

DECRETO Nº 078/2025, DE 28 DE NOVEMBRO DE 2025.

Declara de utilidade pública, para fins de desapropriação, uma gleba de terra de 50m x 50m situada no local denominado “Riacho Doce”, distrito de Poço Fundo, bem como 44 lotes da Quadra C, 60 lotes da Quadra E e 20 lotes da Quadra G, todos pertencentes ao Loteamento José Olinto Filho II, localizado no referido distrito, no município de Santa Cruz do Capibaribe/PE, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SANTA CRUZ DO CAPIBARIBE, Estado de Pernambuco, no uso das atribuições que lhes são conferidas pela Constituição Federal, pela Constituição do Estado, e pelo inciso XI, do art. 47, da Lei Orgânica do Município.

CONSIDERANDO o procedimento para desapropriação por utilidade pública previsto no art. 5º, XXIV, da Constituição Federal, e nas alíneas “m e n”, do art. 5º, do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941;

CONSIDERANDO a necessidade de construção de um campo de futebol e outros prédios públicos no “Sítio Riacho Doce”;

CONSIDERANDO o mandamento constitucional de que compete ao Município fomentar, incentivar e proteger as práticas desportivas, conforme o Art. 217, da Constituição Federal;

DECRETA:

Art. 1º Fica declarada de utilidade pública, para fins de desapropriação por via amigável ou judicial, em caráter de urgência, uma (01) gleba de terra situada no lugar denominado Riacho Doce, no distrito de Poço Fundo, no Município de Santa Cruz do

Capibaribe/PE, medindo 50 metros de frente e 50 metros em ambos os lados, perfazendo área total de 2.500 m², bem como as seguintes quadras localizadas no Loteamento José Olinto Filho II, distrito de Poço Fundo, em Santa Cruz do Capibaribe/PE:

- I. Quadra “C”, composta por 44 (quarenta e quatro) lotes, cada um medindo 5 metros de frente e fundo e 25 metros em ambos os lados, totalizando 125 m² por lote e 5.500 m² de área global avaliada;
- II. Quadra “E”, composta por 60 (sessenta) lotes, cada um medindo 5 metros de frente e fundo e 25 metros em ambos os lados, totalizando 125 m² por lote e 7.500 m² de área global avaliada;
- III. Quadra “G”, composta por 20 (vinte) lotes, cada um medindo 5 metros de frente e fundo e 25 metros em ambos os lados, perfazendo 125 m² por lote e 2.500 m² de área global avaliada.

Parágrafo único. As características completas dos imóveis, confrontações, áreas, avaliações e demais elementos técnicos constam no parecer mercadológico e no levantamento topográfico que acompanham este Decreto como Anexo I.

Art. 2º A presente desapropriação tem por finalidade a realização de implantação de um campo de futebol e outros edifícios públicos no lugar denominado Riacho Doce e no Loteamento José Olinto Filho II, ambos localizados no distrito de Poço Fundo, em Santa Cruz do Capibaribe/PE.

Art. 3º Deve ser notificado o proprietário do imóvel objeto da presente declaração de utilidade pública, Sebastião Carlos Barbosa, CPF 141.549.944-68, cédula de identidade nº 1.202.669-SSP/PE, devendo, no prazo de 15 (quinze) dias, informar se aceita ou rejeita a oferta do valor avaliado para desapropriação, sendo o silêncio considerado rejeição.

Art. 4º Diante da rejeição, fica a Procuradoria Geral do Município autorizada a promover a desapropriação judicial.

Art. 5º Fica o EXPROPRIANTE autorizado a invocar o caráter de urgência no processo judicial de desapropriação para a imediata imissão na posse no imóvel

abrangido por este Decreto, conforme disposto no art. 15, §1º e §2º, do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941.

Art. 6º Os imóveis identificados no art. 1º deste Decreto foram avaliados em R\$ 1.080.000,00 (um milhão e oitenta mil reais), conforme parecer mercadológico constante do Anexo I, valor que será destinado à compensação, com o débito existente entre o expropriado e a expropriante, apurado em R\$ 1.078.341,59 (um milhão, setenta e oito mil, trezentos e quarenta e um reais e cinquenta e nove centavos), conforme extrato de débito constante no Anexo II emitido pela Secretaria da Receita Municipal, operando-se a quitação do referido débito até o limite do valor avaliado.

Parágrafo único. Efetuada a compensação de que trata o caput deste artido, o valor remanescente de R\$ 1.658,41 (um mil, seiscentos e cinquenta e oito reais e quarenta e um centavos), deverá ser restituído ao expropriado, observados os procedimentos administrativos e financeiros aplicáveis.

Art. 7º As despesas decorrentes deste Decreto correrão à conta da dotação específica consignada em orçamento próprio.

Art. 8º Os efeitos deste Decreto retroagem a 11 de novembro de 2025.

Art. 9º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, especialmente as constantes do Decreto nº 058/2025.

Gabinete do Prefeito, 28 de novembro de 2025.

HELIO LIMA
ARAGAO
FILHO:049992924
16

Assinado de forma
digital por HELIO
LIMA ARAGAO
FILHO:04999292416

HÉLIO LIMA ARAGÃO FILHO

PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SANTA CRUZ DO CAPIBARIBE/PE

EDUARDO GOMES CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 15.653

Rua Cabo Otávio Aragão, 304 – Centro – Santa Cruz do Capibaribe - PE

PARECER MERCADOLÓGICO

SOLICITANTE: SEREM SANTA CRUZ DO CAPIBARIBE

01 – OBJETIVO DO TRABALHO

Determinar o valor de mercado (Parecer Mercadológico) mais significativo para o imóvel avaliado para todas as finalidades.

02- IMÓVEL AVALIANDO

01 gleba de terra, situada no lugar denominado de Riacho Doce, em Poço Fundo, na cidade de Santa Cruz do Capibaribe, com os seguintes confrontantes: FRENTE leito da Rua Josefa Raiane de Lima; FUNDOS terras do Sr. Sebastião Carlos Barbosa; LADO DIREIRO terras do Sr. Sebastião Carlos Barbosa e do LADO ESQUERDO terras do Sr. Sebastião Carlos Barbosa

O referido imóvel mede 50 metros de frente e fundos e 50 metros de ambos os lados, perfazendo 2.500m² de área total, e encontra-se cadastrado no cadastro no imobiliário municipal, em nome de Sebastião Carlos Barbosa.

03 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado na cidade de Santa Cruz do Capibaribe, distrito de Poço Fundo.

Nas proximidades do imóvel está localizada a Creche Municipal.

04 – INDICADORES DO PROCESSO AVALIATIVO

4.1 – VISTORIA – Vistoriamos o imóvel com o objetivo de levantar informações para a realização da avaliação, tais como: localização, condições de acesso, infraestrutura, benfeitorias existentes e topografia.

- Localização: Boa. O imóvel está localizado no distrito de Poço Fundo.
- Condições de acesso: A via onde o imóvel está localizado, não possui pavimentação, assim como as demais vias de acesso ao Imóvel.
- Benfeitorias – não há edificação no imóvel.
- Infraestrutura - O imóvel avaliando localiza-se em bairro dotado pouca infraestrutura básica (só possui rede energia elétrica e coleta de lixo).

4.2 – NÍVEL DE RIGOR – O laudo de avaliação foi elaborado a nível de precisão expedita.

4.3 – FONTES DE PESQUISA - No que tange à pesquisa de preços praticados no mercado imobiliário, esta foi realizada com base no mercado imobiliário local, anúncios e ofertas de venda, ofertas para

compra, proprietários locais, atual comercialização de similar na mesma área, tabela CUB do SINDUSCON e cálculo técnico.

05 - NOTA

O imóvel objeto deste Parecer foi avaliado levando-se em considerações algumas situações:

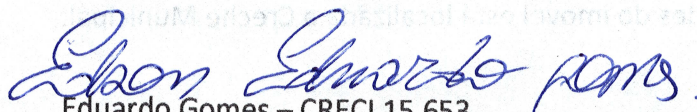
- * O preço avaliado foi estimado com base nos documentos apresentados, visita ao imóvel e comparativos de preço por m² na região;
- * A atual situação econômica;
- * A quantidade de imóveis disponíveis na região;
- * O imóvel foi avaliado no estado em que se encontra na data da avaliação.

06 – CONCLUSÃO

Tendo em vista todos os aspectos abordados no presente laudo de avaliação, se tratando de uma área grande, com potencial para grandes edificações, concluímos que o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) representa o preço real de mercado, da gleba de terra, situada no lugar denominado de Riacho Doce, inserida em Poço Fundo, na cidade de Santa Cruz do Capibaribe.

Admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, o valor do imóvel varia entre o mínimo de R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais) e o máximo de R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais).

Santa Cruz do Capibaribe, 11 de novembro de 2025.


Eduardo Gomes – CRECI 15.653



EIXO B

EIXO A

© 2014 - 2020
Nº 133032 880m
RUA 27 km

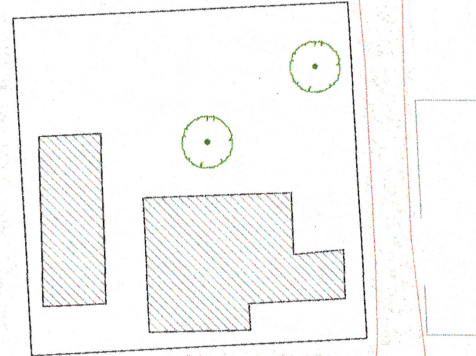
CERCA DE DELIMITAÇÃO

VIA DE ACESSO

01 LEVANTAMENTO PLANALTIMÉTRICO

Santa Cruz do Capibaribe/PE

Esc. 1:400

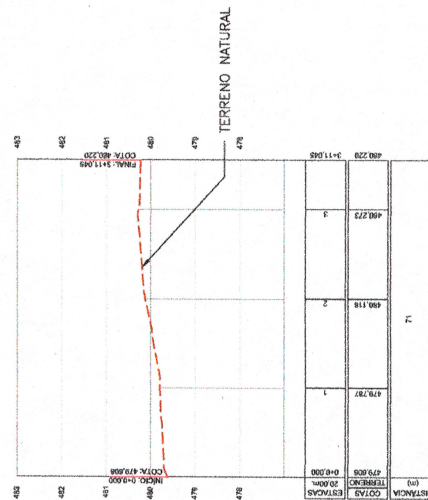


02 PERFIL B

Santa Cruz do Capibaribe/PE

Esc. 1:800

PERFIL - EIXO B

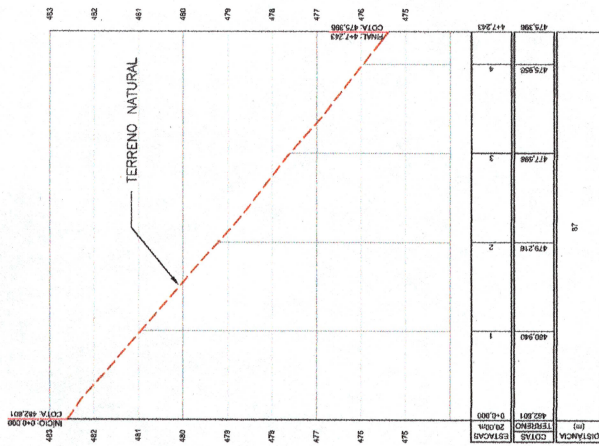


03 PERFIL B

Santa Cruz do Capibaribe/PE

Esc. 1:800

PERFIL - EIXO A



04 PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

Santa Cruz do Capibaribe PE

Sem Escala



LEGENDA	
	Árvore
	Edificação
	Via Pavimentada / Terreno Natural
	Alinhamento Predial
	Curvas de Nível - Intermediária
	Curvas de Nível - Meia
	Área Pretendida

TÍTULO: O.S. Nº - LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANALTIMÉTRICO	
ATT. / ISSO:	LEVANTAMENTO PLANALTIMÉTRICO CADASTRAL
LOCAL:	DISTRITO DE POÇO FUNDO, SANTA CRUZ DO CAPIBARIBE/PE
CONTEÚDO: PLANTA DE SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CURVAS DE NÍVEL	
RESPONSÁVEL TÉCNICO:	CLAUDIA ANTONIO DE OLIVEIRA CREA 13.3032-8/PE
PROPRIETÁRIO:	CLAUDIA ANTONIO DE OLIVEIRA CNPJ 13.051.548/000433
QUADRO DE ÁREA: ÁREA 4.800,00m² PERÍMETRO 280,07m	
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DO CAPIBARIBE CNPJ 13.051.548/000433	
QUADRO DE ÁREA: ÁREA 4.800,00m² PERÍMETRO 280,07m	
TÓPOGRAFIA E ENGENHARIA	
TOP X Topografia - E-mail: toptopografia@gmail.com - Fone: 3042-1269 Av. Eduardo Faria 589 - Jd. Santa Cruz - Santa Cruz do Capibaribe - PE 55070-000	
INDICAÇÃO: 11/1/2020	
DATA DO DESENHO: 11/1/2020	
DESENHO: OLEBER PAUSTINO	
POLÍCIA: ÚNICA	

126A

126A

126A

126A

EDUARDO GOMES CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 15.653

Rua Cabo Otávio Aragão, 304 – Centro – Santa Cruz do Capibaribe - PE

PARECER MERCADOLÓGICO

SOLICITANTE: SEREM SANTA CRUZ DO CAPIBARIBE

01 – OBJETIVO DO TRABALHO

Determinar o valor de mercado (Parecer Mercadológico) mais significativo para o imóvel avaliado para todas as finalidades.

02- IMÓVEL AVALIANDO

44 Lotes na Quadra “C” no Loteamento José Olinto Filho II, situada no lugar denominado de Riacho Doce, inserida em Poço Fundo, na cidade de Santa Cruz do Capibaribe.

O referido imóvel é composto pelos lotes de 01 a 44, que tem medidas individuais de 5 metros de frente e fundos e 25 metros de ambos os lados, perfazendo 125 m² cada um e 5.500m² todo o imóvel avaliado.

O referido imóvel encontra-se cadastrado no cadastro no imobiliário municipal, em nome de Sebastião Carlos Barbosa sob os números:

2.0031.017.01.0185.0001.8
2.0031.017.01.0155.0001.7
2.0031.017.01.0150.0001.4
2.0031.017.01.0145.0001.3
2.0031.017.01.0140.0001.0
2.0031.017.01.0135.0001.0
2.0031.017.01.0130.0001.7
2.0031.017.01.0125.0001.6
2.0031.017.01.0120.0001.3
2.0031.017.01.0115.0001.2
2.0031.017.02.0085.0001.3
2.0031.017.02.0080.0001.0
2.0031.017.02.0175.0001.0
2.0031.017.02.0170.0001.7
2.0031.017.02.0165.0001.6
2.0031.017.02.0160.0001.3
2.0031.017.02.0155.0001.2
2.0031.017.03.0220.0001.2
2.0031.017.03.0215.0001.1
2.0031.017.03.0210.0001.9
2.0031.017.03.0205.0001.8
2.0031.017.03.0200.0001.5
2.0031.017.03.0195.0001.8
2.0031.017.03.0190.0001.5
2.0031.017.02.0050.0001.0
2.0031.017.02.0045.0001.9
2.0031.017.02.0040.0001.6

2.0031.017.02.0035.0001.5
2.0031.017.02.0030.0001.2
2.0031.017.02.0025.0001.1
2.0031.017.02.0020.0001.9
2.0031.017.02.0015.0001.8
2.0031.017.02.0010.0001.5
2.0031.017.02.0005.0001.4
2.0031.017.03.0270.0001.0
2.0031.017.03.0265.0001.0
2.0031.017.03.0260.0001.7
2.0031.017.03.0255.0001.6
2.0031.017.03.0250.0001.3
2.0031.017.03.0245.0001.2
2.0031.017.03.0240.0001.0
2.0031.017.03.0235.0001.9
2.0031.017.03.0230.0001.6
2.0031.017.03.0225.0001.5

03 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado na cidade de Santa Cruz do Capibaribe, distrito de Poço Fundo, Loteamento José Olinto Filho.

Nas proximidades do imóvel está localizada a Creche Municipal.

04 – INDICADORES DO PROCESSO AVALIATIVO

4.1 – VISTORIA – Vistoriamos o imóvel com o objetivo de levantar informações para a realização da avaliação, tais como: localização, condições de acesso, infraestrutura, benfeitorias existentes e topografia.

- Localização: Boa. O imóvel está localizado no distrito de Poço Fundo.
- Condições de acesso: A via onde o imóvel está localizado, não possui pavimentação, assim como as demais vias de acesso ao Imóvel.
- Benfeitorias – não há edificação no imóvel.
- Infraestrutura - O imóvel avaliando localiza-se em bairro dotado pouca infraestrutura básica (só possui rede energia elétrica e coleta de lixo).

4.2 – NÍVEL DE RIGOR – O laudo de avaliação foi elaborado a nível de precisão expedita.

4.3 – FONTES DE PESQUISA - No que tange à pesquisa de preços praticados no mercado imobiliário, esta foi realizada com base no mercado imobiliário local, anúncios e ofertas de venda, ofertas para compra, proprietários locais, atual comercialização de similar na mesma área, tabela CUB do SINDUSCON e cálculo técnico.

05 - NOTA

O imóvel objeto deste Parecer foi avaliado levando-se em considerações algumas situações:

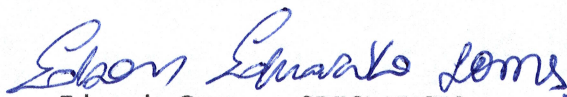
- * O preço avaliado foi estimado com base nos documentos apresentados, visita ao imóvel e comparativos de preço por m² na região;
- * A atual situação econômica;
- * A quantidade de imóveis disponíveis na região;
- * O imóvel foi avaliado no estado em que se encontra na data da avaliação.

06 – CONCLUSÃO

Tendo em vista todos os aspectos abordados no presente laudo de avaliação, se tratando de uma área grande, com potencial para grandes edificações, concluímos que o valor de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) representa o preço real de mercado, da Quadra “C” no Loteamento José Olinto Filho II, situada no lugar denominado de Riacho Doce, inserida em Poço Fundo, na cidade de Santa Cruz do Capibaribe.

Admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, o valor do imóvel varia entre o mínimo de R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais) e o máximo de R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais).

Santa Cruz do Capibaribe, 11 de novembro de 2025.


Eduardo Gomes – CRECI 15.653

LOTEAMENTO JOSÉ OLINTO FILHO II - LOTES PARA DESAPROPRIAÇÃO



R. Ivanice Valeria da Silva Oliveira

ÁREA PÚBLICA

35	34
36	33
37	32
38	31
39	30
40	29
41	28
42	27
43	26
44	25
18	17
19	16
20	15
21	14
22	13
23	12
24	11
01	02
03	04
05	06
07	08
09	10

R. Projetada 04 - LOT. JOSÉ OLINTO II - VILA DE POÇO FUNDO

R. Josefa Raiane de Lima

36	35
37	34
38	33
39	32
40	31
41	30
42	29
43	28
44	27
45	26
46	25
47	24
48	23
49	22
50	21
51	20
52	19
53	18
54	17
55	16
56	15
57	14
58	13
59	12
60	11
01	02
03	04
05	06
07	08
09	10

R. Projetada 05 - LOT. JOSÉ OLINTO II - VILA DE POÇO FUNDO

ÁREA PÚBLICA

36	15
37	14
38	13
39	12
40	11
01	02
03	04
05	06
07	08
09	10

R. Projetada 06 - LOT. JOSÉ OLINTO II - VILA DE POÇO FUNDO

R. Maria Ivânia Lagos

LOTEAMENTO JOSE OLINTO FILHO II - LOTES PARA DESAPROPRIAÇÃO

EDUARDO GOMES CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 15.653

Rua Cabo Otávio Aragão, 304 – Centro – Santa Cruz do Capibaribe - PE

PARECER MERCADOLÓGICO

SOLICITANTE: SEREM SANTA CRUZ DO CAPIBARIBE

01 – OBJETIVO DO TRABALHO

Determinar o valor de mercado (Parecer Mercadológico) mais significativo para o imóvel avaliado para todas as finalidades.

02- IMÓVEL AVALIANDO

60 Lotes na Quadra “E” no Loteamento José Olinto Filho II, situada no lugar denominado de Riacho Doce, em Poço Fundo, na cidade de Santa Cruz do Capibaribe.

O referido imóvel é composto pelos lotes com numeração de 01 a 60, que tem medidas individuais de 5 metros de frente e fundos e 25 metros de ambos os lados, perfazendo 125 m² cada um e 7.500m² todo o imóvel avaliado.

O referido imóvel encontra-se cadastrado no cadastro no imobiliário municipal, em nome de Sebastião Carlos Barbosa sob os números:

2.0031.016.01.0220.0001.0
2.0031.016.01.0190.0001.2
2.0031.016.01.0185.0001.1
2.0031.016.01.0180.0001.9
2.0031.016.01.0175.0001.8
2.0031.016.01.0170.0001.5
2.0031.016.01.0165.0001.4
2.0031.016.01.0160.0001.1
2.0031.016.01.0155.0001.0
2.0031.016.01.0150.0001.8
2.0031.016.03.0120.0001.3
2.0031.016.03.0115.0001.2
2.0031.016.03.0110.0001.0
2.0031.016.03.0105.0001.9
2.0031.016.03.0100.0001.6
2.0031.016.03.0095.0001.9
2.0031.016.03.0090.0001.6
2.0031.016.03.0085.0001.5
2.0031.016.03.0080.0001.2
2.0031.016.03.0075.0001.1
2.0031.016.03.0070.0001.9
2.0031.016.03.0065.0001.8
2.0031.016.03.0060.0001.5
2.0031.016.03.0055.0001.4
2.0031.016.03.0050.0001.1
2.0031.016.03.0045.0001.0
2.0031.016.03.0040.0001.8

2.0031.016.03.0035.0001.7
2.0031.016.03.0030.0001.4
2.0031.016.03.0025.0001.3
2.0031.016.03.0020.0001.0
2.0031.016.03.0015.0001.0
2.0031.016.03.0010.0001.7
2.0031.016.03.0005.0001.6
2.0031.016.03.0400.0001.4
2.0031.016.02.0370.0001.9
2.0031.016.02.0340.0001.8
2.0031.016.02.0335.0001.7
2.0031.016.02.0330.0001.4
2.0031.016.02.0325.0001.3
2.0031.016.02.0320.0001.0
2.0031.016.02.0315.0001.0
2.0031.016.02.0310.0001.7
2.0031.016.02.0305.0001.6
2.0031.016.02.0300.0001.3
2.0031.016.02.0295.0001.6
2.0031.016.02.0290.0001.3
2.0031.016.02.0285.0001.2
2.0031.016.02.0280.0001.0
2.0031.016.02.0275.0001.9
2.0031.016.02.0270.0001.6
2.0031.016.02.0265.0001.5
2.0031.016.02.0260.0001.2
2.0031.016.02.0255.0001.1
2.0031.016.02.0250.0001.9
2.0031.016.02.0245.0001.8
2.0031.016.02.0240.0001.5
2.0031.016.02.0235.0001.4
2.0031.016.02.0230.0001.1
2.0031.016.02.0225.0001.0

03 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado na cidade de Santa Cruz do Capibaribe, distrito de Poço Fundo, Loteamento José Olinto Filho.

Nas proximidades do imóvel está localizada a Creche Municipal.

04 – INDICADORES DO PROCESSO AVALIATIVO

4.1 – VISTORIA – Vistoriamos o imóvel com o objetivo de levantar informações para a realização da avaliação, tais como: localização, condições de acesso, infraestrutura, benfeitorias existentes e topografia.

- Localização: Boa. O imóvel está localizado no distrito de Poço Fundo.
- Condições de acesso: A via onde o imóvel está localizado, não possui pavimentação, assim como as demais vias de acesso ao Imóvel.

- Benfeitorias – não há edificação no imóvel.
- Infraestrutura - O imóvel avaliando localiza-se em bairro dotado pouca infraestrutura básica (só possui rede energia elétrica e coleta de lixo).

4.2 – NÍVEL DE RIGOR – O laudo de avaliação foi elaborado a nível de precisão expedita.

4.3 – FONTES DE PESQUISA - No que tange à pesquisa de preços praticados no mercado imobiliário, esta foi realizada com base no mercado imobiliário local, anúncios e ofertas de venda, ofertas para compra, proprietários locais, atual comercialização de similar na mesma área, tabela CUB do SINDUSCON e cálculo técnico.

05 - NOTA

O imóvel objeto deste Parecer foi avaliado levando-se em considerações algumas situações:

- * O preço avaliado foi estimado com base nos documentos apresentados, visita ao imóvel e comparativos de preço por m² na região;
- * A atual situação econômica;
- * A quantidade de imóveis disponíveis na região;
- * O imóvel foi avaliado no estado em que se encontra na data da avaliação.

06 – CONCLUSÃO

Tendo em vista todos os aspectos abordados no presente laudo de avaliação, se tratando de uma área grande, com potencial para grandes edificações, concluímos que o valor de R\$ 550.000,00 (seiscentos mil reais) representa o preço real de mercado, da Quadra “E” no Loteamento José Olinto Filho II, situada no lugar denominado de Riacho Doce, em Poço Fundo, na cidade de Santa Cruz do Capibaribe.

Admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, o valor do imóvel varia entre o mínimo de R\$ 520.000,00 (quinhentos e vinte mil reais) e o máximo de R\$ 570.000,00 (quinhentos e setenta mil reais).

Santa Cruz do Capibaribe, 11 de novembro de 2025.


Eduardo Gomes – CRECI 15.653

o cálculo técnico

02 - NOTA

- * O imóvel objeto desta Pesquisa foi avaliado levando-se em consideração alguns aspectos
- * O preço avaliado foi estimado com base nos dados e informações fornecidas e observações
- de preço por m² na região;
- * A atual situação econômica;
- * A situação de mercado de imóveis da região;
- * O imóvel foi avaliado no estado em que se encontra na data da avaliação.

03 - CONCLUSÃO

Tendo em vista todos os aspectos abordados no presente laudo de avaliação, se tratando de uma área grande, com potencial para grandes edificações, concluiu-se que o valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) representa o preço real de mercado da parcela "E" no loteamento José Olimário Filho, situada no bairro denominado "O Rio do Doce", em Porto Fúndez, na cidade de Santa Cruz do Capibaribe.

Adicionalmente, uma avaliação de até 5% (cinco por cento) para cima ou para baixo, o valor do imóvel varia entre o mínimo de R\$ 237.500,00 (duzentos e trinta e sete mil e quinhentos reais) e o máximo de R\$ 262.500,00 (duzentos e sessenta e dois mil e quinhentos reais).

Santa Cruz do Capibaribe, 11 de novembro de 2025.

Edson Soares - CREA 12.022

LOTEAMENTO JOSÉ OLINTO FILHO II - LOTES PARA DESAPROPRIAÇÃO



R. Ivanice Valeria da Silva Oliveira

ÁREA PÚBLICA

35	34
36	33
37	32
38	31
39	30
40	29
41	28
42	27
43	26
44	25
18	17
19	16
20	15
21	14
22	13
23	12
24	11
01	02
03	04
05	06
07	08
09	10

R. Projetada 04 - LOT. JOSÉ OLINTO II - VILA DE POÇO FUNDO

R. Josefa Raiane de Lima

36	35
37	34
38	33
39	32
40	31
41	30
42	29
43	28
44	27
45	26
46	25
47	24
48	23
49	22
50	21
51	20
52	19
53	18
54	17
55	16
56	15
57	14
58	13
59	12
60	11
01	02
03	04
05	06
07	08
09	10

R. Projetada 05 - LOT. JOSÉ OLINTO II - VILA DE POÇO FUNDO

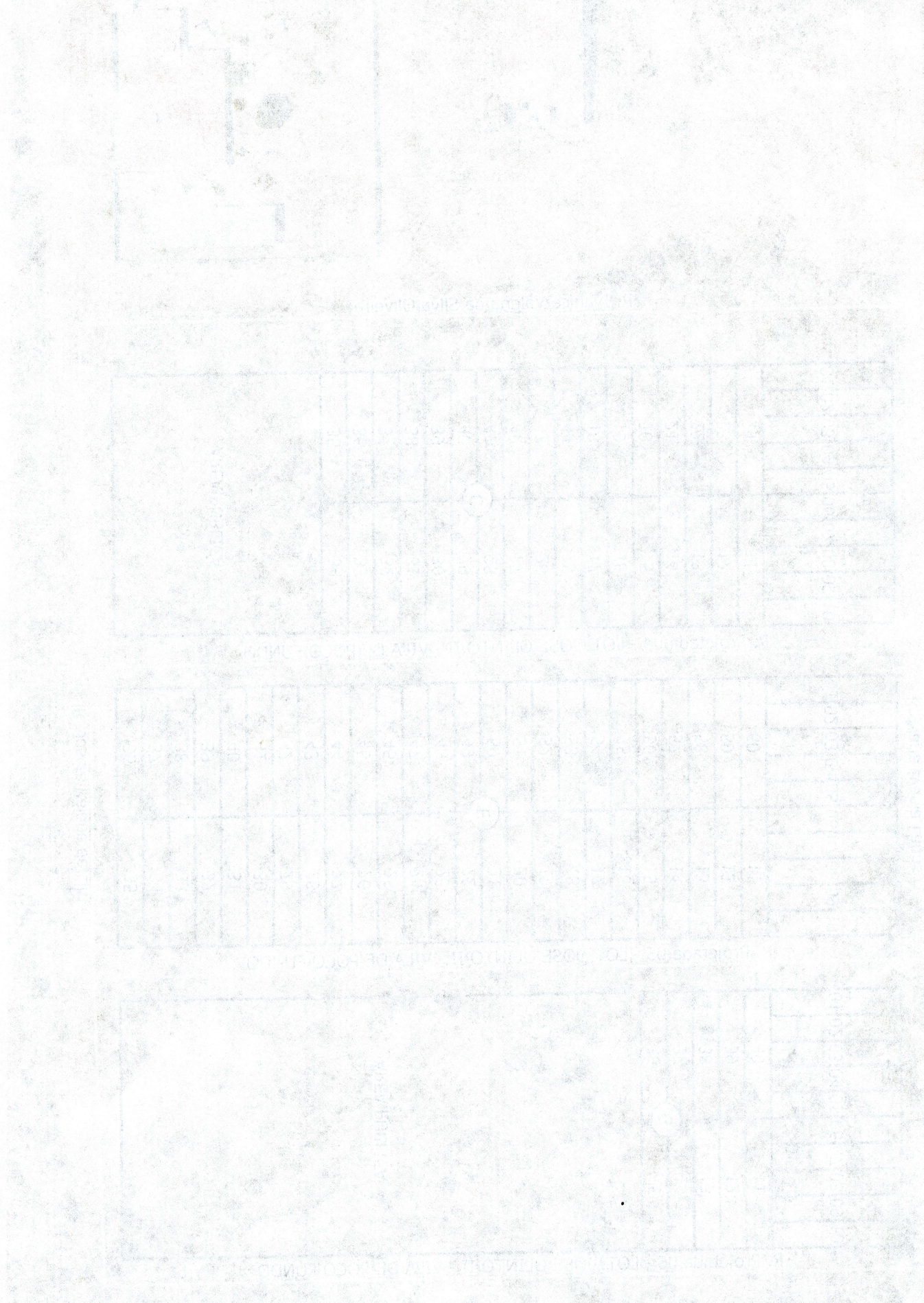
ÁREA PÚBLICA

36	15
37	14
38	13
39	12
40	11
01	02
03	04
05	06
07	08
09	10

R. Projetada 06 - LOT. JOSÉ OLINTO II - VILA DE POÇO FUNDO

R. Maria Ivânia Lagos

LOTEAMENTO JOSÉ OLÍMPIO FILHO II - LOTES PARA DESAPROPRIAÇÃO



EDUARDO GOMES CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 15.653

Rua Cabo Otávio Aragão, 304 – Centro – Santa Cruz do Capibaribe - PE

PARECER MERCADOLÓGICO

SOLICITANTE: SEREM SANTA CRUZ DO CAPIBARIBE

01 – OBJETIVO DO TRABALHO

Determinar o valor de mercado (Parecer Mercadológico) mais significativo para o imóvel avaliado para todas as finalidades.

02- IMÓVEL AVALIANDO

20 Lotes na Quadra "G" no Loteamento José Olinto Filho II, situada no lugar denominado de Riacho Doce, em Poço Fundo, na cidade de Santa Cruz do Capibaribe.

O referido imóvel é composto pelos lotes com numeração de 01 a 15, e de 36 a 40 que tem medidas individuais de 5 metros de frente e fundos e 25 metros de ambos os lados, perfazendo 125 m² cada um e 2.500m² todo o imóvel avaliado.

O referido imóvel encontra-se cadastrado no cadastro no imobiliário municipal, em nome de Sebastião Carlos Barbosa sob os números:

2.0031.013.01.0125.0001.0
2.0031.013.01.0195.0001.3
2.0031.013.01.0090.0001.0
2.0031.013.01.0085.0001.0
2.0031.013.01.0080.0001.7
2.0031.013.01.0075.0001.6
2.0031.013.01.0070.0001.3
2.0031.013.01.0065.0001.2
2.0031.013.01.0060.0001.0
2.0031.013.01.0055.0001.9
2.0031.013.03.0025.0001.4
2.0031.013.03.0020.0001.1
2.0031.013.03.0015.0001.0
2.0031.013.03.0010.0001.8
2.0031.013.03.0005.0001.7
2.0031.013.02.0150.0001.7
2.0031.013.02.0145.0001.6
2.0031.013.02.0140.0001.3
2.0031.013.02.0135.0001.2
2.0031.013.02.0130.0001.0

03 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado na cidade de Santa Cruz do Capibaribe, distrito de Poço Fundo, Loteamento José Olinto Filho.

Nas proximidades do imóvel está localizada a Creche Municipal.



04 – INDICADORES DO PROCESSO AVALIATIVO

4.1 – VISTORIA – Vistoriamos o imóvel com o objetivo de levantar informações para a realização da avaliação, tais como: localização, condições de acesso, infraestrutura, benfeitorias existentes e topografia.

- Localização: Boa. O imóvel está localizado no distrito de Poço Fundo.
- Condições de acesso: A via onde o imóvel está localizado, não possui pavimentação, assim como as demais vias de acesso ao Imóvel.
- Benfeitorias – não há edificação no imóvel.
- Infraestrutura - O imóvel avaliando localiza-se em bairro dotado pouca infraestrutura básica (só possui rede energia elétrica e coleta de lixo).

4.2 – NÍVEL DE RIGOR – O laudo de avaliação foi elaborado a nível de precisão expedita.

4.3 – FONTES DE PESQUISA - No que tange à pesquisa de preços praticados no mercado imobiliário, esta foi realizada com base no mercado imobiliário local, anúncios e ofertas de venda, ofertas para compra, proprietários locais, atual comercialização de similar na mesma área, tabela CUB do SINDUSCON e cálculo técnico.

05 - NOTA

O imóvel objeto deste Parecer foi avaliado levando-se em considerações algumas situações:

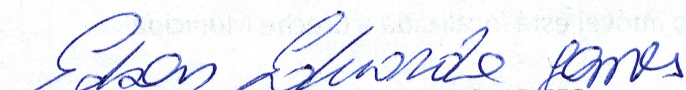
- * O preço avaliado foi estimado com base nos documentos apresentados, visita ao imóvel e comparativos de preço por m² na região;
- * A atual situação econômica;
- * A quantidade de imóveis disponíveis na região;
- * O imóvel foi avaliado no estado em que se encontra na data da avaliação.

06 – CONCLUSÃO

Tendo em vista todos os aspectos abordados no presente laudo de avaliação, se tratando de uma área grande, com potencial para grandes edificações, concluímos que o valor de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) representa o preço real de mercado, da Quadra “G” no Loteamento José Olinto Filho II, situada no lugar denominado de Riacho Doce, em Poço Fundo, na cidade de Santa Cruz do Capibaribe.

Admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, o valor do imóvel varia entre o mínimo de R\$ 76.000,00 (setenta e seis mil reais) e o máximo de R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais).

Santa Cruz do Capibaribe, 11 de novembro de 2025.


Edson Eduardo Gomes – CRECI 15.653



R. Josefa Raiane de Lima

ÁREA PÚBLICA

R. Projetada 04 - LOT. JOSÉ OLINTO II - VILA DE POÇO FUNDO.

R. Ivanice Valeria da Silva Oliveira



R. Projetada 05 - LOT. JOSÉ OLINTO II - VILA DE POÇO FUNDO

R. Maria Ivânia Lagos

ÁREA PÚBLICA

R. Projetada 06 - LOT. JOSÉ OLINTO II - VILA DE POÇO FUNDO

01 02 03 04 05 06 07 08 09 10

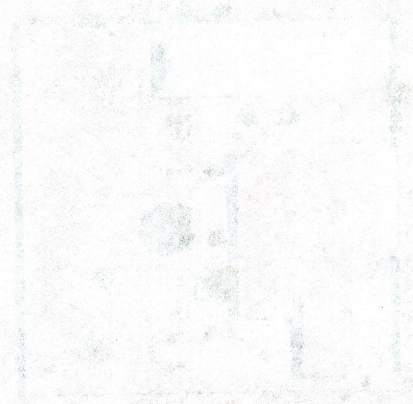
01 02 03 04 05 06 07 08 09 10

01 02 03 04 05 06 07 08 09 10



ОБЪЕДИНЕННЫЕ ШКОЛЫ - ИТОГИ РАБОТЫ

УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ ЦЕНТР



Содержание

№ п/п	Наименование	Количество
1	1	1
2	2	2
3	3	3
4	4	4
5	5	5
6	6	6
7	7	7
8	8	8
9	9	9
10	10	10
11	11	11
12	12	12
13	13	13
14	14	14
15	15	15
16	16	16
17	17	17
18	18	18
19	19	19
20	20	20
21	21	21
22	22	22
23	23	23
24	24	24
25	25	25
26	26	26
27	27	27
28	28	28
29	29	29
30	30	30
31	31	31
32	32	32
33	33	33
34	34	34
35	35	35
36	36	36
37	37	37
38	38	38
39	39	39
40	40	40
41	41	41
42	42	42
43	43	43
44	44	44
45	45	45
46	46	46
47	47	47
48	48	48
49	49	49
50	50	50
51	51	51
52	52	52
53	53	53
54	54	54
55	55	55
56	56	56
57	57	57
58	58	58
59	59	59
60	60	60
61	61	61
62	62	62
63	63	63
64	64	64
65	65	65
66	66	66
67	67	67
68	68	68
69	69	69
70	70	70
71	71	71
72	72	72
73	73	73
74	74	74
75	75	75
76	76	76
77	77	77
78	78	78
79	79	79
80	80	80
81	81	81
82	82	82
83	83	83
84	84	84
85	85	85
86	86	86
87	87	87
88	88	88
89	89	89
90	90	90
91	91	91
92	92	92
93	93	93
94	94	94
95	95	95
96	96	96
97	97	97
98	98	98
99	99	99
100	100	100

№ п/п	Наименование	Количество
1	1	1
2	2	2
3	3	3
4	4	4
5	5	5
6	6	6
7	7	7
8	8	8
9	9	9
10	10	10
11	11	11
12	12	12
13	13	13
14	14	14
15	15	15
16	16	16
17	17	17
18	18	18
19	19	19
20	20	20
21	21	21
22	22	22
23	23	23
24	24	24
25	25	25
26	26	26
27	27	27
28	28	28
29	29	29
30	30	30
31	31	31
32	32	32
33	33	33
34	34	34
35	35	35
36	36	36
37	37	37
38	38	38
39	39	39
40	40	40
41	41	41
42	42	42
43	43	43
44	44	44
45	45	45
46	46	46
47	47	47
48	48	48
49	49	49
50	50	50
51	51	51
52	52	52
53	53	53
54	54	54
55	55	55
56	56	56
57	57	57
58	58	58
59	59	59
60	60	60
61	61	61
62	62	62
63	63	63
64	64	64
65	65	65
66	66	66
67	67	67
68	68	68
69	69	69
70	70	70
71	71	71
72	72	72
73	73	73
74	74	74
75	75	75
76	76	76
77	77	77
78	78	78
79	79	79
80	80	80
81	81	81
82	82	82
83	83	83
84	84	84
85	85	85
86	86	86
87	87	87
88	88	88
89	89	89
90	90	90
91	91	91
92	92	92
93	93	93
94	94	94
95	95	95
96	96	96
97	97	97
98	98	98
99	99	99
100	100	100

№ п/п	Наименование	Количество
1	1	1
2	2	2
3	3	3
4	4	4
5	5	5
6	6	6
7	7	7
8	8	8
9	9	9
10	10	10
11	11	11
12	12	12
13	13	13
14	14	14
15	15	15
16	16	16
17	17	17
18	18	18
19	19	19
20	20	20
21	21	21
22	22	22
23	23	23
24	24	24
25	25	25
26	26	26
27	27	27
28	28	28
29	29	29
30	30	30
31	31	31
32	32	32
33	33	33
34	34	34
35	35	35
36	36	36
37	37	37
38	38	38
39	39	39
40	40	40
41	41	41
42	42	42
43	43	43
44	44	44
45	45	45
46	46	46
47	47	47
48	48	48
49	49	49
50	50	50
51	51	51
52	52	52
53	53	53
54	54	54
55	55	55
56	56	56
57	57	57
58	58	58
59	59	59
60	60	60
61	61	61
62	62	62
63	63	63
64	64	64
65	65	65
66	66	66
67	67	67
68	68	68
69	69	69
70	70	70
71	71	71
72	72	72
73	73	73
74	74	74
75	75	75
76	76	76
77	77	77
78	78	78
79	79	79
80	80	80
81	81	81
82	82	82
83	83	83
84	84	84
85	85	85
86	86	86
87	87	87
88	88	88
89	89	89
90	90	90
91	91	91
92	92	92
93	93	93
94	94	94
95	95	95
96	96	96
97	97	97
98	98	98
99	99	99
100	100	100



Prefeitura Municipal de Santa Cruz do Capibaribe
Secretaria de Receita Municipal

S I A T
06/11/2025

EXTRATO GLOBAL CONSOLIDADO - RESUMIDO - APENAS DÉBITOS EM ABERTO

Contribuinte: 141.549.944-68 - SEBASTIÃO CARLOS BARBOSA

ATENÇÃO, neste relatório não estão sendo considerados honorários advocatícios

DÉBITO IMOBILIÁRIO

Sequencial Imóvel	Débito Original			Débito Parcelado			Total R\$
	A Vencer	Vencido	Acréscimos	A Vencer	Vencido	Acréscimos	
Total: 395 (389)	803,28	665.321,45	407.849,74	0,00	0,00	0,00	1.073.974,47

DÉBITO MERCANTIL

Inscrição Mercantil	Débito Original			Débito Parcelado			Total R\$
	A Vencer	Vencido	Acréscimos	A Vencer	Vencido	Acréscimos	
Total: 1 (1)	0,00	1.116,04	404,48	0,00	0,00	0,00	1.520,52

DÉBITO AUTO/CONFISSÃO

Confissão/Auto	Débito Original			Débito Parcelado			Total R\$
	A Vencer	Vencido	Acréscimos	A Vencer	Vencido	Acréscimos	
Total: 0 (0)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

DÉBITO OUTROS CRÉDITOS MUNICIPAIS

Número	Débito Original			Débito Parcelado			Total R\$
	A Vencer	Vencido	Acréscimos	A Vencer	Vencido	Acréscimos	
Total: 5 (4)	0,00	1.191,04	1.655,56	0,00	0,00	0,00	2.846,60

DÉBITO ITBI

Número ITBI	Débito Original			Débito Parcelado			Total R\$
	A Vencer	Vencido	Acréscimos	A Vencer	Vencido	Acréscimos	
Total: 1 (0)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

DÉBITO NFS-e / DMS-e (Valores SEM Acréscimos)

Inscrição - Competência	DMS-e			NFS-e			Total R\$
	Iss Homologado	Iss Substituto	Total	Iss Homologado	Iss Substituto	Total	
Total: 6 (0)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Geral: 408 (394)	803,28	667.628,53	409.909,78	0,00	0,00	0,00	1.078.341,59