



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



Folha N° 05
0

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Bairro Mamede Paes Mendonça, Itabaiana – SE.


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



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



Folha N° 06
9

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
5. Diagnostico de Mercado.....	4
6. Métodos e procedimentos utilizados	5
7. Valor de aluguel.....	5
8. Encerramento.....	5


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



Folha N° 07
07

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 o Anexo II da Escola Municipal Vera Cândida Costa Santana.

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. Para a elaboração do presente laudo não fora consultada a certidão de inteiro teor do imóvel.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. LOCALIZAÇÃO

O referido imóvel, objeto desta avaliação, localiza-se na Rua Firmina Maria Pereira, nº 1334, Bairro Mamede Paes Mendonça, município de Itabaiana/SE. Tendo como proprietária a senhora Cristina Rezende Góis, inscrita no CPF sob o nº 415.321.045-53.

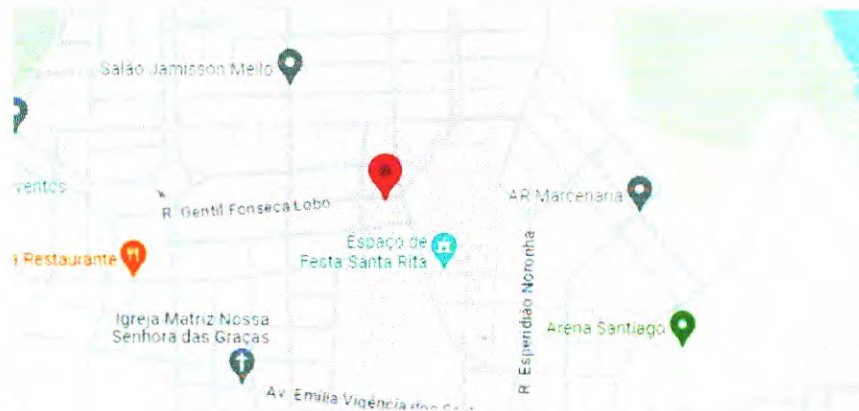


Figura 1- Localização (fonte: Google Maps).

4.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



Folha N^o 08
①

O imóvel encontra-se localizado na zona urbana do município de Itabaiana-SE. A região de entorno é predominada pela presença de imóveis residenciais e comerciais, 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 de esquina com um pavimento dividido em: 01 (um) galpão e 01 (um) banheiro. O edifício se encontra em bom estado de conservação. Fora observado o padrão construtivo e especificação de materiais em cada cômodo:

- Galpão:** Piso em concreto em alta resistência e paredes laterais com pintura látex até o teto.
- Banheiros:** Piso em revestimento cerâmico; paredes com revestimento cerâmico até o teto; torneiras, pia e vaso sanitário em padrão médio.

4.4.VISTORIA DO IMÓVEL

Na vistoria realizada no dia 05 de dezembro de 2023 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:** O revestimento cerâmico 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.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



Folha Nº 09

Foram buscados imóveis próximos à Escola Municipal Vera Cândida Costa Santana, sendo encontrados poucos em oferta que atendessem às necessidades da Escola. 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 homogeneizados 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 06 (seis) 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).

Filipe José Magalhães de Melo

Engenheiro Civil / Perito avaliador - CREA 271313681-4

Servidor/Matrícula – 2042

Itabaiana – SE, 05 de dezembro de 2023.

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

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br



Folha N° 30
A

ANEXO
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1. Vista da fachada frontal do imóvel avaliando.



Foto 2. Vista da fachada lateral do imóvel.



Foto 3. Vista do galpão.



Foto 4. Vista do banheiro.

Fonte: Própria (dezembro de 2023).

Municipal de Itabaiana
José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136854