



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Bairro Serrano, Itabaiana – SE.


Prof. ^{ra} Municipal de Itabaiana
r. José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 27131368/4



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


Prof.ª 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 a Secretaria da Agricultura, da Pecuária e do Abastecimento Alimentar.

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 Quintino Bocaiúva, nº 875, Bairro Serrano, município de Itabaiana/SE, tendo como locadora a Câmara de Dirigentes Lojistas de Itabaiana, inscrita no CNPJ sob o nº 16.452.013/0001-31.



Figura 1- Localização (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 é predominada pela presença de imóveis comerciais e residenciais, sendo servida pelos seguintes melhoramentos urbanos:

- Energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Coleta de lixo;

Prof.
José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



- Rede de Abastecimento de água.

4.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O objeto avaliando trata-se de um imóvel com quatro pavimentos. O pavimento térreo é dividido em: 04 (quatro) salas, 03 (três) banheiros, 01 (uma) área de serviço, 01 (uma) cozinha e um corredor lateral. O 1º andar é dividido em: 02 (duas) salas, 03 (três) banheiros e uma recepção, também é por este pavimento que se acessa o prédio. O 2º andar é composto por um auditório e área de circulação. Já o 3º andar é dividido em: 02 (duas) salas, 03 (três) banheiros e 01 (uma) recepção. O edifício se encontra em estado regular de conservação. Fora observado o padrão construtivo e especificação de materiais em cada cômodo:

- Salas e circulação:** Piso em concreto em alta resistência; algumas paredes em alvenaria cerâmica com pintura látex até o teto e outras em divisória Naval.
- Banheiros e cozinha:** Piso em revestimento cerâmico; paredes com revestimento cerâmico até o teto; em alguns banheiros pias, torneiras e vasos sanitário em padrão médio, outras em padrão popular.

4.4. VISTORIA DO IMÓVEL

Na vistoria realizada no dia 02 de maio 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.

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.

Prof. ~~Clara~~ Municipal de Itabaiana
t. 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



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\$ 3.358,33/ mês (Três mil e trezentos e cinquenta e oito reais e trinta e três centavos por mês).

8. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 10 (dez) folhas, todas impressas, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente trabalho, e as demais rubricadas.

R\$ 3.358,33/ mês (Três mil e trezentos e cinquenta e oito reais e trinta e três centavos por mês).

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

Prof.
Itabaiana - SE
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814

Itabaiana – SE, 02 de maio de 2023.

ANEXO
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1. Vista da fachada frontal do imóvel avaliando.

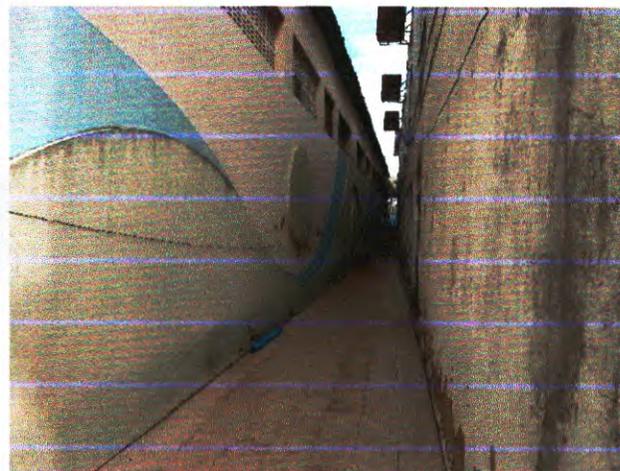


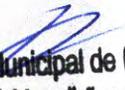
Foto 2. Vista da fachada lateral do imóvel.



Foto 3. Vista da recepção.



Foto 4. Vista de uma sala.

Prof. ^{Dr.}  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



Foto 5. Vista da escada.

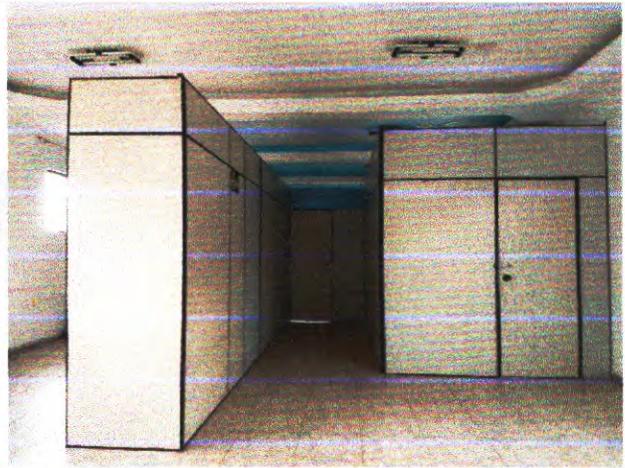


Foto 6. Vista do corredor.



Foto 7. Vista de uma sala.

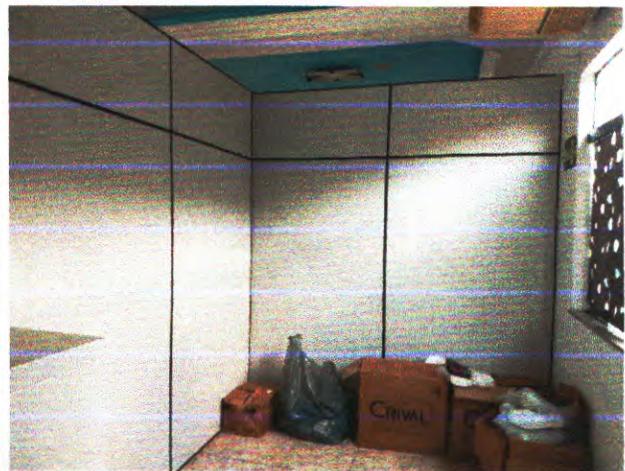


Foto 8. Vista de uma sala.

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



Foto 9. Vista da cozinha.



Foto 10. Vista de um banheiro.



Foto 11. Vista de um banheiro.



Foto 12. Vista da área de serviço.

Prof. 
José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814



Foto 13. Vista da escada.



Foto 14. Vista de uma sala.

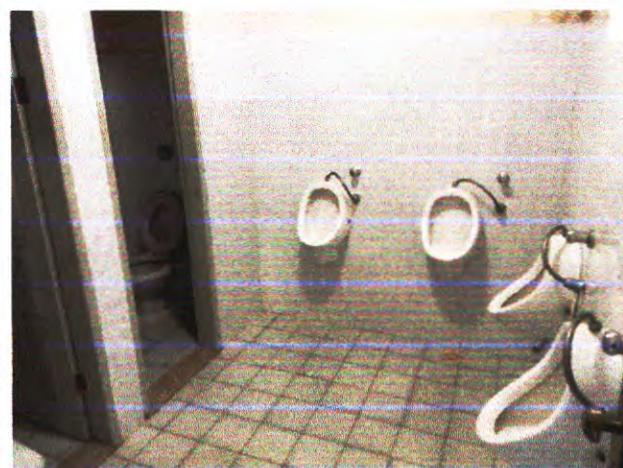


Foto 15. Vista de um banheiro.



Foto 16. Vista de um banheiro.

Prof.  José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814



Foto 17. Vista de uma sala.



Foto 18. Vista de uma sala.



Foto 19. Vista dos banheiros.



Foto 20. Vista dos banheiros.

Prof. 
P. José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814

Fonte: Própria (maio de 2023).