

**Estado de Sergipe**  
**Município de Estância**

*Cristóvão Freire dos Santos*  
Presidente

Via de Autógrafo do Projeto de Lei nº 89/2023, de autoria do Poder Executivo, aprovado pela Câmara Municipal na Sessão Extraordinária no dia 19/12/2023.

<p align="center"><b>CERTIDÃO</b></p> <p>CERTIFICO QUE A PRESENTE LEI FOI DIGITALIZADA, BEM COMO PUBLICADA E AFIXADA NO ÁTRIO DO PAÇO MUNICIPAL.</p> <p>EM <u>26</u> / <u>12</u> / <u>2023</u></p>
--

Estância, 26 de dezembro de 2023.

LEI Nº 2.344

DE 26 DE DEZEMBRO DE 2023.

*Alina Lúcia dos S. Silva*  
**Alina Lúcia dos S. Silva**  
Procuradora Geral do Município  
Decreto nº 7.698/2021

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A ADQUIRIR BEM IMÓVEL ATRAVÉS DE DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL E/OU JUDICIAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA, ESTADO DE SERGIPE, GILSON ANDRADE DE OLIVEIRA**, no uso de suas atribuições legais e na conformidade do artigo 80, inciso II, da Lei Orgânica Municipal de Estância/SE

**Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:**

**Art. 1º** Fica o Município de Estância, autorizado a adquirir, através de desapropriação, por via amigável e/ou judicial, com base no art.5º inciso "i", do Decreto -Lei Federal nº 3.365/41, um imóvel localizado na Rua Professora Cremildes freire, nº s/n, Centro, Município de Estância/SE, com as seguintes delimitações:

I-Um terreno de frente para a Rua Professora Cremildes Freire, com laterais com o Cemitério Cruz Vermelha e a Rodovia BR 101 NORTE, o terreno não possui muro no seu entorno, totalizando uma área de 2.997,54 m<sup>2</sup>. Conforme planta em situação em anexo.

**Art. 2º** O imóvel de que trata o artigo anterior, destina-se para ampliar o Cemitério Cruz Vermelha, localizado na Rua Professora Cremildes Freire, nº s/n, centro, Estância/SE.

Praça Barão do Rio Branco, N.º 76 – Centro – Estância/SE

Fone: (79) 3522-1143

*af*



**Estado de Sergipe**  
**Município de Estância**

*Cristóvão Freire dos Santos*  
Presidente

**Art. 3º** O valor a ser pago pelo imóvel de que trata o artigo 1º desta Lei é de R\$359.974,57 (trezentos e cinquenta e nove mil, novecentos e setenta quatro reais e cinquenta e sete centavos), conforme avaliação realizada pela Secretaria de Infraestrutura e Habitação.

**Parágrafo único:** O valor referido no *caput* deste artigo, está dentro do valor de mercado e em consonância com a avaliação do imóvel realizada para comissão designada para este fim.

**Art. 4º** As despesas decorrentes da aplicação desta Lei correrão por conta de recursos próprios do Município. Dotação do orçamento 2024.

**Art. 5º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 6º** Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito do Município de Estância/SE, 26 de dezembro de 2023.

**GILSON ANDRADE DE OLIVEIRA**

Prefeito do Município de Estância/SE



ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ESTÂNCIA  
Secretaria Municipal da Infraestrutura e Habitação

# **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO (TERRENO VIZINHO AO CEMITÉRIO CRUZ VERMELHA)**



## DADOS CATALOGADOS

Solicitante	Prefeitura Municipal de Estância - PGM
Número da Avaliação	001/2022
Endereço	Praça da Saúde
Responsável	Secretário Municipal de Infraestrutura e Habitação
Telefone	(079) 3522-2942
e-mail	seinfrac@estancia.se.gov.brSolicitante
Data	13/12/2022
Projeto/Referência	LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO





## SUMÁRIO

<b>1.</b>	<b>PRELIMINARES.....</b>	<b>03</b>
	Identificação do solicitante.....	03
	Finalidade do laudo.....	03
	Objetivo.....	03
	Objeto.....	03
	Pressupostos e ressalvas.....	03
<b>2.</b>	<b>IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....</b>	<b>04</b>
	Localização do imóvel.....	03
	Caracterização da região.....	03
	Vistoria do imóvel.....	03
	Descrição do imóvel.....	03
	Ocupação atual.....	03
<b>3.</b>	<b>ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....</b>	<b>05</b>
	Metodologia.....	03
	Normas de referência.....	03
	Diagnóstico de mercado.....	03
	Grau de fundamentação e precisão.....	03
<b>4.</b>	<b>RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....</b>	<b>05</b>
	Valor de mercado.....	03
<b>5.</b>	<b>ENCERRAMENTO.....</b>	<b>18</b>
 <b>ANEXOS:</b>		
I-	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	23
II -	MEMÓRIA DE CÁLCULO.....	25
1.	MODELO MATEMÁTICO ADOTADO.....	26
2.	RESUMO DOS RESULTADOS.....	26



## 1. PRELIMINARES

### Identificação do Solicitante

O presente laudo de avaliação, foi realizado em atendimento à solicitação do Gabinete da Procuradoria-Geral do Município, o qual, delegou os funcionários do Departamento de Engenharia, os engenheiros Sérgio Luiz de Sousa Nunes, Iago Natan, e Lucas Vilanova, com a incumbência de proceder à avaliação do referido imóvel localizado na Rua Professora Cremildes Freire, Centro, nº S/N, Município de Estância – SE.

### Finalidade do laudo de avaliação

A finalidade deste laudo é subsidiar uma situação de apropriação de valor (desapropriação), apresentando o VALOR DE MERCADO, para que este sirva de parâmetro para obtenção do valor de liquidação forçada do imóvel.

### Objetivo

O objetivo deste laudo de avaliação é determinar o justo VALOR VENAL DE MERCADO, de acordo com os critérios detalhados nas Normas Brasileiras de Avaliação de Bens: ABNT NBR 14653-1 Procedimentos Gerais e ABNT 14635-2 Imóveis Urbanos.

### Objeto

O objeto deste laudo de avaliação é um (1) TERRENO na Rua Professora Cremildes Freire, Centro, nº S/N, Município de Estância – SE.

### Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

Recebemos do Gabinete do Secretário a solicitação referente processo de vistoria do imóvel, citado acima, para fins de avaliação do referido bem, neste laudo será apresentado a avaliação do imóvel, sendo que a avaliação será registrada em ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).

A área utilizada na avaliação do imóvel foi obtida através de levantamento cadastral, projeto e pesquisa de campo em registro apresentado, sendo ponderadas conforme normas de avaliação, e medições realizadas "in loco".

Utilizamos como referência no decorrer do trabalho, o bem livre de hipoteca, arresto, usufruto, penhora, passivo ambiental, ou quaisquer ônus ou problemas que impliquem no seu bom uso de desapropriação.

Por fugir às finalidades precípua deste trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas, etc; providências essas consideradas de caráter jurídico legal.

O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de seguranças regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação.



## 2 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### Localização do imóvel

Coordenadas Geográficas:

11°16'14"S

37°26'38"W

Rua Professora Cremildes Freire, Centro, n° S/N, Município de Estância -- SE.

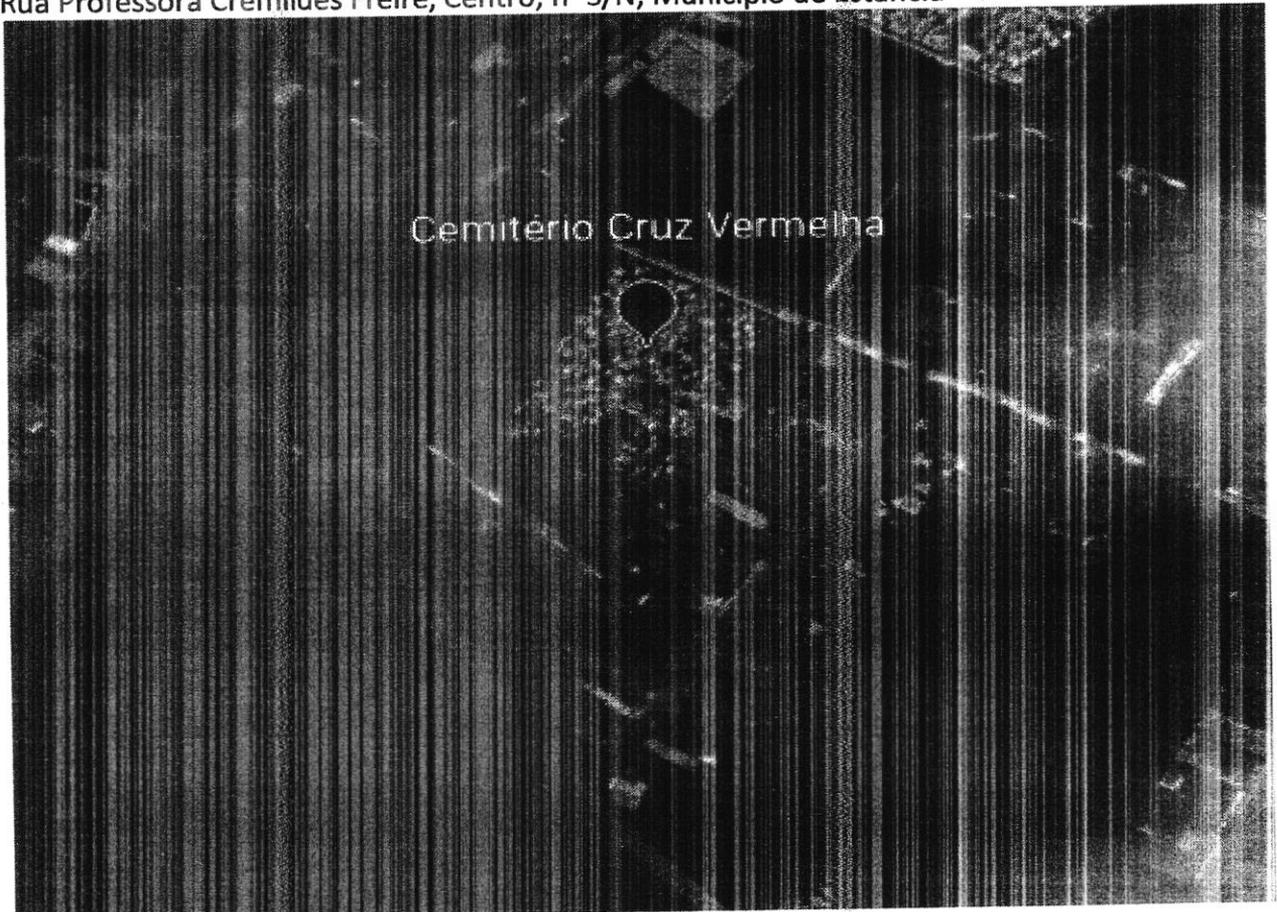


Figura 1 – Localização do terreno (fonte: Google Maps, 13 de dezembro de 2022)

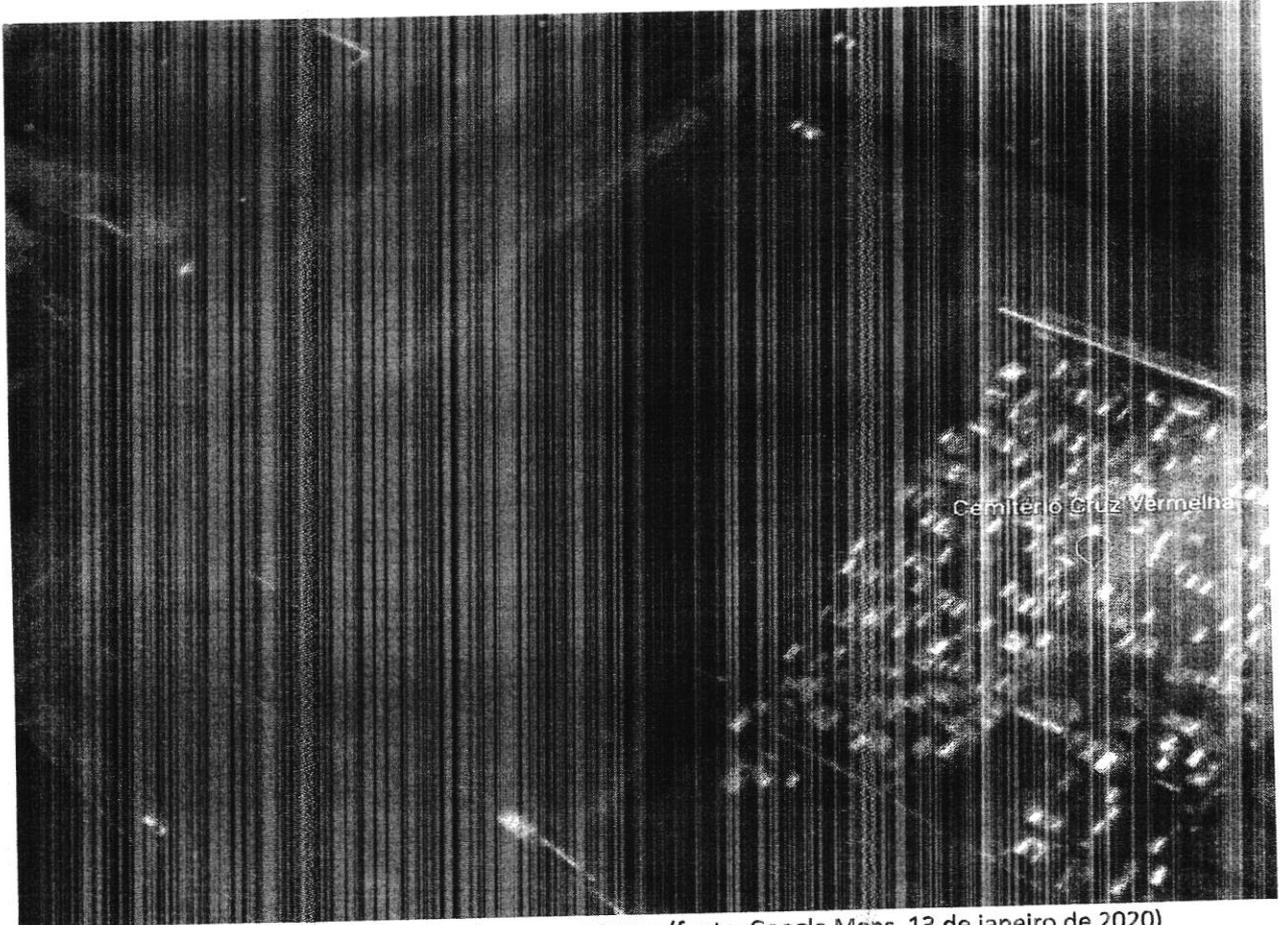


Figura 2 – Localização do imóvel avaliando e seu entorno (fonte: Google Maps, 13 de janeiro de 2020)

### **Caracterização da Região**

O imóvel está localizado na área urbana, distante aproximadamente 1 km do centro da cidade, em um bairro predominante residencial de padrão médio, a região onde está situado o imóvel avaliando, possui relevo homogêneo de inclinação bastante acidentada, apresentando área com declive e solo seco.

Sendo dotado de toda infraestrutura urbana tais como: redes de água, luz, telefone, drenagem e sistema viário com vias pavimentadas. Nas proximidades destacam-se a existência do Cemitério Municipal Cruz Vermelha, da Escola Municipal Júlio Leite, e do Cemitério Nossa Senhora da Piedade.

### **Vistoria do imóvel**

A vistoria do imóvel foi realizada no 08 de dezembro de 2022, sendo realizada pelos engenheiros Sérgio Luiz de Sousa Nunes, Iago Natan, e Lucas Vilanova, desacompanhados do proprietário.

### **Descrição do imóvel**



Terreno situado em boa localização, tendo a frente para Rua Professora Cremildes, de fácil acesso para a Rodovia BR101 NORTE, . O terreno não possui muro no seu entorno. O terreno é provido de boa infraestrutura urbana, como:

- Pavimentação a paralelepípedo;
- Redes de água, drenagem pluvial, elétrica e telefônica;
- Fácil acessibilidade.

### Ocupação atual

Atualmente, a edificação encontra-se fechada pela proprietária.

## 3 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

### Metodologia utilizada

Este laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Regulamentadora de Avaliação de Imóveis Urbanos, Para a avaliação do Imóvel, procedemos a pesquisas junto ao mercado imobiliário local e corretores atuantes que transacionam imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação.

Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, para apuração de valor venal de mercado de terreno, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-1, em seu item 7.5: “... Para a identificação do valor de mercado do bem, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

*“Conforme item 8.2.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.*

O princípio que norteou o trabalho avaliatório foi o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-1:

*“Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinentes”.*

### Normas de referência

NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais;  
 NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos.

### Diagnóstico do mercado

Considerando a retomada da atividade econômica que vem ocorrendo em nosso país, com um incentivo dos governos municipal e federal na construção de novas edificações residenciais, comerciais e industriais, o município encontra-se com um desempenho normal, havendo na cidade um número significativo de transações imobiliárias, com absorção considerada normal. A liquidez do imóvel avaliando é considerada como média, estando o desempenho do mercado normal.

### Grau de fundamentação

No desenvolvimento do presente trabalho foi aplicado tratamento dos dados por **homogeneização** através de fatores, fundamentados por estudos conforme o item 8.2.1.4.2, da norma em questão.

**TABELA 3 – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.2 – ABNT NBR 14653-2**

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*

\*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja heterogênea.

O atendimento a cada exigência do Grau I vale um ponto, do Grau II dois pontos, do Grau III três pontos. O enquadramento global do Laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela 3. Neste trabalho foram contabilizados 06 pontos, correspondentes a soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados.

**TABELA 4 – ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.3.2 – ABNT NBR 14653-2**

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4



**ESTADO DE SERGIPE**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ESTÂNCIA**  
 Secretaria Municipal da Infraestrutura e Habitação

Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Item 2 e 4, no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Com base nos parâmetros especificados pelas tabelas 3 e 4 da ABNT, NBR 14653-2, embora tenhamos alcançado 06 pontos e atendido as exigências da norma no grau II todos os itens atendem a exigência da norma no grau II, conseqüentemente, o trabalho avaliatório também será enquadrado no **GRAU II**.

**10 - GRAU DE PRECISÃO**

**TABELA 5 – GRAUS DE PRECISÃO NOS CASOS DE MODELO DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.3 – ABNT NBR 14653-2:**

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

**GRAU DE PRECISÃO**

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no **Grau II**.

**4 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL URBANO**

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, Item 3.8 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens, Parte-2: Imóveis Urbanos, o Campo de Arbitrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos preços homogêneos, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar, pelo avaliador, o valor mais representativo do bem, sendo também o intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, correspondente a de 15%, dentro do qual se pode arbitrar o valor do terreno.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o terreno, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor venal de mercado foram discriminados de acordo com a estimativa:

<b>FAIXA DE ARBITRAMENTO PARA O TERRENO – ÁREA: 2.997,54 m<sup>2</sup></b>		
<b>Rua Professora Cremildes, S/N – Centro – Estância - SE</b>		
Vr. Médio:	120,09 R\$/m <sup>2</sup>	R\$ 359.974,57

**Valor adotado para o terreno: R\$ 359.974,57 (Trezentos e cinquenta e nove mil, novecentos e setenta e quatro reais, e cinquenta e sete centavos).**



## 5 – ENCERRAMENTO

Ante o exposto foi adotado o valor de **R\$ 359.974,57 (Trezentos e cinquenta e nove mil, novecentos e setenta e quatro reais, e cinquenta e sete centavos)**, como o valor mais representativo do mercado de valor venal correspondente ao imóvel objeto da presente avaliação.

O presente laudo foi elaborado constando 21 (vinte e um) folhas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo esta datada e assinada e quatro anexos na parte final.

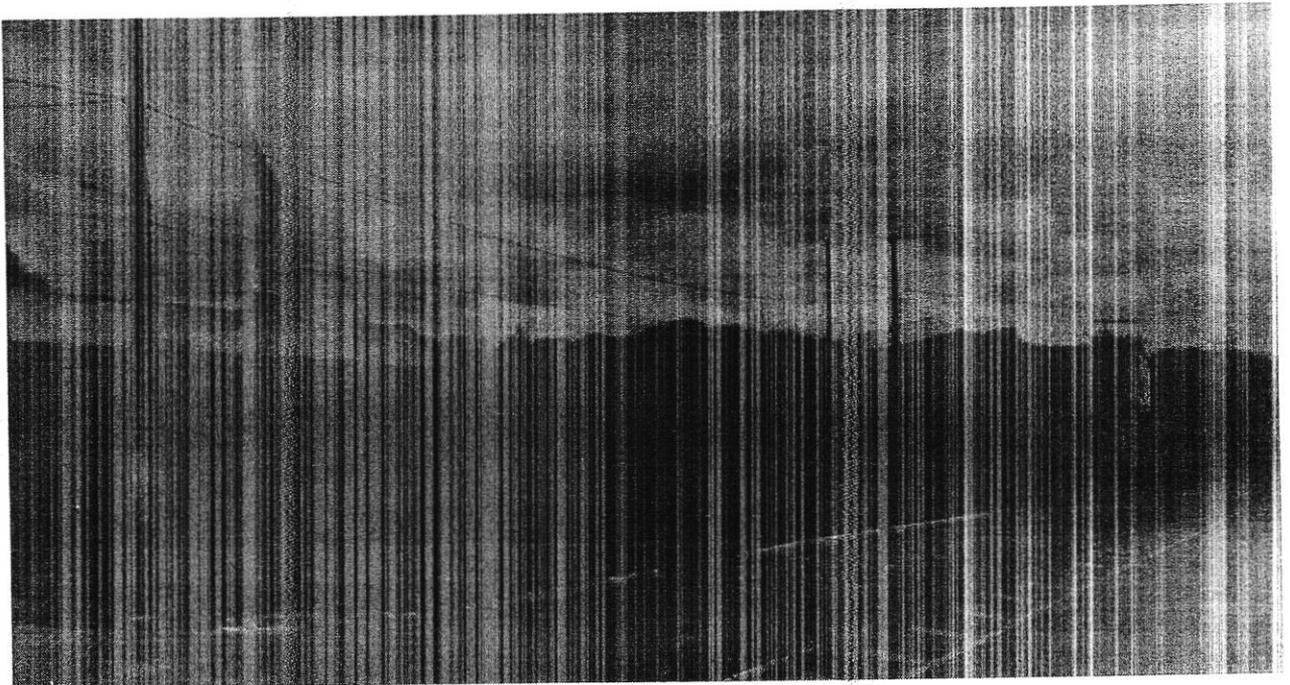
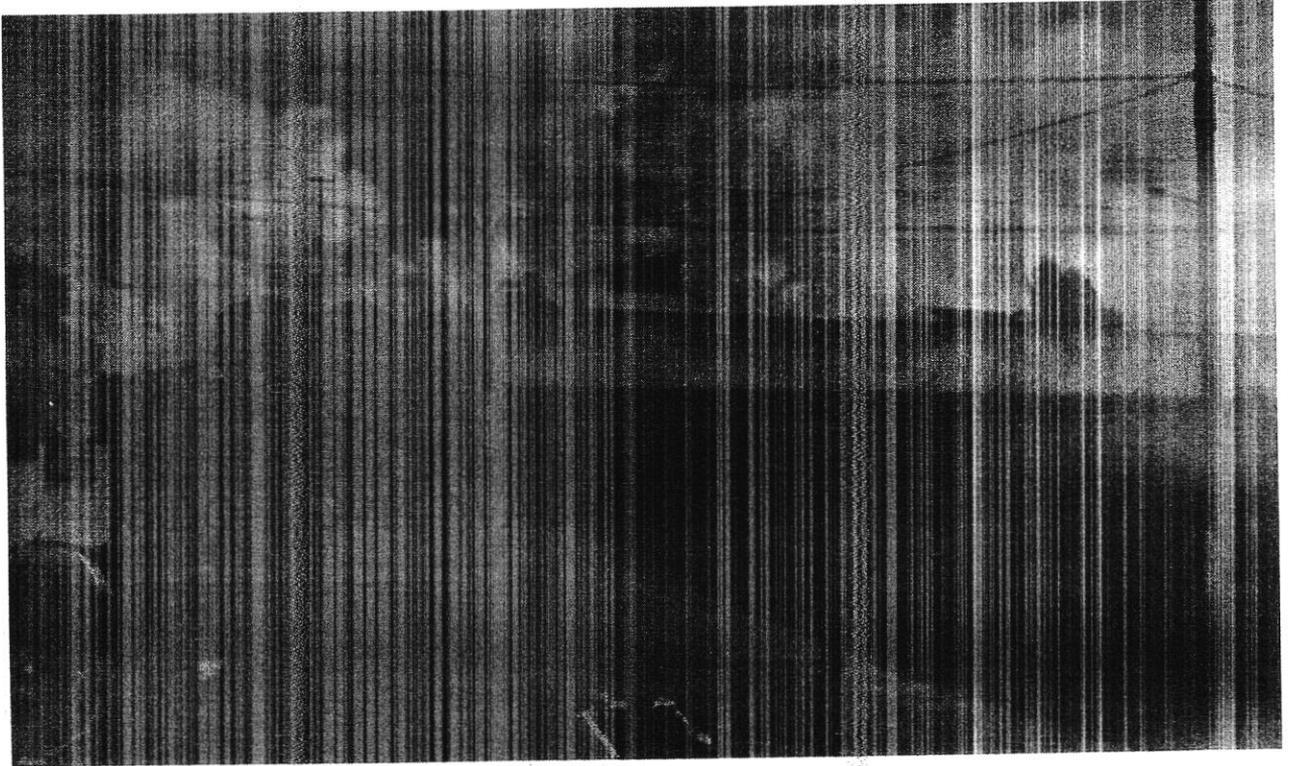
Estância, em 14 de dezembro de 2023.

**Sérgio Luiz de Sousa Nunes**  
Secretária Municipal da Infraestrutura e Habitação  
Matrícula n° 5449/2022



## ANEXO I

### FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO





## ANEXO III

### 1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO:

#### 1.1 - Pesquisa Mercadológica de Terreno:

### Amostra

Nº Ord	Valor Venal	It	Cont. Mon.	Oferta	Valor Homog.
1	190,00	1,5	1,0432	Oferta	267,58
2	192,00	1,5	1,0560	Oferta	273,72
3	200,00	1,0	1,0452	Oferta	188,14
4	58,00	1,5	1,0530	Oferta	82,45
5	117,00	1,0	1,0452	Oferta	110,06
6	97,00	1,0	1,0560	Oferta	92,19
7	77,50	1,5	1,0452	Oferta	109,35
8	51,80	1,5	1,0432	Oferta	72,95
9	122,00	1,5	1,0432	Oferta	171,82
10	96,15	1,0	1,0560	Oferta	91,38
11	347,50	0,5	1,0452	Oferta	163,44
12	257,00	0,5	1,0560	Oferta	122,13
13	397,70	0,5	1,0452	Oferta	187,05
14	120,00	0,5	1,0432	Oferta	56,33
15	120,00	1,5	1,0432	Oferta	169,00

*O fator individual deve ficar entre 0,50 e 1,50.*

*O fator Valor Venal está fora do limite de 0,50 e 1,50.*

*O conjunto de fatores utilizados na avaliação deve ficar entre 1,00 e 2,00.*

### Descrição das Variáveis

Valor a avaliar:

- Valor Homog. Equação:  
[Valor Homogeneizado]

Valores e coeficientes de homogeneização:

- Valor Venal: Valor venal do imóvel...

- It: Índice de transposição.

- Corr. Mon.: Coeficiente de correção monetária.

- Oferta: Fator de Oferta.

Classificação:

Oferta = 0,3099999999999636; Negócio = 1;

### Estadísticas Básicas

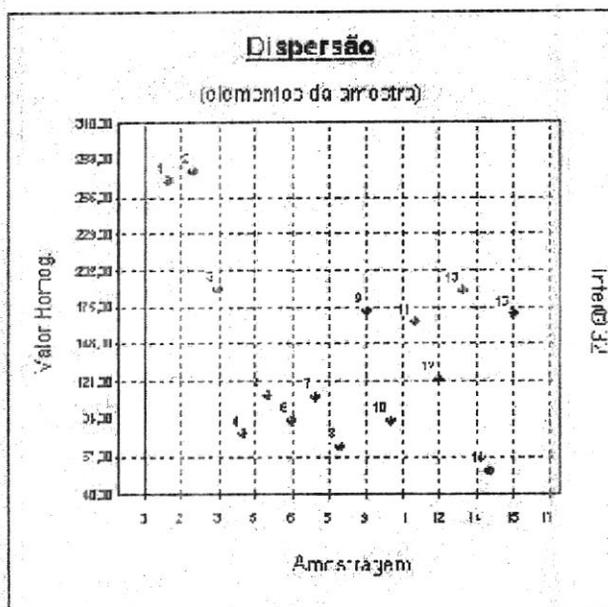
Nº de elementos da amostra : 15

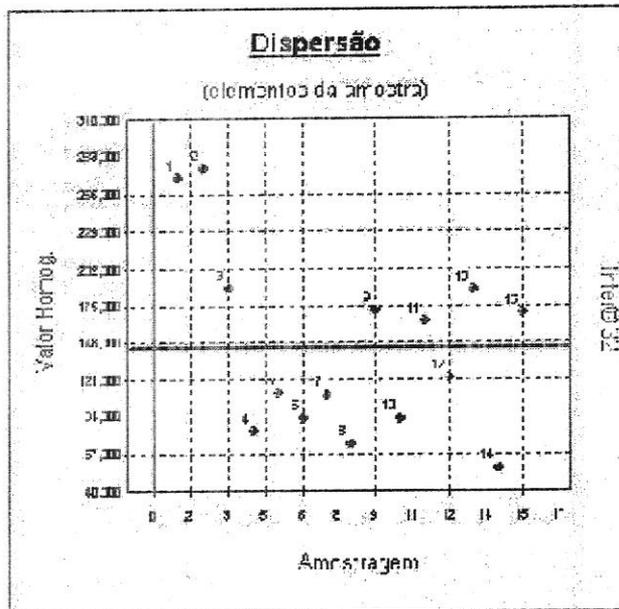
Nº de graus de liberdade : 14

Valor	Medida	Desvio Padrão	Coef. Var.
Valor Homog.	143,84	66,806	46,45%

**Número mínimo de amostragens: 5.**

### Dispersão dos elementos



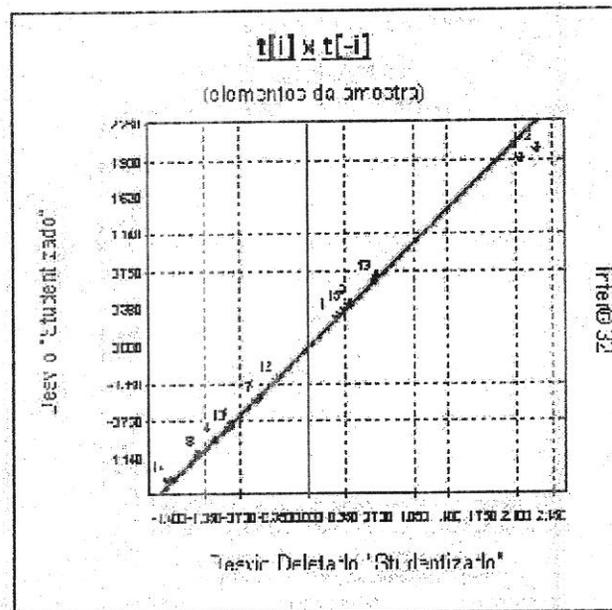


**Tabela de Desvios**

Desvios em torno da média.

Nº	Valor	Média	Desvio	Desvio	Desvio	Desvio
1	267,580	143,839	123,740	1,852	1,917	$1,531 \times 10^4$
2	273,720	143,839	129,880	1,944	2,012	$1,585 \times 10^4$
3	188,140	143,839	44,300	0,663	0,663	1962,549
4	82,450	143,839	-61,389	-0,918	-0,951	3763,650
5	110,060	143,839	-33,779	-0,505	-0,523	1141,043
6	92,190	143,839	-51,649	-0,773	-0,800	2067,653
7	109,350	143,839	-34,489	-0,516	-0,534	1189,514
8	72,950	143,839	-70,889	-1,061	-1,098	5025,297
9	171,820	143,839	27,980	0,418	0,433	782,917
10	91,380	143,839	-52,459	-0,785	-0,812	2751,981
11	163,440	143,839	19,600	0,293	0,303	384,186
12	122,130	143,839	-21,709	-0,324	-0,336	471,285
13	187,050	143,839	43,210	0,646	0,669	1867,161
14	56,330	143,839	-87,509	-1,309	-1,355	7657,883
15	169,000	143,839	25,160	0,376	0,389	633,059

## Desvios Deletados Studentizados



*As amostragens cujos desvios mais se deslocam da reta de referência influem significativamente no valor médio.*

### Estatísticas Gerais

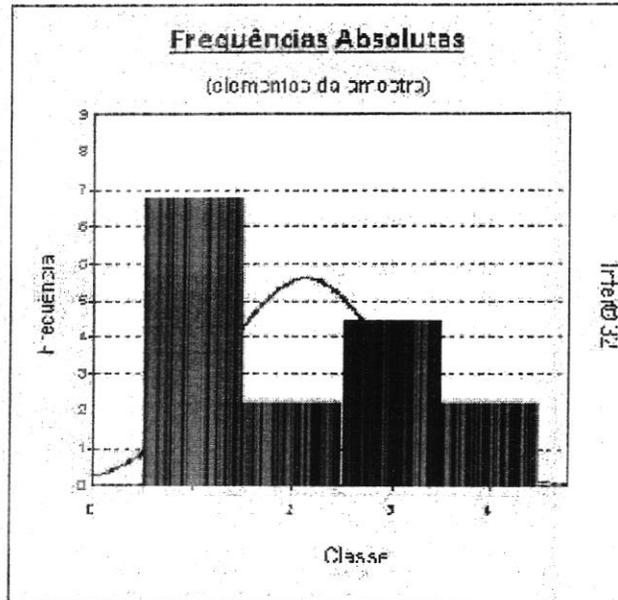
Número de elementos .....	: 15
Graus de liberdade .....	: 14
Valor médio .....	: 143,839
Mediana .....	: 124,264
Moda .....	: 88,032
Variância .....	: 4165,595
Desvio padrão .....	: 64,541
Desvio médio .....	: 55,183
Variância (não tendenciosa) ..	: 4463,138
Desvio padrão (não tend.) .....	: 66,806
Coef. de variação .....	: 46,45%
Valor mínimo .....	: 98,330
Valor máximo .....	: 273,720

*Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.*

### Intervalos de Classes

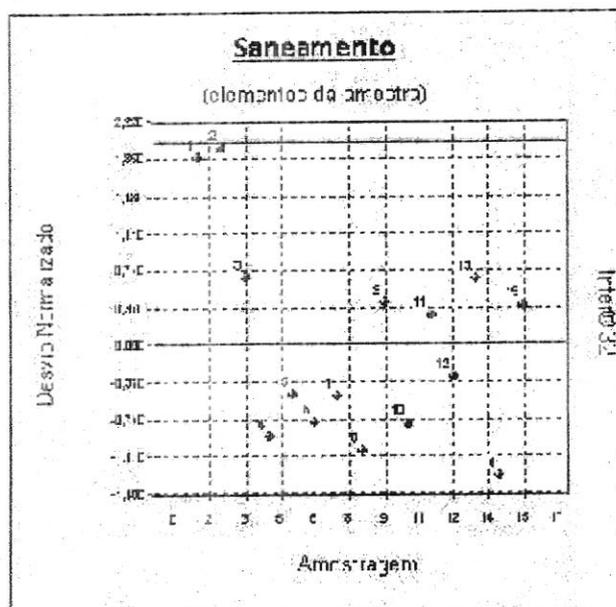
Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Relat. Freq.	Relat. Freq. Acum.
1	56,330	110,677	7	48,67	87,815
2	110,677	165,025	2	13,33	142,785
3	165,025	219,372	4	26,67	179,002
4	219,372	273,720	2	13,33	270,650

### Histograma



A

## Gráfico de Representação do Saneamento



### Distribuição dos Desvios Normalizados

Intervalo	Distribuição Gauss.	Porcentagem Amostral
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	88,67 %
-1,28; +1,28	68,3 %	73,33 %

### Teste de Kolmogorov-Smirnov

n	D	D <sub>max</sub>	D <sub>min</sub>	D <sub>max</sub> × 10 <sup>-2</sup>	D <sub>min</sub> × 10 <sup>-2</sup>
14	56,330	0,0951	0,0687	9,511 × 10 <sup>-2</sup>	2,845 × 10 <sup>-2</sup>
8	72,950	0,1443	0,1333	7,785 × 10 <sup>-2</sup>	1,098 × 10 <sup>-2</sup>
4	82,450	0,1791	0,2000	4,573 × 10 <sup>-2</sup>	2,082 × 10 <sup>-2</sup>
10	91,380	0,2162	0,2687	1,615 × 10 <sup>-2</sup>	6,051 × 10 <sup>-2</sup>
6	92,190	0,2197	0,3333	4,893 × 10 <sup>-2</sup>	0,113

*Handwritten signature*

## Formação dos Valores

Estima-se Valor Homog. do Terreno = m2 120,09

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

---

AV