



**GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE**

**SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,  
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS**



## **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**


Bairro São Cristóvão, Itabaiana – SE.

  
Prest. Serv. Municipal de Itabaiana  
Eng.º José Magalhães de Melo  
Engenharia 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

  
Prof.ª Maria Municipal de Itabaiana  
Rua José Magalhães de Melo  
Engenho 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 Escola Municipal 30 de Agosto. ✓

### 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 Josefa Vieira Santos, nº 478, Bairro São Cristovão no município de Itabaiana-SE, tendo como proprietários os Senhores Breno Lima Alves, inscrito no CPF sob o nº 054.397.915-66; e Ryan Kelvin Lima Passos, inscrito no CPF sob o nº 061.457.555-98. ✓



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;

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



- Iluminação pública;
- Coleta de lixo;
- Rede de Abastecimento de água.

### 4.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O objeto avaliando trata-se de um imóvel com dois pavimentos, a parte locada a prefeitura se refere ao pavimento térreo que é dividido em: 07 (sete) salas, 03 (três) banheiros, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) garagem e 01 (um) pátio. 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:

- Salas e garagem:** Piso em concreto de alta resistência; paredes com pintura látex até o teto.
- Banheiros:** Piso em revestimento cerâmico; paredes com revestimento cerâmico até o teto; torneiras, pias e vasos sanitários em padrão popular.
- Cozinha:** Piso em revestimento cerâmico; paredes com revestimento cerâmico até o teto.

### 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.

### 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.

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\$ 3.316,10/ mês (Três mil e trezentos e dezesseis reais e dez centavos 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\$ 3.316,10/ mês (Três mil e trezentos e dezesseis reais e dez centavos por mês).**

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

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

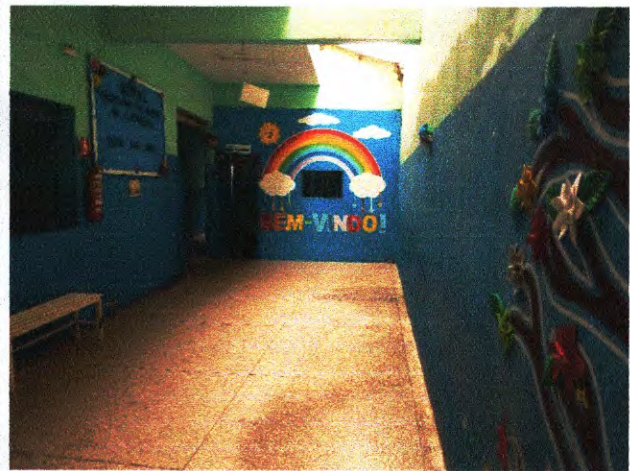
Itabaiana – SE, 04 de dezembro de 2022.



**ANEXO  
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



**Foto 1. Vista da fachada do imóvel avaliando.**



**Foto 2. Vista da entrada.**



**Foto 3. Vista de uma sala.**



**Foto 4. Vista de uma sala.**

*[Handwritten Signature]*  
Prof.ª Municipal de Itabaiana  
Eng.º José Magalhães de Melo  
Engenheiro Civil / Perito Avaliador  
CREA 2713136814



Foto 5. Vista de uma sala.



Foto 6. Vista de uma sala.

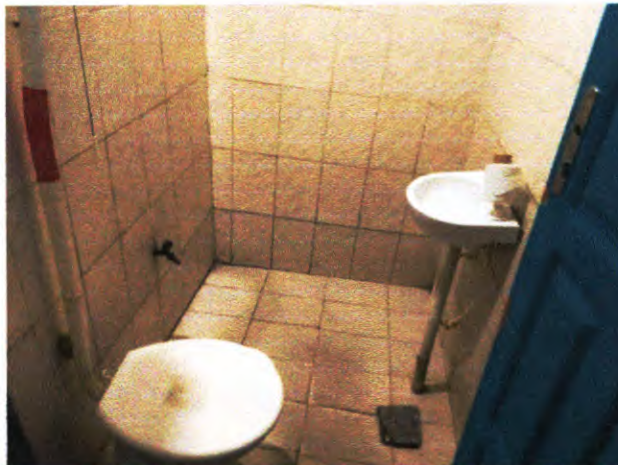


Foto 7. Vista de um banheiro.



Foto 8. Vista de um banheiro.

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



Foto 9. Vista do corredor.



Foto 10. Vista de um banheiro.



Foto 11. Vista da cozinha.



Foto 12. Vista do pátio.

Fonte: Própria (dezembro de 2022).

Projeto Municipal de Itabaiana  
Engenheiro José Magalhães de Melo  
Engenheiro Civil / Porto Avelador  
CREA 2713136814