



# 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.

  
Prefeitura Municipal de Itabaiana  
Engenheiro 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 |

*[Handwritten signature]*  
Ponte Municipal de Itabaiana  
Filipe 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 anexo da 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 461, Bairro São Cristóvão no município de Itabaiana-SE, tendo como proprietário o Senhor Filadelfo Inácio Machado, inscrito no CPF sob o nº 010.528.885-34.



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

### 4.3.DESCRICÃO 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: 03 (três) salas, 01 (um) banheiro e 01 (um) quintal. O edifício se encontra em estado regular 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:** Piso em revestimento cerâmico; 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.

### 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 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.

### 6. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

- 1 - Método comparativo direto de dados de mercado.



# GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,  
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



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\$ 500,00/ mês (Quinhentos 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\$ 500,00/ mês (Quinhentos reais por mês).**

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

Itabaiana – SE, 04 de dezembro de 2022.

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



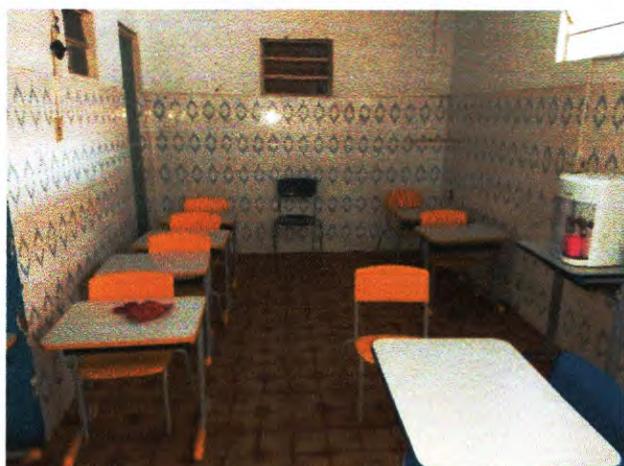
**ANEXO  
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



**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.**

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

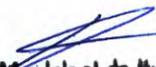


# GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,  
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



Fonte: Própria (dezembro de 2022).

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