



# GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,  
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Bairro Serrano, Itabaiana – SE.

Municipal de Itabaiana  
José Magalhães de Melo  
Engenheiro Civil / Perito Avaliador  
CREA 2713136014



# GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,  
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



## 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

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



# GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE DO SUL

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,  
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



## 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 de Referência de Assistência Social – CRAS I 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 Rua Serapião Antônio de Góis, nº 576, Bairro Serrano, na cidade de Itabaiana/SE. Tendo como proprietário o senhor João dos Santos Carvalho, inscrito no CPF sob o nº 149.146.205-10.



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:

Município de Itabaiana  
José Magalhães de Moura  
Engenheiro Civil / Perito Avaliador  
CREA 2713146814

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



# GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,  
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



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

## 4.3.DESCRICÃO DO IMÓVEL

O objeto avaliando trata-se de um imóvel térreo com área construída medindo 105,00 m<sup>2</sup>, dividido em: 03 (três) quartos, 01 (uma) sala em L, 01 (uma) sala de jantar, 02 (dois) banheiros, 01 (uma) cozinha, 01 (um) quintal, 01 (uma) garagem e 01 (uma) área de serviço. O edifício se encontra em estado regular de conservação, esta avaliação foi realizada sem a consulta da certidão de inteiro teor do imóvel. Foi observado o padrão construtivo e especificação de materiais em cada cômodo:

- Salas, cozinha, quartos, garagem e área de serviço:** Piso em revestimento cerâmico; paredes com pintura látex até o teto.
- Quintal:** Piso em cimento despolado; paredes com selador acrílico.
- Banheiros:** Um banheiro com 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; outro banheiro com piso em revestimento cerâmico, paredes com revestimento cerâmico até o teto, torneiras, pia e vaso sanitário em padrão popular.

## 4.4.VISTORIA DO IMÓVEL

Na vistoria realizada no dia 23 de janeiro de 2024 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 estado regular de conservação.
- Pintura:** A pintura se encontra em estado ruim de conservação.
- Cobertura:** A cobertura se encontra em estado regular de conservação.

## 5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

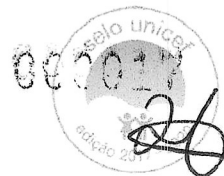
Municipal de Itabaiana  
José Magalhães de Melo  
Engenheiro Civil / Perito Avaliador  
CREA 2713136914





# GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,  
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



Conforme vistoria de reconhecimento da região onde se encontra inserido o imóvel avaliado, verificam-se alguns imóveis disponíveis 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\$ 700,00/ mês (Setecentos reais por mês).

## 8. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 09 (nove) folhas, todas impressas, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente trabalho, e as demais rubricadas.

**R\$ 700,00/ mês (Setecentos reais por mês).**

*Fillipe José Magalhães de Melo*

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

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

Itabaiana – SE, 23 de janeiro de 2024.

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



# GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,  
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



## ANEXO RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

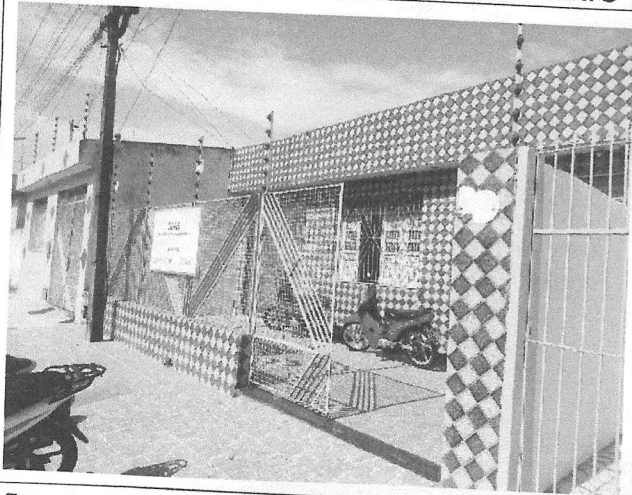


Foto 1. Vista da fachada do imóvel avaliando.



Foto 2. Vista da sala em L.

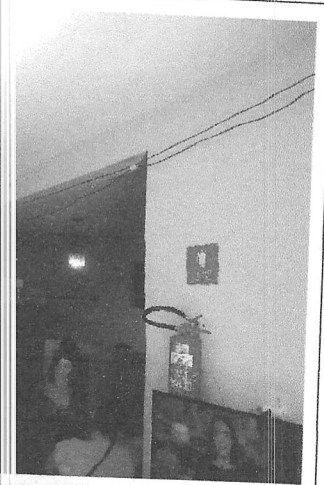
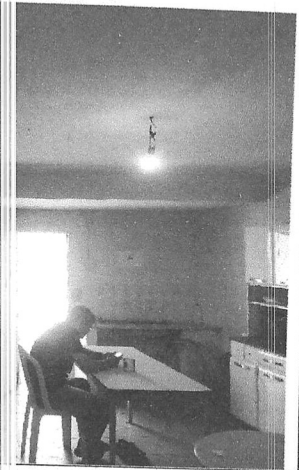


Foto 3. Vista da sala em L.



Foto 4. Vista da sala de jantar.



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