



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE GRACCHO CARDOSO
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 398/2025
De 06 de fevereiro de 2025

TRANSFORMADO
NA LEI Nº 343/2025
25/02/2025

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A PROMOVER LEILÃO DE BEM IMÓVEL CONSIDERADO INSERVÍVEL E ANTIECONOMICO DE PROPRIEDADE DA PREFEITURA MUNICIPAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de Graccho Cardoso/SE, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de GRACCHO CARDOSO aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica autorizado o Poder Executivo Municipal a alienar, mediante leilão público, observado o procedimento previsto na Lei Federal 14.133/2021 e demais disposições pertinentes a matéria, o seguinte bem imóvel que não mais atende a necessidade do Município: Uma fração de **72,59 m²** que faz parte do imóvel de propriedade do Município de Graccho Cardoso, situado na Rodovia para Itabi, nº 51, Centro, conforme laudo de avaliação anexo e integrante deste Projeto de Lei.

Art. 2º. A venda de que trata o artigo 1º desta Lei será à vista ou parcelada.

Art. 3º. O preço mínimo para a alienação será de **R\$ 53.146,77 (cinquenta e três mil, cento e quarenta e seis reais e setenta e sete centavos)**, conforme avaliação promovida e devidamente fundamentada através de laudo de avaliação anexo a este Projeto de Lei.

Parágrafo Único. Fica autorizado o Poder Executivo Municipal a proceder à alienação do bem pelo maior lance, igual ou superior ao valor da avaliação, assim como suspender a venda se julgar conveniente.

Prefeitura Municipal de Graccho Cardoso



**ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE GRACCHO CARDOSO
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 4º. O valor arrecadado na alienação de que trata o artigo 1º será utilizado na reforma e ampliação do Cemitério Público Municipal.

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

**SECRETARIA DE GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE GRACCHO
CARDOSO/SE, 06 de fevereiro de 2025.**


JOSÉ NICARCIO DE ARAGÃO
Prefeito Municipal

Prefeitura Municipal de Graccho Cardoso

Avenida Getúlio Vargas S/N – CEP: 498600-000 – Graccho Cardoso – Sergipe
CNPJ: 13.122.875/0001-27



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE GRACCHO CARDOSO
SECRETARIA DE OBRAS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL TERRENO COM EDIFICAÇÃO
RODOVIA PARA ITABI
CENTRO
GRACCHO CARDOSO – SE

RESPONSÁVEL TÉCNICO
JEAN MUNIZ MOURA JUNIOR
ENGENHEIRO CIVIL
CREA/SE 2714256503

JANEIRO / 2025



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE GRACCHO CARDOSO
SECRETARIA DE OBRAS

SUMÁRIO

1.0 INTRODUÇÃO	3
1.1 OBJETIVO	3
1.2 SOLICITANTE	3
1.3 CONTEÚDO DO RELATÓRIO	3
2.0 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
2.1 LOCALIZAÇÃO	4
2.2 SERVIÇOS PÚBLICOS	4
2.3 O ENTORNO	5
2.4 O IMÓVEL	5
2.4.1 TERRENO	5
2.4.2 EDIFICAÇÃO	5
3.0 CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO	7
3.1 INTRODUÇÃO	7
3.2 O LEVANTAMENTO DE DADOS	8
3.3 DESCRIÇÃO DOS DADOS	8
4.0 Metodologia	8
4.1 ESCOLHA DO MÉTODO	8
5.0 DESENVOLVIMENTO DA AVALIAÇÃO	9
5.1 VALOR DO IMÓVEL	9
6.0 – CONSIDERAÇÕES GERAIS	13



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE GRACCHO CARDOSO
SECRETARIA DE OBRAS

1.0 INTRODUÇÃO

1.1 OBJETIVO

Esta avaliação tem como objetivo apresentar valor de mercado de terreno com edificação de propriedade da Prefeitura Municipal de Graccho Cardoso, o qual está localizado na Rodovia para Itabi, na Zona Urbana no município de Graccho Cardoso/SE, para fins de definição de valor mercadológico em ação de inventário cujo requerente é a própria prefeitura.

O que se define como valor de mercado ou valor de venda de um bem é a importância em dinheiro que se poderia obter no mercado livre, numa certa data.

O comprador deveria conhecer todas as peculiaridades e características do bem, de sua situação legal, não estando, de nenhuma forma, compelido à realização de negociação, como também, o vendedor, conhecendo as características próprias do mercado e tendo se utilizado dos meios adequados para a promoção do seu desejo de vendas, não se encontra obrigado a tal procedimento.

Após a caracterização do bem e definição do que posso vir a ser a sua atualização mais racional é possível identificar o segmento do mercado no qual o mesmo se insere.

1.2 SOLICITANTE

O presente laudo atende a solicitação da Prefeitura Municipal de Graccho Cardoso, inscrita no CNPJ 13.112.875-27.

1.3 CONTEÚDO DO RELATÓRIO

A presente avaliação teve os seus estudos baseados na NBR 14.653/1 - Norma Brasileira pertinente ao assunto.

Em capítulos e seções bem definidos no presente relatório, constam a descrição da metodologia e critérios adotados bem como a perfeita caracterização do bem avaliando,



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE GRACCHO CARDOSO
SECRETARIA DE OBRAS

dos elementos de comprovação dos valores apontados e seus valores de mercado, para pagamento a vista, para a data do relatório.

2.0 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente laudo localiza-se na Rodovia para Itabi, nº51, Centro, Graccho Cardoso/SE.

- Ponto de Referência: ao lado da Praça José Joaquim de Aragão;



Imagem 01: aérea do imóvel em estudo
Fonte: Google Maps.

2.2 SERVIÇOS PÚBLICOS

A localidade é saneada e possui serviços públicos tais como energia elétrica, iluminação pública, água, telefone, limpeza pública, rede de esgoto, rua asfaltada.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE GRACCHO CARDOSO
SECRETARIA DE OBRAS

2.3 O ENTORNO

Por se localizar na principal área do centro da cidade de Graccho Cardoso, o entorno da localidade é majoritariamente residencial.

2.4 O IMÓVEL

2.4.1 TERRENO

O terreno possui área total de **72,59m²**, conta com edificação de alvenaria convencional com área de ocupação igual a **72,59m²** e situa-se em planos concordantes com os imóveis que o delimitam. Compreende as laterais retangulares com as respectivas medidas de **6,10m** de largura por **11,90m** de comprimento.

2.4.2 EDIFICAÇÃO

A edificação tem função de galpão de pequeno porte. Não conta com instalações hidrossanitárias, porém conta com instalação elétrica. A cobertura é composta por telhas cerâmicas e madeiramento de tramas e terças em madeira de lei em boa conservação. Não conta com laje e nenhum tipo de forro. Não há indícios de patologia na estrutura de concreto armado dos pilares nem na alvenaria de vedação. Contudo, necessita de manutenção de pintura em toda a edificação interna e externa, inclusive no piso de cimento bruto.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE GRACCHO CARDOSO
SECRETARIA DE OBRAS



Imagem 02: Fachada da edificação.



Imagem 03: Registro fotográfico da área interna da edificação.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE GRACCHO CARDOSO
SECRETARIA DE OBRAS

Demais características:

- Número de pavimentos: 01 pavimento (térreo);
- Área Construída: **72,59m²**;
- Padrão Construtivo: baixo padrão;
- Estado de Conservação: moderado;
- Ocupação: Estoque;
- Idade Aparente: 15 anos.

3.0 CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

3.1 INTRODUÇÃO

O presente laudo apresenta uma análise mercadológica voltada para uma edificação de um galpão de pequeno porte, com área inferior a 100m², padrão baixo (econômico), localizado em um município de pequeno porte no interior do estado de Sergipe. Este galpão, destinado a princípio para fins comerciais, destaca-se por sua localização estratégica em um contexto municipal que, embora predominantemente residencial, encontra-se em fase de expansão da venda de lotes habitacionais.

A análise leva em conta a dinâmica econômica local, marcada pelo desenvolvimento imobiliário voltado para a moradia, e o potencial do galpão para atender às necessidades comerciais decorrentes do crescimento da demanda por serviços e produtos gerados pela ampliação populacional. Em localidades em expansão, é comum o surgimento de pequenos comércios e prestadores de serviços que buscam imóveis de custo acessível e localizados próximos a novos empreendimentos residenciais, o que pode posicionar este galpão como um ativo relevante para empreendedores locais.

Por fim, a introdução busca contextualizar a relevância do imóvel como oportunidade para pequenos negócios e sua adequação às tendências econômicas e demográficas do município, estabelecendo o ponto de partida para a avaliação mais detalhada de seu potencial mercadológico no leilão.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE GRACCHO CARDOSO
SECRETARIA DE OBRAS

3.2 O LEVANTAMENTO DE DADOS

Com o objetivo de realizar uma comparação mais precisa dos imóveis em análise, foi efetuado um levantamento detalhado de dados junto ao mercado imobiliário urbano do município de Graccho Cardoso.

Os dados coletados foram devidamente analisados e organizados, atribuindo-se a cada imóvel as características mais relevantes e significativas para a determinação do valor de mercado, assegurando maior precisão na formação e fundamentação do preço avaliado.

3.3 DESCRIÇÃO DOS DADOS

Os dados levantados foram obtidos por meio de informações fornecidas pelo Cartório de Ofício Único do Município de Graccho Cardoso, levando em consideração as particularidades e limitações do mercado imobiliário local. O valor final foi consolidado e apresentado no respectivo capítulo deste estudo.

4.0 Metodologia

4.1 ESCOLHA DO MÉTODO

A metodologia adotada neste estudo foi concebida com base na aplicação de tratamentos matemáticos e estatísticos adequados ao nível de rigor exigido, considerando as características e atributos que exercem maior influência na formação do valor de mercado. O objetivo da avaliação, independentemente do método empregado, é sempre determinar o valor de mercado de um bem ou de um direito sobre ele.

Para este caso específico, o método mais indicado é o "**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**". Adicionalmente, para as edificações, foi utilizado o



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE GRACCHO CARDOSO
SECRETARIA DE OBRAS

"Método Comparativo de Custo de Reprodução", assegurando a análise mais apropriada para cada tipo de ativo avaliado.

O bem objeto deste laudo foi vistoriado pessoalmente pela Prefeitura Municipal, garantindo maior precisão e fidedignidade na análise. Por fim, declara-se que o avaliador não possui, no presente momento, nem almeja no futuro, qualquer interesse no bem objeto deste laudo, assegurando a total imparcialidade e ética profissional.

5.0 DESENVOLVIMENTO DA AVALIAÇÃO

5.1 VALOR DO IMÓVEL

Foram levantados dados de imóveis situados em áreas com características semelhantes à do bem avaliado.

Considerando a retração que ainda afeta o mercado imobiliário no município de Nossa Senhora das Dores, bem como as particularidades e a localização do imóvel objeto desta avaliação, o signatário optou por adotar o valor médio como base para a determinação do preço, visando refletir com maior precisão as condições atuais do mercado local.

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Bairro: Centro

Área: 260m²

Valor: R\$ 120.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 461,54

Imóvel 2:

Bairro: Centro

Área: 210,00m²

Valor: R\$ 150.000,00



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE GRACCHO CARDOSO
SECRETARIA DE OBRAS

Valor por metro quadrado: R\$ 714,29

Imóvel 3:

Bairro: Centro

Área: 240m²

Valor: R\$ 200.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 833,33

Imóvel 4:

Bairro: Centro

Área: 100m²

Valor: R\$ 80.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 800,00

Imóvel 5:

Bairro: Centro

Área: 80m²

Valor: R\$ 60.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 750,00

Imóvel	R\$/m ²	R\$/m ² homog.
1	120.000,00	461,54
2	150.000,00	714,29
3	200.000,00	833,33
4	80.000,00	800,00
5	60.000,00	750,00

Tabela 01: homogeneização dos valores de referência das amostragens.

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$X = R\$ 711,83/ m^2$



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE GRACCHO CARDOSO
SECRETARIA DE OBRAS

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

$S = R\$131,64/ m^2$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$



Tabela de Chauvenet

Fatores de Chauvenet em relação ao número (n)
de participantes.

n	Fator	n	Fator	n	Fator
2	1,15	9	1,91	35	2,45
3	1,38	10	1,96	40	2,50
4	1,54	12	2,04	50	2,58
5	1,65	15	2,13	75	2,71
6	1,73	20	2,24	100	2,81
7	1,80	25	2,33	200	3,02
8	1,86	30	2,40	500	3,29

Tabela 02: Tabela de Chauvenet

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,65$

Amostra 1: $d = |461,54 - 711,83| / 131,64 = 1,90 > 1,65$ (amostra NÃO pertinente)

Amostra 2: $d = |714,29 - 711,83| / 131,64 = 0,02 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |833,33 - 711,83| / 131,64 = 0,92 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |800,00 - 711,83| / 131,64 = 0,67 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 5: $d = |750,00 - 711,83| / 131,64 = 0,29 < 1,65$ (amostra pertinente)



> | 5.2.1955 | <

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE GRACCHO CARDOSO
SECRETARIA DE OBRAS

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{n}$; $Ls = X + tc * S/\sqrt{n-1}$.

Onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4, (n-1), graus de liberdade. Sendo assim, a partir da Tabela de Percentis de Distribuição t de Student, adotaremos o tc igual a 1,53.

<i>Unicaudal</i>	75%	80%	85%	90%	95%	97,5%	99%	99,5%	99,75%	99,9%	99,95%
<i>Bicaudal</i>	50%	60%	70%	80%	90%	95%	98%	99%	99,5%	99,8%	99,9%
1	1,000	1,376	1,963	3,078	6,314	12,71	31,82	63,66	127,3	318,3	636,6
2	0,816	1,061	1,386	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	14,09	22,33	31,60
3	0,765	0,978	1,250	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	7,453	10,21	12,92
4	0,741	0,941	1,190	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	5,598	7,173	8,610
5	0,727	0,920	1,156	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	4,773	5,893	6,869
6	0,718	0,906	1,134	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	4,317	5,208	5,959
7	0,711	0,896	1,119	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	4,029	4,785	5,408
8	0,706	0,889	1,108	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	3,833	4,501	5,041
9	0,703	0,883	1,100	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	3,690	4,297	4,781
10	0,700	0,879	1,093	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	3,581	4,144	4,587

Imagem 03: Tabela de Percentis da distribuição t de Student

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = (711,83 - (1,53 * 1))/\sqrt{(5-1)} = 255,21$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE GRACCHO CARDOSO
SECRETARIA DE OBRAS

$$Ls = (711,83 + (1,53 * 131,64)) / \sqrt{(5-1)} = 456,62$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$640,65 a R\$783,01

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como existem duas amostragens de imóveis com o valor/m² dentro do campo de arbítrio (Imóvel 02 e Imóvel 05), adotou-se a média destes valores e chegou-se ao valor final de R\$732,15/m² como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$732,15/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$732,15 * 72,59 = R\$53.146,77

Valor do imóvel avaliando: R\$ 53.146,77 (Cinquenta e três mil, cento e quarenta e seis reais e setenta e sete centavos)

6.0 – CONSIDERAÇÕES GERAIS

Em síntese, ressaltamos que o presente trabalho apresenta uma mensuração fundamentada de valor, elaborada com base em fatos concretos em conjunto com a discricionariedade do responsável técnico.

Por fim, colocamo-nos à disposição para esclarecer quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste trabalho, solicitando, gentilmente, que eventuais solicitações de esclarecimentos nos sejam comunicadas.

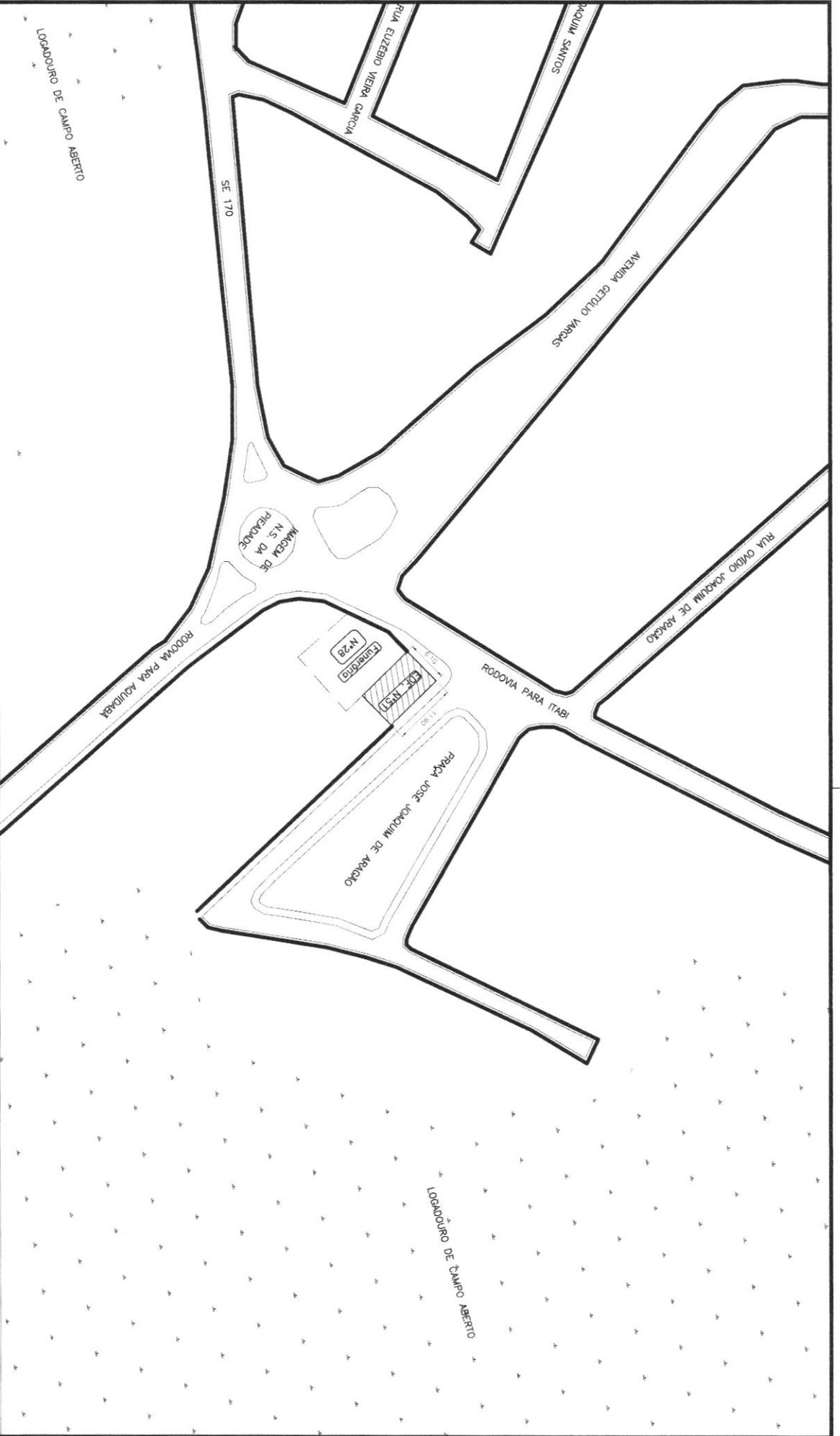


ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE GRACCHO CARDOSO
SECRETARIA DE OBRAS

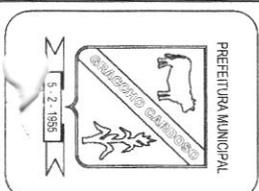
Graccho Cardoso - SE, 28 de janeiro de 2025.

Documento assinado digitalmente
gov.br **JEAN MUNIZ MOURA JUNIOR**
Data: 28/01/2025 13:47:50-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

JEAN MUNIZ MOURA JUNIOR
Engenheiro Civil
CREA/SE 2714256503



ÁREA DA EDIFICAÇÃO = 72,59m²
 Valor de avaliação = R\$53.145,77 (cinquenta e três mil cento e quarenta e seis reais e setenta e sete centavos).



PREFEITURA MUNICIPAL	
TÍTULO	PROJETO DOCUMENTAL PARA LEILÃO DE EDIFICAÇÃO MUNICIPAL
PROJETO	PLANTA DE SITUAÇÃO
ENDEREÇO	SE-170, Rodovia para Itabi, nº 51, Gracho Cardoso/SE
CLIENTE	PREFEITURA DE GRACCHO CARDOSO
AUTOR RESPONSÁVEL TÉCNICO	ENG. JEAN MUNIZ MOURA JUNIOR
DATA	22/01/2025
ESCALA	1:100
PARTE	01 / 01
FORMATO	A3