

**Ofício GP nº 068/2026**

Toritama, 04 de fevereiro de 2026.

À Vossa Excelência  
José Simplício Neto  
Presidente da Câmara Legislativa Municipal de Toritama/PE  
Rua Ernesto Herculino Cordeiro, nº 199  
55.125-00 Toritama. PE

**Assunto: Encaminha Projeto de Lei. Desafeta área pública municipal e autoriza o Poder Executivo do Município de Toritama a proceder à permuta da área que especifica.**

Senhor Presidente da Câmara Municipal de Toritama,

Nos termos do art. 54, inciso II, da Lei Orgânica Municipal, encaminho Mensagem nº 006/2026 e Projeto de Lei que “Desafeta área pública municipal e autoriza o Poder Executivo do Município de Toritama a proceder à permuta da área que especifica.”

Dada a importância da matéria e o interesse público que nela se insere, encaminho a justificativa necessária à sua apresentação, bem como solicito que a presente proposta de Lei seja apreciada, discutida e ao final aprovada pelos Ilustres Vereadores, em **regime de urgência**, na forma do Regimento Interno dessa Casa.

Sem outro assunto para o momento, cuido do ensejo para manifestar a Vossa Excelência e dignos pares votos de estima e distinto respeito.

Atenciosamente,

Sergio Procópio Colin da Silva Carvalho  
Prefeito de Toritama

**MENSAGEM Nº 006/2026**

Senhores Membros da Câmara Municipal de Toritama-PE,

Encaminho para apreciação de Vossas Excelências a presente mensagem com o fito de propor e justificar aos insígnies representantes dessa Casa Legislativa o Projeto de Lei em anexo que *“Desafeta área pública municipal e autoriza o Poder Executivo do Município de Toritama a proceder à permuta da área que especifica.”*

A presente proposição tem por finalidade ajustar a destinação de um bem público municipal, retirando-lhe a afetação anterior e permitindo sua permuta com imóvel de interesse do Município, medida que se mostra necessária ao atendimento do interesse coletivo.

Por essas razões, e por se tratar de matéria de grande relevo social, o Prefeito do Município de Toritama, no uso regular de suas atribuições legais, submete o presente Projeto de Lei para apreciação dos senhores Vereadores com a certeza de que Vossas Senhorias terão condições de analisar a importância desta iniciativa.

Atenciosamente,

Sergio Procópio Colin da Silva Carvalho  
Prefeito de Toritama

PROJETO DE LEI Nº \_\_, DE 04 DE FEVEREIRO DE 2026.

Desafeta área pública municipal e autoriza o Poder Executivo do Município de Toritama a proceder à permuta da área que especifica.

A CÂMARA MUNICIPAL DE TORITAMA decreta:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a desafetação e a autorização de permuta de imóvel integrante do patrimônio público municipal.

Art. 2º Fica desafetada a área de propriedade do Município de Toritama localizada na Rua João Manoel da Silva (João de Manu), S/N, Área Verde, Bairro Areal, Loteamento Borba e Silva, Toritama-PE, inscrição nº 01.06.116.01.0033.000, com área total de 7.484,82 m².

§ 1º O imóvel de que trata este artigo é avaliado em R\$ 2.662.500,00 (dois milhões seiscentos e sessenta e dois mil e quinhentos reais), de acordo com o Laudo de Avaliação de Imóvel, emitido pela Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana, anexo a esta Lei.

§ 2º O Chefe do Poder Executivo fica autorizado a permutar o imóvel descrito no caput deste artigo por imóvel de propriedade particular descrito no art. 3º desta Lei, com o fim de regularização dominial da área destinada a equipamento público municipal de educação.

Art. 3º O imóvel de propriedade particular, devidamente registrado na Serventia Registral de Imóveis da Comarca de Toritama-PE, sob a Matrícula nº 88, em nome do Sr. Generino Bezerra da Silva, a ser havido na permuta, compreende parcela destacada do imóvel matriculado correspondente aos lotes 1 a 28 e 36 a 64, todos da "Quadra C".

Parágrafo único. A área destacada do imóvel indicada no caput deste artigo, em sua totalidade, corresponde à área de 7.484,82 m², sendo avaliada em R\$ 2.662.500,00 (dois milhões seiscentos e sessenta e dois mil e quinhentos reais), de acordo com o Laudo de Avaliação de Imóvel, emitido pela Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana, anexo a esta Lei.

Art. 4º A permuta de que trata esta Lei se processará de igual para igual, com base na avaliação dos imóveis, não cabendo nenhuma complementação de ambas as partes, em virtude do interesse mútuo na referida permuta.

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

Toritama, Pernambuco, 06 de fevereiro de 2026, 73º da Emancipação.

Sergio Procópio Colin da Silva Carvalho  
Prefeito de Toritama

**ANEXO ÚNICO**  
**LAUDOS DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS A SEREM PERMUTADOS**



# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Imóvel inserido na Rua Local 07 S6Q113Q116, no loteamento Borba e Silva.

- Latitude: 8° 0' 15.26"S
- Longitude: 36° 2'48.58"O

## VALOR CALCULADO PARA O LOTE:

**R\$ 2.662.500,00 (Dois Milhões, Seiscentos e sessenta e dois mil e quinhentos reais.)**

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 002/2023

## FOLHA-RESUMO

|                                                                                                                                                                                                                       |        |                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Endereço do imóvel: Imóvel inserido na Rua Local 07 S6Q113Q116, no loteamento Borba e Silva.                                                                                                                          |        |  |
| Cidade: Toritama                                                                                                                                                                                                      | UF: PE |                                                                                    |
| Objetivo da Avaliação: O presente trabalho tem por objetivo avaliar o bem, aqui descrito como área "A-2", a fim de apurar os valores reais e atuais do imóvel                                                         |        |                                                                                    |
| Finalidade da Avaliação: Constituinte-se do conjunto de procedimentos técnicos necessários, em conformidade com as normas aplicáveis e a legislação específica pertinente, para ser utilizado como objeto de permuta. |        |                                                                                    |
| Solicitante e/ou Interessado: PREFEITURA MUNICIPAL DE TORITAMA/PE.                                                                                                                                                    |        |                                                                                    |
| Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE TORITAMA/PE.                                                                                                                                                                    |        |                                                                                    |

|                                                                        |                                                                        |                                                |                        |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de Imóvel: Lote sem edificação.                                   | Áreas do imóvel (m²)<br>O imóvel em questão possui área de 7.484,82 M² |                                                |                        |
| Metodologia: <b>Método Comparativo Direto de Dados de Mercado</b>      |                                                                        | Especificação: <b>Grau de Fundamentação II</b> |                        |
| Valor de Avaliação do Imóvel<br><b>R\$ 2.662.500,00</b>                | Valor mínimo<br><b>R\$ 2.398.660,28</b>                                | Valor máximo<br><b>R\$ 2.931.729,14</b>        |                        |
| Nome do Responsável<br>Técnico: João Victor<br>Correia da Silva Santos | CPF do RT:<br>086.602.064.01                                           | Formação do RT:<br>Engenheiro Civil            | CREA do RT: 1819569853 |

João Victor Correia Da Silva Santos  
Engenheiro Civil  
CREA/PE 181956985-3

Assinatura do Responsável Técnico

Assinatura do Representante Legal

Toritama, 11 de setembro de 2025

## **SUMÁRIO**

- 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE**
- 2. FINALIDADE DO LAUDO**
- 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**
- 4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**
  - 4.1. DOCUMENTAÇÃO**
  - 4.2. LOCALIZAÇÃO**
  - 4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**
  - 4.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**
- 5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO**
- 6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**
- 7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO TERRENO**
  - 7.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO**
  - 7.2. CÁLCULO DO VALOR TOTAL**
- 8. ENCERRAMENTO**
- 9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**
- 10. SITUAÇÃO DO IMÓVEL**

João Victor Correia Da Silva Santos  
Engenheiro Civil  
CREAPE 161206985-3



## FICHA DO IMÓVEL

### I. LOCALIZAÇÃO:

Imóvel inserido na Rua Local 07 S6Q113Q116, no loteamento Borba e Silva.

### II. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:

ÁREA (m²): 7.484,82

FRENTE PRINCIPAL (m): 162,75

#### TOPOGRAFIA:

PLANO: ☒ ACLIVE: ☐ DECLIVE: ☐ ACIDENTADO: ☐

#### SOLO:

Seco: ☒ ÚMIDO: ☐ ALAGADIÇO: ☐

### III. BENFEITORIA EXISTENTE:

PADRÃO

☐ NÃO POSSUI

ÁREA (m²):

CONSTRUTIVO:  ano(s)

USO:

IDADE ESTIMADA:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

BOM:



REGULA

R:

RUIM:

João Victor Correia Da Silva Santos  
Engenheiro Civil  
CREA/PE 181955985-3

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação da Procuradoria municipal do município.

## 2. FINALIDADE DO LAUDO

O presente trabalho tem por objetivo avaliar o bem, aqui descrito como área "A-2", a fim de apurar os valores reais e atuais do imóvel, levando em consideração, a localização, a área e a edificação do mesmo, para sanar qualquer dúvida, no tocante a avaliação do imóvel. Constituindo-se do conjunto de procedimentos técnicos necessários, em conformidade com as normas aplicáveis e a legislação específica pertinente, para ser utilizado como objeto de permuta.

## 3. VISTORIA

A vistoria ao imóvel objeto da avaliação foi realizado no dia 02 e 03 do mês de outubro de 2023, na qual foi verificado as particularidades do imóvel, bem como as benfeitorias e/ou qualquer aspecto que possam impactar no valor final do imóvel, no momento da vistoria foi realizado o relatório fotográfico, o qual será anexo ao final do laudo.

### 3.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da avaliação está inserido Imóvel inserido na Rua Local 07 S6Q113Q116, no loteamento Borba e Silva, município de Toritama, estado de Pernambuco.

### 3.2. ZONEAMENTO

O imóvel em questão está enquadrado na área urbana, ou seja, zona com potencial misto, tanto para uso comercial quanto residencial, utilizado para usos habitacionais unifamiliares, o comércio, os serviços e as instituições do âmbito serão permitidos com restrição quanto à localização.

João Victor Correia Da Silva Santos  
Engenheiro Civil  
CREA/PE 16105585-8

### 3.3. MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Imagem Nº 001/2023 – Mapa de Localização



Fonte: Elaborado pelo próprio autor no software Google Earth®.

### 4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel em questão possui área de 7.484,82 M<sup>2</sup>, possui uma pedologia de solo firme, aparentemente com composição de cascalho, fragmentação de rochas e solo arenoso, é comum a visualização a afloração de rochas no imóvel.

Em relação a topografia, o terreno possui uma leve inclinação, com depressões naturais, o terreno é irregular no tocante as suas medidas, ou seja, não é do formato de uma figura geométrica regular, possui as medidas de 93,63 metros de frente, 62,04 metros nos fundos, lado direito possui 167,73 metros e do lado esquerdo possui 100,23 metros, conforme planta de situação abaixo.

João Victor Correia Da Silva Santos  
Engenheiro Civil  
CREA/PE 101030905-3

Imagem Nº 002/2023 – Planta de Situação



Fonte: Planta fornecida pelo proprietário.

## 5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A região onde se localiza o imóvel é urbana, com serviços públicos básicos oferecidos bem como proximidades de escolas, unidade básica de saúde, iluminação pública, rede coletora de esgotamento sanitário residencial, coleta de lixo, os usos predominantes para região são residencial e comercial, exemplo de lavanderias e pequenas confecções, os imóveis residenciais da região tem padrão baixo/médio, e tem um índice média de ocupação, ou seja, possui lotes disponíveis para construção nas quadras pertencentes a região.

João Victor Correia Da Silva Santos  
Engenheiro Civil  
CREA/PE 181956985-3

## 6. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, avaliação de bens, registrada no INMETRO como NBR 14653, partes 1 e 2 (procedimentos gerais e imóveis urbanos), e baseia-se na planta de situação fornecida pelo proprietário e demais documentações, para tal foram considerados por premissa, como válidos e corretos. Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza.

Foi realizada uma vistoria do imóvel, a fim de verificar as benfeitorias e as demais características do objeto, a mesma, foi realizado no dia 02/10/2023.

## 7. DIAGNOSTICO DO MERCADO

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verificam-se alguns imóveis disponibilizados em oferta, onde os corretores locais indicam um mercado de média valorização, o assim pode-se concluir que a sua liquidez é média.

## 8. METODOLOGIA, PESQUISAS E CALCULOS

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor:

- NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011
- NBR 14.653 PARTES I E II
- LIVRO AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS DE L.C BERRINI

Em função das características do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário local, para determinação do valor de venda concluímos pela aplicação do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, tratada no item 7.2.1 da NBR 14.653-1, que consiste em identificar o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis aos avaliados, em todas suas características, cujas diferenças perante eles, para mais, ou para menos, são levadas em conta. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

João Victor Correia Da Silva Santos  
Engenheiro Civil  
CREAPE 18195995-3

Efetuada a coleta dos dados, foram selecionados três elementos comparativos dentre os demais encontrados na pesquisa de mercado. Na homogeneização dos atributos intrínsecos adotou-se o critério do Eng. João Ruy Canteiro, com exceção da acessibilidade, para a qual se adotou o critério do Eng. O. T. Mendes Sobrinho.

Na seleção dos elementos, foi considerada importante a semelhança, no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, às características físicas e à adequação ao meio, devidamente verificados, evitando-se, na medida permitida pela pesquisa, aqueles de homogeneização complexa.

A especificação foi estabelecida segundo a NBR 14.653-1, sendo definidas quanto à fundamentação e precisão.

Os requisitos para fundamentação devem estar de acordo com:

- a) Caracterização completa do imóvel avaliando quanto a todas as variáveis analisadas, com fotos que permitam identificá-las, bem como visão geral do entorno;
- b) Mínimo de 03 elementos amostrais efetivamente utilizados após a homogeneização;
- c) O valor homogeneizado de cada elemento após a aplicação do conjunto de fatores não resulte aquém da metade, ou além do dobro do valor de transação, ou após aplicação do fator oferta;
- d) Os fatores utilizados devem ser avaliados em relação a sua condição de homogeneização;
- e) As áreas do bem avaliando devem estar contidas nos intervalos característicos da tabela 1, de acordo com a Norma do IBAPE-SP/2011.

Para a avaliação do imóvel em questão foram encontrados três elementos comparativos semelhantes, o que confere ao laudo o grau fundamentado.

Quanto ao grau de precisão, diante dos elementos de mercado colhidos e critérios adotados, a presente avaliação enquadrou-se **no grau de precisão II**.

## 9. CONCLUSÃO

Após o cálculo do saneamento das amostras obteve-se o valor por metro quadrado abaixo:

$$V_{m^2} = \text{R\$ } 348,96$$

Entretanto devido a maioria das amostras possuírem vias pavimentadas foi considerado o campo de arbítrio em - 5%, logo resultou-se em o valor de:

$$V_{m^2} = \text{R\$ } 331,51$$

  
João Victor Correia Da Silva Santos  
Engenheiro Civil  
CREA/PE 161956985-3

O valor do imóvel em questão, depois de aplicado todos os tratamentos estáticos, resultou em:

$$V_{\text{imóvel}} = R\$ 331,51 \times 7.484,82 \text{ M}^2 = R\$ 2.481.292,68.$$

Encerra-se o presente trabalho composto por 16 (dezesesseis) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Portanto, adotando-se até o limite de 1%, conforme NBR 14.653-1:2011, tem-se o seguinte valor:

$$V_{\text{Final}} = R\$ 2.500.000,00 \text{ (Dois Milhões e Quinhentos Mil Reais)}$$

Índice para correção: IGP-M  
Data inicial: 10/2023  
Data final: 08/2025  
Valor a atualizar: R\$ 1,00  
Fator de correção no período: 1,0650  
Var. % acumulada no período: 6,50  
Valor atualizado: **R\$ 1,07**

Entretanto como se trata de uma amostra obtida em outubro de 2024, e foi feita uma nova busca e não encontrada novas amostras, o valor está defasado o preço, entretanto foi utilizado a atualização monetária até o mês de agosto de 2025, chegando a um percentual de 6,50%.

**Logo: Valor do Imóvel + Fator de Correção para se obter o valor atualizado do imóvel: R\$ 2.662.500,00**

Toritama, 11 de setembro de 2025.

João Victor Correia Da Silva Santos  
Engenheiro Civil  
CREA/PE 181956985-3

**João Victor Correia da Silva Santos**

Engenheiro Civil – CREA-PE: 181956985-3

10. MAPA DE AMOSTRAS

| PESQUISA MERCADOLÓGICA - LOTES |                 |                      |                   |                         |                   |                   |
|--------------------------------|-----------------|----------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|
| nº Dado                        | Bairro          | Área do terreno (m²) | Preço Total (R\$) | Preço unitário (R\$/m²) | Contato           | Fonte de Pesquisa |
| 01                             | MONTE VERDE     | 126,00               | R\$ 40.000,00     | R\$ 317,46              | (11) 9.8825-2665  | PLACA DE VENDA    |
| 02                             | MONTE VERDE     | 126,00               | R\$ 50.000,00     | R\$ 396,83              | (81) 9.9287-1165  | PLACA DE VENDA    |
| 03                             | MONTE VERDE     | 126,00               | R\$ 50.000,00     | R\$ 396,83              | (81) 9.9113-8971  | PLACA DE VENDA    |
| 04                             | ANTÃO           | 125,00               | R\$ 39.200,00     | R\$ 313,60              | -                 | PLACA DE VENDA    |
| 05                             | ANTÃO           | 200,00               | R\$ 54.000,00     | R\$ 270,00              | -                 | PLACA DE VENDA    |
| 06                             | VALENTIM II     | 200,00               | R\$ 68.900,00     | R\$ 344,50              | -                 | PLACA DE VENDA    |
| 07                             | MONTE VERDE     | 126,00               | R\$ 70.000,00     | R\$ 555,56              | (81) 9.99317-6656 | PLACA DE VENDA    |
| 08                             | PRINCIPE DA PAZ | 125,00               | R\$ 40.000,00     | R\$ 320,00              | (81) 9.9452-2023  | PLACA DE VENDA    |
| 09                             | PRINCIPE DA PAZ | 105,00               | R\$ 30.000,00     | R\$ 285,71              | (81) 9.7300-2103  | PLACA DE VENDA    |
| 10                             | PRINCIPE DA PAZ | 105,00               | R\$ 57.000,00     | R\$ 542,86              | (81) 9.9605-5972  | PLACA DE VENDA    |
| 11                             | PRINCIPE DA PAZ | 105,00               | R\$ 35.000,00     | R\$ 333,33              | (81) 9.99785-2873 | PLACA DE VENDA    |
| 12                             | PRINCIPE DA PAZ | 105,00               | R\$ 30.000,00     | R\$ 285,71              | (81) 9.9925-2746  | PLACA DE VENDA    |
| 13                             | PRINCIPE DA PAZ | 150,00               | R\$ 40.000,00     | R\$ 266,67              | (81) 9.9925-2746  | PLACA DE VENDA    |

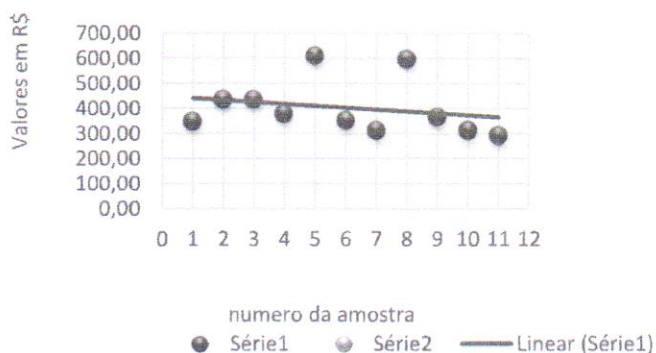
João Victor Correia Da Silva Santos  
Engenheiro Civil  
CREAPE/16726693-3

## 11. SANEAMENTO DE AMOSTRAS

| Elemento      | R\$ m <sup>2</sup> (q) | Valores no limite |
|---------------|------------------------|-------------------|
| AMOSTRA Nº 01 | 317,46                 | 349,21            |
| AMOSTRA Nº 02 | 396,83                 | 436,51            |
| AMOSTRA Nº 03 | 396,83                 | 436,51            |
| AMOSTRA Nº 06 | 344,50                 | 378,95            |
| AMOSTRA Nº 07 | 555,56                 | 611,11            |
| AMOSTRA Nº 08 | 320,00                 | 352,00            |
| AMOSTRA Nº 09 | 285,71                 | 314,29            |
| AMOSTRA Nº 10 | 542,86                 | 597,14            |
| AMOSTRA Nº 11 | 333,33                 | 366,67            |
| AMOSTRA Nº 12 | 285,71                 | 314,29            |
| AMOSTRA Nº 13 | 266,67                 | 293,33            |

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Média                    | R\$ 356,08 |
| Límite Superior          | R\$ 391,69 |
| Límite Inferior          | R\$ 320,47 |
| Valor Saneado            | R\$ 311,19 |
| Desvio Padrão            | R\$ 95,11  |
| Coefficiente de variação | 30,56%     |

### Amostras saneadas



João Victor Correia Da Silva Santos  
Engenheiro Civil  
CREA/PE 181936905-3

## 12. CÁLCULO DE INTERVALO DE CONFIANÇA

### CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

$$e = 2,16 \times ( 95,11 \div \sqrt{13} ) = 56,9787$$

$$e = [t \quad X + 2] \times \frac{s}{\sqrt{(n)}} =$$

n = nº de elementos da pesquisa saneada = 13

n-1

t X + 2 =

5%

(incerteza) retirado da TABELA 1 = 2,16

Campo de arbóreo com intervalo de confiança de 95%

Σ+ = R\$ 366,41

Σ- = R\$ 331,51

**TABELA 1**

| Níveis de Confiança | 99%     | 98%    | 95%     | 90%    | 80%    |
|---------------------|---------|--------|---------|--------|--------|
| Percentil           | t 0,995 | t 0,99 | t 0,975 | t 0,95 | t 0,90 |
| v                   |         |        |         |        |        |
| 1                   | 63,660  | 31,820 | 12,710  | 6,310  | 3,080  |
| 2                   | 9,920   | 6,960  | 4,300   | 2,920  | 1,890  |
| 3                   | 5,840   | 4,540  | 3,180   | 2,350  | 1,640  |
| 4                   | 4,600   | 3,750  | 2,780   | 2,130  | 1,530  |
| 5                   | 4,030   | 3,360  | 2,570   | 2,020  | 1,480  |
| 6                   | 3,710   | 3,140  | 2,450   | 1,940  | 1,440  |
| 7                   | 3,500   | 3,000  | 2,360   | 1,900  | 1,420  |
| 8                   | 3,360   | 2,900  | 2,310   | 1,860  | 1,400  |
| 9                   | 3,250   | 2,820  | 2,260   | 1,830  | 1,380  |
| 10                  | 3,170   | 2,760  | 2,230   | 1,810  | 1,370  |
| 11                  | 3,110   | 2,720  | 2,200   | 1,800  | 1,360  |
| 12                  | 3,060   | 2,680  | 2,180   | 1,780  | 1,360  |
| 13                  | 3,010   | 2,650  | 2,160   | 1,770  | 1,350  |
| 14                  | 2,980   | 2,620  | 2,140   | 1,760  | 1,340  |
| 15                  | 2,950   | 2,600  | 2,130   | 1,750  | 1,340  |
| 16                  | 2,920   | 2,580  | 2,120   | 1,750  | 1,340  |
| 17                  | 2,900   | 2,570  | 2,110   | 1,740  | 1,333  |
| 18                  | 2,880   | 2,550  | 2,100   | 1,730  | 1,330  |
| 19                  | 2,860   | 2,540  | 2,090   | 1,729  | 1,328  |
| 20                  | 2,840   | 2,530  | 2,086   | 1,725  | 1,325  |
| j                   | 2,576   | 2,326  | 1,960   | 1,645  | 1,282  |

João Victor Correia Da Silva Santos  
Engenheiro Civil  
CREA/PE 181956985-3

**13. PLANILHA DE CÁLCULO PARA OBTENÇÃO DO VALOR POR METRO QUADRADO.**

|   | Objeto          | Valor de venda / oferta em R\$ | Total em m2 da Edificação | Valor estimado da edificação depreciada em R\$ | Valor Residual do Objeto em R\$ | Condição de | Índice da Venda +/- | Índice do Setor | Testada (frente) | Índice do Fator testada* | Topografia | Fator de correção condição ótima | Total em m2 do objeto/amostra | Valor em R\$/m2 do Objeto calculado |
|---|-----------------|--------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------|-------------|---------------------|-----------------|------------------|--------------------------|------------|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| 1 | AMOST RA Nº 01  | 40.000,00                      | 126,00                    | R\$ -                                          | R\$ 40.000,00                   | 0,95        | 0,95                | 1,00            | 6,00             | 1,00                     | 1,00       | 311,11                           | 126,00                        | R\$ 311,11                          |
| 2 | AMOST RA Nº 02  | 50.000,00                      | 126,00                    | R\$ -                                          | R\$ 50.000,00                   | 0,95        | 0,95                | 1,00            | 6,00             | 1,00                     | 1,00       | 388,89                           | 126,00                        | R\$ 388,89                          |
| 3 | AMOST RA Nº 03  | 50.000,00                      | 126,00                    | R\$ -                                          | R\$ 50.000,00                   | 0,95        | 0,95                | 1,00            | 6,00             | 1,00                     | 1,00       | 388,89                           | 126,00                        | R\$ 388,89                          |
| 4 | AMOST RA Nº 04  | 39.200,00                      | 125,00                    | R\$ -                                          | R\$ 39.200,00                   | 0,95        | 0,95                | 1,00            | 6,00             | 1,00                     | 1,00       | 307,33                           | 125,00                        | R\$ 307,33                          |
| 5 | AMOST RA Nº 05  | 54.000,00                      | 200,00                    | R\$ -                                          | R\$ 54.000,00                   | 0,95        | 0,95                | 1,00            | 6,00             | 1,00                     | 1,00       | 264,60                           | 200,00                        | R\$ 264,60                          |
| 6 | AMOST RA Nº 06  | 68.900,00                      | 200,00                    | R\$ -                                          | R\$ 68.900,00                   | 0,95        | 0,95                | 1,00            | 6,00             | 1,00                     | 1,00       | 337,61                           | 200,00                        | R\$ 337,61                          |
| 7 | AMOST RA Nº 07  | 70.000,00                      | 126,00                    | R\$ -                                          | R\$ 70.000,00                   | 0,95        | 0,95                | 1,00            | 6,00             | 1,00                     | 1,00       | 544,44                           | 126,00                        | R\$ 544,44                          |
| 8 | AMOST RA Nº 08  | 40.000,00                      | 125,00                    | R\$ -                                          | R\$ 40.000,00                   | 0,95        | 0,95                | 1,00            | 6,00             | 1,00                     | 1,00       | 313,60                           | 125,00                        | R\$ 313,60                          |
| 9 | AMOST RA Nº 09  | 30.000,00                      | 105,00                    | R\$ -                                          | R\$ 30.000,00                   | 0,95        | 0,95                | 1,00            | 6,00             | 1,00                     | 1,00       | 280,00                           | 105,00                        | R\$ 280,00                          |
| # | AMOST RA Nº 10  | 57.000,00                      | 105,00                    | R\$ -                                          | R\$ 57.000,00                   | 0,95        | 0,95                | 1,00            | 6,00             | 1,00                     | 1,00       | 532,00                           | 105,00                        | R\$ 532,00                          |
| # | AMOST RA Nº 11  | 35.000,00                      | 105,00                    | R\$ -                                          | R\$ 35.000,00                   | 0,95        | 0,95                | 1,00            | 6,00             | 1,00                     | 1,00       | 326,67                           | 105,00                        | R\$ 326,67                          |
| # | AMOST RA Nº 12  | 30.000,00                      | 105,00                    | R\$ -                                          | R\$ 30.000,00                   | 0,95        | 0,95                | 1,00            | 6,00             | 1,00                     | 1,00       | 280,00                           | 105,00                        | R\$ 280,00                          |
| # | AMOST RA Nº 13  | 40.000,00                      | 150,00                    | R\$ -                                          | R\$ 40.000,00                   | 0,95        | 0,95                | 1,00            | 6,00             | 1,00                     | 1,00       | 261,33                           | 150,00                        | R\$ 261,33                          |
|   |                 |                                |                           |                                                |                                 |             |                     |                 |                  |                          |            |                                  |                               | R\$ 348,96                          |
|   |                 |                                |                           |                                                |                                 |             |                     |                 |                  |                          |            |                                  |                               | Média saneada das amostras          |
|   | Imóvel avaliado | 1,00                           |                           | imóvel avaliando / índices avaliando           |                                 | 1           | 1                   | 1               | 6                | 1                        | 1          | 348,96                           |                               | média corrigida 348,96              |
|   |                 |                                |                           |                                                |                                 |             |                     |                 |                  |                          |            |                                  |                               | Observar que testada inversa        |

João Victor Correia Da Silva Santos  
Engenheiro Civil  
CREA/PE 181956925-3

## 14. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



João Victor Correia Da Silva Santos  
Engenheiro Civil  
CRENPE 181956905-3



**Anotação de Responsabilidade Técnica - ART**  
**Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977**

**CREA-PE**

**ART OBRA / SERVIÇO**  
**Nº PE20251400574**

**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco**

INICIAL

**1. Responsável Técnico**

**JOÃO VICTOR CORREIA DA SILVA SANTOS**

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: 1819569853

Registro: 1819569853PE

**2. Dados do Contrato**

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE TORITAMA**

CPF/CNPJ: 11.256.054/0001-39

**AVENIDA AVENIDA DORIVAL JOSÉ PEREIRA**

Nº: 1370

Complemento:

Bairro: **PARQUE DAS FEIRAS**

Cidade: **TORITAMA**

UF: **PE**

CEP: 55125000

Contrato: **Não especificado**

Celebrado em:

Valor: **R\$ 0,00**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional: **Outros**

**3. Dados da Obra/Serviço**

**RUA MONTEIRO LOBATO**

Nº: S/N

Complemento:

Bairro: **LOTEAMENTO BORBA E SILVA**

Cidade: **TORITAMA**

UF: **PE**

CEP: 55125000

Data de Início: **01/09/2025**

Previsão de término: **11/09/2025**

Coordenadas Geográficas: **0, 0**

Finalidade: **SEM DEFINIÇÃO**

Código: **Não Especificado**

Proprietário: **PREFEITURA MUNICIPAL DE TORITAMA**

CPF/CNPJ: 11.256.054/0001-39

**4. Atividade Técnica**

14 - Elaboração

Quantidade

Unidade

66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS

2,00

un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

**5. Observações**

A presente ART refere-se à elaboração de Laudos Técnicos de Avaliação de Imóveis, localizados no Loteamento Borba e Silva, Município de Toritama/PE, identificados como áreas ?A-1? e ?A-2?. Os trabalhos foram desenvolvidos com base em vistorias realizadas em campo, pesquisas de mercado e aplicação da metodologia comparativa direta de dados de mercado, conforme NBR 14.653 ? Avaliação de Bens (partes 1 e 2), resultando no valor atualizado de R\$ 2.662.500,00 (dois milhões, seiscentos e sessenta e dois mil e quinhentos reais) para cada imóvel.

**6. Declarações**

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei no. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-PE, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar

**7. Entidade de Classe**

**NÃO OPTANTE**

**8. Assinaturas**

Declaro serem verdadeiras as informações acima

\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
 Local data



Documento assinado eletronicamente  
 com credenciais de login e senha

**JOÃO VICTOR CORREIA DA SILVA SANTOS**

RNP: 1819569853

Data: 17/09/2025 15:41:47

**JOÃO VICTOR CORREIA DA SILVA SANTOS - CPF: 086.602.064-01**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE TORITAMA - CNPJ: 11.256.054/0001-39**

**9. Informações**

\* Conforme Art. 4º da Resolução 1025/2009: O registro da ART efetiva-se após o seu cadastro no sistema eletrônico do CREA e o recolhimento do valor correspondente

**10. Valor**

Valor da ART: **R\$ 103,03**

Registrada em: **15/09/2025**

Valor pago: **R\$ 103,03**

Nosso Número: **8307929450**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-pe.sitac.com.br/publico>, com a chave: AA8A0  
 Impresso em: 17/09/2025 às 15:41:47 por: , ip: 200.53.86.72

[www.creape.org.br](http://www.creape.org.br)

Tel: (81) 3423-4383

[creape@creape.org.br](mailto:creape@creape.org.br)

Fax: (81) 3423-4383



**CREA-PE**  
 Conselho Regional de Engenharia  
 e Agronomia de Pernambuco



Assinado por 1 pessoa: SÉRGIO PROCÓPIO COLIN DA SILVA CARVALHO  
 Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://toritama.1doc.com.br/verificacao/76E1-801B-A573-84B1> e informe o código 76E1-801B-A573-84B1





## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Imóvel inserido na esquina entre as ruas Monteiro Lobato, Euzébio Ventura da Silva e Prefeito Narciso Celestino de Lima, no loteamento Borba e Silva, município de Toritama, estado de Pernambuco.

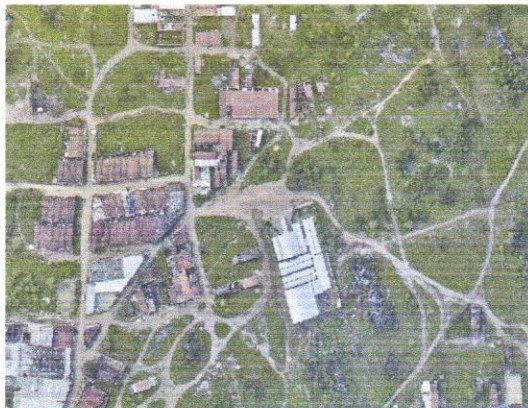
- Latitude: 8° 0' 7.46"S
- Longitude: 36° 2'48.38"O

### VALOR CALCULADO PARA O LOTE:

**R\$ 2.662.500,00 (Dois Milhões, Seiscentos e sessenta e dois mil e quinhentos reais.)**

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 001/2023

## FOLHA-RESUMO

|                                                                                                                                                                                                                       |        |                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Endereço do imóvel: Imóvel inserido na esquina entre as ruas Monteiro Lobato, Euzébio Ventura da Silva e Prefeito Narciso Celestino de Lima, no loteamento Borba e Silva.                                             |        |  |
| Cidade: Toritama                                                                                                                                                                                                      | UF: PE |                                                                                    |
| Objetivo da Avaliação: O presente trabalho tem por objetivo avaliar o bem, aqui descrito como área "A-1", a fim de apurar os valores reais e atuais do imóvel                                                         |        |                                                                                    |
| Finalidade da Avaliação: Constituinte-se do conjunto de procedimentos técnicos necessários, em conformidade com as normas aplicáveis e a legislação específica pertinente, para ser utilizado como objeto de permuta. |        |                                                                                    |
| Solicitante e/ou Interessado: PREFEITURA MUNICIPAL DE TORITAMA/PE.                                                                                                                                                    |        |                                                                                    |
| Proprietário: GENERINO BEZERRA DA SILVA                                                                                                                                                                               |        |                                                                                    |

|                                                                   |                                                                        |                                                |                        |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de Imóvel: Lote sem edificação.                              | Áreas do imóvel (m²)<br>O imóvel em questão possui área de 7.484,82 M² |                                                |                        |
| Metodologia: <b>Método Comparativo Direto de Dados de Mercado</b> |                                                                        | Especificação: <b>Grau de Fundamentação II</b> |                        |
| Valor de Avaliação do Imóvel<br><b>R\$ 2.662.500,00</b>           | Valor mínimo<br><b>R\$ 2.398.660,28</b>                                | Valor máximo<br><b>R\$ 2.931.729,14</b>        |                        |
| Nome do Responsável Técnico: João Victor Correia da Silva Santos  | CPF do RT: 086.602.064.01                                              | Formação do RT: Engenheiro Civil               | CREA do RT: 1819569853 |

João Victor Correia Da Silva Santos  
Engenheiro Civil  
CREA/PE 181956985-3

Assinatura do Responsável Técnico

Assinatura do Representante Legal

Toritama, 11 de setembro de 2025

## **SUMÁRIO**

- 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE**
- 2. FINALIDADE DO LAUDO**
- 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**
- 4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**
  - 4.1. DOCUMENTAÇÃO**
  - 4.2. LOCALIZAÇÃO**
  - 4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**
  - 4.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**
- 5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO**
- 6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**
- 7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO TERRENO**
  - 7.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO**
  - 7.2. CÁLCULO DO VALOR TOTAL**
- 8. ENCERRAMENTO**
- 9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**
- 10. SITUAÇÃO DO IMÓVEL**

João Victor Correia Da Silva Santos  
Engenheiro Civil  
CREA/PE 181928905-3

## FICHA DO IMÓVEL

### I. LOCALIZAÇÃO:

Imóvel Localizado Entre as Vias Monteiro Lobato, Euzébio Ventura da Silva e Prefeito Narciso Celestino de Lima, no loteamento Borba e Silva, município de Toritama, estado de Pernambuco.

### II. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:

ÁREA (m<sup>2</sup>): 7.484,82

FRENTE PRINCIPAL (m): 162,75

#### TOPOGRAFIA:

PLANO:

☒

ACTIVE:

☐

DECLIVE:

☐

ACIDENTADO:

☐

SOLO:

Seco:

☒

ÚMIDO:

☐

ALAGADIÇO:

☐

### III. BENFEITORIA EXISTENTE:

PADRÃO

NÃO POSUI

ÁREA (m<sup>2</sup>):

0,00

CONSTRUTIVO:

0

ano(s)

USO:

IDADE ESTIMADA:

RESIDENCIAL/COMERCIAL

ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

☒

REGULA

RUIM:

BOM:

R:

José Victor Correia Da Silva Santos  
Engenheiro Civil  
CREA/PE 181855905-8

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação da Procuradoria municipal do município.

## 2. FINALIDADE DO LAUDO

O presente trabalho tem por objetivo avaliar o bem, aqui descrito como área "A-1", a fim de apurar os valores reais e atuais do imóvel, levando em consideração, a localização, a área e a edificação do mesmo, para sanar qualquer dúvida, no tocante a avaliação do imóvel. Constituindo-se do conjunto de procedimentos técnicos necessários, em conformidade com as normas aplicáveis e a legislação específica pertinente, para ser utilizado como objeto de permuta.

## 3. VISTORIA

A vistoria ao imóvel objeto da avaliação foi realizado no dia 02 e 03 do mês de outubro de 2023, na qual foi verificado as particularidades do imóvel, bem como as benfeitorias e/ou qualquer aspecto que possam impactar no valor final do imóvel, no momento da vistoria foi realizado o relatório fotográfico, o qual será anexo ao final do laudo.

### 3.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da avaliação está inserido na esquina entre as ruas Monteiro Lobato, Euzébio Ventura da Silva e Prefeito Narciso Celestino de Lima, no loteamento Borba e Silva, município de Toritama, estado de Pernambuco.

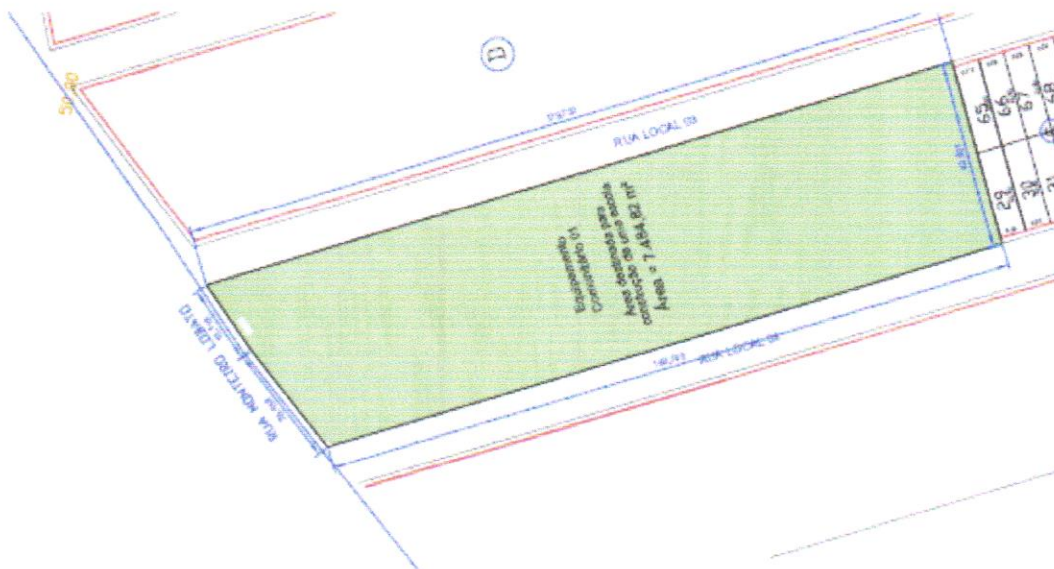
### 3.2. ZONEAMENTO

O imóvel em questão está enquadrado na área urbana, ou seja, zona com potencial misto, tanto para uso comercial quanto residencial, utilizado para usos habitacionais unifamiliares, o comércio, os serviços e as instituições do âmbito serão permitidos com restrição quanto à localização.

3000 Victor Correa Da Silva Santos  
Engenheiro Civil  
CREA/PE 181956985-3



Imagem Nº 002/2023 – Planta de Situação



Fonte: Planta fornecida pelo proprietário.

## 5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A região onde se localiza o imóvel é urbana, com serviços públicos básicos oferecidos bem como proximidades de escolas, unidade básica de saúde, iluminação pública, rede coletora de esgotamento sanitário residencial, coleta de lixo, os usos predominantes para região são residencial e comercial, exemplo de lavanderias e pequenas confecções, os imóveis residenciais da região tem padrão baixo/médio, e tem um índice média de ocupação, ou seja, possui lotes disponíveis para construção nas quadras pertencentes a região.

## 6. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, avaliação de bens, registrada no INMETRO como NBR 14653, partes 1 e 2 (procedimentos gerais e imóveis urbanos), e baseia-se na planta de situação fornecida pelo proprietário e demais documentações, para tal foram considerados por premissa, como válidos e corretos. Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza.

Foi realizada uma vistoria do imóvel, a fim de verificar as benfeitorias e as demais características do objeto, a mesma, foi realizado no dia 02/10/2023.

João Victor Correia Da Silva Santos  
Engenheiro Civil  
CREA/PE 181956905-3

## 7. DIAGNOSTICO DO MERCADO

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verificam-se alguns imóveis disponibilizados em oferta, onde os corretores locais indicam um mercado de média valorização, o assim pode-se concluir que a sua liquidez é média.

## 8. METODOLOGIA, PESQUISAS E CALCULOS

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor:

- NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011
- NBR 14.653 PARTES I E II
- LIVRO AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS DE L.C BERRINI

Em função das características do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário local, para determinação do valor de venda concluímos pela aplicação do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, tratada no item 7.2.1 da NBR 14.653-1, que consiste em identificar o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis aos avaliados, em todas suas características, cujas diferenças perante eles, para mais, ou para menos, são levadas em conta. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

Efetuada a coleta dos dados, foram selecionados três elementos comparativos dentre os demais encontrados na pesquisa de mercado. Na homogeneização dos atributos intrínsecos adotou-se o critério do Eng. João Ruy Canteiro, com exceção da acessibilidade, para a qual se adotou o critério do Eng. O. T. Mendes Sobrinho.

Na seleção dos elementos, foi considerada importante a semelhança, no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, às características físicas e à adequação ao meio, devidamente verificados, evitando-se, na medida permitida pela pesquisa, aqueles de homogeneização complexa.

A especificação foi estabelecida segundo a NBR 14.653-1, sendo definidas quanto à fundamentação e precisão.

Os requisitos para fundamentação devem estar de acordo com:

João Victor Correia Da Silva Santos  
Engenheiro Civil  
CREAPE 181956985-3

- a) Caracterização completa do imóvel avaliando quanto a todas as variáveis analisadas, com fotos que permitam identificar-las, bem como visão geral do entorno;
- b) Mínimo de 03 elementos amostrais efetivamente utilizados após a homogeneização;
- c) O valor homogeneizado de cada elemento após a aplicação do conjunto de fatores não resulte aquém da metade, ou além do dobro do valor de transação, ou após aplicação do fator oferta;
- d) Os fatores utilizados devem ser avaliados em relação a sua condição de homogeneização;
- e) As áreas do bem avaliando devem estar contidas nos intervalos característicos da tabela 1, de acordo com a Norma do IBAPE-SP/2011.

Para a avaliação do imóvel em questão foram encontrados três elementos comparativos semelhantes, o que confere ao laudo o grau fundamentado.

Quanto ao grau de precisão, diante dos elementos de mercado colhidos e critérios adotados, a presente avaliação enquadrou-se no grau de precisão II.

## 9. CONCLUSÃO

Após o cálculo do saneamento das amostras obteve-se o valor por metro quadrado abaixo:

$$V_{m^2} = \text{R\$ } 348,96$$

Entretanto devido a maioria das amostras possuírem vias pavimentadas foi considerado o campo de arbítrio em – 5%, logo resultou-se em o valor de:

$$V_{m^2} = \text{R\$ } 331,51$$

O valor do imóvel em questão, depois de aplicado todos os tratamentos estáticos, resultou em:

$$V_{\text{imóvel}} = \text{R\$ } 331,51 \times 7.484,82 \text{ M}^2 = \text{R\$ } 2.481.292,68.$$

João Victor Correia Da Silva Santos  
Engenheiro Civil  
CREA/PE 181958/00-3



Encerra-se o presente trabalho composto por 14 (quatorze) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Portanto, adotando-se até o limite de 1%, conforme NBR 14.653-1:2011, tem-se o seguinte valor:

**V<sub>Final</sub> = R\$ 2.500.000,00 (Dois Milhões e Quinhentos Mil Reais)**

Índice para correção: IGP-M

Data inicial: 10/2023

Data final: 08/2025

Valor a atualizar: R\$ 1,00

Fator de correção no período: 1,0650

Var. % acumulada no período: 6,50

Valor atualizado: **R\$ 1,07**

Entretanto como se trata de uma amostra obtida em outubro de 2024, e foi feita uma nova busca e não encontrada novas amostras, o valor está defasado o preço, entretanto foi utilizado a atualização monetária até o mês de agosto de 2025, chegando a um percentual de 6,50%.

**Logo: Valor do Imóvel + Fator de Correção para se obter o valor atualizado do imóvel: R\$ 2.662.500,00**

Toritama, 11 de setembro de 2025.

João Victor Correa Da Silva Santos  
Engenheiro Civil  
CREA/PE 181956985-3

**João Victor Correa da Silva Santos**

Engenheiro Civil – CREA-PE: 181956985-3

## 10. MAPA DE AMOSTRAS

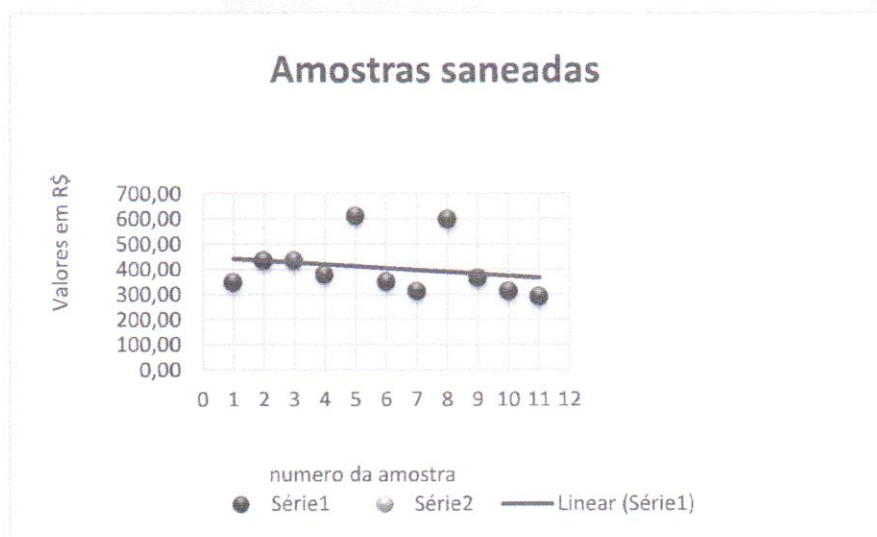
| PESQUISA MERCADOLÓGICA - LOTES |                 |                      |                   |                         |                   |                   |
|--------------------------------|-----------------|----------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|
| nº Dado                        | Bairro          | Área do terreno (m²) | Preço Total (R\$) | Preço unitário (R\$/m²) | Contato           | Fonte de Pesquisa |
| 01                             | MONTE VERDE     | 126,00               | R\$ 40.000,00     | R\$ 317,46              | (11) 9.8825-2665  | PLACA DE VENDA    |
| 02                             | MONTE VERDE     | 126,00               | R\$ 50.000,00     | R\$ 396,83              | (81) 9.9287-1165  | PLACA DE VENDA    |
| 03                             | MONTE VERDE     | 126,00               | R\$ 50.000,00     | R\$ 396,83              | (81) 9.9113-8971  | PLACA DE VENDA    |
| 04                             | ANTÃO           | 125,00               | R\$ 39.200,00     | R\$ 313,60              | -                 | PLACA DE VENDA    |
| 05                             | ANTÃO           | 200,00               | R\$ 54.000,00     | R\$ 270,00              | -                 | PLACA DE VENDA    |
| 06                             | VALENTIM II     | 200,00               | R\$ 68.900,00     | R\$ 344,50              | -                 | PLACA DE VENDA    |
| 07                             | MONTE VERDE     | 126,00               | R\$ 70.000,00     | R\$ 555,56              | (81) 9.99317-6656 | PLACA DE VENDA    |
| 08                             | PRINCIPE DA PAZ | 125,00               | R\$ 40.000,00     | R\$ 320,00              | (81) 9.9452-2023  | PLACA DE VENDA    |
| 09                             | PRINCIPE DA PAZ | 105,00               | R\$ 30.000,00     | R\$ 285,71              | (81) 9.7300-2103  | PLACA DE VENDA    |
| 10                             | PRINCIPE DA PAZ | 105,00               | R\$ 57.000,00     | R\$ 542,86              | (81) 9.9605-5972  | PLACA DE VENDA    |
| 11                             | PRINCIPE DA PAZ | 105,00               | R\$ 35.000,00     | R\$ 333,33              | (81) 9.99785-2873 | PLACA DE VENDA    |
| 12                             | PRINCIPE DA PAZ | 105,00               | R\$ 30.000,00     | R\$ 285,71              | (81) 9.9925-2746  | PLACA DE VENDA    |
| 13                             | PRINCIPE DA PAZ | 150,00               | R\$ 40.000,00     | R\$ 266,67              | (81) 9.9925-2746  | PLACA DE VENDA    |

João Victor Correia da Silva Santos  
Engenheiro Civil  
CREMPE 18195985-3

## 11. SANEAMENTO DE AMOSTRAS

| Elemento      | RS/m <sup>2</sup> (q) | Valores no limite |
|---------------|-----------------------|-------------------|
| AMOSTRA Nº 01 | 317,46                | 349,21            |
| AMOSTRA Nº 02 | 396,83                | 436,51            |
| AMOSTRA Nº 03 | 396,83                | 436,51            |
| AMOSTRA Nº 06 | 344,50                | 378,95            |
| AMOSTRA Nº 07 | 555,56                | 611,11            |
| AMOSTRA Nº 08 | 320,00                | 352,00            |
| AMOSTRA Nº 09 | 285,71                | 314,29            |
| AMOSTRA Nº 10 | 542,86                | 597,14            |
| AMOSTRA Nº 11 | 333,33                | 366,67            |
| AMOSTRA Nº 12 | 285,71                | 314,29            |
| AMOSTRA Nº 13 | 266,67                | 293,33            |

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| Média                    | RS 356,08 |
| Límite Superior          | RS 391,69 |
| Límite Inferior          | RS 320,47 |
| Valor Saneado            | RS 311,19 |
| Desvio Padrão            | RS 95,11  |
| Coefficiente de variação | 30,56%    |



João Victor Correia da Silva Santos  
Engenheiro Civil  
CREAPE 16195895-8

## 12. CÁLCULO DE INTERVALO DE CONFIANÇA

### CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

$$e = 2,16 \times ( 95,11 + \sqrt{13} ) = 56,9787$$

$$e = [t \quad X + 2] \times \frac{s}{\sqrt{(n)}} =$$

n = nº de elementos da pesquisa saneada = 13

n-1

t X ÷ 2 =

5%

(incerteza) retirado da TABELA 1 = 2,16

Campo de arbítrio com intervalo de confiança de 95%

Σ+ = R\$ 366,41

Σ- = R\$ 331,51

**TABELA 1**

| Níveis de Confiança | 99%     | 98%    | 95%     | 90%    | 80%    |
|---------------------|---------|--------|---------|--------|--------|
| Percentil           | t 0,995 | t 0,99 | t 0,975 | t 0,95 | t 0,90 |
| v                   |         |        |         |        |        |
| 1                   | 63,660  | 31,820 | 12,710  | 6,310  | 3,080  |
| 2                   | 9,920   | 6,960  | 4,300   | 2,920  | 1,890  |
| 3                   | 5,840   | 4,540  | 3,180   | 2,350  | 1,640  |
| 4                   | 4,600   | 3,750  | 2,780   | 2,130  | 1,530  |
| 5                   | 4,030   | 3,360  | 2,570   | 2,020  | 1,480  |
| 6                   | 3,710   | 3,140  | 2,450   | 1,940  | 1,440  |
| 7                   | 3,500   | 3,000  | 2,360   | 1,900  | 1,420  |
| 8                   | 3,360   | 2,900  | 2,310   | 1,860  | 1,400  |
| 9                   | 3,250   | 2,820  | 2,260   | 1,830  | 1,380  |
| 10                  | 3,170   | 2,760  | 2,230   | 1,810  | 1,370  |
| 11                  | 3,110   | 2,720  | 2,200   | 1,800  | 1,360  |
| 12                  | 3,060   | 2,680  | 2,180   | 1,780  | 1,360  |
| 13                  | 3,010   | 2,650  | 2,160   | 1,770  | 1,350  |
| 14                  | 2,980   | 2,620  | 2,140   | 1,760  | 1,340  |
| 15                  | 2,950   | 2,600  | 2,130   | 1,750  | 1,340  |
| 16                  | 2,920   | 2,580  | 2,120   | 1,750  | 1,340  |
| 17                  | 2,900   | 2,570  | 2,110   | 1,740  | 1,333  |
| 18                  | 2,880   | 2,550  | 2,100   | 1,730  | 1,330  |
| 19                  | 2,860   | 2,540  | 2,090   | 1,729  | 1,328  |
| 20                  | 2,840   | 2,530  | 2,086   | 1,725  | 1,325  |
| ∞                   | 2,576   | 2,326  | 1,960   | 1,645  | 1,282  |

João Victor Correia Da Silva Santos  
Engenheiro Civil  
CREAPE 101059053-3

**13. PLANILHA DE CÁLCULO PARA OBTENÇÃO DO VALOR POR METRO QUADRADO.**

|   | Objeto          | Valor de venda / oferta em R\$ | Total em m2 da Edificação | Valor estimado da edificação depreciada em R\$ | Valor Residual do Objeto em R\$ | Condição de | Índice da Venda +/- | Índice do Setor | Testada (frente) | Índice do Fator testada* | Topografia | Fator de correção condição ótima | Total em m2 do objeto/amostra | Valor em R\$/m2 do Objeto calculado |
|---|-----------------|--------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------|-------------|---------------------|-----------------|------------------|--------------------------|------------|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| 1 | AMOST RA Nº 01  | 40.000,00                      | 126,00                    | R\$ -                                          | R\$ 40.000,00                   | 0,95        | 0,95                | 1,00            | 6,00             | 1,00                     | 1,00       | 311,11                           | 126,00                        | R\$ 311,11                          |
| 2 | AMOST RA Nº 02  | 50.000,00                      | 126,00                    | R\$ -                                          | R\$ 50.000,00                   | 0,95        | 0,95                | 1,00            | 6,00             | 1,00                     | 1,00       | 388,89                           | 126,00                        | R\$ 388,89                          |
| 3 | AMOST RA Nº 03  | 50.000,00                      | 126,00                    | R\$ -                                          | R\$ 50.000,00                   | 0,95        | 0,95                | 1,00            | 6,00             | 1,00                     | 1,00       | 388,89                           | 126,00                        | R\$ 388,89                          |
| 4 | AMOST RA Nº 04  | 39.200,00                      | 125,00                    | R\$ -                                          | R\$ 39.200,00                   | 0,95        | 0,95                | 1,00            | 6,00             | 1,00                     | 1,00       | 307,33                           | 125,00                        | R\$ 307,33                          |
| 5 | AMOST RA Nº 05  | 54.000,00                      | 200,00                    | R\$ -                                          | R\$ 54.000,00                   | 0,95        | 0,95                | 1,00            | 6,00             | 1,00                     | 1,00       | 264,60                           | 200,00                        | R\$ 264,60                          |
| 6 | AMOST RA Nº 06  | 68.900,00                      | 200,00                    | R\$ -                                          | R\$ 68.900,00                   | 0,95        | 0,95                | 1,00            | 6,00             | 1,00                     | 1,00       | 337,61                           | 200,00                        | R\$ 337,61                          |
| 7 | AMOST RA Nº 07  | 70.000,00                      | 126,00                    | R\$ -                                          | R\$ 70.000,00                   | 0,95        | 0,95                | 1,00            | 6,00             | 1,00                     | 1,00       | 544,44                           | 126,00                        | R\$ 544,44                          |
| 8 | AMOST RA Nº 08  | 40.000,00                      | 125,00                    | R\$ -                                          | R\$ 40.000,00                   | 0,95        | 0,95                | 1,00            | 6,00             | 1,00                     | 1,00       | 313,60                           | 125,00                        | R\$ 313,60                          |
| 9 | AMOST RA Nº 09  | 30.000,00                      | 105,00                    | R\$ -                                          | R\$ 30.000,00                   | 0,95        | 0,95                | 1,00            | 6,00             | 1,00                     | 1,00       | 280,00                           | 105,00                        | R\$ 280,00                          |
| # | AMOST RA Nº 10  | 57.000,00                      | 105,00                    | R\$ -                                          | R\$ 57.000,00                   | 0,95        | 0,95                | 1,00            | 6,00             | 1,00                     | 1,00       | 532,00                           | 105,00                        | R\$ 532,00                          |
| # | AMOST RA Nº 11  | 35.000,00                      | 105,00                    | R\$ -                                          | R\$ 35.000,00                   | 0,95        | 0,95                | 1,00            | 6,00             | 1,00                     | 1,00       | 326,67                           | 105,00                        | R\$ 326,67                          |
| # | AMOST RA Nº 12  | 30.000,00                      | 105,00                    | R\$ -                                          | R\$ 30.000,00                   | 0,95        | 0,95                | 1,00            | 6,00             | 1,00                     | 1,00       | 280,00                           | 105,00                        | R\$ 280,00                          |
| # | AMOST RA Nº 13  | 40.000,00                      | 150,00                    | R\$ -                                          | R\$ 40.000,00                   | 0,95        | 0,95                | 1,00            | 6,00             | 1,00                     | 1,00       | 261,33                           | 150,00                        | R\$ 261,33                          |
|   |                 |                                |                           |                                                |                                 |             |                     |                 |                  |                          |            |                                  |                               | R\$ 348,96                          |
|   |                 |                                |                           |                                                |                                 |             |                     |                 |                  |                          |            |                                  |                               | Média saneada das amostras          |
|   | Imóvel avaliado | 1,00                           |                           | imóvel avaliando / índices avaliando           |                                 | 1           | 1                   | 1               | 6                | 1                        | 1          | 348,96                           |                               | média corrigida 348,96              |
|   |                 |                                |                           |                                                |                                 |             |                     |                 |                  |                          |            |                                  |                               | Observar que testada inverso        |

João Victor Correia Da Silva Santos  
Engenheiro Civil  
CREMPE 181966935-3

## 14. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



João Victor Correia Da Silva Santos  
Engenheiro Civil  
CREAPE 181958985-3



**Anotação de Responsabilidade Técnica - ART**  
**Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977**

**CREA-PE**

**ART OBRA / SERVIÇO**  
**Nº PE20251400574**

**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco**

INICIAL

**1. Responsável Técnico**

**JOÃO VICTOR CORREIA DA SILVA SANTOS**

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: **1819569853**

Registro: **1819569853PE**

**2. Dados do Contrato**

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE TORITAMA**

**AVENIDA AVENIDA DORIVAL JOSÉ PEREIRA**

Complemento:

Cidade: **TORITAMA**

CPF/CNPJ: **11.256.054/0001-39**

Nº: **1370**

Bairro: **PARQUE DAS FEIRAS**

UF: **PE**

CEP: **55125000**

Contrato: **Não especificado**

Valor: **R\$ 0,00**

Ação Institucional: **Outros**

Celebrado em:

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

**3. Dados da Obra/Serviço**

**RUA MONTEIRO LOBATO**

Complemento:

Cidade: **TORITAMA**

Data de Início: **01/09/2025**

Finalidade: **SEM DEFINIÇÃO**

Proprietário: **PREFEITURA MUNICIPAL DE TORITAMA**

Nº: **S/N**

Bairro: **LOTEAMENTO BORBA E SILVA**

UF: **PE**

CEP: **55125000**

Previsão de término: **11/09/2025**

Coordenadas Geográficas: **0, 0**

Código: **Não Especificado**

CPF/CNPJ: **11.256.054/0001-39**

**4. Atividade Técnica**

14 - Elaboração

66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS

Quantidade

2,00

Unidade

un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

**5. Observações**

A presente ART refere-se à elaboração de Laudos Técnicos de Avaliação de Imóveis, localizados no Loteamento Borba e Silva, Município de Toritama/PE, identificados como áreas ?A-1? e ?A-2?. Os trabalhos foram desenvolvidos com base em vistorias realizadas em campo, pesquisas de mercado e aplicação da metodologia comparativa direta de dados de mercado, conforme NBR 14.653 ? Avaliação de Bens (partes 1 e 2), resultando no valor atualizado de R\$ 2.662.500,00 (dois milhões, seiscentos e sessenta e dois mil e quinhentos reais) para cada imóvel.

**6. Declarações**

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei no. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-PE, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar

**7. Entidade de Classe**

**NÃO OPTANTE**

**8. Assinaturas**

Declaro serem verdadeiras as informações acima

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
 Local data



Documento assinado eletronicamente  
 com credenciais de login e senha

**JOÃO VICTOR CORREIA DA SILVA SANTOS**

RNP: **1819569853**

Data: **17/09/2025 15:41:47**

**JOÃO VICTOR CORREIA DA SILVA SANTOS - CPF: 086.602.064-01**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE TORITAMA - CNPJ: 11.256.054/0001-39**

**9. Informações**

\* Conforme Art. 4º da Resolução 1025/2009: O registro da ART efetiva-se após o seu cadastro no sistema eletrônico do CREA e o recolhimento do valor correspondente

**10. Valor**

Valor da ART: **R\$ 103,03**

Registrada em: **15/09/2025**

Valor pago: **R\$ 103,03**

Nosso Número: **8307929450**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-pe.sitac.com.br/publico>, com a chave: AABA0  
 Impresso em: 17/09/2025 às 15:41:47 por: , ip: 200.53.86.72





## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 76E1-801B-A573-84B1

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



SÉRGIO PROCÓPIO COLIN DA SILVA CARVALHO (CPF 098.XXX.XXX-14) em 06/05/2026 15:33:33  
GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://toritama.1doc.com.br/verificacao/76E1-801B-A573-84B1>