



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Bairro Queimadas, Itabaiana – SE.


Município de Itabaiana
r. 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

Folhário Unificado
Itabaiana Municipal de Itabaiana
r. 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 almoxarifado da Escola Municipal Professor Maria Faustina Barreto neste 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 Avenida José Vicente Monteiro, nº 182, Bairro Queimadas, Itabaiana-SE. Propriedade da senhora Sara de Jesus Melo, CPF nº 010.980.175-01.

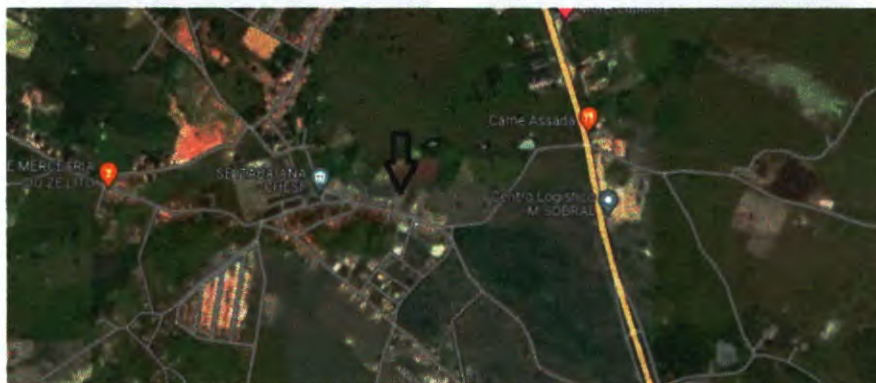


Figura 1- Localização do imóvel. Fonte: Google Maps.

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 térreo dividido em: 01 (uma) garagem. 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:

- a) **Garagem:** Piso em cimento despolado; paredes com pintura látex até o teto.

4.4.VISTORIA DO IMÓVEL

Na vistoria realizada no dia 24 de janeiro 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:

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

6. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

- 1 - Método comparativo direto de dados de mercado.

Assinatura
ra Municipal de Itabaiana
r. José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



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\$ 450,00/ mês (Quatrocentos e cinquenta 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\$ 450,00/ mês (Quatrocentos e cinquenta reais por mês).

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

Assinada em Itabaiana
p. José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814

Itabaiana – SE, 24 de janeiro de 2023.



**ANEXO
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

<p>Foto 1. Vista da fachada.</p>	<p>Foto 2. Vista da garagem</p>
<p>Foto 3.</p>	

Fonte: Própria (janeiro de 2023).

Prof. 
ra Municipal de Itabaiana
r. José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814