



PREFEITURA DE  
**ITABAIANA**  
FORTE COMO SEU POVO

## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Bairro Centro, Itabaiana – SE.

  
Prefeitura Municipal de Itabaiana  
Filipe José Magalhães de Melo  
Engenheiro Civil / Perito Avaliador  
CREA 2713436814



**SECRETARIA DE OBRAS,  
URBANISMO, INFRAESTRUTURA  
E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS**  
PREFEITURA DE ITABAIANA

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600 - Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105




obras@itabaiana.se.gov.br

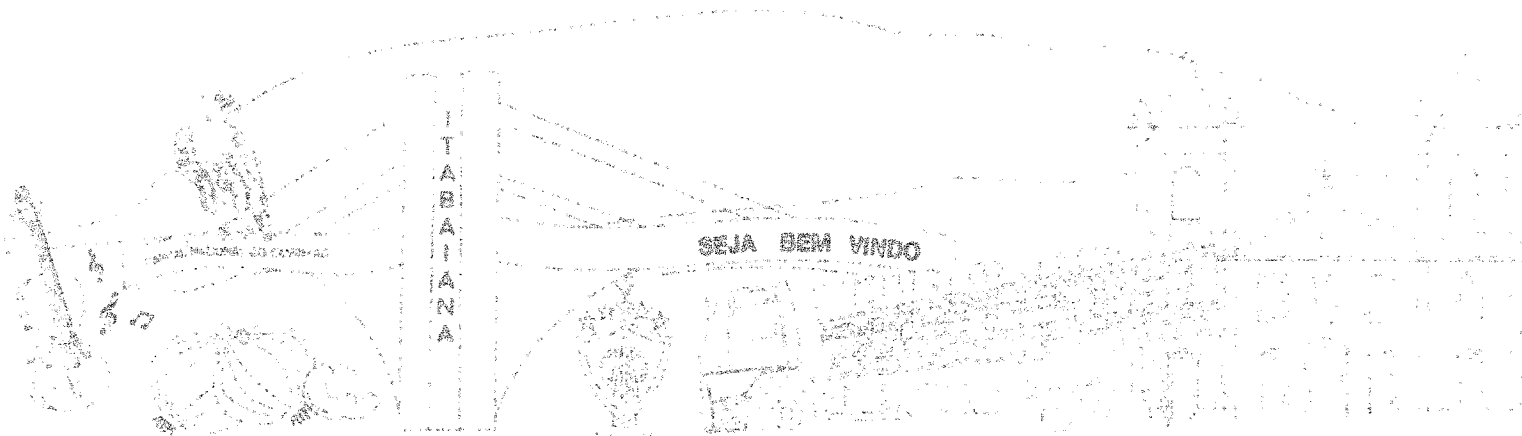


Página 1 de 14  
(79) 3431-9701

## SUMÁRIO

|   |   |
|---|---|
| 1. Identificação do Solicitante .....       | 3 |
| 2. Finalidade do Laudo .....                | 3 |
| 3. Objetivo da Avaliação .....              | 3 |
| 4. Caracterização do Imóvel .....           | 3 |
| 4.1 Localização do Imóvel.....              | 3 |
| 4.2 Caracterização da Região .....          | 4 |
| 4.3 Descrição do Imóvel.....                | 4 |
| 4.4 Vistoria do Imóvel.....                 | 4 |
| 5. Diagnostico de Mercado.....              | 5 |
| 6. Métodos e procedimentos utilizados ..... | 5 |
| 7. Valor de aluguel.....                    | 5 |
| 8. Encerramento.....                        | 5 |

  
Prefeitura Municipal de Itabaiana  
Filipe José Magalhães de Melo  
Engenheiro Civil / Perito Avaliador  
CREA 2713436814



## 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação da Prefeitura municipal de Itabaiana através da Secretaria das Obras, Urbanismo, Infraestrutura e dos Serviços Públicos de Itabaiana/SE.

## 2. FINALIDADE DO LAUDO

O presente laudo tem como finalidade apurar o valor de mercado para locação de 01 (um) imóvel pela Prefeitura Municipal de Itabaiana. Neste prédio funcionará provisoriamente a **Unidade de Saúde Dr. José Souto Diniz**, já que sua sede original passará por processo de reforma e ampliação.

## 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor real e atual do imóvel com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após o tratamento dos dados.

## 4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

### 4.1. LOCALIZAÇÃO

O referido imóvel, objeto desta avaliação, localiza-se na Avenida Otoniel Dória, nº 501, Bairro Centro, na cidade de Itabaiana-SE. Tendo como proprietário o senhor José Wilson Gomes, inscrito no CPF sob o nº 255.980.405-06.

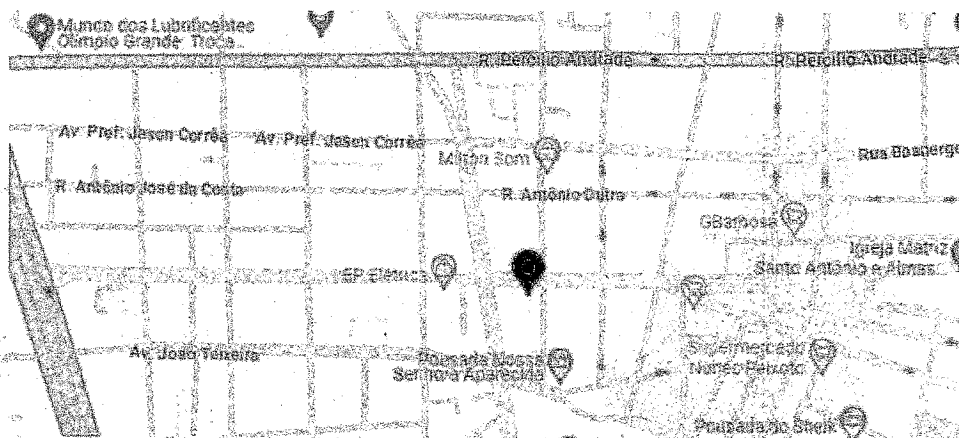


Figura 1- Localização do imóvel. Fonte: Google Maps.

Prefeitura Municipal de Itabaiana  
Filipe José Magalhães de Melo  
Engenheiro Civil / Perito Avaliador  
CREA 2713136814

#### 4.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel encontra-se localizado na zona urbana do município de Itabaiana-SE. A região de entorno contemplada por imóveis comerciais, sendo servida pelos seguintes melhoramentos urbanos:

- Energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Coleta de lixo;
- Rede de Abastecimento de água.

#### 4.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O objeto avaliando trata-se de um imóvel comercial com quatro pavimentos. O andar térreo é dividido em: 10 (dez) salas, 05 (cinco) banheiros, 01 (uma) recepção; 01 (uma) cozinha e 01 (um) refeitório. O primeiro andar é dividido em: 07 (sete) salas, 04 (quatro) banheiros e 01 (uma) área de circulação. O segundo andar é dividido em: 07 (sete) salas e 04 (quatro) banheiros. O terceiro andar é dividido em 01 (uma) área livre coberta extensa e 04 (quatro) banheiros. O edifício se encontra em bom estado de conservação. Fora observado o padrão construtivo e especificação de materiais em cada cômodo:

- Salas, recepção, refeitório e área de circulação:** Piso em concreto de alta resistência e pintura látex até o teto.
- Área Livre coberta:** Piso em revestimento cerâmico e paredes com revestimento cerâmico até a altura de 1,60m completa com pintura látex até o teto.
- Banheiros:** Piso em revestimento cerâmico; paredes com revestimento cerâmico até a altura de 1,60m completa com pintura látex até o teto; torneiras, pias e vasos sanitários em padrão popular.
- Cozinha:** Piso em concreto de alta resistência e paredes com revestimento cerâmico até a altura de 1,60m completa com pintura látex até o teto

#### 4.4. VISTORIA DO IMÓVEL

Na vistoria realizada no dia 13 de fevereiro de 2025 fora observado o estado de conservação e possíveis avarias já existentes, a análise fora realizada em cada elemento da construção dividida da seguinte forma:

Prefeitura Municipal de Itabaiana  
Filipe José Magalhães de Melo  
Engenheiro Civil / Perito Avaliador  
CREA 2713436814

- a) **Fundações:** Apresenta-se estável, sem sinais de avarias.
- b) **Alvenarias:** A alvenaria em todos os cômodos se apresenta em bom estado de conservação.
- c) **Pavimentação:** Se encontra em bom estado de conservação.
- d) **Esquadrias:** As esquadrias se encontram em bom estado de conservação.
- e) **Pintura:** A pintura se encontra em bom estado de conservação de conservação.

## 5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Não foram encontrados imóveis em oferta que atendessem às particularidades da finalidade da locação, como por exemplo, a estrutura e a localização para o atendimento aos usuários. Dessa forma, a presente contratação está em consonância com o art 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. Considerando o atual desempenho do mercado, com a estagnação do setor imobiliário, pode-se concluir que a sua liquidez é normal.

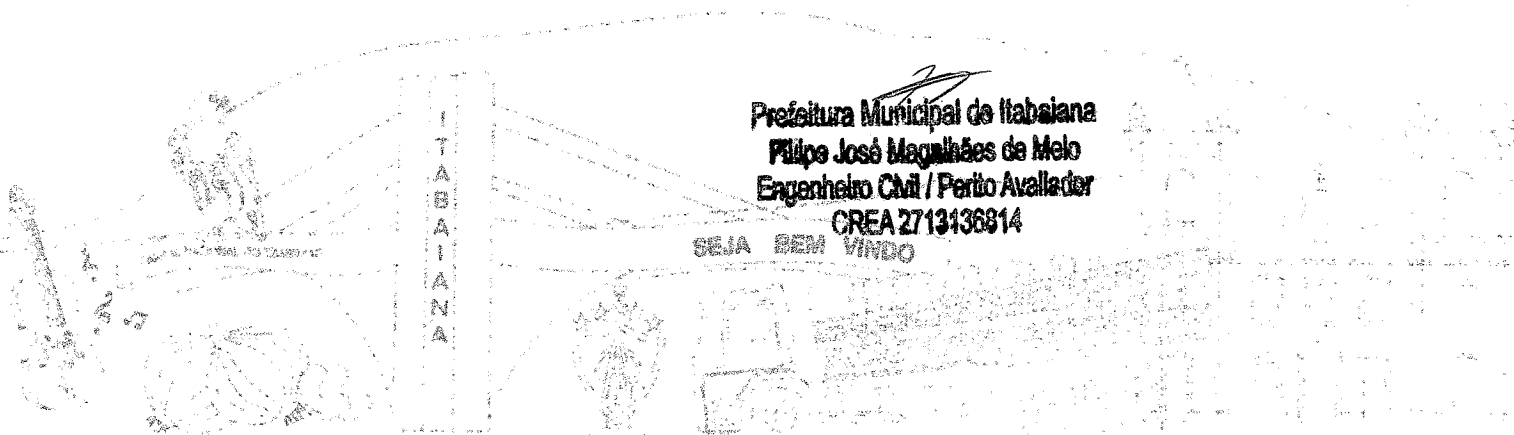
## 6. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

### 1 - Método comparativo direto de dados de mercado.

Neste caso o valor do imóvel foi alcançado de acordo com as instruções normativas, bem como foram levados em consideração possíveis valores praticados em contratos anteriores e eventuais reajustes.

## 7. VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL

Com apreciação de todos os itens supracitados o valor de avaliação de mercado do imóvel em questão é R\$ 17.900,00/ mês (Dezessete mil e novecentos reais por mês).





## 8. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 14 (quatorze) folhas.

**R\$ 17.900,00/ mês (Dezessete mil e novecentos reais por mês).**

**Filipe José Magalhães de Melo**  
Engenheiro Civil / Perito avaliador - CREA 271313681-4  
Servidor/Matrícula – 2042

Itabaiana – SE, 13 de fevereiro de 2025.

Prefeitura Municipal de Itabaiana  
Filipe José Magalhães de Melo  
Engenheiro Civil / Perito Avaliador  
CREA 2713136814

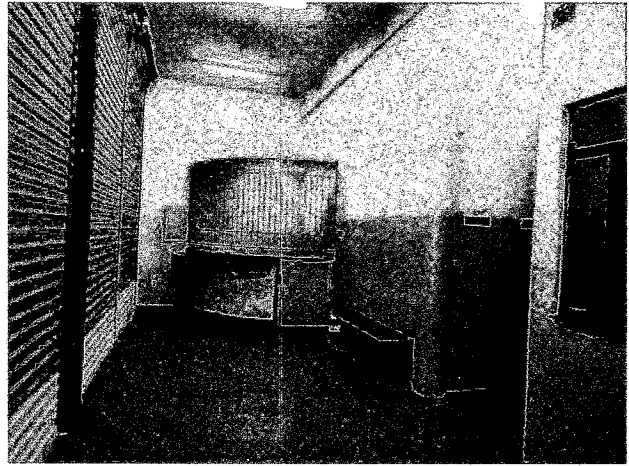




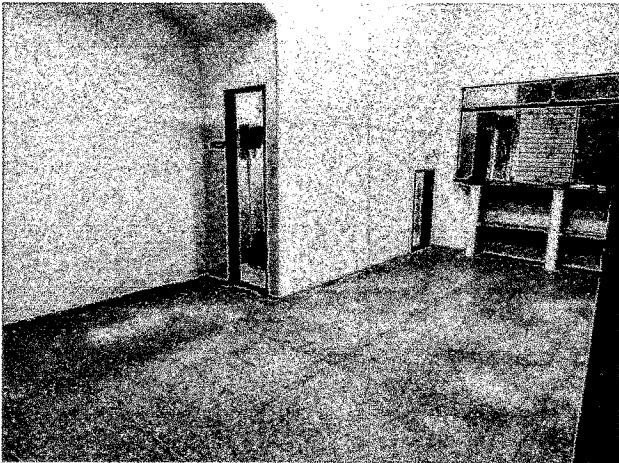
**ANEXO**  
**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



*Foto 1. Vista da fachada do imóvel avaliando.*



*Foto 2. Vista da recepção no térreo.*



*Foto 3. Vista de uma sala no térreo.*



*Foto 4. Vista de uma sala no térreo.*



**Prefeitura Municipal de Itabaiana**  
**Filipe José Magalhães de Melo**  
**Engenheiro Civil / Perito Avaliador**  
**CREA 2713136814**



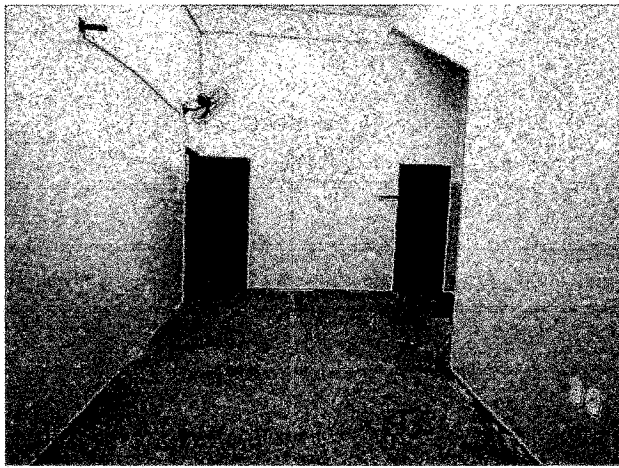


Foto 5. Vista de uma sala no térreo.

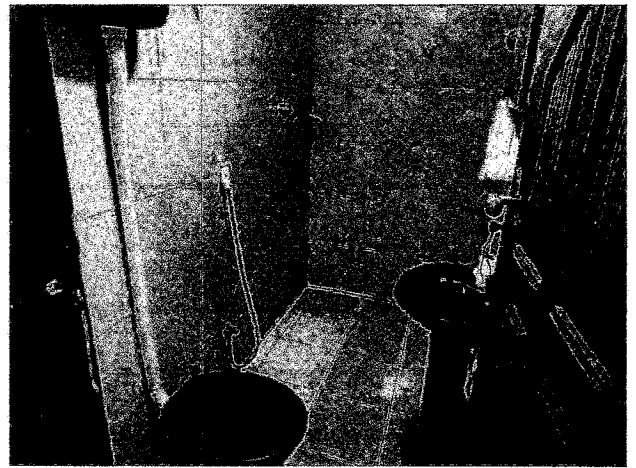


Foto 6. Vista de um banheiro no térreo.

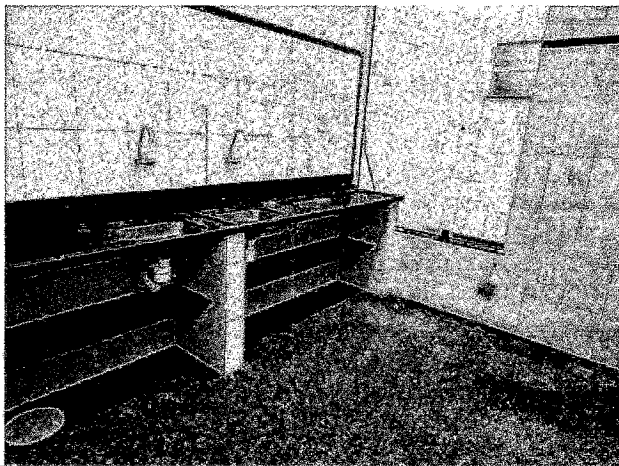


Foto 7. Vista da cozinha no térreo.

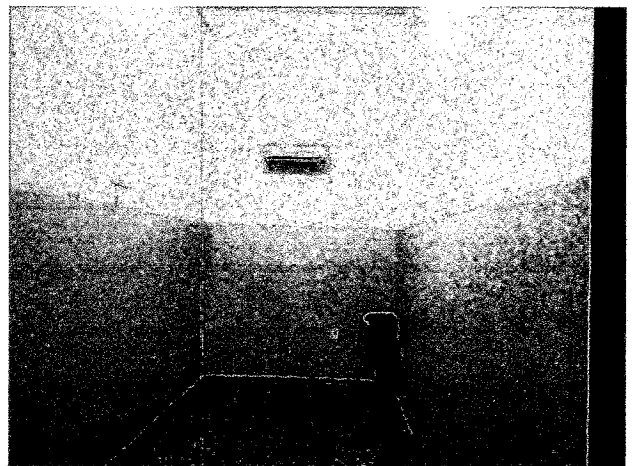
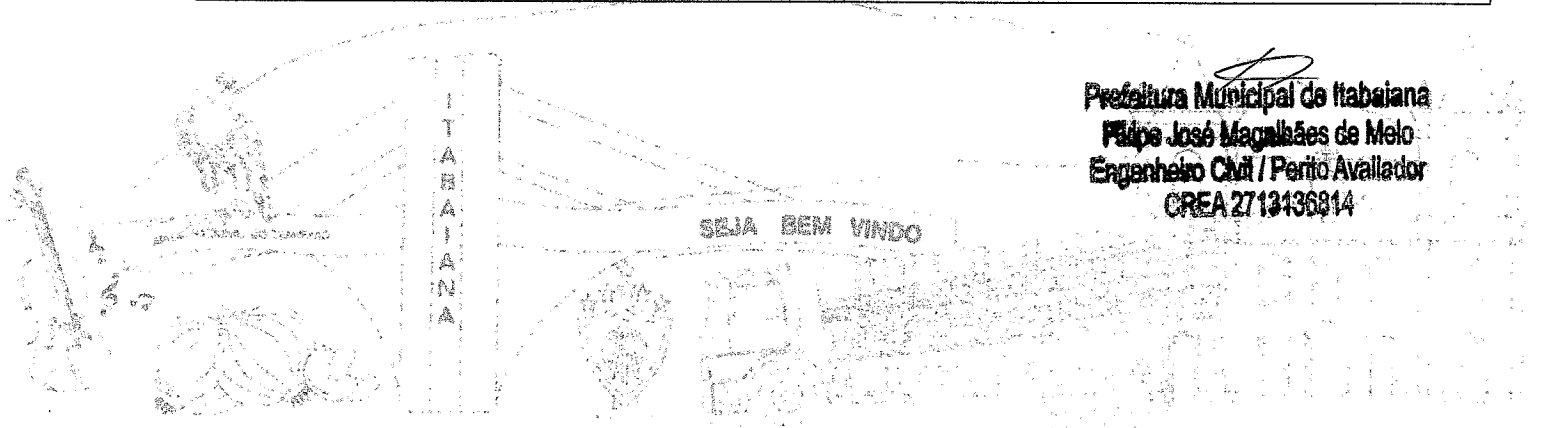


Foto 8. Vista de uma sala no térreo.



Prefeitura Municipal de Itabaiana  
Flávia José Magalhães de Melo  
Engenheira Civil / Perito Avaliadora  
CREA 2713136814







Foto 9. Vista de uma sala no térreo.

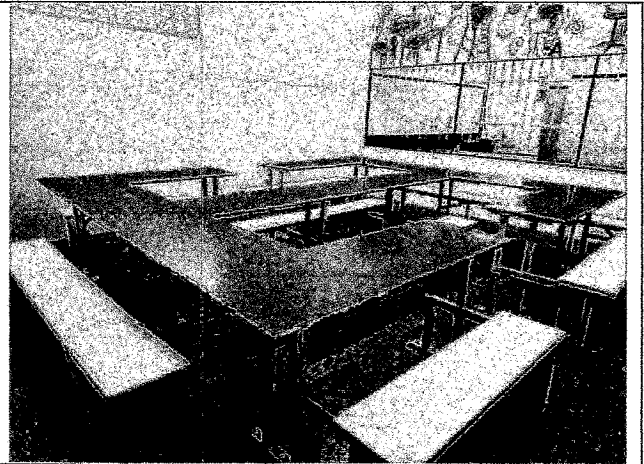


Foto 10. Vista do refeitório no térreo.

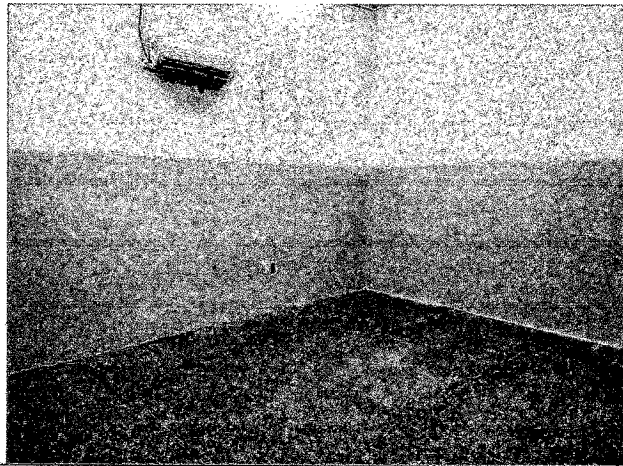
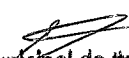
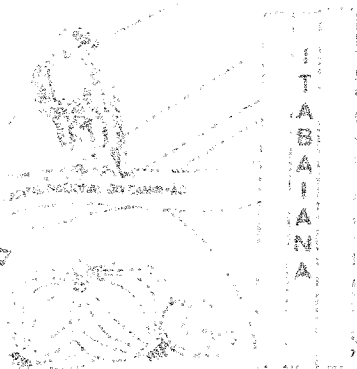


Foto 11. Vista de uma sala no térreo.



Foto 12. Vista da cozinha no térreo.

  
Prefeitura Municipal de Itabaiana  
Felipe José Magalhães de Melo  
Engenheiro Civil / Perito Avaliador  
CREA 2712436814



SEJA BEM VINDO



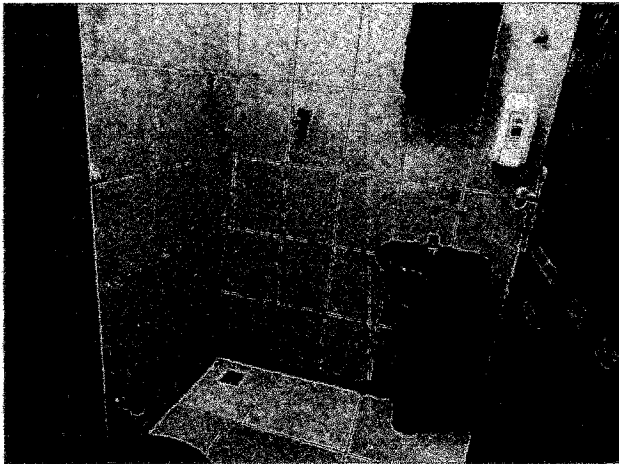


Foto 13. Vista de um banheiro no térreo.

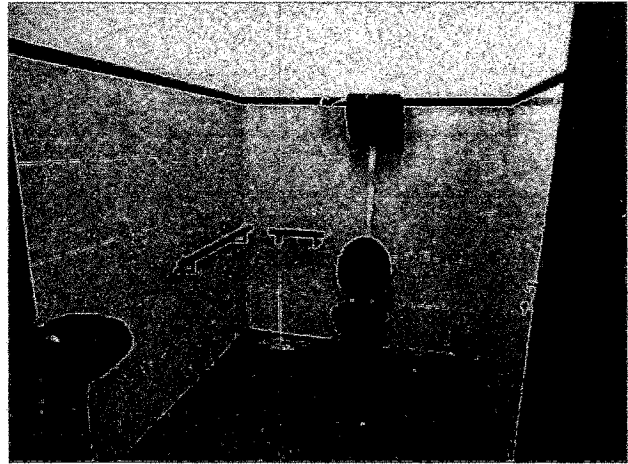


Foto 14. Vista de um banheiro no térreo.

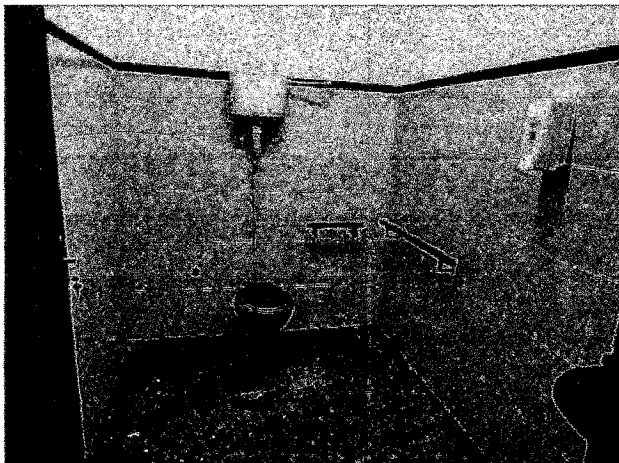


Foto 15. Vista de um banheiro no térreo.



Foto 16. Vista da escada de acesso ao primeiro andar.

  
Prefeitura Municipal de Itabaiana  
Filipe José Magalhães de Melo  
Engenheiro Civil / Perito Avaliador  
CREA 2713436814

ITABAIANA

SEJA BEM VINDO



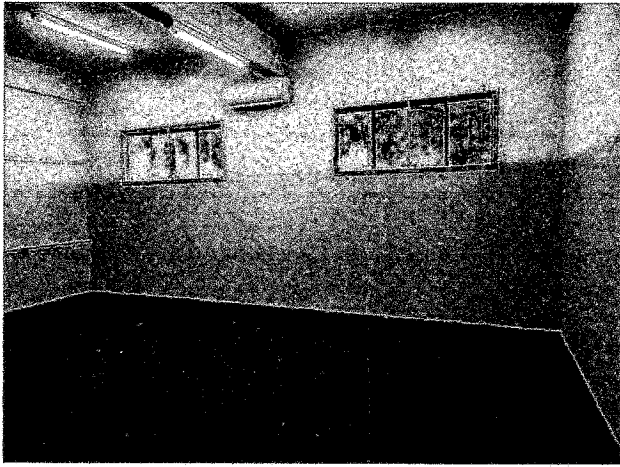


Foto 17. Vista de uma sala no primeiro andar.

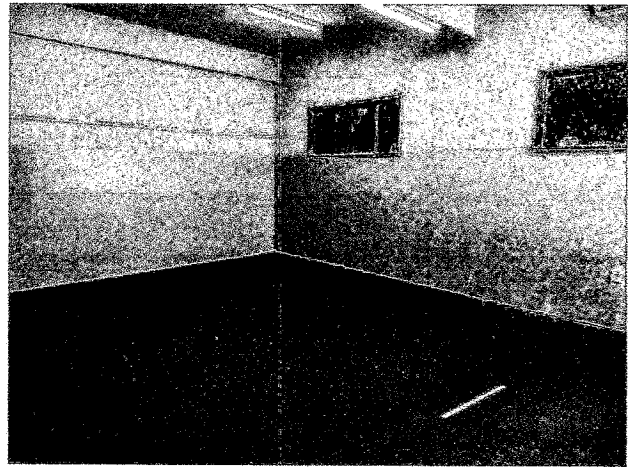


Foto 18. Vista de uma sala no primeiro andar.

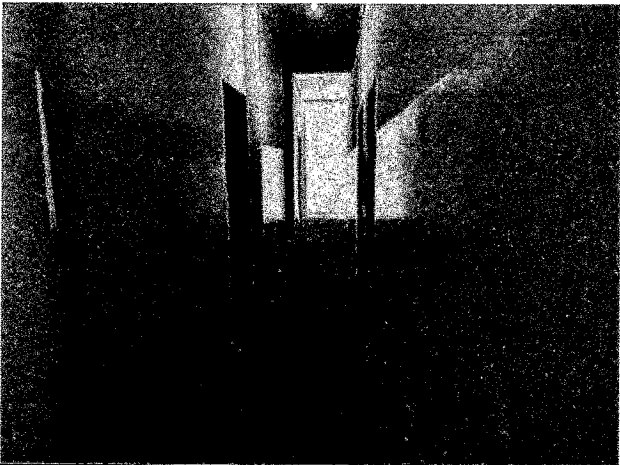


Foto 19. Vista do corredor no primeiro andar.

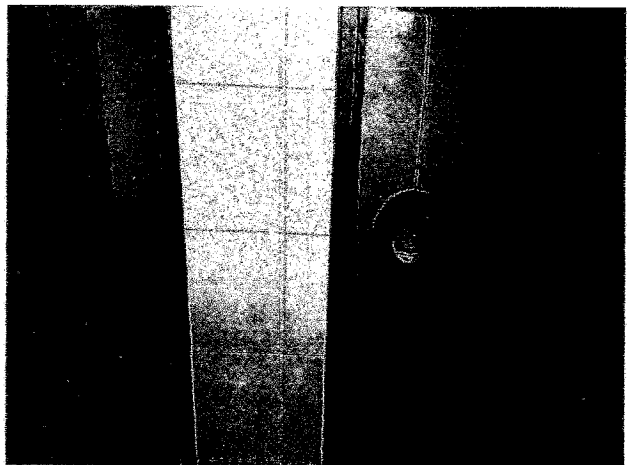


Foto 20. Vista de um banheiro no primeiro andar.

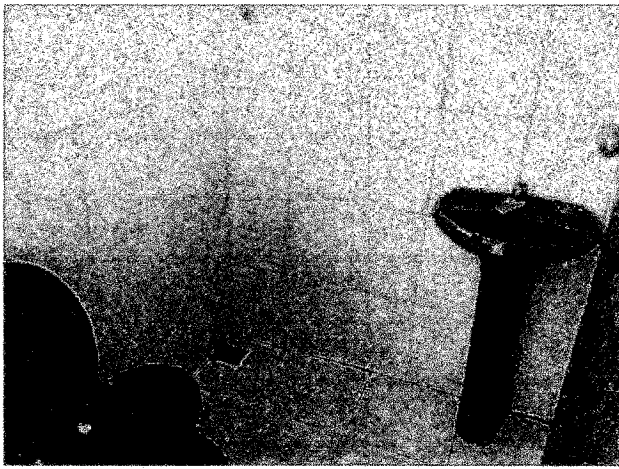
ANEXO Nº 01/2014

ITABAIANA

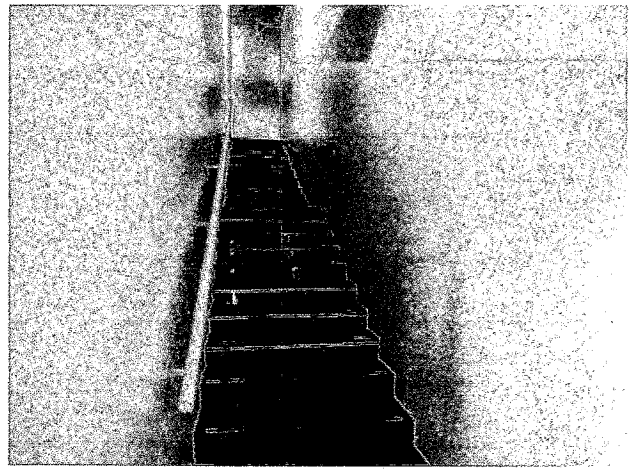
SEJA BEM VINDO

Prefeitura Municipal de Itabaiana  
Filipe José Magalhães de Melo  
Engenheiro Civil / Perito Avaliador  
CREA 2713436814

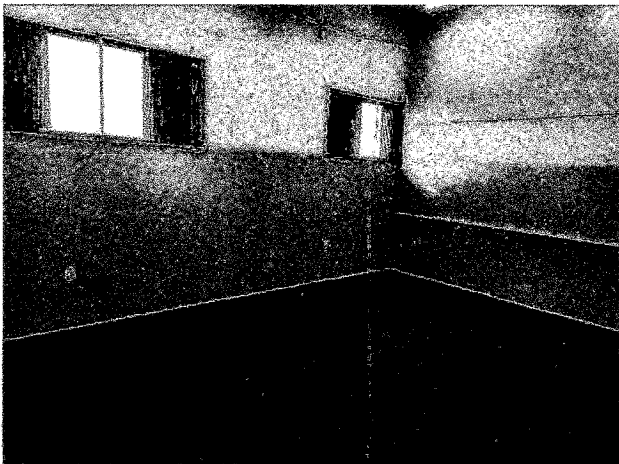




*Foto 21. Vista de um banheiro no primeiro andar.*




*Foto 22. Vista da escada de acesso ao segundo andar.*



*Foto 23. Vista de uma sala no segundo andar.*



*Foto 24. Vista de um banheiro no segundo andar.*

  
Prefeitura Municipal de Itabaiana  
Filipe José Magalhães de Melo  
Engenheiro Civil / Perito Avaliador  
CREA 2713436814

I  
T  
A  
B  
A  
I  
A  
N  
A

SEJA BEM VINDO



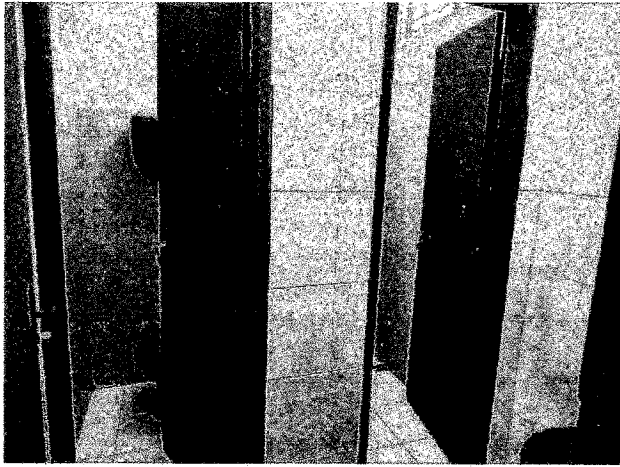


Foto 25. Vista de um banheiro no segundo andar.

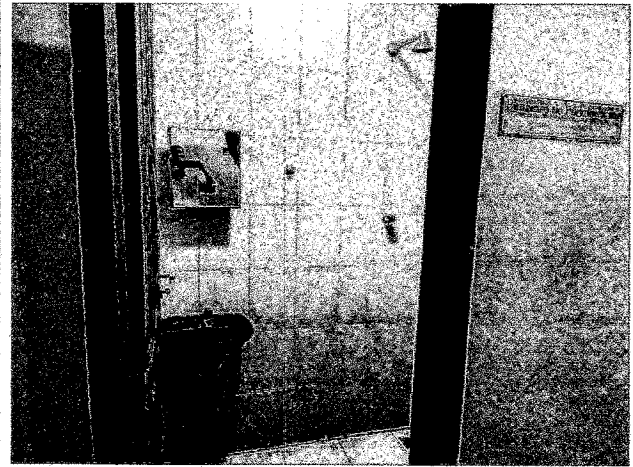


Foto 26. Vista de um banheiro no segundo andar.

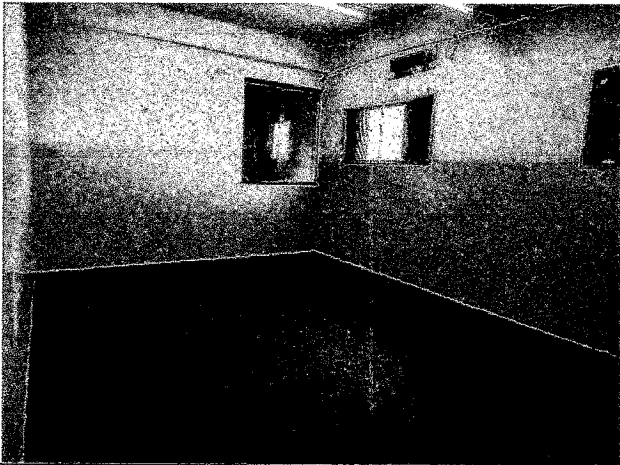


Foto 27. Vista de uma sala no segundo andar.

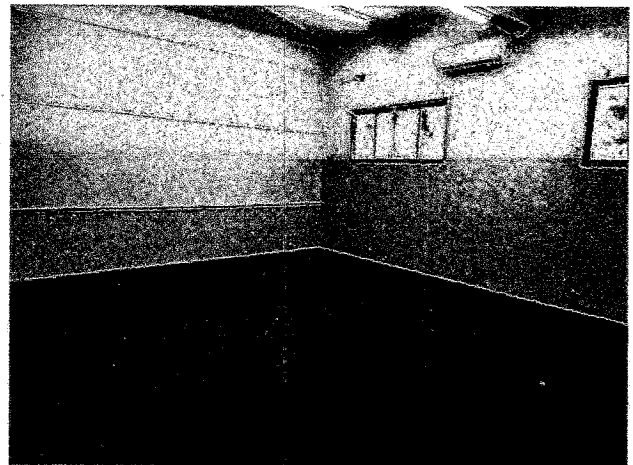
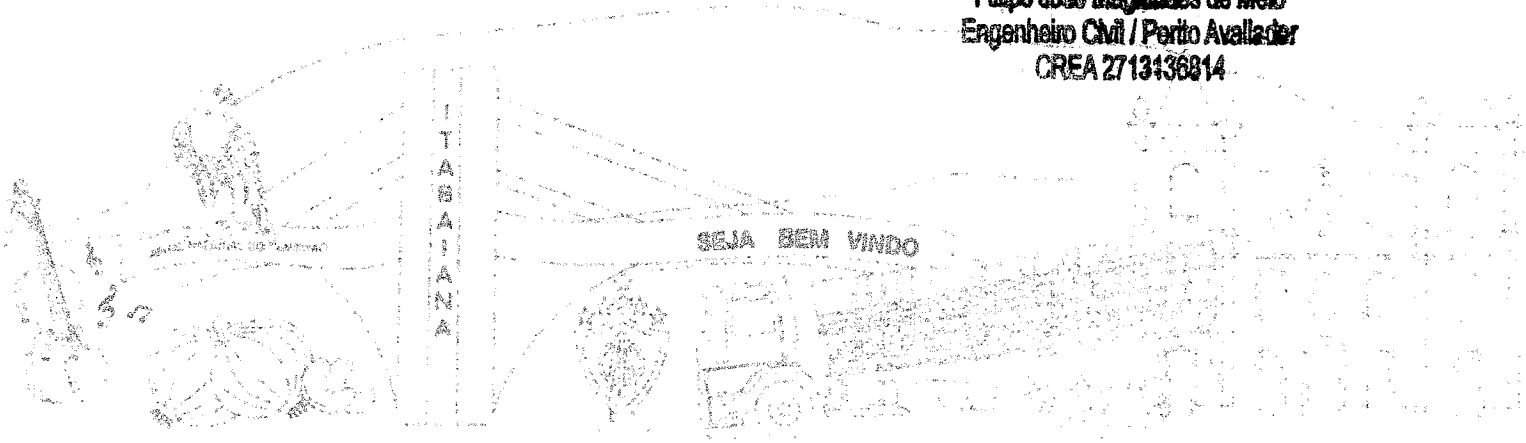
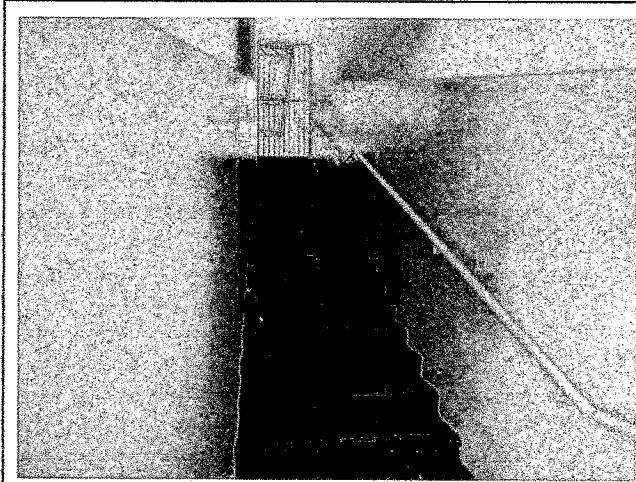


Foto 28. Vista de uma sala no segundo andar.

Prefeitura Municipal de Itabaiana  
Filipe José Magalhães de Melo  
Engenheiro Civil / Perito Avaliador  
CREA 2713136814





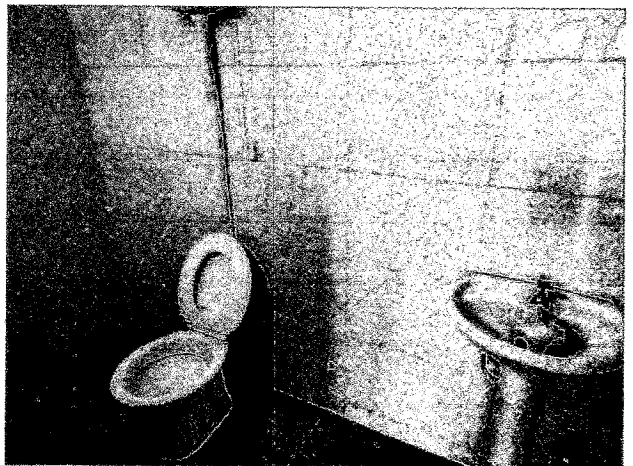
**Foto 29. Vista da escada de acesso ao terceiro andar.**



**Foto 30. Vista da área livre extensa no terceiro andar.**



**Foto 31. Vista do acesso aos banheiros no terceiro andar.**



**Foto 32. Vista de um banheiro no terceiro andar.**

Fonte: Própria (fevereiro de 2025).

*Prefeitura Municipal de Itabaiana*  
*Filipe José Magalhães de Melo*  
*Engenheiro Civil / Perito Avaliador*  
*CREA 2713136814*

