

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Bairro Centro, Itabaiana – SE.


Prefeitura Municipal de Itabaiana
Filipe dos Magalhães de Melo
Engenheiro 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.....	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


Prefeitura 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 Centro de Convivência dos Idosos e dos Portadores de Necessidades Especiais, além de diversos eventos do Fundo Municipal de Assistência Social 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 Avenida Ivo de Carvalho, nº 360, Bairro Centro, na cidade de Itabaiana/SE. Tendo como proprietária a Associação Atlética de Itabaiana (AAI), inscrita no CNPJ sob o nº 16.451.981/0001-23.



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. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O objeto avaliando trata-se de um imóvel comercial, a parte locada a prefeitura é composta por 01 (uma) piscina, 01 (um) estacionamento interno amplo, 01 (uma) área de vivência com quiosque, 01 (um) salão amplo com palco e 02 (duas) baterias de banheiro. Fora observado o padrão construtivo e especificação de materiais em cada cômodo:

- Salão:** Piso em concreto de alta resistência polido; paredes em pintura látex até o teto.
- Área de vivência:** Piso em concreto liso.
- Estacionamento:** Pavimento em paralelepípedo.
- Sanitários:** Piso em concreto de alta resistência polido; paredes em pintura látex; torneiras, pias e vasos sanitários em padrão popular.

4.4. VISTORIA DO IMÓVEL

Na vistoria realizada no dia 06 de janeiro 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:

- 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.

- e) **Pintura:** A pintura se encontra em estado regular de conservação de conservação.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Após pesquisas nas imediações e em sites imobiliários, não foram encontradas edificações em oferta na região que atendessem às necessidades e especificidades do objeto. Considerando o atual desempenho do mercado, com a escassez de imóveis em oferta para aluguel no município de Itabaiana, pode-se concluir que a sua liquidez é alta.

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.

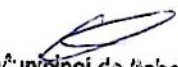
7. VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL

Com apreciação de todos os itens supracitados o valor de avaliação de mercado do imóvel em questão é R\$ 3.800,00/ mês (Três mil e oitocentos reais por mês).

8. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 08 (oito) folhas, todas impressas, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente trabalho, e as demais rubricadas.

R\$ 3.800,00/ mês (Três mil e oitocentos reais por mês).


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

Fillipe José Magalhães de Melo

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

Itabaiana – SE, 06 de janeiro de 2026.

Fillipe José Magalhães de Melo
Prefeitura Municipal de Itabaiana
Fillipe 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 área de vivência.



Foto 3. Vista da piscina.



Foto 4. Vista do salão.

Prefeitura Municipal de Itabaiana
Filipe José Maranhães da Melo
Engenheiro Civil - Perito Avaliador
CREA 27/3 36814



Foto 5. Vista do salão.

Foto 6. Vista da entrada do banheiro masculino.



Foto 7. Vista da entrada do banheiro feminino.

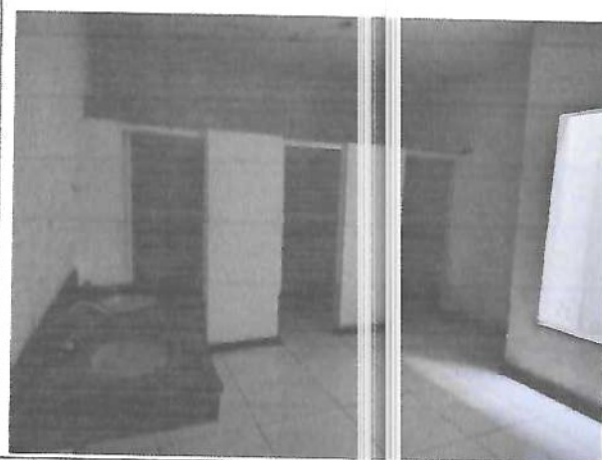


Foto 8. Vista interna de um banheiro.

Fonte: Própria.

Prefeitura Municipal de Itabaiana
 Filipe José Magalhães de Melo
 Engenheiro Civil / Perito Avaliador
 CREA 2113136914