



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

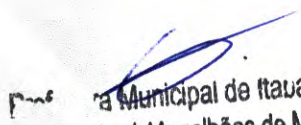
SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



Folha N° 04
— (B) —

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Miguel Teles de Mendonça, Itabaiana – SE.


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



Folha N^o 05

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

.....
Municipal de Itabaiana
José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 27124/06-1



Folha n° 06
P

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 anexo da Escola Municipal Elizeu de Oliveira.

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 Projetada, n° 227, Bairro Miguel Teles de Mendonça, Itabaiana/SE. Tendo como proprietário o senhor Antônio Guedes da Costa, inscrito no CPF sob o n° 925.975.725-87.

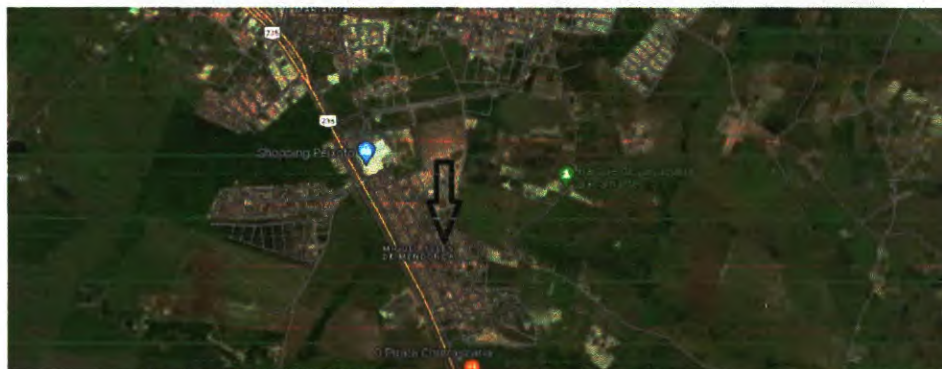


Figura 1- Localização (fonte: Google Maps).

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 residenciais, sendo servida pelos seguintes melhoramentos urbanos:

- Energia elétrica;
- Iluminação pública;

Ass: a Municipal de Itabaiana
José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814



Folha N° 01

•Coleta de lixo.

4.3.DESCRICÃO DO IMÓVEL

O objeto avaliando trata-se de um imóvel com dois pavimentos, o pavimento térreo é dividido em: 01 (uma) garagem, 02 (dois) banheiros, 01 (uma) sala em "L", 02 (dois) quartos, 01 (uma) área de serviço, 01 (uma) cozinha e 01 (um) quintal. Já o segundo pavimento é dividido em: 02 (dois) banheiros, 01 (uma) sala em "L", 01 (uma) sala, 03 (três) quartos, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviço.

O edifício é recém construído, o pavimento térreo se encontra em estado de funcionamento normal, já o pavimento superior não está em condições ideais de uso, já que faltam todas as esquadrias, os aparelhos sanitários dos banheiros não estão ligados e a escada de acesso ao pavimento superior não possui guarda corpo adequado. Fora observado o padrão construtivo e especificação de materiais em cada cômodo:

- a) **Garagem:** Piso em revestimento cerâmico; paredes com selador acrílico até o teto.
- b) **Banheiros térreo:** Um banheiro com piso em revestimento cerâmico; paredes com revestimento cerâmico até o teto; torneiras e vaso sanitário em padrão popular, sem pia. Outro banheiro com piso em revestimento cerâmico e parede em revestimento argamassado (sem qualquer acabamento), torneiras, vaso sanitário e pia em padrão popular
- c) **Sala térreo:** Piso em revestimento cerâmico; paredes com selador acrílico até o teto.
- d) **Cozinha:** Piso em revestimento cerâmico; paredes com selador acrílico até o teto.
- e) **Quartos térreo:** Piso em revestimento cerâmico; paredes com selador acrílico até o teto.
- f) **Área de serviço térreo e Quintal:** Piso em revestimento cerâmico; paredes com pintura látex até o teto, bancada em granito com portas em vidro.
- g) **Banheiros andar superior:** Piso em cimento desempolado; paredes em revestimento argamassado (sem qualquer acabamento); sem instalação de qualquer aparelho hidrossanitário, somente os pontos de água e esgoto.
- h) **Salas andar superior:** Piso em cimento desempolado; paredes em revestimento argamassado (sem qualquer acabamento).
- i) **Quartos andar superior:** Dois quartos com piso em revestimento cerâmico, paredes com selador acrílico até o teto; um quarto Piso em cimento

Itabaiana
José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713138814

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



(Handwritten signature)

desempolado e paredes em revestimento argamassado (sem qualquer acabamento).

- j) **Área de serviço e cozinha andar superior:** Piso em cimento desempolado; paredes em revestimento argamassado (sem qualquer acabamento).

4.4. VISTORIA DO IMÓVEL

Na vistoria realizada no dia 21 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:

- 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:** A pavimentação se encontra em bom estado de conservação.
- d) **Esquadrias:** As esquadrias, quando existentes, se encontram em bom estado de conservação.
- e) **Pintura:** O prédio não possui pintura, somente selador acrílico em alguns ambientes.
- f) **Cobertura:** A cobertura se encontra em bom estado de conservação.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Foram buscados imóveis próximos à Escola Municipal Elizeu de Oliveira, sendo o imóvel avaliando o único a atender às necessidades da Escola.

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



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



Folha N° 09

R

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\$ 2.000,00/ mês (Dois mil reais por mês) condicionado à conclusão da reforma do pavimento superior.

8. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 11 (onze) folhas, todas impressas, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente trabalho, e as demais rubricadas.

R\$ 2.000,00/ mês (Dois mil reais por mês).

Filipe José Magalhães de Melo

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

Itabaiana – SE, 22 de novembro de 2023.

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



Folha N° 10
R

ANEXO
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1. Vista da fachada frontal do imóvel avaliando.

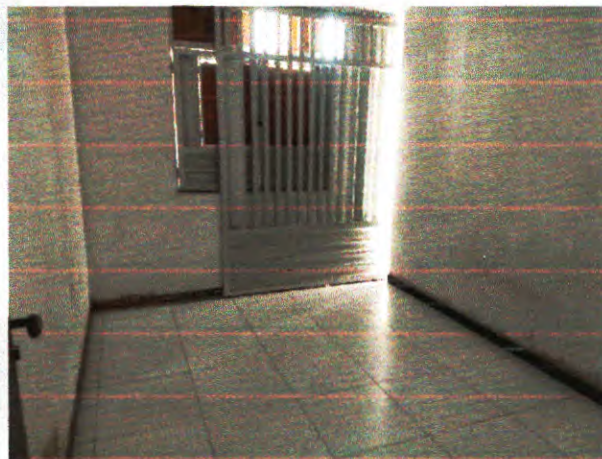


Foto 2. Vista de uma sala no térreo.

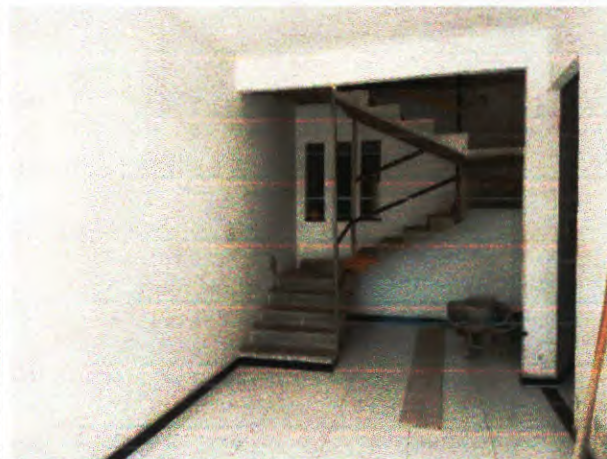


Foto 3. Vista da garagem e escada no térreo.



Foto 4. Vista de uma sala no térreo.

[Assinatura]
a Municipal de Itabaiana
José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814



Folha Nº 11



Foto 5. Vista do corredor no térreo.

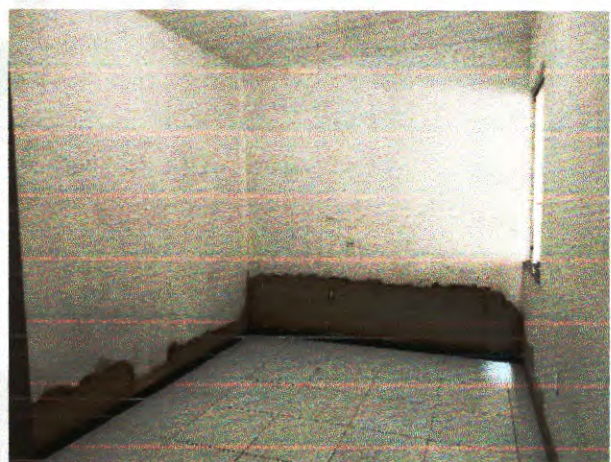


Foto 6. Vista de um quarto no térreo.



Foto 7. Vista de um banheiro no térreo.

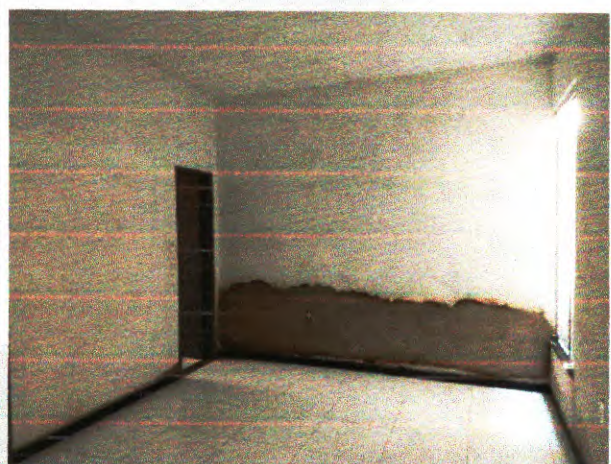


Foto 8. Vista de um quarto no térreo.

[Assinatura]
a Municipal de Itabaiana
José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814



Folha N^o 1a

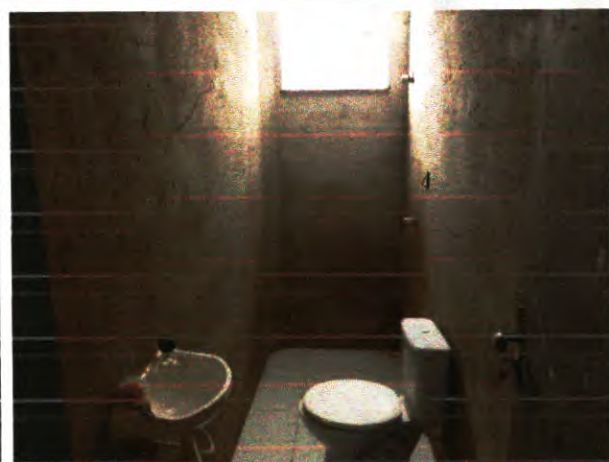


Foto 9. Vista de um banheiro no térreo.




Foto 10. Vista da cozinha no térreo.



Foto 11. Vista do quintal e área de serviço no térreo.



Foto 12. Vista de uma sala do andar superior.


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



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



Folha N^o 13



Foto 13. Vista de uma sala do andar superior.



Foto 14. Vista de um quarto do andar superior.



Foto 15. Vista de um quarto do andar superior.



Foto 16. Vista de um quarto do andar superior.


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



Folha Nº 14
[Handwritten signature]



Foto 17. Vista de um banheiro do andar superior.

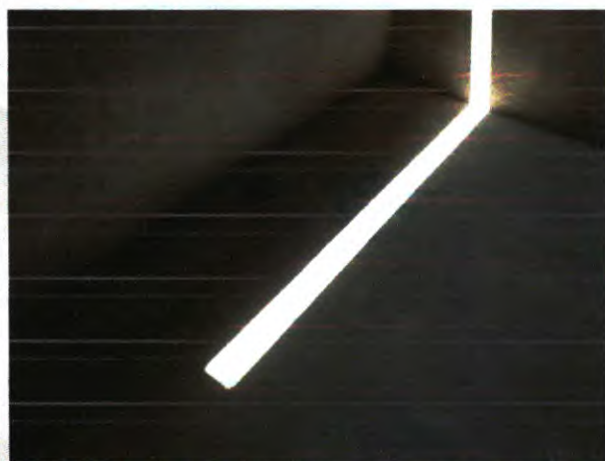


Foto 18. Vista de um banheiro do andar superior.



Foto 19. Vista da área de serviço do andar superior.



Foto 20. Vista da cozinha do andar superior.

Fonte: Própria (novembro de 2023).

[Handwritten signature]
a Municipalidade de Itabaiana
José Magalhães de Sá
Engenheiro Civil / Perito Ambiental
CREA 2713100015