



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE


SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



Folha N° 05
A

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rio das Pedras – SE.


Prof. da Prefeitura Municipal de Itabaiana
José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814



Folha N° 06
[assinatura]

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

[assinatura]
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 da Escola Municipal Dom José Thomaz.

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 Br-235, nº 3982, Povoado Rio das Pedras, município de Itabaiana/SE. Tendo como proprietário o senhor Karlos Johan Santos Reis, inscrito no CPF sob o nº 065.257.515-345.

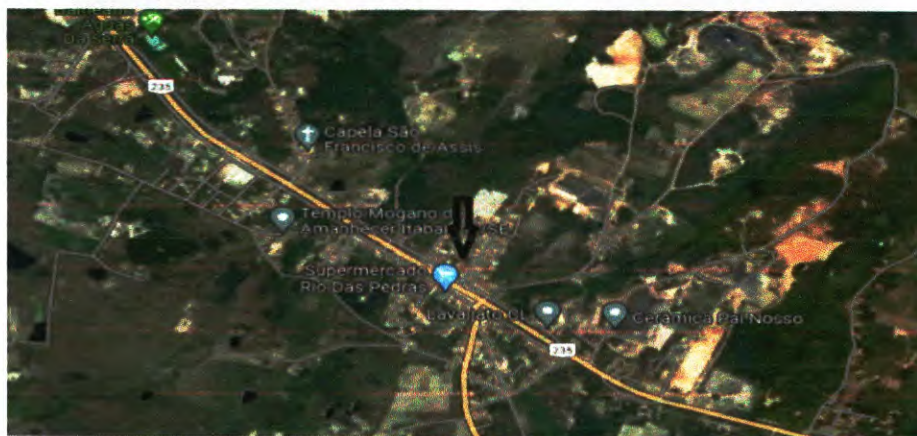
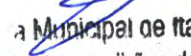


Figura 1- Localização (fonte: Google Maps).

4.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel encontra-se localizado na zona rural do município de Itabaiana-SE. A região de entorno é predominada pela presença de imóveis residenciais e comerciais, sendo servida pelos seguintes melhoramentos urbanos:


Prefeitura 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



Folha Nº 08

- 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 cuja medição de água e energia não estão individualizados, a parte locada à prefeitura se refere ao térreo que é dividido em: 01 (um) galpão, 01 (um) banheiro, 01 (um) quintal e 02 (duas) salas. 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 concreto desempolado e paredes laterais com pintura látex até o teto.
- Banheiros:** Piso em concreto desempolado; paredes com pintura látex até o teto; torneiras, pia e vaso sanitário em padrão popular.
- Quintal e salas:** Piso em concreto desempolado; paredes com pintura látex até o teto.

4.4.VISTORIA DO IMÓVEL

Na vistoria realizada no dia 06 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 no galpão, já nos outros ambientes se encontra em estado ruim de conservação.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Engenheiro Civil / Perito Avaliador
José Magalhães de Melo
CREA 2713136814



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



Folha N° 09

Foram buscados imóveis próximos à Escola Municipal Dom José Thomaz, sendo o imóvel avaliando o único a atender às necessidades da Escola.

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\$ 1.800,00/ mês (Um mil e oitocentos 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\$ 1.800,00/ mês (Um mil e oitocentos reais por mês).

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

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

Itabaiana – SE, 06 de dezembro de 2023.



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



Folha N° 11
A



Foto 5. Vista de uma sala.



Foto 6. Vista do banheiro.

Fonte: Própria (dezembro de 2023).

[Assinatura]
Município de Itabaiana
José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814