasil.gov.br>

LUCAS DE JESUS PACHECO

ENGENHEIRO CIVIL

2721324179SE