

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 Poço terreiro, no Município de Malhador/SE

II – Proprietário:

Alessio dos Santos

III – Contratante:

Prefeitura Municipal de Malhador

IV – Caracterização do Imóvel:

4.1 – Localização / Limites:

Limites:

Norte: Unidade básica de saúde – Poço Terreiro

Sul: Rua Projetada

Leste: Sra. Maria de Lourdes

Oeste: Prefeitura Municipal de Malhador

4.2 – Classificação quanto a natureza:

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

4.3 – Dados Físicos:

4.3.1 – Terreno:

Área = 50,40 m²

Formato: (X) Regular () Poligonal () Irregular

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

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

Situação: ☒ 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, Secção 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

$$s = \text{área (m}^2\text{)}$$

$$q = \text{valor unitário (R\$/m}^2\text{)}$$

$$VT = 694,44 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 50,40/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 35.000,00$$

9.4 – Valor do Imóvel:

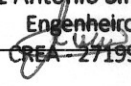
VI = VT

VI = R\$ 35.000,00

X – Conclusão:

Conforme exposição apresentada, conclui-se que nesta data, que a área do imóvel situado no Povoado Poço Terreiro, no Município de Malhador tendo área de 50,40 m² possui o valor de mercado igual a **R\$ 35.000,00** (trinta e cinco mil Reais).

Malhador, 28 de julho de 2025.

Luiz Antonio Silva Oliveira
Engenheiro Civil

~~CREA - 2719910228~~

LUIZ ANTONIO SILVA OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA: 2719910228

MEMORIAL DESCRITIVO

Proprietário : Alessio dos Santos

Município : U.F: - BR

Área (m2) : 50,40

Perímetro (m) : 28,45

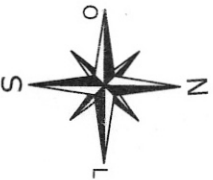
LIMITES e CONFRONTANTES: Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto **M01**, de coordenadas N 8.824.375,47m e E 683.765,65m; deste segue confrontando com a propriedade de RUA PROJETADA , com azimuth de 298°08'15,18" por uma distância de 6,83m, até o ponto **M02**, de coordenadas N 8.824.378,69m e E 683.759,64m ; deste segue confrontando com a propriedade de PREFEITURA MUNICIPAL DE MALHADOR, com azimuth de 23°53'50,93" por uma distância de 7,37m, até o ponto **M03**, de coordenadas N 8.824.385,42m e E 683.762,62m ; deste segue confrontando com a propriedade de UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE - POÇO TERREIRO, com azimuth de 118°23'13,90" por uma distância de 6,93m, até o ponto **M04**, de coordenadas N 8.824.382,13m e E 683.768,72m ; deste segue confrontando com a propriedade de SRA. MARIA DE LOURDES, com azimuth de 204°41'17,43" por uma distância de 7,33m, até o ponto **M01**, onde teve inicio essa descrição.

Malhador/SE , 28/07/2026

Luiz Antonio Silva Oliveira
Engenheiro Civil
CREA - 2719910228

Responsável Técnico: Luiz Antonio Silva Oliveira

Engenheiro Civil - CREA: 2719910228



ÁREA TOTAL	50,40 m ²
PERÍMETRO	28,45 m

LADOS	Verbetes	AZIMUTES	DISTÂNCIA (m)	COORDENADAS (UTM)		COORDENADAS (GEOGRÁFICAS)	
	Verbetes			N (metros)	E (metros)	Latitude	Longitude
M01 M02	296°08'15,10"	6,83	8.824,375,47	683.765,65	10°37'49,91" S	43°19'12,44" W	
M02 M03	23°53'50,03"	7,31	8.824,378,69	683.769,64	10°37'49,80" S	43°19'12,64" W	
M03 M04	118°23'13,90"	6,83	8.824,385,42	683.782,82	10°37'49,58" S	43°19'12,54" W	
M04 M01	204°41'17,40"	7,31	8.824,382,18	683.788,72	10°37'49,69" S	43°19'12,34" W	

Luiz Antonio Silva Oliveira Engenheiro Civil CREA - 2719910228 RESPONSÁVEL		PROJETO	
LEVANTAMENTO CADASTRAL		IMÓVEL URBANO	
ALESSIO DOS SANTOS		PRIMICIA	
NÚMERO DE REGISTRO PROFISSIONAL: 2719910228 CREA/SE		RESPONSÁVEL TÉCNICO: LUIZ ANTONIO SILVA OLIVEIRA	
MALHADOR/SE		ÁREA DE INTERVENÇÃO: 50,00 m ²	

OBS: DADOS LEVANTADOS ATRAVÉS DE GPS.