




GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL


Bairro Serrano, Itabaiana – SE.


Municipal de Itabaiana
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814



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	3
4.3 Descrição do Imóvel.....	4
4.4 Vistoria do Imóvel	4
5. Diagnostico de Mercado.....	4
6. Métodos e procedimentos utilizados	5
7. Valor de aluguel.....	5
8. Encerramento.....	5


Prest. Serv. Municipal de Itabaiana
Eng.º José Magalhães do Prado
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814



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 a Sede do Conselho Municipal de Educação. ✓

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 Treze de Junho, nº 741, Bairro Serrano, na cidade de Itabaiana-SE. Tendo como proprietário o Senhor João Delfino da Silveira, inscrito no CPF sob o nº 051.790.925-15. ✓

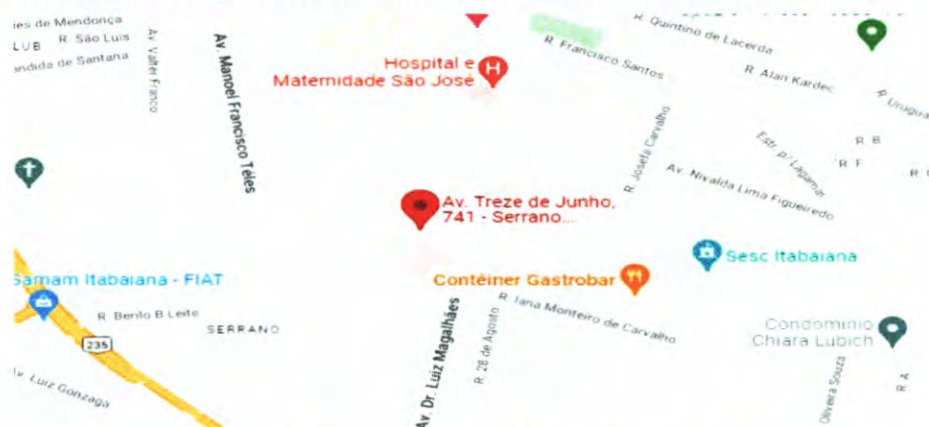


Figura 1- Localização do imóvel. Fonte: Google Maps.

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 residenciais, sendo servida pelos seguintes melhoramentos urbanos:



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

4.3.DESCRICÃO DO IMÓVEL

O objeto avaliando trata-se de um imóvel com dois pavimentos, a parte locada à prefeitura se refere ao térreo que é dividido em: 05 (cinco) salas, 03 (três) banheiros, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) recepção, 01 (uma) área de serviço, 01 (um) quintal, 01 (um) arquivo e 01 (uma) despensa. O edifício se encontra em bom estado de conservação, esta avaliação foi realizada sem a consulta da certidão de inteiro teor do imóvel. Fora observado o padrão construtivo e especificação de materiais em cada cômodo:

- Salas, recepção, arquivo e despensa:** Piso em revestimento cerâmico; paredes com pintura látex até o teto.
- Banheiros:** Piso em revestimento cerâmico; paredes com revestimento cerâmico até o teto; torneiras, pias e vasos sanitários em padrão médio.
- Cozinha:** Piso em revestimento cerâmico; paredes com revestimento cerâmico até o teto.

4.4.VISTORIA DO IMÓVEL

Na vistoria realizada no dia 04 de dezembro de 2022 fora observado o estado de conservação e possíveis avarias já existentes, a análise fora realizada em cada elemento da construção dividida da seguinte forma:

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

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



Foram percebidos poucos imóveis em oferta. 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 é alcançado por intermédio da comparação com dados de mercado, devidamente homogêneos na forma usual e de acordo com as instruções normativas.

2- Pesquisa de mercado

Procurou-se pesquisar dados com peculiaridades e características semelhantes aos bens avaliados. Foi tomado o cuidado de pesquisar o maior número de amostras do mercado imobiliário local na presente data. Os dados obtidos foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de “boa fé”.

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\$ 1.500,00/ mês (Um mil e quinhentos reais por mês).

8. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 08 (oito) folhas, todas impressas, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente trabalho, e as demais rubricadas.

R\$ 1.500,00/ mês (Um mil e quinhentos reais por mês).

Fillipe José Magalhães de Melo

Engenheiro Civil / Perito avaliador - CREA 271313681-4

Servidor/Matricula – 2042

Assinatura
Filipe José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814

Itabaiana – SE, 04 de dezembro de 2022.



**ANEXO
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Foto 1. Vista da fachada do imóvel avaliando.



Foto 2. Vista da recepção.



Foto 3. Vista de uma sala.



Foto 4. Vista de uma sala.

[Assinatura]
Prefeitura Municipal de Itabaiana
Eng.º José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814



Foto 5. Vista do arquivo.



Foto 6. Vista de uma sala.



Foto 7. Vista da cozinha.



Foto 8. Vista de um banheiro.

[Handwritten signature]
Prefeitura Municipal de Itabaiana
Engenheiro José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814



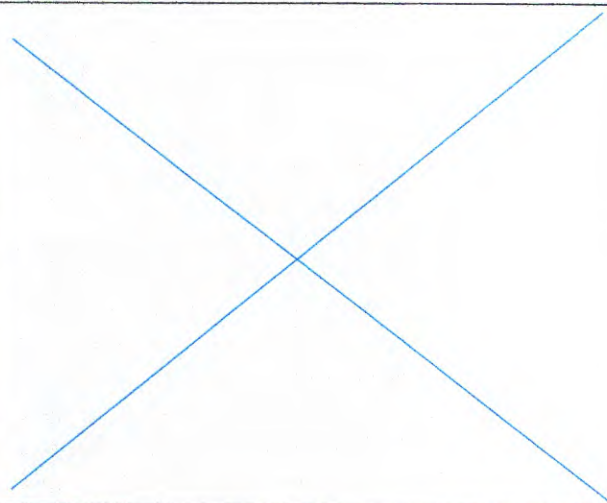
Foto 9. Vista de um banheiro.




Foto 10. Vista de um banheiro.



Foto 11. Vista do quintal.



Fonte: Própria (dezembro de 2022).


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