



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Povoado Bom Jardim, Itabaiana – SE.

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



SUMÁRIO

1. Identificação do Solicitante3

2. Finalidade do Laudo3

3. Objetivo da Avaliação3

4. Caracterização do Imóvel3

 4.1 Localização do Imóvel.....3

 4.2 Caracterização da Região3

 4.3 Descrição do Imóvel.....4

5. Diagnostico de Mercado4

6. Métodos e procedimentos utilizados5

7. Valor de aluguel.....5

8. Encerramento.....5

Prof.  ra 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 Centro Educacional Professora Laura Maria dos Santos.

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 no **Povoado Bom Jardim** na cidade de **Itabaiana/SE**, com coordenadas geográficas $10^{\circ}42'51,3''S$; $37^{\circ}21'56,0''W$. Tendo como proprietária a Associação Comunitária do Povoado Bom Jardim, inscrita no CNPJ sob o nº 16.219.750/0001-99.

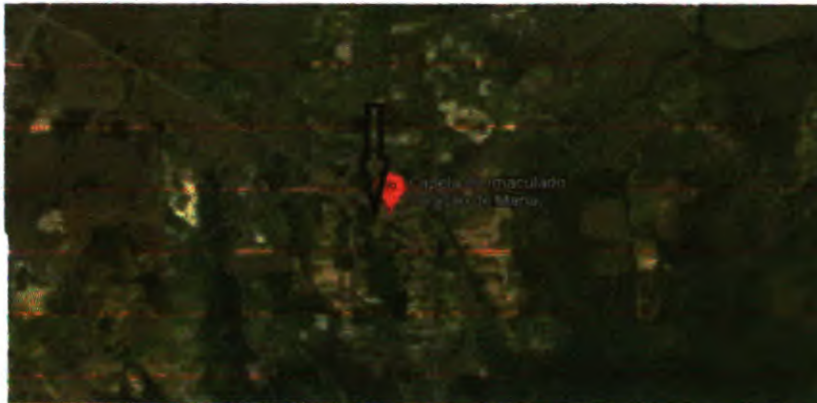


Figura 1- Localização (fonte: Google Maps).

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 sítios agrícolas, sendo servida pelos seguintes melhoramentos urbanos:

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

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



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

4.3.DESCRICÃO DO IMÓVEL

O objeto avaliando trata-se de um imóvel térreo dividido em: 04 (quatro) salas, 03 (três) banheiros, 01 (uma) cozinha, 01 (um) refeitório, 01 (um) almoxarifado, 01 (um) quintal e 01 (uma) área de serviço. O edifício se encontra em bom estado de conservação. Fora observado o padrão construtivo e especificação de materiais em cada cômodo:


- Salas:** Piso em revestimento cerâmico; paredes com pintura látex até o teto.
- Banheiros:** 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.
- Refeitório e cozinha:** Piso em revestimento cerâmico; paredes com pintura látex até o teto.
- Quintal e área de serviço:** Piso com parte em revestimento cerâmico e parte em concreto liso; paredes com com pintura látex até o teto.

4.4.VISTORIA DO IMÓVEL

Na vistoria realizada no dia 07 de março 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.
- Cobertura:** A cobertura se encontra em bom estado de conservação.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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



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.

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\$ 800,00/ mês (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\$ 800,00/ mês (Oitocentos reais por mês).

Fillipe José Magalhães de Melo

Engenheiro Civil / Perito avaliador - CREA 271313681-4

Servidor/Matrícula – 2042

Profr. Prefeitura Municipal de Itabaiana
E. José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814

Itabaiana – SE, 24 de abril 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.

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



Foto 5. Vista do refeitório.



Foto 6. Vista de uma sala.

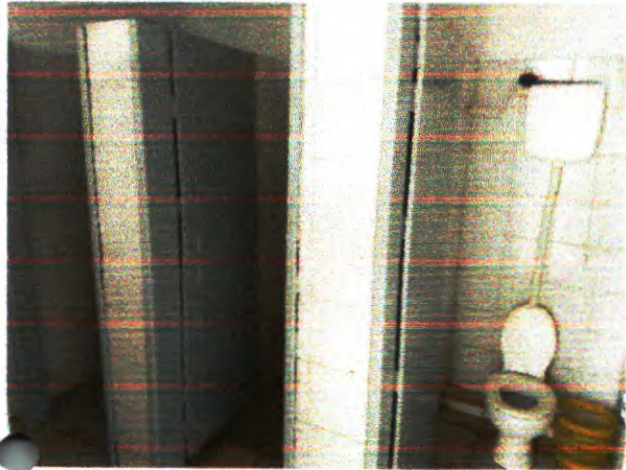


Foto 7. Vista de um banheiro.



Foto 8. Vista do quintal.

Fonte: Própria .

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