



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.


Municipal 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



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.....	4
4.3 Descrição do Imóvel.....	4
5. Diagnostico de Mercado.....	5
6. Especificação da Avaliação.....	5
7. Métodos e procedimentos utilizados.....	5
7.1 Pesquisa de Valores.....	6
7.2 Homogeneização dos valores.....	6
7.3 Valor do imóvel total.....	7
7.4 Projeção para área avaliada.....	7
8. Encerramento.....	8

Anexos

- I- Relatório fotográfico.
- II- Dados de mercado.


Municipal 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



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 405 lotes de terrenos hipotéticos, divididos em dois módulos vizinhos, pertencentes ao Complexo Habitacional Vice-Prefeito João de Deus Souza situados no município de Itabaiana-SE.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor real e atual dos imóveis 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. Os imóveis em questão são lotes de terrenos hipotéticos, sem benfeitorias, pertencentes à Construtora JFilhos LTDA, inscrita no CNPJ com nº 07.268.812/0001-61.

4. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

4.1. LOCALIZAÇÃO

Os imóveis objetos de estudo da presente avaliação localizam-se na Estrada de acesso ao Povoado Zanguê, Bairro São Cristóvão, Itabaiana-SE. A planta de situação do complexo habitacional está anexa ao processo.

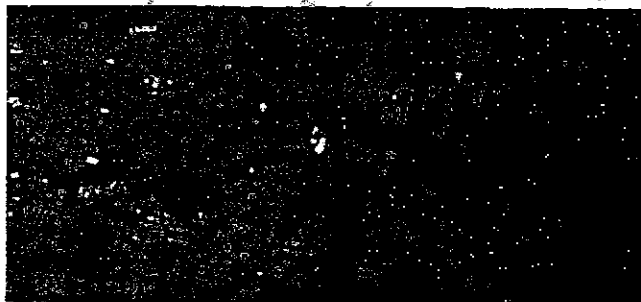


Figura 1. Localização do imóvel avaliando, Google Maps.

Municipal de Itabaiana
José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 7.13136814

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



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



4.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Os imóveis estão localizados na zona urbana do município de Itabaiana/SE. A região de entorno é contemplada por sítios agrícolas e imóveis residenciais. A região possui infraestrutura e é servida pelos seguintes melhoramentos urbanos:

- Energia elétrica;
- Coleta de lixo;
- Rede de abastecimento de água;
- Iluminação pública.

4.3. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

O objeto avaliando deste laudo trata-se de 405 (quatrocentos e cinco) lotes hipotéticos, tendo em vista que a infraestrutura dos módulos nos quais os lotes estão inseridos ainda não está construída, pertencentes a duas glebas de terras vizinhas, inseridos no empreendimento Complexo Habitacional Vice-Prefeito João de Deus Souza. Foram avaliados **405 (quatrocentos e cinco) lotes com nma área total de 57.008,00 m²** (Cinquenta e sete mil e oitos metros quadrados), divididos da seguinte forma: 213 (duzentos e treze) lotes do Módulo Arthur Lourenço dos Reis I com número de matrícula 40.716, sendo 160 (cento e sessenta) lotes com área de 136,50 m², 34 (trinta e quatro) lotes com área de 140,00 m² e 19 (dezenove) lotes com área de 180,00 m², perfazendo uma área total de 30.020,00 m²; 192 (cento e noventa e dois) lotes do Módulo Arthur Lourenço dos Reis II com número de matrícula 40.717, sendo 152 (cento e cinquenta e dois) lotes com área de 136,50 m², 24 (vinte e quatro) lotes com área de 140,00 m² e 16 (dezesesseis) lotes com área de 180,00 m², perfazendo uma área total de 26.988,00 m².

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se inserem os imóveis avaliandos, verificam-se poucos imóveis disponibilizados em oferta. Considerando o atual desempenho do mercado, pode-se concluir que a sua liquidez é normal.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2019, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

"9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial,

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

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



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



pele contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori."

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2019, item 9.2.1 – Tabela 3 e Tabela 4, item 9.2.3 – Tabela 5, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão II.

7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Esta avaliação está fundamentada no item 11 da NBR 14653-2:2019, utilizando o "valor quadrado médio" onde se aplica o valor unitário do imóvel, considerando a área total à área avaliada.

Para conhecer o valor de oferta dos imóveis na região adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Foram realizadas pesquisas no mês de fevereiro de 2024 junto a imóveis ofertados e vendidos com características semelhantes ao avaliando, coletando informações de corretores de imóveis, profissionais da área imobiliária e aplicativos de venda. Onde os elementos foram devidamente homogeneizados à situação do avaliando, visando estimar o valor de mercado do referido imóvel.

Uma vez adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel, praticado na região geoeconômica próxima da localização da área a ser avaliada, os cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO POR FATORES para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m²). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Fatores Utilizados

Fator Transposição (F1): Utilizado para corrigir variações de valor em função da localização do avaliando em relação aos comparativos de mercado, aplicado através da seguinte equação. Adotou-se 1,00.

Fator Oferta (F2): Para os comparativos ofertados, foi aplicado o fator 1,00, a fim de compensar a superestimativa / elasticidade da oferta;

7.1. PESQUISA DE VALORES

Valores das cotações dos imóveis similares:

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


Municipal 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



CAPTAÇÃO	CARACTERÍSTICAS		VALOR (R\$/m²)	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
	TIPO	ÁREA (m²)		TRANSPOSIÇÃO	OFERTA
01	Terreno 01	120,00	241,66	1,00	1,00
02	Terreno 02	138,00	202,89	1,00	1,00
03	Terreno 03	147,00	198,29	1,00	1,00
MÉDIA			214,28		

7.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

Considerando: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

ÁREA (m²)	VALOR (R\$/m²)	F1	F2	VALOR (R\$/m²)
01	241,66	1,00	1,00	241,66
02	202,89	1,00	1,00	202,89
03	198,29	1,00	1,00	198,29
MÉDIA				214,28

7.3. VALOR UNITÁRIO DOS IMÓVEIS

Temos que o valor unitário para o imóvel original é de R\$ 214,28 após aplicação dos fatores de homogeneização.

7.4. PROJEÇÃO PARA ÁREA AVALIADA

Conhecendo o preço unitário para o imóvel original, aplica-se o mesmo na área avaliada para conhecer o valor de mercado do imóvel em questão.

PARA ÁREA AVALIADA

Conhecendo os valores de:

Valor unitário do terreno (R\$/m²) = 214,28

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


Municipal de Itabaiana
José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 271313/6814



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



Área total avaliada = 57.008,00 m²

Temos:

$$VT = VUT \times ATT$$

$$VT = 214,28 \times 57.008,00$$

$$VT = 12.215.674,24$$

Valor do imóvel avaliando: R\$ 12.215.674,24 (Doze milhões e duzentos e quinze mil e seiscentos e setenta e quatro reais e vinte e quatro centavos).

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. Deixando claro que a avaliação pode sofrer variações de laudo para laudo de 5% a 10% crescente ou decrescente.

Portanto, para questões de arredondamento, adotando-se até o limite de 1%, conforme NBR 14.653-1:2019, tem-se os seguintes valores:

Valor para 405 lotes

R\$ 12.215.000,00 (Doze milhões e duzentos e quinze mil reais).

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

Itabaiana - SE, 05 de março de 2024.

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



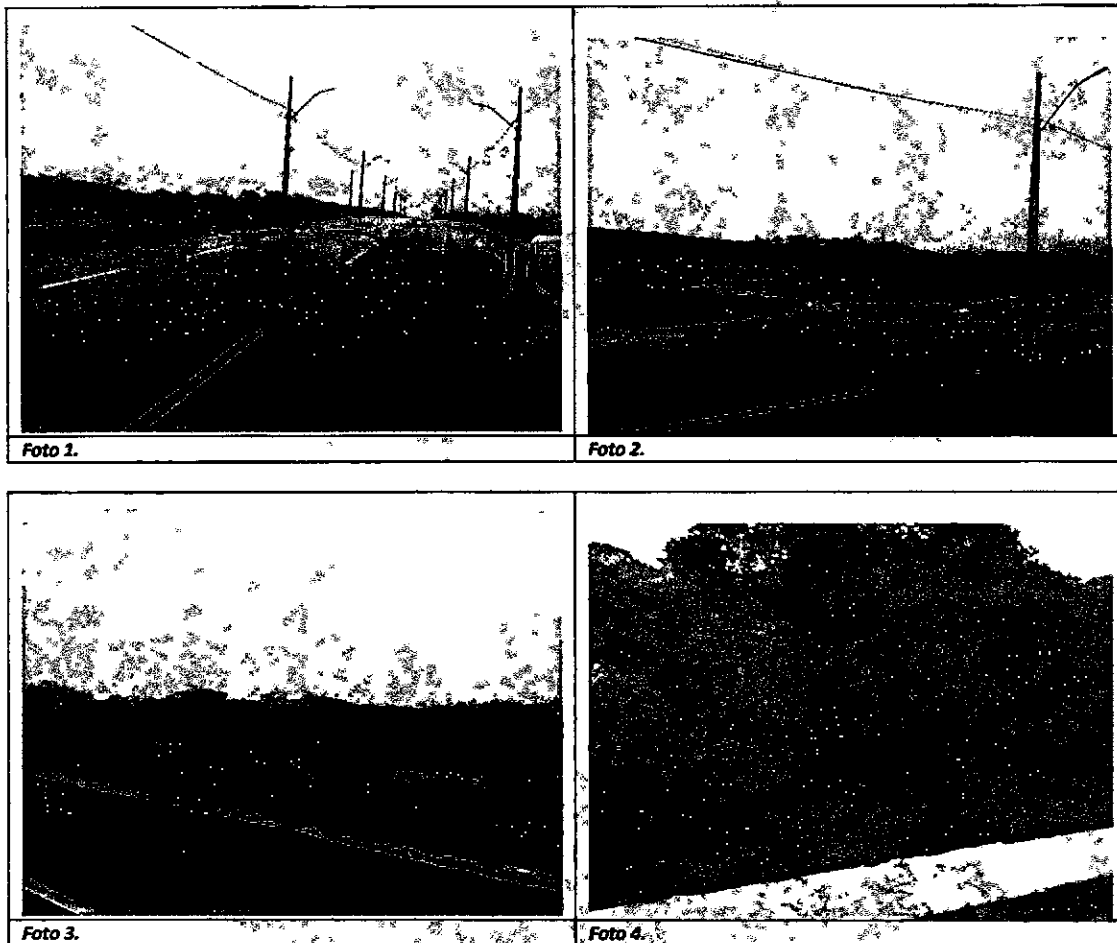
GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fonte das fotografias: Própria.

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

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



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



ANEXO II

DADOS DE MERCADO


AMOSTRA	LOCALIZAÇÃO	TIPO DE COLETA	IDENTIFICAÇÃO
01	Bairro São Cristóvão, Itabaiana/SE.	OLX	Grazi / chat olx
02	Bairro Campo Grande, Itabaiana/SE.	OLX	Sara / (75) 991773509
03	Bairro Miguel Teles, Itabaiana/SE.	Em campo	(79) 999694638

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

OLX BUSCAR

Sergipe > Sergipe > Terrenos, sítios e fazendas > Outras Cidades > Itabaiana

Publicado em 26/02 às 18:27



R\$ 40.000
R\$ 29.000

Venda

Chat

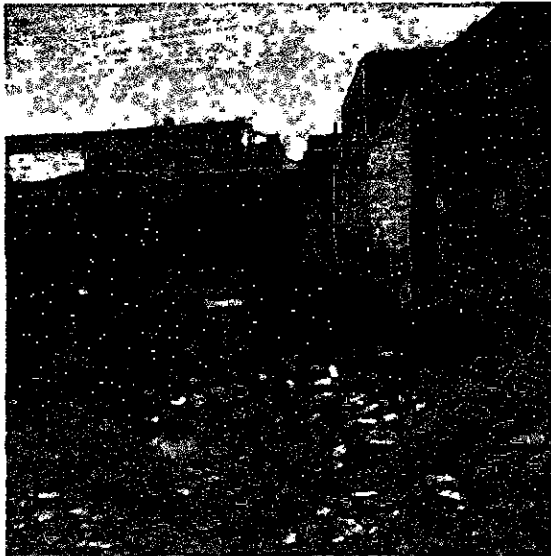
Grazi
Último acesso há 17 min

Na OLX desde agosto de 2022
Centro Itabaiana - SE

Acessar perfil do anunciante

Medindo 6 metros (6,00mts) de largura, anexo ao SUII, com o lote nº14, medindo 20 metros e 9 centímetros

<https://se.olx.com.br/sergipe/terrenos/terreno-a-venda-itabaiana-1282803210>



Terreno A venda (Itabaiana)

R\$ 40.000

R\$ 29.000

Venda

Chat

Publicado em 26/02 às 18:27

Descrição

Medindo 6 metros (6,00mts) de largura, anexo ao SUL, com o lote nº14, medindo 20 metros e 9 centímetros (20,09m) de comprimento. Situado na travessa projetada , lote nº15, quadra A, Arruamento Maria de Lourdes dos Santos, Bairro São Cristóvão Rua calçada, perto de mercearias, posto bel, restaurante, praça e casa de ração

Ver descrição completa Chat

publicidade

Localização

Rua João Batista Corcínio

São Cristóvão, Itabaiana, SE, 49501130

Exibir no mapa

Detalhes

CATEGORIA

Terrenos, Sítios E Fazendas

Também podem te interessar

TIPO

Terrenos

DESTAQUE

R\$ 20.000

Vendo terreno pra fazer prédio

R\$ 25.000

Terreno

R\$ 37.000

Terreno a venda

~~R\$ 260.000~~

R\$ 165.000

Sítio na serra de Itabaiana - OPORTUNIDADE ÚNICA

R\$

Ter

Doutor José Milton Machado ... Oviedo Teixeira - SE

Mamede Paes Mendonça - SE Área Rural de Itabaiana - SE

13/02/2024, 10:07
Similares a este anúncio

31/01/2024, 14:30

15/01/2024, 12:51

12/03/2024, 19:16

16

R\$ 67.000
Vendo terreno em Itabalana

R\$ 630.000
Terreno em Itabalana, povoado
SERRAI (6 TAREFAS)

R\$ 110.000
Terreno de esquina em Itabaiana
281m2 no Lã Corbusier

R\$ 54.400
Terreno em Leilão - Marianga -
Itabaiana - SE

R\$
R\$
Ter
Lot

Centro - SE
5/03/2024, 18:19

Área Rural de Itabaiana - SE
19/02/2024, 12:15

Centro - SE
5/02/2024, 19:00

12/03/2024, 0:18

1
24

Mais procurados em Terrenos, sítios e fazendas

Vendo um sítio pov. L. Redonda Itabi

R\$ 70.000
Terreno - Anízio Amâncio de Oliveira

R\$ 90.000
Haras Residence Sergipe - dois lotes
juntos

R\$ 150.102
Villaredo Rio - 38848# ,

R\$
Ter
gló

Hoje, 20:21
Sobre o anunciante
Grazi

Anízio Amancio de Oliveira - ...
Hoje, 21:02

Hoje, 20:01

Hoje, 21:21

Hc

Último acesso há 12 min

Na OLX desde agosto de 2022

Centro, Itabaiana - SE

Acessar perfil do anunciante

Informações verificadas

E-mail

Telefone

Facebook

Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o que está sendo anunciado. Fique atento com excessos de facilidades e preços abaixo do mercado.

Se está desapegando, limpe bem não só as mãos, como o produto e deixe-o também bem embrulhado.

Denunciar anúncio

publicidade

Apartmentos Casas Buscas populares
Alugar apartamento em Brasília
Alugar apartamento em São Paulo
Aluguel apartamento em Florianópolis
Aluguel apartamento em Rio de Janeiro
Aluguel apartamento em Manaus

Apartamento à venda em Belo Horizonte
Apartamento à venda em Curitiba
Apartamento à venda em Fortaleza
Apartamento à venda em Goiânia
Apartamento à venda em Maceió

Apartamento à venda Florianópolis
Apartamento à venda Joinville
Apartamento à venda Rio de Janeiro
Apartamento à venda São Paulo
Apartamento para alugar em Belo Horizonte

Apartamento para alugar em Curitiba
Apartamento para alugar em Goiânia
Apartamento para alugar em Recife
Apartamento para alugar em Salvador
Apartamento para alugar em Joinville

Apartamento para comprar em Salvador
Apartamento à venda em Aracajú
Apartamento à venda em Manaus
Comprar apartamento em Brasília
Comprar apartamento Recife

[Mostrar mais](#)

[Ajuda](#)

[Dicas de segurança](#)

[Termos de uso](#)

[Política de privacidade](#)

[Propriedade intelectual](#)

[Mapa do site](#)

© Bom Negócio Atividades de Internet Ltda. - Rua do Catete, 359, Flamengo - 22220-001 - Rio de Janeiro, RJ



OLX

Buscar

Plano Profissional Meus Anúncios Chat Notificações Entrar Anunciar

Sergipe > Sergipe > Terrenos, áreas e fazendas > Outras Cidades > Itabaiana

Publicado em 07/03 às 15:02



R\$ 28.000

Venda

Chat

Pedro Andrade
Último acesso há 10 horas

Na OLX desde março de 2024
Rotary Club de Itabaiana, Itabaiana - SE

Acessar perfil do anunciante

Terreno 6 m x 23 m

Bairro Campo Grande
Rua Gentil Santana
Próximo do Restaurante MilÚnho...
Ver descrição completa

<https://se.olx.com.br/sergipe/terrenos/terreno-6-m-x-23-m-1285809089>



Terreno 6 m x 23 m

R\$ 28.000

Venda

Chat

Publicado em 07/03 às 15:02

Descrição

Bairro Campo Grande

Rua Gentil Santana

Próximo do Restaurante Miltinho

[Ver descrição completa](#)

publicidade Chat

Localização

Rua Antônio José da Costa

Rotary Club de Itabaiana, Itabaiana, SE, 49506027

Exibir no mapa

Detalhes

CATEGORIA

Terrenos, Sítios E Fazendas

TIPO

Terrenos

TAMANHO

138m²

Também podem te interessar

R\$ 39.000

Vendo terreno no fundo do shopping Peixoto

R\$ 55.000

Terreno

R\$ 37.000

Terreno a venda

R\$ 25.000

Terreno

R\$

Sítio

👤 Miguel Teles de Mendonça - ... 📍 Centro - SE 📍 Mamede Paes Mendonça - SE 📍 Oviedo Teixeira - SE 📍
14/02/2024, 9:13 18/02/2024, 11:17 15/01/2024, 12:51 31/01/2024, 14:30 15
Semelhantes a este anúncio

R\$ 750.000 R\$ 25.000 R\$ 139.000 R\$ 320.052 R\$
Chácara com 6 dormitórios à venda, 5446 m² por R\$ 750.000 - Centro - x 25 Vendo ou troco terreno em Pirambu 6 Terreno 200 m² Padang Beach próximo ao clube + Terreno - Bairro Atalaia R\$
- T

22/09/2023, 0:32 16/02/2024, 18:15 16/02/2024, 15:11 📍 Atalaia - SE 📍
Mais procurados em Terrenos, sítios e fazendas Hoje, 16:09 Hc

Vendo um sítio pov. L. Redonda Itabi R\$ 70.000 R\$ 90.000 R\$ 150.102 R\$
Terreno - Anízio Amâncio de Oliveira Haras Residence Sergipe - dois lotes juntos Villaredo Rio - 38848# , Ter
qtd

Hoje, 20:21 📍 Anízio Amancio de Oliveira - ... Hoje, 21:02 Hoje, 20:01 Hoje, 21:21 Hc

Sobre o anunciante
Pedro Andrade
Último acesso há 33 min
📅 Na OLX desde março de 2024
📍 Rotary Club de Itabaiana, Itabaiana - SE

[Acessar perfil do anunciante](#)

Informações verificadas

- 📧 E-mail
- ☎ Telefone
- 📘 Facebook

Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o que está sendo anunciado. Fique atento com excessos de facilidades e preços abaixo do mercado.

Se está desapegando, limpe bem não só as mãos, como o produto e deixe-o também bem embrulhado.

🚩 Denunciar anúncio

Publicidade

Apartmentos Casas Buscas populares

Alugar apartamento em Brasília

Alugar apartamento em São Paulo

Aluguel apartamento em Florianópolis

Aluguel apartamento em Rio de Janeiro

Aluguel apartamento em Manaus

Apartamento à venda em Belo Horizonte

Apartamento à venda em Curitiba

Apartamento à venda em Fortaleza

Apartamento à venda em Goiânia

Apartamento à venda em Maceió

Apartamento à venda Florianópolis

Apartamento à venda Joinville

Apartamento à venda Rio de Janeiro

Apartamento à venda São Paulo

Apartamento para alugar em Belo Horizonte

Apartamento para alugar em Curitiba

Apartamento para alugar em Goiânia

Apartamento para alugar em Recife

Apartamento para alugar em Salvador

Apartamento para alugar em Joinville

Apartamento para comprar em Salvador

Apartamento à venda em Aracajú

Apartamento à venda em Manaus

Comprar apartamento em Brasília

Comprar apartamento Recife

Mostrar mais

Ajuda

Dicas de segurança

Termos de uso

Política de privacidade

Propriedade intelectual

Mapa do site

© Bom Negócio Atividades de Internet Ltda. - Rua do Catete, 359, Flamengo - 22220-001 - Rio de Janeiro, RJ

