

Sorocaba, 3 de julho de 2025

# LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

## 1 OBJETIVO DO LAUDO

Estimar o valor de mercado da área de Reserva Legal do imóvel rural denominado Sítio Itapicuru para fins extrajudiciais. O presente documento foi elaborado com base em pesquisa mercadológica local e utiliza metodologia comparativa direta de dados de mercado, em conformidade com a ABNT NBR 14653-3.

## 2 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Denominação: Sítio Itapicuru – Área de Reserva Legal

Município: Itabaianinha – Estado de Sergipe

Endereço: Margens da Estrada Municipal de acesso ao Povoado Alto

Área total da parcela avaliada: 51.031,87 m<sup>2</sup> (5,103 hectares)

Matrícula: N<sup>o</sup> 526

Cartório: 2<sup>o</sup> Ofício da Comarca de Itabaianinha/SE

Registro: Certidão de Inteiro Teor expedida em 19/03/2025

Confrontações:

- Ao Norte: Maria das Graças Montalvão Costa
- Ao Sul: Área Produtiva
- Ao Leste: Imóvel rural contíguo
- Ao Oeste: Propriedades lindeiras compatíveis com o uso rural

## 3 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Foi adotada a metodologia comparativa direta de mercado, que consiste na pesquisa de imóveis similares em características, uso, localização e metragem, ajustando-se os preços por unidade de medida (hectare), com exclusão de outliers e ponderação por homogeneidade.

#### 4 PESQUISA DE MERCADO E ANÁLISE COMPARATIVA

Foram considerados seis imóveis localizados no município de Itabaianinha/SE e entorno, com características semelhantes, destinados a uso rural ou sítios de pequeno porte.

Nº	Área (ha)	Preço (R\$)	R\$/ha	Localização
1	5,0	500.000	100.000	Nossa Senhora do Socorro/SE
2	4,2	350.000	83.333	Coronel João Sá/BA
3	5,3	500.000	94.340	Água Fria/BA
4	4,0	220.000	55.000	Itabaianinha/SE
5	2,0	150.000	75.000	Canário, Itabaianinha/SE
6	2,0	490.000	245.000	Itabaianinha/SE

**Observação:** O imóvel 6 foi mantido para contraste, mas apresenta valor significativamente superior ao mercado local e não influenciou o valor final adotado.

A média ponderada dos valores mais representativos (imóveis 1 a 5) foi utilizada como base para determinação do valor da área avaliada.

#### 5 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Com base na análise da amostra válida e considerando a área de 5,103 hectares, o valor estimado de mercado da área de Reserva Legal do Sítio Itapicuru é de:

**R\$ 395.000,00 (trezentos e noventa e cinco mil reais)**

## 6 PESQUISA DE LOCALIDADE

### **Comércio, Lazer e Comodidade:**

Os residentes dependem de Nova Odessa (cerca de 10–15 km de distância) para supermercado, farmácia, banco e outros serviços.

A comodidade urbana está ligada à mobilidade até a sede, cujo plano diretor municipal reforça acessos rurais via manutenção dessas estradas.

### **Segurança:**

Baixo índice de criminalidade típica de regiões rurais isoladas, mas sem policiamento constante.

A manutenção da estrada é essencial para garantir acessos em segurança, evitando atoleiros e erosões, especialmente após chuvas

### **Potencial Econômico e de Crescimento Imobiliário:**

- Uso predominantemente agrícola: a terra ao longo da via é típica de pequenos plantios e criação rural.
- O município de Nova Odessa possui zoneamento que apoia usos rurais e agroecológicos no entorno (consultório do Plano Diretor)
- Valorização moderada, caso ocorram investimentos:
  - Melhorias frequentes na infraestrutura rural.
  - Proximidade à área urbana de Nova Odessa e integração crescente ao cinturão verde, o que pode favorecer o surgimento de chácaras ou loteamentos rurais com enfoque recreacional.

## 7 CONCLUSÃO

O valor estimado considera as características da área de Reserva Legal: topografia rural, acesso por estrada municipal, vocação para uso preservacionista e ausência de benfeitorias produtivas. O presente laudo atende aos critérios técnicos exigidos e está embasado em fontes de dados confiáveis e devidamente selecionadas conforme os critérios normativos da ABNT.

## 8 ASSINATURA DO AVALIADOR

Sorocaba - SP, 3 de julho de 2025

Jhonni Albino da Silva  
Perito Avaliador Imobiliário  
CRECI: 296769-F | CNAI: 051453  
(11) 98796 8206  
contato@avaliarapido.com.br  
[www.avaliarapido.com.br](http://www.avaliarapido.com.br)