ITABAIANA

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Bairro Centro, Itabaiana – SE.

SECRETARIA DAS OBRAS, DE URBANISMO, DE INFRAESTRUTURA, DOS SERVIÇOS PÚBLICOS E DE HABITAÇÃO

Rua Juca Monteiro, 1112 - Marianga, Itabaiana/SE - CEP 49504-060

obras@itabaiana.se.gov.br (79) 99138-0231

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
4.4 Vistoria do Imóvel..... 4
5. Diagnostico de Mercado..... 5
6. Métodos e procedimentos utilizados..... 5
7. Valor de aluguel..... 5
8. Encerramento..... 6

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, dos Serviços Públicos e de Habitação 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. Este prédio será alugado para sediar o Conselho Tutelar de Itabaiana.

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 Monsenhor Eraldo Barbosa, nº 665, Bairro Centro, na cidade de Itabaiana/SE. Tendo como proprietária a Sra. Josefa Benildes de Santna, inscrita no CPF sob o nº 201.696.475-87.

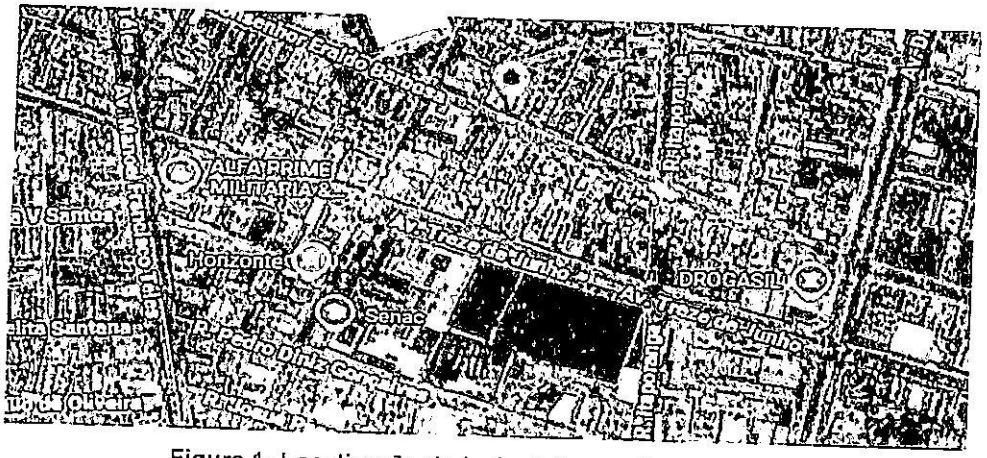


Figura 1- Localização do imóvel. Fonte: Google Maps.

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.DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O objeto avaliando trata-se de um imóvel com dois pavimentos, a parte locada à prefeitura se refere ao térreo que é dividido em: 01 (uma) garagem, 01 (uma) sala, 02 (dois) quartos, 01 (um) banheiro e 01 (um) quintal. Fora observado o padrão construtivo e especificação de materiais em cada cômodo:

a) **Garagem, sala, quartos e quintal:** Piso em revestimento cerâmico; paredes em pintura látex até o teto.
b) **Banheiro:** Piso em revestimento cerâmico; paredes em revestimento cerâmico até o teto; louças e metais em padrão médio.

4.4.VISTORIA DO IMÓVEL

Na vistoria realizada no dia 26 de agosto de 2026 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:** Se encontra em bom estado de conservação.
d) **Esquadrias:** As esquadrias se encontram em bom estado de conservação.
e) **Pintura:** A pintura se encontra estado regular de conservação de conservação, com a presença de infiltrações nas paredes decorrentes de problemas na cobertura.
f) **Cobertura:** O telhado apresenta pequenas avarias, sendo necessária a troca de algumas telhas.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Após pesquisas nas imediações e em sites imobiliários, não foram encontradas edificações em oferta na região que atendessem às necessidades do objeto. Considerando o atual desempenho do mercado, 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 foi alcançado de acordo com as instruções normativas, bem como foram levados em consideração possíveis valores praticados em contratos anteriores e eventuais reajustes.

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$ 1.200,00/ mês (Um mil e duzentos reais por mês).

8. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 07 (sete) folhas, sendo a última assinada pelo autor.

R$ 1.200,00/ mês (Um mil e duzentos reais por mês).

ANEXO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

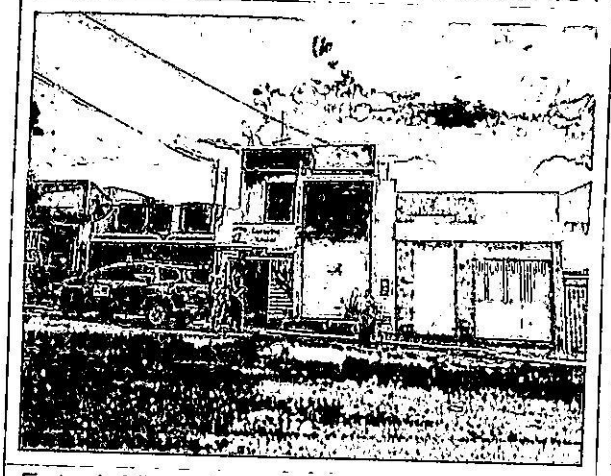


Foto 1. Vista da fachada do imóvel avaliando.

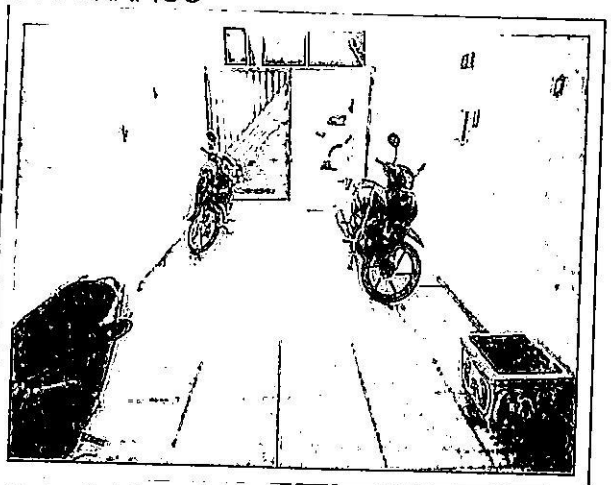


Foto 2. Vista da garagem.

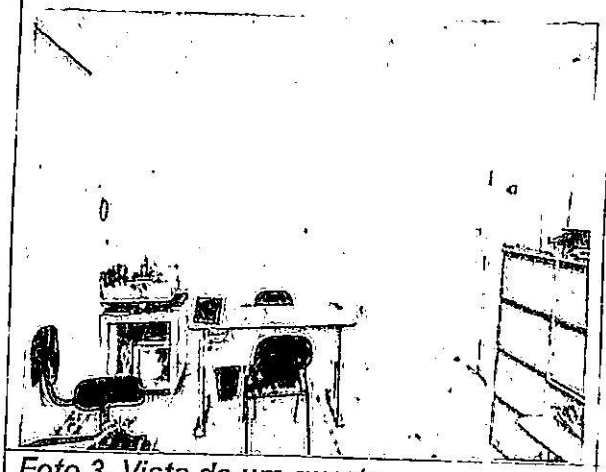


Foto 3. Vista de um quarto.

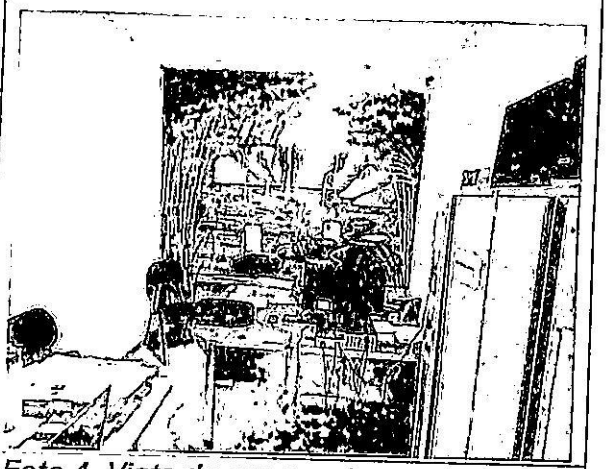


Foto 4. Vista de um quarto.

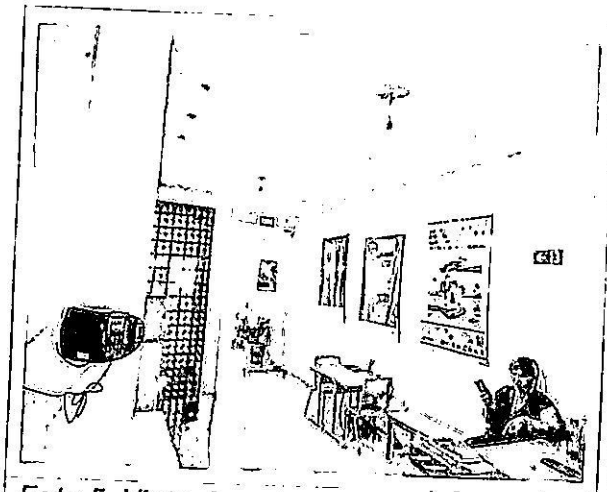


Foto 5. Vista da sala.

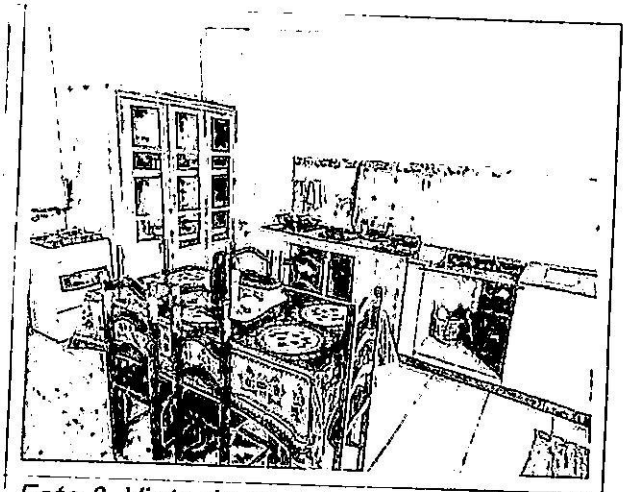


Foto 6. Vista da cozinha.

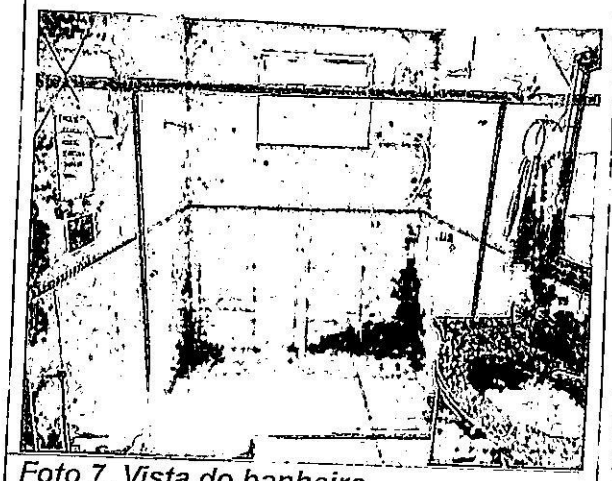


Foto 7. Vista do banheiro.

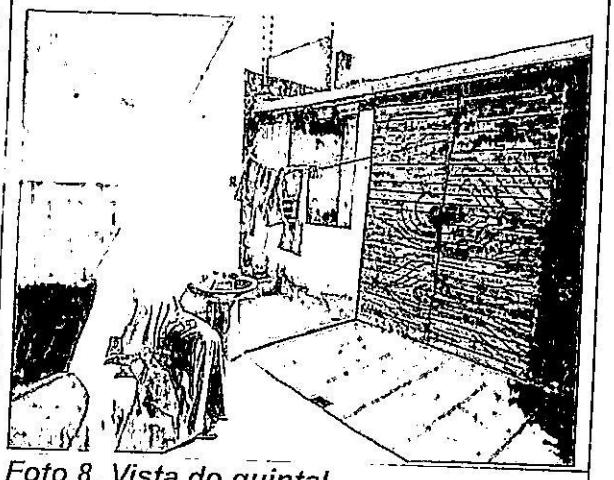


Foto 8. Vista do quintal.

Fonte: Própria.

FILLIPE JOSÉ MAGALHÃES DE MELO

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

Itabaiana – SE. 26 de agosto de 2026.

LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA, ADEQUAÇÃO, SINGULARIDADE E VANTAGEM DE IMÓVEL

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O presente Laudo Técnico refere-se ao imóvel situado na **Rua Monsenhor Eraldo Barbosa, nº 667, Itabaiana/SE**, indicado pela Administração Municipal para instalação e funcionamento da sede do **Conselho Tutelar do Município de Itabaiana/SE**.

O imóvel foi objeto de análise técnica quanto às suas características físicas, funcionais e de localização, considerando-se a finalidade pública a que se destina e as necessidades inerentes ao regular funcionamento do Conselho Tutelar.

2. FINALIDADE DO LAUDO

O presente Laudo Técnico tem por finalidade avaliar a **adequação do imóvel às necessidades da Administração**, notadamente quanto às suas instalações, localização, condições de utilização, acessibilidade, segurança, privacidade, distribuição dos ambientes e aptidão para funcionamento do Conselho Tutelar, bem como demonstrar tecnicamente a **singularidade e a vantagem do imóvel selecionado**, para fins de instrução do procedimento de contratação direta.

A análise considera as exigências decorrentes da natureza das atividades desempenhadas pelo Conselho Tutelar, órgão que realiza atendimento contínuo a crianças, adolescentes, familiares e pessoas em situação de vulnerabilidade, demandando instalações que proporcionem segurança, privacidade, sigilo e condições adequadas de atendimento ao público.

3. DA VISTORIA E DAS CONDIÇÕES GERAIS DO IMÓVEL

Em vistoria técnica realizada no imóvel, verificou-se que suas características são **compatíveis com a destinação pretendida pela Administração**, apresentando condições para instalação e funcionamento da sede do Conselho Tutelar.

Sob o aspecto funcional, o imóvel apresenta configuração apta a comportar as atividades administrativas e institucionais do órgão, possibilitando a organização dos ambientes destinados à recepção de usuários, atendimento individualizado, atividades administrativas, reuniões e demais atribuições inerentes ao Conselho Tutelar.

A configuração física do imóvel revela-se especialmente relevante em razão da necessidade de **preservação da privacidade e do sigilo dos atendimentos**, uma vez que as atividades exercidas envolvem, frequentemente, situações de vulnerabilidade, conflitos familiares e informações de natureza sensível.

Verificam-se, ainda, condições adequadas de **conservação, iluminação, ventilação, segurança e funcionamento das instalações**, mostrando-se o imóvel tecnicamente apto à finalidade pública pretendida, sem necessidade de intervenções

estruturais de grande vulto, ressalvadas eventuais adaptações pontuais que venham a ser determinadas pela Administração ou pelo responsável técnico.

4. DA VANTAGEM DA LOCALIZAÇÃO

A localização do imóvel constitui um dos principais fatores de vantagem da sua escolha.

O imóvel encontra-se situado em área urbana do Município de Itabaiana/SE, em local que **favorece o acesso da população aos serviços prestados pelo Conselho Tutelar**, circunstância especialmente importante diante do perfil dos usuários atendidos pelo órgão, entre os quais se incluem crianças, adolescentes, familiares e pessoas em situação de vulnerabilidade.

Sob o aspecto técnico-funcional, a localização apresenta-se **adequada e vantajosa**, na medida em que proporciona facilidade de acesso aos usuários e condições favoráveis ao deslocamento da equipe, permitindo que o Conselho Tutelar desempenhe suas atribuições com maior funcionalidade e eficiência.

A localização também se mostra compatível com o fluxo de atendimento próprio de um órgão público dessa natureza, possibilitando o ingresso e a saída dos usuários de forma adequada e permitindo a utilização regular do imóvel sem prejuízo à dinâmica das atividades institucionais.

Dessa forma, conclui-se que a localização não constitui característica meramente acessória, mas elemento diretamente relacionado à **eficiência, acessibilidade e continuidade do serviço público**, representando vantagem concreta para a Administração e para a população atendida.

5. DA ADEQUAÇÃO DAS INSTALAÇÕES

Considerando a finalidade pretendida, verifica-se que o imóvel reúne, em seu conjunto, características físicas e funcionais compatíveis com as necessidades do Conselho Tutelar.

A distribuição interna dos ambientes possibilita a organização das atividades de forma racional e funcional, permitindo a separação entre espaços de atendimento ao público e áreas destinadas às atividades administrativas, aspecto relevante para assegurar o adequado funcionamento do órgão.

A possibilidade de realização de **atendimentos individualizados e reservados** constitui característica particularmente relevante do imóvel, tendo em vista a indispensável preservação da intimidade dos usuários e do sigilo das informações tratadas pelos Conselheiros Tutelares.

Da mesma forma, a disponibilidade de ambientes destinados às atividades administrativas, recepção, espera e reuniões contribui para a adequação funcional do imóvel à finalidade pretendida.

Consideradas conjuntamente as suas instalações, localização, configuração interna, condições de utilização e possibilidade de funcionamento, conclui-se que o imóvel apresenta **elevado grau de adequação à necessidade administrativa identificada.**

6. DA SINGULARIDADE DO IMÓVEL

Para fins da presente análise técnica, a singularidade do imóvel não deve ser compreendida como a necessidade de demonstração de que inexista qualquer outro imóvel no Município, mas, sim, como resultado da **conjugação de características próprias que o individualizam perante a necessidade concreta da Administração.**

No caso examinado, a singularidade decorre da combinação, em um mesmo imóvel, de fatores relacionados à:

localização favorável e de fácil acesso à população; adequação da estrutura física à atividade desenvolvida; distribuição interna compatível com as necessidades do Conselho Tutelar; possibilidade de realização de atendimentos individualizados e reservados; condições de privacidade e sigilo; disponibilidade de espaços para atividades administrativas e institucionais; condições de segurança, conservação, ventilação e iluminação; e possibilidade de utilização imediata ou mediante adaptações de reduzida complexidade.

Essas características, quando consideradas de forma conjunta e à luz da destinação específica pretendida, **individualizam o imóvel e o tornam particularmente adequado**

para instalação da sede do Conselho Tutelar, distinguindo-o de uma análise genérica de imóveis baseada exclusivamente em metragem ou valor locatício.

Assim, a singularidade identificada possui natureza **funcional e locacional**, resultando da correspondência entre as características concretas do imóvel e as necessidades específicas do serviço público a ser nele desenvolvido.

7. DA VANTAGEM PARA A ADMINISTRAÇÃO

A escolha do imóvel mostra-se tecnicamente vantajosa para a Administração, sobretudo porque reúne, simultaneamente, **localização adequada, configuração física compatível, condições de utilização e aptidão para instalação do serviço público pretendido.**

A vantagem não deve ser aferida exclusivamente pelo valor nominal da locação, mas pelo conjunto dos benefícios proporcionados pelo imóvel e pelos custos que seriam necessários para tornar outra estrutura apta ao mesmo fim.

Nesse contexto, a possibilidade de utilização do imóvel em condições compatíveis com a necessidade administrativa, sem realização de intervenções estruturais relevantes, reduz custos de implantação, proporciona maior celeridade à instalação da unidade e favorece a continuidade da prestação dos serviços do Conselho Tutelar.

Registra-se, ainda, que a minuta contratual prevê **valor mensal de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais)**, perfazendo **R$ 14.400,00 (quatorze mil e quatrocentos reais) no período de 12 meses**, valor inferior à estimativa inicial de **R$ 1.490,00 mensais** constante da documentação preparatória, aspecto que, associado à avaliação específica de mercado constante do processo, reforça a vantagem econômica da contratação. A minuta efetivamente estabelece o aluguel em R$ 1.200,00 mensais. A justificativa registra estimativa inicial de R$ 1.490,00.

Ressalva-se que a aferição específica da compatibilidade do valor locatício com o mercado deve permanecer respaldada pelo correspondente **Laudo de Avaliação ou pesquisa mercadológica**, não sendo esse aspecto econômico substituído pela presente análise de adequação, singularidade e vantagem técnico-funcional.

8. CONCLUSÃO TÉCNICA

Diante da vistoria e da análise das características físicas, funcionais e locacionais do imóvel situado na **Rua Monsenhor Eraldo Barbosa, nº 667, Itabaiana/SE, CONCLUI-SE** que:

a) o imóvel apresenta **condições físicas e funcionais compatíveis com a instalação e o funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Itabaiana/SE**;

b) sua distribuição interna e características construtivas mostram-se adequadas à realização das atividades administrativas, institucionais e de atendimento ao público, inclusive quanto à necessidade de **privacidade e sigilo nos atendimentos**;

c) a **localização mostra-se adequada e vantajosa**, por favorecer o acesso da população aos serviços do Conselho Tutelar e proporcionar condições funcionais compatíveis com a natureza do órgão;

d) o imóvel apresenta **singularidade técnica em relação à necessidade administrativa**, decorrente da conjugação de suas características de localização, instalações, distribuição dos ambientes, condições de uso, privacidade, segurança e possibilidade de utilização para a finalidade pretendida;

e) as características do imóvel, analisadas conjuntamente, **individualizam-no e tornam sua escolha tecnicamente justificada em face da necessidade específica da Administração**, não sendo adequada sua comparação com outros imóveis exclusivamente pelo critério do menor preço; e

f) a escolha do imóvel revela-se **vantajosa para a Administração Pública**, sob os aspectos funcional, locacional e operacional, atendendo de maneira satisfatória à finalidade pública pretendida.

Por todo o exposto, este Responsável Técnico atesta a adequação, a singularidade e a vantagem do imóvel para a instalação e funcionamento da sede do Conselho Tutelar do Município de Itabaiana/SE, considerando-o tecnicamente apropriado à finalidade pretendida.

Itabaiana/SE, 26 de agosto de 2026

Jhon Lennon Gomes Santos
Eng. Civil CREA - 2711894692
Coordenador de Núcleo
Prefeitura Municipal de Itabaiana

Responsável Técnico