



# GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,  
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Mamede Paes Mendonça, Itabaiana – SE.

  
a Municipal de Itabaiana  
José Magalhães de Melo  
Engenheiro Civil / Perito Avançado  
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
5. Diagnostico de Mercado	4
6. Métodos e procedimentos utilizados	5
7. Valor de aluguel	5
8. Encerramento	5

*Jose Magalhães de Melo*  
a Municipal de Itabaiana  
José Magalhães de Melo  
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 o Anexo I 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.

## 4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

### 4.1. LOCALIZAÇÃO

O referido imóvel, objeto desta avaliação, localiza-se na Rua Judite Dantas de Andrade, n° 552, Bairro Mamede Paes Mendonça, na cidade de Itabaiana/SE. Tendo como proprietária a senhora Maria José dos Santos, inscrita no CPF sob o n° 652.678.855-68.

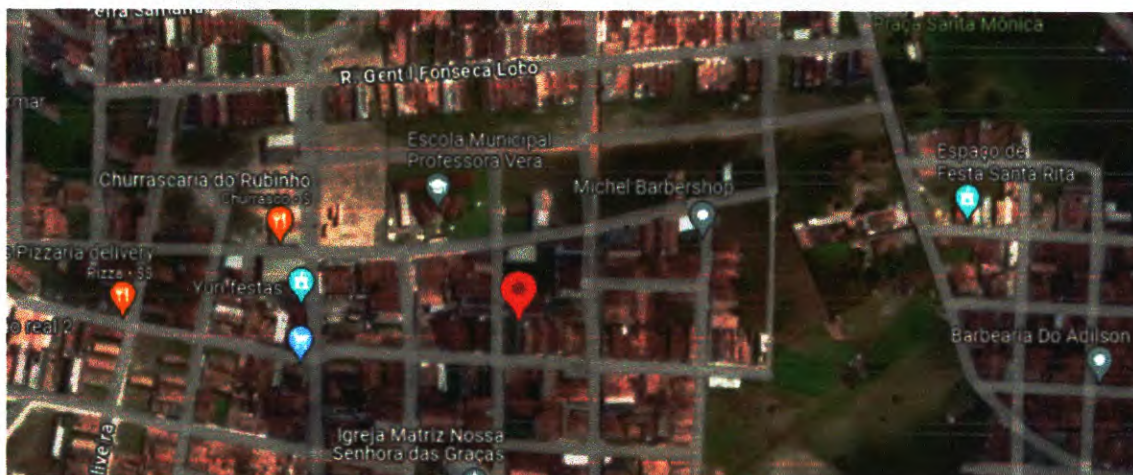


Figura 1- Localização (fonte: Google Maps).

### 4.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Município de Itabaiana  
José Magalhães de Mota  
Engenheiro Civil / Perito Avaliador  
CREA 071012011



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.

### 4.3.DESCRICÃO DO IMÓVEL

O objeto avaliando trata-se de um imóvel de esquina com dois pavimentos, a parte locada a prefeitura se refere ao térreo que é dividido em: 02 (duas) salas, 01 (um) banheiro e 01 (uma) cozinha; o andar superior não se encontra em funcionamento. O edifício está em estado regular de conservação. Fora observado o padrão construtivo e especificação de materiais em cada cômodo:

- Salas:** Piso em concreto de alta resistência; paredes com pintura látex até o teto.
- Banheiro:** Piso em revestimento cerâmico; paredes com revestimento cerâmico até a altura de 1,60m completa com pintura látex até o teto; torneiras, pia e vaso sanitário em padrão popular.
- Cozinha:** Piso em revestimento cerâmico; paredes com pintura látex até o teto.

### 4.4.VISTORIA DO IMÓVEL

Na vistoria realizada no dia 21 de novembro 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 estado ruim de conservação.
- Cobertura:** A cobertura se encontra em bom estado de conservação.



### 5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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 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\$ 1.700,00/ mês (Um mil e setecentos reais por mês).

### 8. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 07 (sete) folhas, todas impressas, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente trabalho, e as demais rubricadas.

**R\$ 1.700,00/ mês (Um mil e setecentos reais por mês).**

**Filipe José Magalhães de Melo**

Engenheiro Civil / Perito avaliador - CREA 271313681-4  
Servidor/Matrícula – 2042

Engenheiro Civil / Perito Avaliador  
CREA 2713136814

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



Itabaiana – SE, 22 de novembro de 2023.

**ANEXO**  
**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



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



**Foto 2. Vista do corredor.**



**Foto 3. Vista de uma sala.**



**Foto 4. Vista de uma sala.**

*[Assinatura]*  
a 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




Foto 5. Vista do banheiro.



Foto 6. Vista da cozinha.

Fonte: Própria (novembro de 2023).

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