




GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL


Bairro Centro, Itabaiana – SE.


Prefeitura Municipal de Itabaiana
Filipe José Magalhães de Melo
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


Prefeitura Municipal de Itabaiana
Engenheiro João 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 a Secretaria de Administração e da Gestão de Pessoas e a Secretaria da Fazenda deste município.

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 Francisco Santos, nº 160, Bairro Centro, na cidade de Itabaiana-SE. Tendo como proprietário o senhor Agostinho Agamenon dos Santos, inscrito no CPF sob o nº 045.427.895-00. —



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 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 comercial com três pavimentos, o primeiro pavimento é dividido em: 01 (um) salão e 02 (dois) banheiros; o segundo pavimento é dividido em: 04 (quatro) salas e 04 (quatro) banheiros; já o terceiro pavimento é dividido em: 01 (um) salão, 02 (dois) banheiros e 01 (uma) copa. 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:

- Salões e copa:** Piso em revestimento cerâmico; paredes com pintura látex até o teto nas margens externas com divisórias navais no centro.
- Banheiros:** Piso em revestimento cerâmico; paredes com revestimento cerâmico até o teto; torneiras, pias e vasos sanitários em padrão médio.

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

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.



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



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\$ 12.500,00/ mês (Doze 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\$ 12.500,00/ mês (Doze mil e quinhentos reais por mês).

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

Município de Itabaiana
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 do térreo.



Foto 4. Vista da escada de acesso ao 2º pavimento.



Município de Itabaiana
José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 7713136814



Foto 5. Vista de um hall.

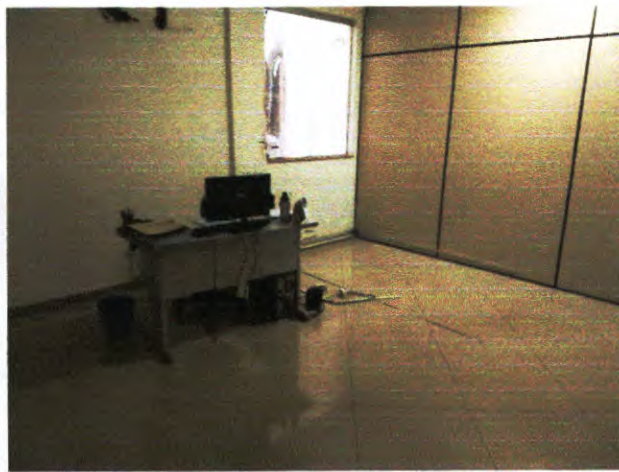


Foto 6. Vista de uma sala.



Foto 7. Vista da escada de acesso ao 3º pavimento.



Foto 8. Vista de uma sala.



Município de Itabaiana
Eng. José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814



Foto 9. Vista de um corredor.



Foto 10. Vista de uma sala.

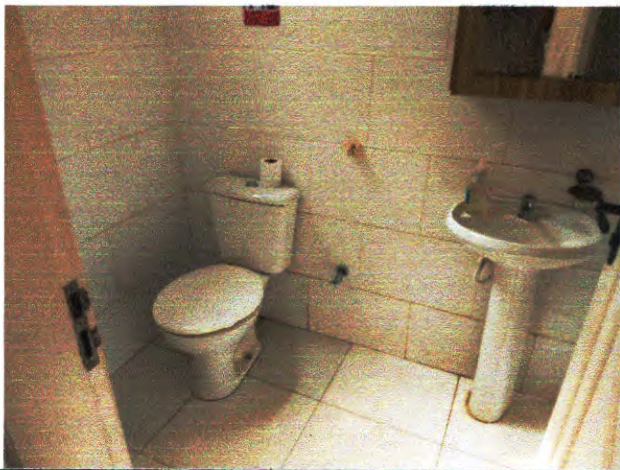


Foto 11. Vista de um banheiro.



Foto 12. Vista de um banheiro.

Fonte: Própria (dezembro de 2022).

Governo Municipal de Itabaiana
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CPF 2713136814