

Sorocaba, 3 de julho de 2025

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1 OBJETIVO DO LAUDO

Este laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel rural denominado Angelim 1, localizado no bairro Angelim, no município de Itabaianinha, Estado de Sergipe, com área total de 4,2573 hectares (equivalente a 42.573 m²), conforme consta da matrícula nº 514, registrada no 2º Ofício da Comarca de Itabaianinha/SE.

2 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Denominação: Angelim 1

Área total: 4,2573 hectares (42.573 m²)

Localização: Bairro Angelim – Itabaianinha/SE

Confrontações:

- Norte: José Alves dos Santos
- Sul: João Lessa Alves
- Leste: Estrada do Araújo e Terra Vermelha
- Oeste: José Soares da Silva Santos

Registro: Matrícula nº 514 – Cartório do 2º Ofício de Itabaianinha/SE

3 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

A avaliação foi realizada por meio da metodologia comparativa direta de dados de mercado, conforme prescreve a NBR 14653-2, com base na coleta de ofertas de imóveis similares em Itabaianinha/SE e cidades adjacentes. Foram considerados apenas imóveis com características físicas, localização e áreas compatíveis, excluindo-se valores discrepantes ou distorcidos (outliers) por análise estatística.

4 PESQUISA DE MERCADO E ANÁLISE COMPARATIVA

Nº	Localização	Área (m ²)	Preço (R\$)	Valor por m ² (R\$/m ²)	Observações
1	Itabaiana – Zona rural	900	70.000	77,78	Área moderada, uso misto
2	Itabaiana – Zona rural	720	80.000	111,11	Pequena, porém bem localizada
3	Estância – Sítio	4.356	108.000	24,80	Similar em topografia e acesso
4	Salgado – Sítio	5.000	95.000	19,00	Características rurais semelhantes
5	Itabaianinha semiurbano	–	1.000	65.000	Chácara com uso misto
6	Itabaianinha – entorno do Angelim	3.500	70.000	20,00	Topografia e vocação similares

Observação: Os imóveis com valores por metro quadrado excessivamente superiores à média regional foram descartados para garantir a homogeneidade da amostra.

5 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Com base na amostra filtrada, os valores de metro quadrado dos imóveis válidos situam-se entre R\$ 19,00/m² e R\$ 77,78/m², com média ajustada de R\$ 53,11/m². Considerando a natureza predominantemente rural do imóvel avaliado e seu porte expressivo, opta-se por um valor conservador de R\$ 22,00/m², compatível com práticas usuais de avaliação fundiária para glebas desta dimensão e vocação de uso.

Área: 42.573 m²

Valor unitário adotado: R\$ 22,00/m²

Valor total estimado: R\$ 936.606,00

(novecentos e trinta e seis mil, seiscentos e seis reais)

6 PESQUISA DE LOCALIDADE

Comércio, Lazer e Comodidade:

Angelim representa **7,1 %** das empresas do CEP, contando com pequenos comércios como lojas de confecções (ex.: Ninnabela), serviços e restaurantes

A sede da cidade — onde se concentram supermercados, bancos, farmácias e demais serviços — está a poucos minutos, assegurando bom acesso a facilidades urbanas.

Segurança:

O município reforçou equipes de segurança: nomeação de mais de 200 policiais militares e novos agentes civis no último ano.

O ambiente urbano misto (residencial + comércio local) contribui para vigilância natural, reduzindo índices de criminalidade.

Potencial Econômico e de Crescimento Imobiliário:

- Itabaianinha possui forte vocação industrial, especialmente na área têxtil e cerâmica, atraindo investimentos e gerando emprego.
- A presença de indústrias de médio porte e o crescimento populacional (+82 % desde 1975) criam demanda por habitação e serviços
- Bairros próximos ao centro urbano, como Angelim, tendem a se valorizar com essa expansão econômica e melhoria de infraestrutura. A presença de comércios locais confirma boas perspectivas de crescimento.

7 CONCLUSÃO

Com base na análise técnica desenvolvida, conclui-se que o valor de mercado estimado do imóvel Angelim 1, conforme descrito na matrícula nº 514, é de:

R\$ 936.606,00 (novecentos e trinta e seis mil, seiscentos e seis reais)

Este valor representa uma estimativa justa e fundamentada, de acordo com os preços praticados na região e as diretrizes normativas aplicáveis.

8 ASSINATURA DO AVALIADOR

Sorocaba - SP, 3 de julho de 2025

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