



PREFEITURA MUNICIPAL DE SILVA JARDIM
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS - SEMOB
Rua Borges Alfradique, nº 179, Sobrado - Centro - Silva Jardim -
CEP. 28.820.000 - CNPJ. 28.741.098/0001-57

Prefeitura Mun. de Silva Jardim
Processo nº 3918
Rubrica X Fls 273

Processo: nº 3918/2013

LAUDO DE AVALIAÇÃO

INTRUDUÇÃO

Este relatório tem como objetivo balizar um possível valor para o imóvel.

De acordo com processo 3918/2013. O município de Silva Jardim tem interesse em desapropriar uma área, localizada na RJ140 – estrada de Silva Jardim / Araruama, Bonsucesso, bairro deste município.

1- SOLICITANTE:

- Secretaria Municipal de obras.

2 - FINALIDADE:

- Desapropriação de área de 4.833,50 m², para ampliação do cemitério municipal.

3 - PROPRIETÁRIO:

- Sr. Antônio Fernando Marinho de Figueiredo.

4 – OBJETO DA AVALIAÇÃO:

O objeto da avaliação é apurar nesta data o valor corrente de mercado para a desapropriação parcial e permanente. A área que será desmembrada possui 4.833,50 m² (quatro mil oitocentos e trinta três metros quadrados e cinquenta centímetros quadrados).

5 – CARACTERIAZAÇÃO DO IMÓVEL

5.1 – ÁREA A SER DESMEMBRADA:

Lote de terra com 4.833,50 m² (quatro mil oitocentos e trinta três metros quadrados e cinquenta centímetros quadrados), em formato irregular com as seguintes medidas: 29,39 metros de testada para estrada Silva Jardim x Araruama (RJ140); 60,87 metros de fundos confrontando com a área remanescente; 100,33 metros pelo lado esquerdo em três segmentos partindo da testada em direção aos fundos, sendo o primeiro de 30,33 metros, outro com 21,05 metros indo para a direita fazendo ângulo interno de 260° com segmento anterior e um último com 64,02 metros indo para a esquerda fazendo um ângulo de 100° com o segmento anterior voltando para a direção inicial, todos confrontando com o Cemitério Municipal;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SILVA JARDIM
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS - SEMOB
Rua Borges Alfradique, nº 179, Sobrado - Centro - Silva Jardim -
CEP. 28.820.000 - CNPJ. 28.741.098/0001-57

Prefeitura Mun. de Silva Jardim
Processo nº 3978
Rubrica 4 Fls 214

6 - INFRAESTRUTURA URBANA:

Segundo o plano diretor, o imóvel encontra-se em zona rural, localizado na RJ140 – estrada de Silva Jardim / Araruama, Bomsucesso, bairro deste município. O acesso ao imóvel possui pavimentação, além de rede de água, esgotamento sanitário, coleta de lixo e energia elétrica.

7 - INDICAÇÃO DE MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS:

O critério utilizado foi o método comparativo de dados de mercado, valor venal de imóveis próximos, valores informados por corretores da região e consulta a pessoas idôneas residentes na cidade.

8 – DOS ACHADOS:

8.1 – ACHADO: 1 – ÁREA RURAL AVALIADO.

M² - 2.150.00 m²

Endereço – Rodovia Silva Jardim São Vicente de Paula – RJ 140.

Valor total venal: 120.000,00 (Cento e vinte mil reais)

Valor m²: R\$ 55,81 (cinquenta cinco reais e oitenta e um centavos)

8.2 – ACHADO: 2 – ÁREA RURAL AVALIADO.

M² - 3.600.00 M²

Endereço – Rodovia Silva Jardim São Vicente de Paula – RJ 140.

Valor total venal: R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)

Valor M²: R\$69,44 (sessenta nove reais e quarenta quatro centavos)

8.3 – ACHADO: 3 – TERRENO – AGNES GOMES

M²- 365,55 m²

Endereço – Rua Francisco Sergio – Jardim Flamboyant – Silva Jardim

Valor total venal: 19.771,94 (dezenove mil setecentos setenta e um reais e noventa e quatro centavos)

Valor M²: 54,08 (cinquenta e quatro reais e oito centavos)

8.4 – ACHADO: 4 – TERRENO – AGNES GOMES

M²- 381,38 m²



PREFEITURA MUNICIPAL DE SILVA JARDIM
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS - SEMOB
Rua Borges Alfradique, nº 179, Sobrado - Centro - Silva Jardim -
CEP. 28.820.000 - CNPJ. 28.741.098/0001-57

Prefeitura Mun. de Silva Jardim
Processo nº 3978
Rubrica 22 Fls 216

Endereço – Rua Francisco Sergio – Jardim Flamboyant – Silva Jardim

Valor total venal: 20.628,15 (vinte mil seiscentos e vinte oito reais e quinze centavos)

Valor M²: 54,08(cinquenta e quatro reais e oito centavos)

8.5 – ACHADO: 5 – TERRENO – AGNES GOMES

M²- 360 m²

Endereço – Rua Francisco Sergio – Jardim Flamboyant – Silva Jardim

Valor total venal: 19.471,75 (dezenove mil quatrocentos setenta e um reais e setenta cinco centavos)

Valor M²: 54,08 (cinquenta e quatro reais e oito centavos)

9 – CARACTERISTICAS DOS ACHADOS:

Os imóveis estão próximos a área a ser desmembrada, fazem parte de loteamentos, possuem lotes vendidos e outros a venda, ambos estão próximos a RJ140. Possuem luz, água, esgoto, internet, tv a cabo e telefonia fixa, que podem justificar valorização acima do valor venal.

10 – PLANILHA:

ITEM	REFERÊNCIA	VALOR TOTAL	M ² TOTAL	VALOR MEDIO M ²
1	ACHADO 1	R\$ 120.000,00	2.150.00 m ²	R\$ 55,81
2	ACHADO 2	R\$ 250.000,00	3.600.00 m ²	R\$69,44
3	ACHADO 3	R\$ 19.771,94	365,55 m ²	R\$54,08
4	ACHADO: 4	R\$ 20.628,15	381,38 m ²	R\$54,08
5	ACHADO: 5	R\$ 19.471,75	360 m ²	R\$54,08
6	VALOR MEDIO M² VM ² = (A1+A2+A3+A4+A5) /5			R\$ 287,49/5 = 57,49

A planilha foi elaborada com valores venais informados pela Secretaria Municipal de Fazenda de Silva Jardim, em anexo. Pois, não conseguimos informações de valores de imóvel a venda próximo ao endereço.

11 – VALOR DO IMÓVEL:

A área que será desmembrada, medindo 4.833,50 m² (quatro mil oitocentos e trinta três metros quadrados e cinquenta centímetros quadrados) será avaliada conforme valor médio vide planilha, valor: R\$ 57,49 (cinquenta sete reais e quarenta nove centavos). O valor do imóvel pretendido de 4.833,50 m² (quatro mil oitocentos e trinta três metros quadrados e cinquenta centímetros quadrados) será: 4.833,50 m² * R\$ 57,49. Sugerimos que a área a ser desmembrada poderá ser negociada pelo



PREFEITURA MUNICIPAL DE SILVA JARDIM
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS - SEMOB
Rua Borges Alfradique, nº 179, Sobrado - Centro - Silva Jardim -
CEP. 28.820.000 - CNPJ. 28.741.098/0001-57

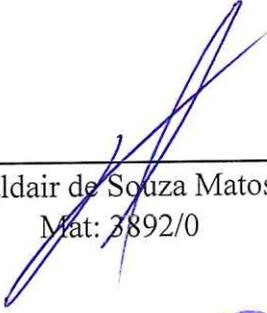
Prefeitura Mun. de Silva Jardim
Processo nº 3918
Rubrica de Fls 276

valor de R\$ 277.877,91 (duzentos setenta sete mil oitocentos setenta e sete reais e noventa um centavo)

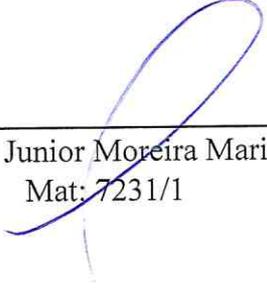
10 – ENCERRAMENTO:

Este Parecer Técnico foi impresso em 4 (quatro) folhas de um só lado, e uma só via datada e assinada pela Comissão de Avaliação.

Silva Jardim, 12 de junho de 2023.



Valdair de Souza Matos
Mat: 3892/0



Nilton Junior Moreira Marins
Mat: 7231/1



Pablo Gomes Esteves Dias
Mat: 6537/4