



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Bairro Centro, Itabaiana – SE.


Município de Itabaiana
José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avançado
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	5
6. Métodos e procedimentos utilizados	5
7. Valor de aluguel	5
8. Encerramento	5

Itabaiana 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 a Secretaria de Comunicação deste 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 Praça Fausto Cardoso nº 155, Bairro Centro, Itabaiana/SE. Tendo como proprietária a senhora Maria Carla Tavares Machado Eloy, inscrita no CPF sob o nº 024.771.505-02.



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 comerciais e 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 com três pavimentos, a parte locada a prefeitura se refere ao segundo e ao terceiro pavimentos, composta por seis salas e quatro banheiros. 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 ate o teto.
- Banheiro:** Piso em revestimento cerâmico; paredes com revestimento cerâmico até o teto; Torneira metálica, pia em louça cerâmica e bancada de granito (padrão construtivo alto), vaso sanitário com caixa acoplada (padrão construtivo alto).

4.4.VISTORIA DO IMÓVEL

Na vistoria realizada no dia 30 de novembro 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.
- Revestimento de parede e tetos:** O revestimento cerâmico dos banheiros se encontra em bom estado de conservação.
- Pavimentação:** O revestimento cerâmico e o concreto liso se encontram 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

Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814

Itabaiana
José Magalhães de Melo

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



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\$ 2.300,00/ mês (Dois mil e trezentos reais 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\$ 2.300,00/ mês (Dois mil e trezentos reais por mês).

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

Assinada em nome da Prefeitura Municipal de Itabaiana Grande
por Filipe José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814

Itabaiana – SE, 30 de novembro de 2023.



**ANEXO
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

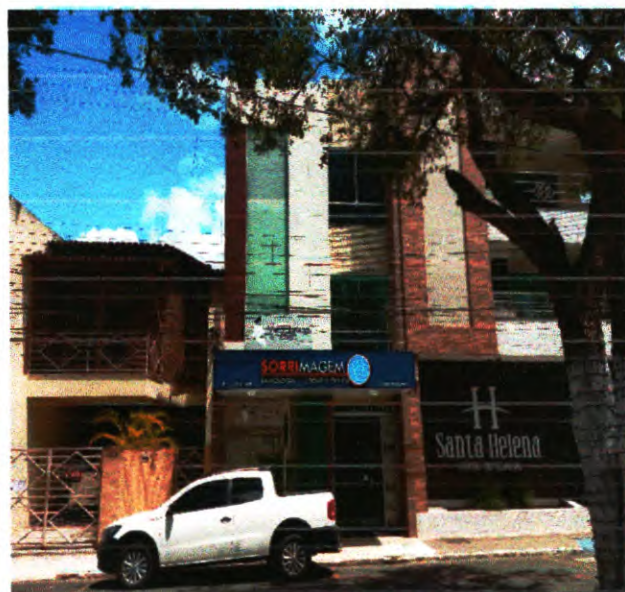


Foto 1. Vista da fachada do imóvel avaliando.

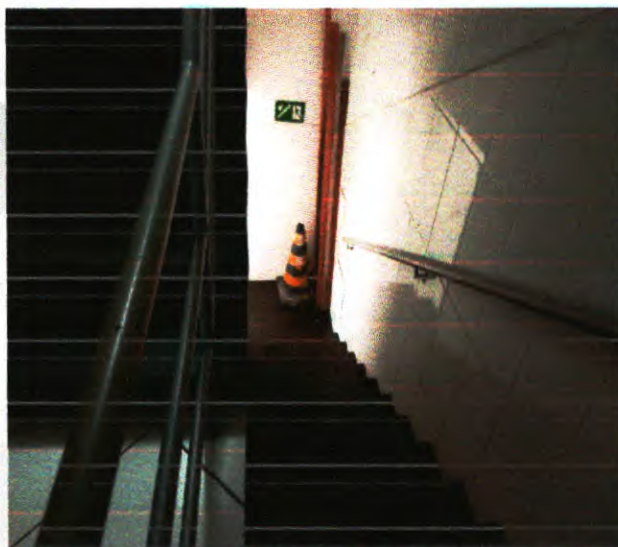


Foto 2. Vista da escada do imóvel.



Foto 3. Vista de uma sala.



Foto 4. Vista de uma sala.

Engenheiro Civil / Perito Avaliador
Itabaiana
José Magalhães de Mew
CREA 2713136814



Foto 5. Vista de um banheiro.



Foto 6. Vista de um banheiro.

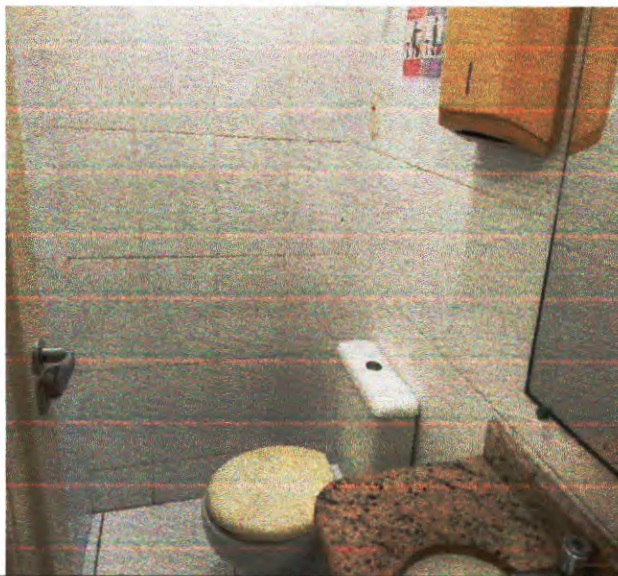


Foto 7. Vista de um banheiro.

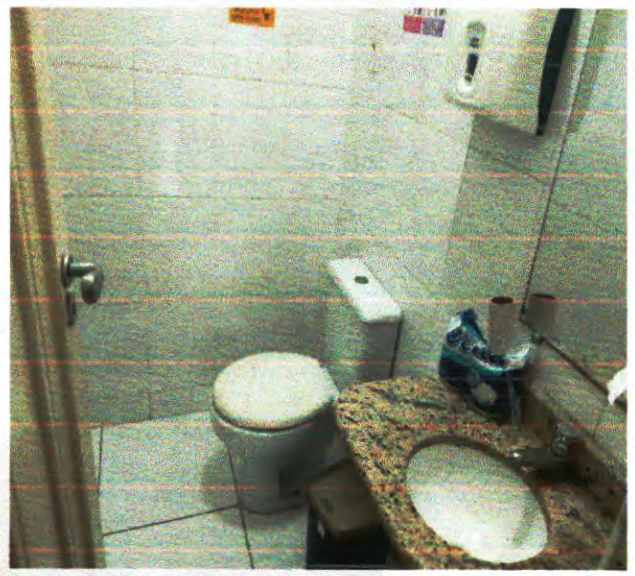


Foto 8. Vista de um banheiro.

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

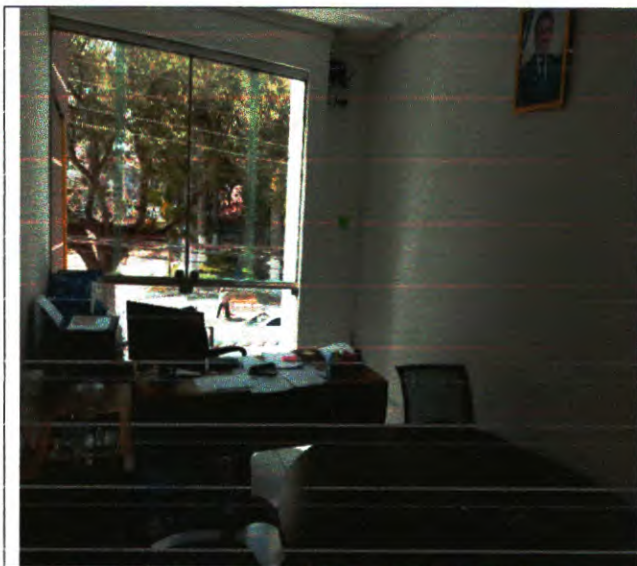


Foto 9. Vista de uma sala.



Foto 10. Vista de uma sala.

Fonte: Própria (novembro de 2023).

Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814