

PROJETO DE LEI Nº 010/2025

CÂMARA M. DE TACARATU-PE

A COMISSÃO

EM 03 / 06 / 25

Reginaldo Souza Benzofa de Carvalho
PRESIDENTE

EMENTA: Autoriza o Município de Tacaratu a realizar permuta de imóvel de sua propriedade com imóvel de propriedade particular, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TACARATU, ESTADO DE PERNAMBUCO, no uso de suas legais atribuições que lhe confere a Lei Orgânica do Município, submete à apreciação da CÂMARA MUNICIPAL, o seguinte Projeto de Lei.

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a proceder à permuta de imóvel de propriedade do Município de Tacaratu com imóvel de propriedade do Sr. ABEL EMANUEL ARAÚJO NUNES, inscrito no CPF sob nº 177.877.294-30, conforme descrições constantes no artigo seguinte.

Art. 2º A permuta referida no artigo anterior será realizada nos seguintes termos:

I – Imóvel de propriedade do Município de Tacaratu, conforme descrito no memorial constante do Anexo I desta Lei;

II – Imóvel de propriedade do Sr. Abel Emanuel Araújo Nunes, conforme descrito no memorial constante do Anexo II desta Lei.

Art. 3º A permuta será formalizada por escritura pública, após avaliação prévia e justa dos imóveis, emitida por profissional habilitado, respeitando os princípios da legalidade, moralidade, impessoalidade e interesse público, conforme dispõe o art. 17, inciso I, alínea "c" da Lei Federal nº 8.666/1993.

Art. 4º Considerando a diferença de valores apurada entre os bens objeto da permuta, o Município de Tacaratu pagará ao particular o valor de R\$ 5.646,51 (cinco mil e seiscentos e

quarenta e seis reais e cinquenta e um centavos), a título de compensação financeira, conforme laudos de avaliação mercadológica no anexo III, desta Lei.

Art. 5º As despesas cartorárias e tributárias decorrentes da formalização da permuta correrão por conta do Município de Tacaratu, conforme ajustado entre os interessados.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito

Tacaratu – PE, 28 de maio de 2025

WASHINGTON
ANGELO DE
ARAUJO:13763350
420

Digitally signed by WASHINGTON
ANGELO DE ARAUJO:13763350420
DN: c=BR, o=ICP-Brasil,
ou=2716843300171, ou=Secretaria da
Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-
CPF A1, ou=(EM BRANCO), ou=presencial,
cn=WASHINGTON ANGELO DE
ARAUJO:13763350420
Date: 2025.05.28 12:58:07 -03'00'

WASHINGTON ÂNGELO DE ARAÚJO

Prefeito Constitucional

CÂMARA M. DE TACARATU-PE
APROVADO EM DISCUSSÃO
EM 03 / 06 / 25
Reginaldo Souza Benzota de Carvalho
PRESIDENTE

TACARATU
TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL



Endereço: Rua Pedro Toscano, 349, Centro, Tacaratu-PE
Cep: 56480-000 Horário de Funcionamento: Segunda a
Sexta das 07:30 às 13:30, exceto feriados e pontos
facultativo decretado oficialmente

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,

Submeto à apreciação desta augusta Casa Legislativa o presente Projeto de Lei, que tem por finalidade **autorizar o Município de Tacaratu a realizar permuta de imóvel de sua propriedade com imóvel pertencente ao particular Sr. Abel Emanuel Araújo Nunes**, nos termos e condições estabelecidos no corpo do projeto.

A proposta visa atender ao interesse público, uma vez que a troca de bens imóveis permitirá ao Município dispor de um bem que melhor atenda às necessidades da administração municipal, seja pela localização estratégica, melhores condições de uso ou potencial de aproveitamento para ações e serviços públicos de relevância social.

Cumpre destacar que a permuta será precedida de avaliação técnica, realizada por profissional habilitado, conforme determina o art. 17, inciso I, alínea "c" da Lei Federal nº 8.666/1993, garantindo-se a justa equivalência de valores e o respeito aos princípios que regem a Administração Pública, como legalidade, moralidade, impessoalidade e supremacia do interesse público.

Além disso, o projeto prevê a compensação financeira de R\$ 5.646,51 (cinco mil e seiscentos e quarenta e seis reais e cinquenta e um centavos) ao particular, considerando a diferença de valores entre os imóveis, conforme atestado por laudos técnicos, constantes do Anexo III desta Lei. As despesas cartorárias e tributárias decorrentes da formalização da permuta serão integralmente assumidas pelo Município de Tacaratu, conforme acordado entre as partes.

Dessa forma, resta evidente que a presente iniciativa legislativa não só atende aos ditames legais, como também está plenamente alinhada com os objetivos de eficiência administrativa e economicidade, otimizando os recursos patrimoniais do Município.

Diante do exposto, solicito a apreciação e aprovação do presente Projeto de Lei, por se tratar de matéria de relevante interesse público e administrativo.

Gabinete do Prefeito

Tacaratu – PE, 28 de maio de 2025

WASHINGTON ÂNGELO DE ARAÚJO
Prefeito Constitucional



Endereço: Rua Pedro Toscano, 349, Centro, Tacaratu-PE
Cep: 56480-000 Horário de Funcionamento: Segunda a
Sexta das 07:30 às 13:30, exceto feriados e pontos
facultativo decretado oficialmente



CÂMARA M. DE TACARATU-PE
APROVADO EM DISCUSSÃO
EM 03 / 06 / 25
Reginaldo Souza Benzota de Carvalho
PRESIDENTE

PARECER DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL, AO PROJETO DE LEI Nº 010/2025.

O Projeto de Lei Nº 010/2025, de Autoria do Poder Executivo Municipal, cuja **Ementa:** Autoriza o Município de Tacaratu a realizar permuta de imóvel de sua propriedade com imóvel de propriedade particular, e dá outras providências.

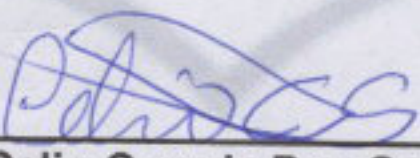
Arrimado na Lei Orgânica Municipal e no Art. 110, § 3º, VI e VII, do Regimento Interno da Câmara, c/c os Arts. 131 § 1º, 132 § 1º do RIC (cf. Tb. Arts. 110 § 1º, § 2º, III, VI; 175, I, II, VI, 183, § 1º, e 184 do RIC e tb. 128 do RIC - Analogia), entre outros dispositivos legais pertinentes, **Requeremos** seja dado preferência para discussão de Matérias e redução de interstício regimental ao Projeto de Lei retro mencionado, e conseqüentemente, colocando-o em Regime de Urgência Especial, e em discussão e votação única pela ordem, na forma nominal e eletrônica ou simbólica, nos termos regimentais e normativos supramencionados e pertinentes, conforme ainda, alterações normativas correlativas introduzidas na LOM e RIC, entre demais correlatas, nesta 9ª (nona) Sessão Legislativa Ordinária do 1º (Primeiro) Período de 2025, ou correlativa, na forma regimental e legal.

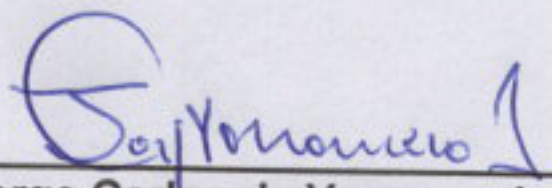
Depois de analisado, discutido, e em observância aos prazos legais para a tramitação legislativa e apreciação do r. Projeto, esta Relatoria conclui que não há nada a opor ao PL em análise, opinando, portanto, por sua aprovação conforme redigido, na sessão retromencionada.

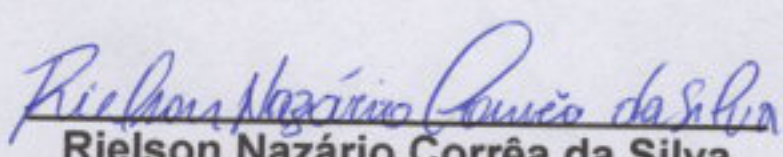
Este é o parecer, considerando que o mencionado Projeto, se encontra de acordo às normas legais pertinentes.

Sala das Comissões, Tacaratu, 03 de junho de 2025.
CLJRF

Voto(s):


Celio Correia Dos Santos
-Relator-


Jorge Carlos de Vasconcelos Silva
-Presidente-


Rielson Nazário Corrêa da Silva
-Secretário-

87 9 9957-0129
87 3843-1501

camdetacaratu@gmail.com
www.tacaratu.pe.leg.br

Travessa Júlio Cavalcanti Lacerda,
01 - Centro - CEP: 56.480-000 | Tacaratu-PE





CÂMARA M. DE TACARATU-PE
APROVADO EM DISCUSSÃO
EM 03 / 06 / 25
Reginaldo Souza Benzote de Carvalho
PRESIDENTE

PARECER DA COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO, AO PROJETO DE LEI Nº 010/2025.

O Projeto de Lei Nº 010/2025, de Autoria do Poder Executivo Municipal, cuja Ementa: Autoriza o Município de Tacaratu a realizar permuta de imóvel de sua propriedade com imóvel de propriedade particular, e dá outras providências.

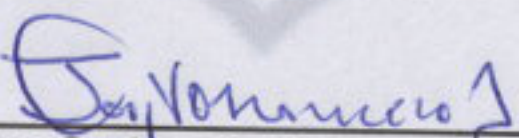
Arrimado na Lei Orgânica Municipal e no Art. 110, § 3º, VI e VII, do Regimento Interno da Arrimado na Lei Orgânica Municipal e no Art. 110, § 3º, VI e VII, do Regimento Interno da Câmara, c/c os Arts. 131 § 1º, 132 § 1º do RIC (cf. Tb. Arts. 110 § 1º, § 2º, III, VI; 175, I, II, VI, 183, § 1º, e 184 do RIC e tb. 128 do RIC - Analogia), entre outros dispositivos legais pertinentes, **Requeremos** seja dado preferência para discussão de Matérias e redução de interstício regimental ao Projeto de Lei retro mencionado, e consequentemente, colocando-o em Regime de Urgência Especial, e em discussão e votação única pela ordem, na forma nominal e eletrônica ou simbólica, nos termos regimentais e normativos supramencionados e pertinentes, conforme ainda, alterações normativas correlativas introduzidas na LOM e RIC, entre demais correlatas, nesta 9ª nona) Sessão Legislativa Ordinária do 1º (Primeiro) Período de 2025, ou correlativa, na forma regimental e legal.

Depois de analisado, discutido, e em observância aos prazos legais para a tramitação legislativa e apreciação do r. Projeto, esta Relatoria conclui que não há nada a opor ao PL em análise, opinando, portanto, por sua aprovação conforme redigido, na sessão retromencionada.

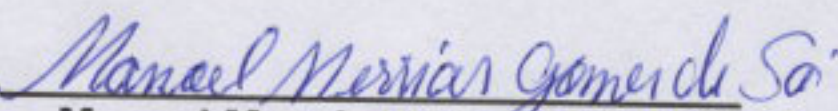
Este é o parecer, considerando que o mencionado Projeto, se encontra de acordo às normas legais pertinentes.

Sala das Comissões, Tacaratu, 03 de junho de 2025.
CFO

Voto(s):


Jorge Carlos de Vasconcelos Silva
-Relator-


Celio Correia Dos Santos
-Presidente-


Manoel Messias Gomes de Sá
-Secretário-

camdetacaratu@gmail.com
www.tacaratu.pe.leg.br

Travessa Júlio Cavalcanti Lacerda,
01 - Centro - CEP: 56.480-000 | Tacaratu-PE



ANEXO III

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMOBILIARIOS (CPABI)

Laudo de Avaliação Mercadológica

APRESENTAÇÃO

Vagner Augusto da Silva Nunes, Vinicius Torres de Carvalho, Everton Nunes Ferreira e Ibrahim de Sá Lisboa apresentam o Laudo de Avaliação Mercadológica.

Entende-se por Laudo de Avaliação Mercadológica, o documento elaborado por engenheiro ou arquiteto devidamente registrado no Conselho CREA/Confea ou CAU onde são apresentados os critérios técnicos para determinação de valor de um bem ou imóvel urbano seguindo as prerrogativas da Norma NBR 14.653 da ABNT.

A competência em avaliação e emissão de laudos para o Engenheiro Civil está de acordo com a Resolução nº 218 do CONFEA e reafirma-se de acordo com a Resolução nº 345 do mesmo Conselho. Sendo assim, torna-se legal a elaboração do presente documento por engenheiros(as) civis.

SOLICITAÇÃO

O presente laudo de avaliação foi solicitado pela prefeitura municipal de Tacaratu-PE, CNPJ nº 10.106.243/0001-62.

FINALIDADE

A finalidade do laudo é apresentar a avaliação do imóvel em questão, para permuta com outro terreno para a realização de prédios públicos promovido pelo município de Tacaratu-PE.

METODOLOGIA UTILIZADA

O método utilizado para elaboração do presente Laudo consiste no "**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**", sendo esta metodologia a mais utilizada em virtude do embasamento técnico associado a mesma, onde o valor de venda do imóvel/bem é determinado em função da análise de imóveis semelhantes junto a avaliação de desempenho do mercado imobiliário, considerando as tendências, demandas, velocidade de comercialização, infraestrutura local, expectativa de valorização e/ou depreciação futura.

Sendo assim, serão comparados os imóveis em situações equivalentes, mantendo as mesmas características, segmento e enquadrados dentro do mesmo universo mercadológico, com o objetivo de encontrar a tendência da formação de preços, logo, é fundamental a existência de um conjunto de dados que possam formar uma amostra representativa de mercado permitindo assim a comparação entre as variáveis.

Endereço: Rua Pedro Toscano, 349, Centro, Tacaratu-PE
Cep: 56480-000 Horário de Funcionamento: Segunda a
Sexta das 07:30 às 13:30, exceto feriados e pontos
facultativo decretado oficialmente

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMOBILIARIOS (CPABI)

Não obstante ao supramencionado, o presente laudo conforme a classificação da ABNT NBR 14.653 enquadra-se na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações, dispensado de especificação quanto a fundamentação e precisão, mas tendo como base o que dispões sobre:

- **Procedimentos Gerais**

NBR 14653-1 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos Gerais;

NBR 14653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos;

NBR 14653-3 – Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis Rurais.

Neste documento o que se pretende determinar a partir da avaliação e vistorias realizadas é o **Valor de Mercado** definido pela NBR 14653 como "Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições de mercado vigente". Entretanto, conceitua-se por **Preço de acordo com** a mesma Normativa como "quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele".

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O terreno localiza-se na Rua Antônio Xavier, no distrito de Caraibeiras, na cidade de Tacaratu, Pernambuco CEP 56485-000. No local, não há instalações em alvenaria, concreto armado ou presença da escavação das fundações e sapatas nos limites do terreno, onde o mesmo tem área de 398,92 m².

VISTORIA A UNIDADE

O terreno foi vistoriado pela CPABI no dia 20 de maio de 2025, para ser observado os elementos físicos e aspectos essenciais, o estado e suas características, a fim de possibilitar a definição do método avaliatório e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados na avaliação. Na data da vistoria realizada não houve nenhuma intercorrência, sendo a vistoria realizada com sucesso e de forma tranquila.

Constatou-se na vistoria, que se trata de um terreno com área de 398,92 m², localizado na Rua Antônio Xavier, no distrito de Caraibeiras, na cidade de Tacaratu, Pernambuco CEP 56485-000.

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMOBILIARIOS (CPABI)

No que se refere a infraestrutura urbana, há rede de distribuição de energia na área, assim como rede de água, esgoto, além disso, por estar localizado em rua pavimentada, tendo um grande fluxo de veículos e pessoas.

TOMADA FOTOGRÁFICA

- VISADA FRONTAL DO TERRENO AVALIADO:



COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS
IMOBILIARIOS (CPABI)

- VISADA FRONTAL DO TERRENO 01 COM MEDIDA DE 13,20X26,40M



- VISADA FRONTAL DO TERRENO 02 COM MEDIDA DE 6,60X26,40M



COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMOBILIARIOS (CPABI)

- VISADA FRONTAL DO TERRENO 03 COM MEDIDA DE 6.60X25.00M



CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O referido imóvel localiza-se na Rua Antônio Xavier, no distrito de Caraibeiras, ao lado da Arena Vital, próximo a pequenos comércios e oficinas. A região é servida de infraestrutura elétrica, abastecimento de água e esgoto. Além disso a limpeza urbana municipal atende a região.

PESQUISA DE MERCADO E ELEMENTOS DE REFERÊNCIA

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 03 (quatro) terrenos com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, no mesmo bairro e enumerados a seguir. As amostras serão identificadas junto com o nome completo e telefone dos proprietários com o objetivo de determinar o valor médio por metro quadrado.

Após a realização dos cálculos, tratamento e homogeneização das amostragens, será apresentado o valor venal do imóvel avaliando.

**COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS
IMOBILIARIOS (CPABI)**

- Elemento 01:

Local: Distrito de Caraibeiras;

Logradouro: Rua Antônio Xavier.

Tipo: Terreno;

Dimensões: 13,20x26,40;

Área: 369,60m²;

Oferta de venda: R\$30.000,00;

Fonte: Pesquisa no local, com o proprietário;

Contato: (87) 9 9629-1284 – Proprietário: Leidjane Araújo Carvalho.

- Elemento 02:

Local: Distrito de Caraibeiras.

Logradouro: Rua Antônio Xavier.

Tipo: Terreno;

Dimensões: 6,60x26,40;

Área: 174,24m²;

Oferta de venda: R\$15.000,00;

Fonte: Pesquisa no local, com o proprietário;

Contato: (11) 9 8469-4702 – Proprietário: Genivaldo Cícero da Silva.

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS
IMOBILIARIOS (CPABI)

- Elemento 03:

Local: Caraibeiras;

Logradouro: Rua Projetada;

Tipo: Terreno;

Dimensões: 6,60x25,00;

Área: 165,00m²;

Oferta de venda: R\$13.000,00;

Fonte: Pesquisa no local, com Proprietário;

Contato: (87) 9 9626-1284 – Proprietário: João Paulo Araújo Carvalho.

HOMONEGEIZAÇÃO DE VALORES

Nº	Bairro	Área	Valor R\$	R\$/m ²
1	Caraibeiras	396,60m ²	30.000,00	75,64
2	Caraibeiras	174,24m ²	15.000,00	86,09
3	Caraibeiras	165,00m ²	13.000,00	78,79

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

$$\text{Média aritmética} = \frac{75,64 + 86,09 + 78,79}{3}$$

$$\text{Média aritmética} = \text{R\$80,17 /m}^2$$

Considerando a baixa disponibilidade de valores de mercado na cidade de Tacaratu, Pernambuco, em virtude do tamanho da cidade ser de pouco mais de 25.000hab, não é possível realizar a ponderação e homogeneização dos dados obtidos, pois, o espaço amostral torna-se muito pequeno, em virtude disso, o valor do m² de terreno será estabelecido de acordo com a média aritmética dos valores encontrados dentro da pesquisa de campo dentro do bairro.

EXISTÊNCIA DE PREÇO DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário à aplicação de um fator de redução para adequá-los ao valor de mercado. Aplicando então, um fator de redução de 5%, temos:

$$\text{Valor do M}^2 \text{ Avaliando} = 80,17 \times 0,95 = \text{R\$ 76,16}$$

Endereço: Rua Pedro Toscano, 349, Centro, Tacaratu-PE
Cep: 56480-000 Horário de Funcionamento: Segunda a
Sexta das 07:30 às 13:30, exceto feriados e pontos
facultativo decretado oficialmente

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS
IMOBILIARIOS (CPABI)

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
AVALIANDO

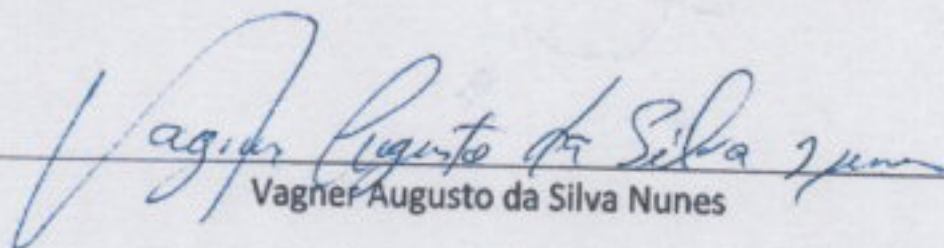
Sendo assim, considerado o supracitado, tem-se que:

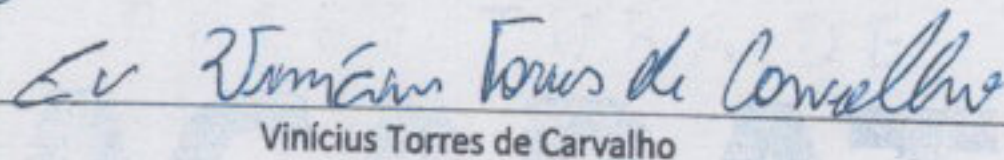
Valor do Imóvel Avaliando = Valor médio do m² × Área total do imóvel

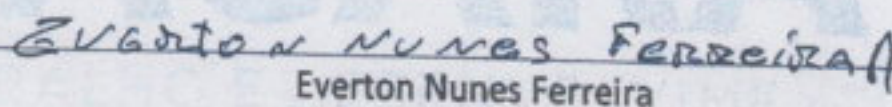
Valor do Imóvel Avaliando = 76,16 × 398,92 = R\$ 30.381,74

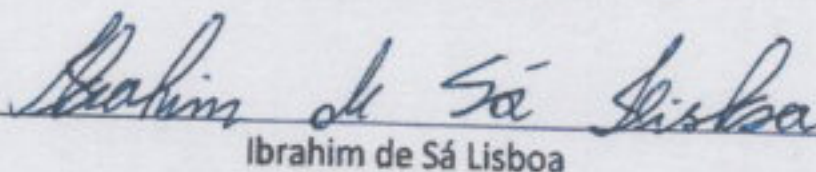
CONCLUSÃO

Conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel, pertencente a Prefeitura municipal de Tacaratu CNPJ: 10.106.243/0001-62, objeto deste Laudo Técnico de Análise Mercadológica, situado na Rua Antônio Xavier, no distrito de Caraibeiras, na cidade de Tacaratu, Pernambuco CEP 56485-000, no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de R\$ 30.381,74 (Trinta mil, Trezentos e oitenta e um mil e setenta e quatro centavos). Demais documentos encontra-se em Anexo.


Wagner Augusto da Silva Nunes


Vinícius Torres de Carvalho


Everton Nunes Ferreira


Ibrahim de Sá Lisboa

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMOBILIARIOS (CPABI)

Laudo de Avaliação Mercadológica

APRESENTAÇÃO

Vagner Augusto da Silva Nunes, Vinicius Torres de Carvalho, Everton Nunes Ferreira e Ibrahim de Sá Lisboa apresentam o Laudo de Avaliação Mercadológica.

Entende-se por Laudo de Avaliação Mercadológica, o documento elaborado por engenheiro ou arquiteto devidamente registrado no Conselho CREA/Confea ou CAU onde são apresentados os critérios técnicos para determinação de valor de um bem ou imóvel urbano seguindo as prerrogativas da Norma NBR 14.653 da ABNT.

A competência em avaliação e emissão de laudos para o Engenheiro Civil está de acordo com a Resolução nº 218 do CONFEA e reafirma-se de acordo com a Resolução nº 345 do mesmo Conselho. Sendo assim, torna-se legal a elaboração do presente documento por engenheiros(as) civis.

SOLICITAÇÃO

O presente laudo de avaliação foi solicitado pela prefeitura municipal de Tacaratu-PE, CNPJ nº 10.106.243/0001-62.

FINALIDADE

A finalidade do laudo é apresentar a avaliação do imóvel em questão, para permuta com outro terreno para a realização de prédios públicos promovido pelo município de Tacaratu-PE.

METODOLOGIA UTILIZADA

O método utilizado para elaboração do presente Laudo consiste no "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", sendo esta metodologia a mais utilizada em virtude do embasamento técnico associado a mesma, onde o valor de venda do imóvel/bem é determinado em função da análise de imóveis semelhantes junto a avaliação de desempenho do mercado imobiliário, considerando as tendências, demandas, velocidade de comercialização, infraestrutura local, expectativa de valorização e/ou depreciação futura.

Sendo assim, serão comparados os imóveis em situações equivalentes, mantendo as mesmas características, segmento e enquadrados dentro do mesmo universo mercadológico, com o objetivo de encontrar a tendência da formação de preços, logo, é fundamental a existência de um conjunto de dados que possam formar uma amostra representativa de mercado permitindo assim a comparação entre as variáveis.

Endereço: Rua Pedro Toscano, 349, Centro, Tacaratu-PE
Cep: 56480-000 Horário de Funcionamento: Segunda a
Sexta das 07:30 às 13:30, exceto feriados e pontos
facultativo decretado oficialmente

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMOBILIARIOS (CPABI)

Não obstante ao supramencionado, o presente laudo conforme a classificação da ABNT NBR 14.653 enquadra-se na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações, dispensado de especificação quanto a fundamentação e precisão, mas tendo como base o que dispõe sobre:

- **Procedimentos Gerais**

NBR 14653-1 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos Gerais;

NBR 14653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos;

NBR 14653-3 – Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis Rurais.

Neste documento o que se pretende determinar a partir da avaliação e vistorias realizadas é o **Valor de Mercado** definido pela NBR 14653 como “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições de mercado vigente”. Entretanto, conceitua-se por **Preço** de acordo com a mesma Normativa como “quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele”.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O terreno localiza-se as margens da PE-375, no distrito no sítio salgadinho, na cidade de Tacaratu, Pernambuco CEP 56485-000. No local, não há instalações em alvenaria, concreto armado ou presença da escavação das fundações e sapatas nos limites do terreno, onde o mesmo tem área de 4.589,59 m².

VISTORIA A UNIDADE

O terreno foi vistoriado pela CPABI no dia 20 de maio de 2025, para ser observado os elementos físicos e aspectos essenciais, o estado e suas características, a fim de possibilitar a definição do método avaliatório e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados na avaliação. Na data da vistoria realizada não houve nenhuma intercorrência, sendo a vistoria realizada com sucesso e de forma tranquila.

Constatou-se na vistoria, que se trata de um terreno com área de 4.589,59 m², localizado no sítio salgadinho, na cidade de Tacaratu, Pernambuco CEP 56485-000.

No que se refere a infraestrutura Rural, há rede de distribuição de energia na área, porém não tem rede de água e nem de esgoto.

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS
IMOBILIARIOS (CPABI)

TOMADA FOTOGRÁFICA

- VISADA FRONTAL DO TERRENO AVALIADO:



CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O referido imóvel localiza-se no sítio salgadinho, as margens da PE-375, próximo a comunidade local povoada. A região por ser zona rural apenas de infraestrutura elétrica, porém não tem abastecimento de água e nem de esgoto.

PESQUISA DE MERCADO E ELEMENTOS DE REFERÊNCIA

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 02 (dois) valores de tarefa na região com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, com moradores do mesmo sítio e enumerados a seguir. As amostras serão identificadas junto com o nome completo dos proprietários com o objetivo de determinar o valor médio da tarefa.

Após a realização dos cálculos, tratamento e homogeneização das amostragens, será apresentado o valor venal do imóvel avaliando.

**COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS
IMOBILIARIOS (CPABI)**

- Elemento 01:

Local: Sítio salgadinho;

Logradouro: As margens da PE-375.

Tipo: Tarefa de terra;

Dimensões: 55 X 55;

Tarefa: 3025,00m²;

Oferta de venda: R\$25.000,00;

Fonte: Pesquisa no local, com o proprietário;

Contato: Proprietário: Manoel José da Silva.

- Elemento 02:

Local: Sítio salgadinho;

Logradouro: As margens da PE-375.

Tipo: Tarefa de terra;

Dimensões: 55 X 55;

Tarefa: 3025,00m²;

Oferta de venda: R\$25.000,00;

Fonte: Pesquisa no local, com o proprietário;

Contato: Proprietário: Regina Celia da Silva.

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS
IMOBILIARIOS (CPABI)

Nº	Sítio	Tarefa	Valor R\$	R\$/m²
1	Salgadinho	3025,00m²	25.000,00	8,26
2	Salgadinho	3025,00m²	25.000,00	8,26

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

$$\text{Média aritmética} = \frac{8,26 + 8,26}{2}$$

$$\text{Média aritmética} = \text{R\$}8,26 / \text{m}^2$$

Considerando a baixa disponibilidade de valores de mercado na cidade de Tacaratu, Pernambuco, em virtude do tamanho da cidade ser de pouco mais de 25.000hab, não é possível realizar a ponderação e homogeneização dos dados obtidos, pois, o espaço amostral torna-se muito pequeno, em virtude disso, o valor do m² de terreno será estabelecido de acordo com a média aritmética dos valores encontrados dentro da pesquisa de campo.

EXISTÊNCIA DE PREÇO DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário à aplicação de um fator de redução para adequá-los ao valor de mercado. Aplicando então, um fator de redução de 5%, temos:

$$\text{Valor do M}^2 \text{ Avaliando} = 8,26 \times 0,95 = \text{R\$} 7,85$$

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Sendo assim, considerado o supracitado, tem-se que:

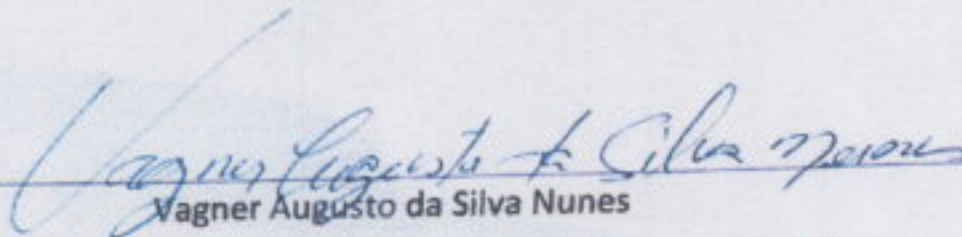
$$\text{Valor do Imóvel Avaliando} = \text{Valor médio do m}^2 \times \text{Área total do imóvel}$$

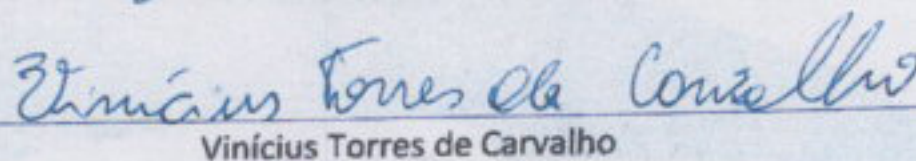
$$\text{Valor do Imóvel Avaliando} = 7,85 \times 4589,59 = \text{R\$} 36.028,25$$

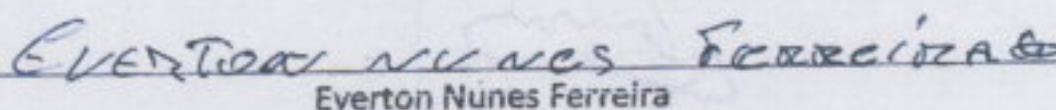
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS
IMOBILIARIOS (CPABI)

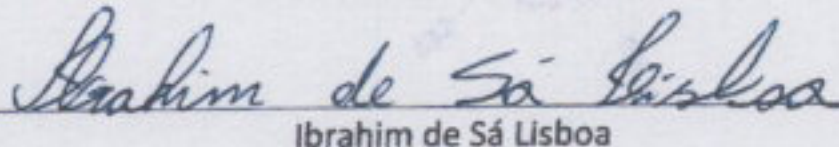
CONCLUSÃO

Conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel, pertencente a Abel Emanuel Araújo Nunes RG: 11.645.679, objeto deste Laudo Técnico de Análise Mercadológica, situado no sítio Saigadinho, na cidade de Tacaratu, Pernambuco CEP 56485-000, no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de R\$ 36.028,25 (Trinta e seis mil, vinte e oito reais e vinte e cinco centavos). Demais documentos encontra-se em Anexo.


Wagner Augusto da Silva Nunes


Vinícius Torres de Carvalho


Everton Nunes Ferreira


Ibrahim de Sá Lisboa

TACARATU

ANEXO I

MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

PREFEITURA DE
TACARATU
TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Tacaratu

2025

Endereço: Rua Pedro Toscano, 349, Centro, Tacaratu-PE
Cep: 56480-000 Horário de Funcionamento: Segunda a
Sexta das 07:30 às 13:30, exceto feriados e pontos
facultativo decretado oficialmente

PREFEITURA DE
TACARATU
TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

1. SOLICITANTE:

Prefeitura municipal de Tacaratu, CNPJ: 10.106.243/0001-62

2. OBJETO DO MEMORIAL:

Terreno em Caraibeiras na rua Antônio Xavier.

3. ENDEREÇO:

Rua Antônio Xavier – Caraibeiras, Tacaratu/PE, Cep: 56485-000.

4. PROPRIETÁRIO:

- Prefeitura municipal de Tacaratu, rua Pedro Toscano, nº 349, Tacaratu-PE, Cep: 56485-000.

5. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Um terreno com frente para a rua Antônio Xavier, localizado em Caraibeiras, município de Tacaratu-PE, de coordenadas: Lat. -9.110827 Long. -38.068554, se descreve: - Pela frente medindo 20,26m e confronta-se com a rua Antônio Xavier, do lado direito de quem olha para o imóvel mede 21,20m, confrontando com a rua projetada, os fundos do imóvel mede 19,00m e confronta com a propriedade de Maria Leandra Correia e o lado esquerdo mede 19,50m confrontando com a propriedade de Miguel Correia da Silva Neto, encerrando uma área de 398,92 metros quadrados.

Vagner Augusto da Silva Nunes
Engenheiro Civil
CREA-PE 182069960-9

Vagner Augusto da Silva Nunes

Engenheiro Civil CREA-PE 182069960-9

COORDENADA GOGRAFICA		
PONTO	LATITUDE	LONGITUDE
P1	-9.110827	-38.068554

PLANTA DE SITUAÇÃO

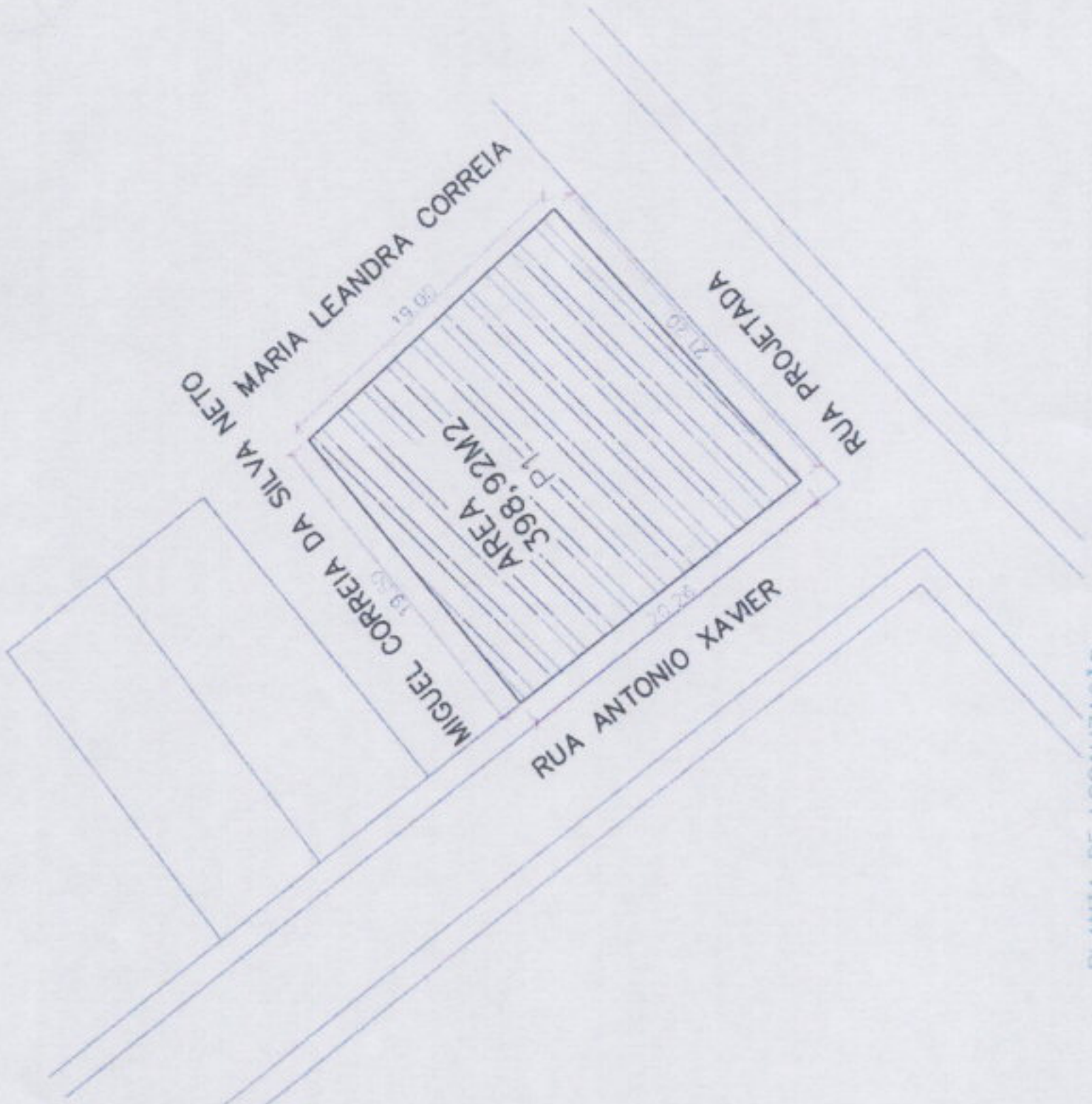




**PREFEITURA DE
TACARATU**
PERNAMBUCO
 RUA PEDRO TOSECANO, 349, CENTRO
 TACARATU/PE
 CEP: 56480-000

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO
 PROJETO: **LOCAÇÃO DE UMA ÁREA DE 398,92M²**
 LOCAL: **RUA ANTONIO XAVIER-CARABEIRAS-TACARATU/PE**

DESENHISTA: _____
 DATA: **MARÇO DE 2025**
 PROPRIETÁRIO: **PREFEITURA MUNICIPAL DE TACARATU**
 ESCALA: **1:100**



ANEXO II

MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

PREFEITURA DE
TACARATU

TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Tacaratu

2025

Endereço: Rua Pedro Toscano, 349, Centro, Tacaratu-PE
Cep: 56480-000 Horário de Funcionamento: Segunda a
Sexta das 07:30 às 13:30, exceto feriados e pontos
facultativo decretado oficialmente

PREFEITURA DE
TACARATU
TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

1. SOLICITANTE:

Prefeitura municipal de Tacaratu, CNPJ: 10.106.243/0001-62

2. OBJETO DO MEMORIAL:

Terreno as margens da PE-375.

3. ENDEREÇO:

Margens da PE-375 – Tacaratu/PE, Sítio Salgadinho, Cep: 56485-000.

4. PROPRIETÁRIO:

- **Abel Emanuel Araujo Nunes**, brasileiro, estudante, nascido em 02 de junho de 2005, portador do RG nº 11.645.679 SDS/PE, residente e domiciliado na Tv. Jaílton Manoel, nº 75, residencial, Tacaratu-PE.

5. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Um terreno com frente para a PE-375, localizado no sítio Salgadinho, município de Tacaratu-PE, que se inicia pelas coordenadas V1:E606268,176 E N8997640,267, que confronta com a PE-375 e percorre por 65,12m até o ponto V2 de coordenadas E606208,883 e N8997613,353 que confronta com a propriedade de Manoel José da Silva e percorre por 3,21m até o ponto V3 de coordenadas E606207,940 e N8997616,426 que confronta com a propriedade de Manoel José da Silva e percorre por 58,56m até o ponto V4 de coordenadas E606178,087 N8997666,802 que confronta com a propriedade de Manoel José da Silva, onde percorre por 33,61m até o ponto V5 de coordenadas E606202,025 N8997690,400 confrontando com a propriedade de Manoel José da Silva, onde percorre por 30,10m até o ponto V6 de coordenadas E606223,926 N8997711,055, confrontando com a propriedade de Regina Celia da Silva, onde percorre por 83,48m até o ponto V1, fechando a poligonal, com uma área de 4589,56 metros quadrados e um perímetro de 274,08m.

Vagner Augusto da Silva Nunes
Engenheiro Civil CREA-PE 182069960-9

Endereço: Rua Pedro Toscano, 349, Centro, Tacaratu-PE
Cep: 56480-000 Horário de Funcionamento: Segunda a
Sexta das 07:30 às 13:30, exceto feriados e pontos
facultativo decretado oficialmente



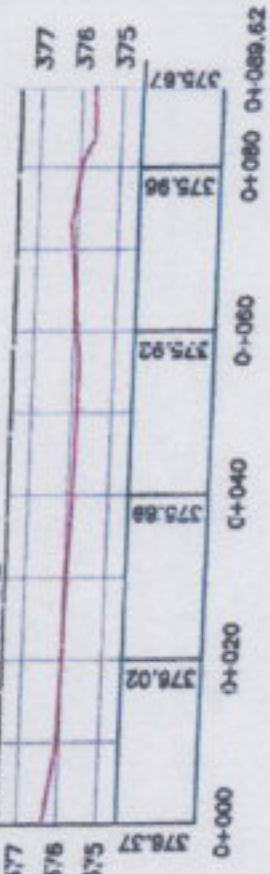
IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO



RESUMO TOPOGRÁFICO

NÚMERO DE VERTICE : 6		SOMA DOS ÂNGULOS INTERIORES:		720° 00' 00"	
VERTICE	COORDENADAS		DISTÂNCIA	RUMO	
	E	N		ÂNGULO	DIREÇÃO
V-1	606268,17	8997640,287	0	65° 35' 10"	SVP
V-2	606208,28	8997611,353	0	1° 1' 34"	NNW
V-3	606207,94	8997621,426	0	30° 39' 4"	NNW
V-4	606178,08	8997646,802	0	45° 24' 35"	NE
V-5	606202,02	8997646,400	0	46° 40' 38"	NE
V-6	606223,92	8997711,055	0	32° 0' 35"	SE

PERFIL LONGITUDINAL



ESTAQUEAMENTO 0+000 0+020 0+040 0+060 0+080 0+089.62

CLIVAS DE NIVEL

TOPOGRAFIA

OBJETIVO: TOPOGRAFIA DE UM TERRENO PARA FINS DE ELABORAÇÃO DE PROJETOS, LOCALIZADO NO SÍTIO OLHO D'ÁGUA, AS MARGENS DA PE 375, TACARAÚPE

ESCALA: 1:1250 A 4

TIPO DE EQUIPAMENTO: GNSS-RTK

ESTACIAÇÃO TOTAL

DATA: Maio/2025

PRANCHA: 01/01

PROPRIETÁRIO

RESPONSÁVEL TÉCNICO

RUA DUQUE DE CAXIAS Nº 720 - CENTRO
LAJEDO-PE CEP: 52.385-000

TELEFONE (81) 99906-3832 - E-MAIL LEWANTIENGINHARIA@GMAIL.COM - CNPJ: 25.186.724/0001-00

CASA C

TERRENO T

POSTES (FACE RUA) 100,00m

MARCC/PONTO DE REFERÊNCIA

ASFALTO EXISTENTE

MURO DA CASA

VÉRTICES

Lewanti Engenharia

ÁREA DO TERRENO: 4.589,59 m²

PERÍMETRO: 274,08 m