

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA
LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA E
DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Renan Jorge Sousa Mendes
Engenheiro Civil
CREA Nº 111979659-8/MA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA
LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO

SEMAS - ANAJATUBA
FOLHA 009
RÚBRICA

1- REQUERENTE

Prefeitura Municipal de Anajatuba, CNPJ Nº 06.002.372/0001-33.

2- OBJETO

Trata-se da avaliação mercadológica de um imóvel, localizado na Rua Regino Rodrigues de Paula, bairro Centro, em Anajatuba.

3- PROPRIETÁRIO

José Francisco Dutra, CPF Nº 288.965.483-49

4- LOCAL, DATA E RESPONSÁVEL TÉCNICO

Anajatuba-MA, 07 de fevereiro de 2022.

Renan Jorge Sousa Mendes.

Eng. Civil CREA MA 111979659-8

5- DESCRIÇÃO DO OBJETIVO

Vistoria de avaliação no referido imóvel objetivando emitir parecer técnico quanto ao valor do aluguel do imóvel.

6- METODOLOGIA DO TRABALHO

Foi procedida vistoria que teve por finalidade a constatação das condições atuais do imóvel e terreno tais como: Tipo do piso, revestimentos, pintura, cobertura, defeitos ou vícios de construção.

7- VISTORIA

De acordo com a vistoria realizada por esta equipe técnica no local, constatamos as seguintes características do imóvel e passaremos a descrevê-las:

7.1- DIMENSÕES LIMITES

O imóvel em questão possui área construída de 102,41 m² e área útil de 232,75 m².

a) Área total construída -----

102,41	m ²
--------	----------------

7.2- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O referido imóvel está localizado em uma rua pavimentada, possuindo calçada, sendo constituído por uma garagem / varanda, sala ampla, cozinha, 03 quartos, banheiro, área de serviço e quintal.

O Imóvel dispõe de piso em revestimento cerâmico em todos os ambientes, as alvenarias são em tijolos cerâmicos, as paredes do banheiro são revestidas com cerâmica. A cobertura do Imóvel é composta com estruturas em trama de madeira, com telha cerâmica.

7.3- INFRA-ESTRUTURA DO LOCAL

A zona onde esta localizado o imóvel está inserida na malha urbana e é servida por rede de água e energia elétrica, coleta de resíduos sólidos, água potável, lojas, comércio e correspondente bancário e dentre outros serviços de infraestrutura urbana básicas, possuindo via de acesso pavimentada com asfalto. Diante dessa constatação podemos classificar o diagnóstico do mercado local da seguinte forma:

a) DESEMPENHO DO MERCADO: NORMAL

b) ABSORÇÃO: NORMAL

c) NÚMERO DE OFERTAS: BAIXO

d) NÍVEL DE DEMANDA: BAIXO

e) CLASSIFICAÇÃO QUANTO A LIQUIDEZ: NORMAL

8- CONCLUSÃO

Em virtude do estado de conservação e em função dos cálculos do anexo I, desse laudo, estipulamos o valor do referido aluguel em R\$ 1.500,00 (Mil e Quinhentos Reais)

**ANEXO I
 DESCRIÇÃO TÉCNICA**

1) MÉTODO EMPREGADO

Para a avaliação do aluguel do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea. O sanamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria das pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira. **Nenhum fator de tratamento foi inserido na amostra desta avaliação.**

2) IMÓVEIS AMOSTRADOS PARA COMPARAÇÃO

2.1- IMÓVEL 1

Um imóvel com cozinha, quatro salas, salão, área de serviço, depósito, dois banheiros com piso e paredes em cerâmica, varanda e hall com piso em cerâmica, todos com paredes pintadas com tinta acrílica.

a) Área total construída -----	110,00	m ²
b) Valor do aluguel -----	1.700,00	R\$
c) Valor por metro quadrado -----	15,45	R\$/m ²

2.2- IMÓVEL 2

Um imóvel com três salas, depósito e uma área de hall com piso cerâmico e paredes com pintura à base d'água, dois banheiros com revestimento cerâmico no piso e paredes, todos com cobertura em telha cerâmica e estrutura de madeira.

a) Área total construída-----	105,00	m ²
b) Valor do aluguel-----	1.550,00	R\$
c) Valor por metro quadrado-----	14,76	R\$/m ²

2.3- IMÓVEL 3

Um imóvel com três quartos, terraço, sala e cozinha integrados, banheiro, área de circulação e área livre, em alvenaria de tijolos cerâmicos, com cobertura em telha cerâmica com estrutura de madeira, forro de PVC e piso cerâmico.

a) Área total construída -----	98,00	m ²
b) Valor do aluguel -----	1.350,00	R\$
c) Valor por metro quadrado -----	13,78	R\$/m ²

3) HOMOGENEIZAÇÃO

Imóvel	R\$/m ²	R\$/m ² homog.
1	8,61	15,45
2	7,67	14,76
3	6,64	13,78

Valores homogeneizados (X), em R\$/m²

Média: $X = \sum(X_i)/n$

X = 14,66

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

S = 0,84

4) VERIFICAÇÃO DOS VALORES PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET.

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet. Ou seja, $d = |X_i - X|/S < VC$, o valor crítico para as 3 amostras, pela tabela de Chauvenet é VC = 1,38.

Amostra	Desvio (d)	Situação
1	0,94	Pertinente
2	0,12	Pertinente
3	1,05	Pertinente

4) CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA.

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar. Eles são determinados pelas fórmulas $Li = X - tc*S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc*S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da *Tabela de Percentis de Distribuição t de Student*, para 80% de confiança e 2(n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança: $Li = X - tc*S/\sqrt{(n-1)}$

Li = 13,54

Limite superior do intervalo de confiança: $Ls = X + tc*S/\sqrt{(n-1)}$

Ls = 15,79

5) CÁLCULO DO CAMPO DE ARBÍTRIO

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança sendo portanto de R\$ 13,54 a R\$ 15,79

6) TOMADA DE DECISÃO SOBRE O VALOR UNITÁRIO DO ALUGUEL DO IMÓVEL AVALIADO.

Obs: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio. Como sugestão, estamos utilizando o critério da média de valores dentro do campo de arbítrio.

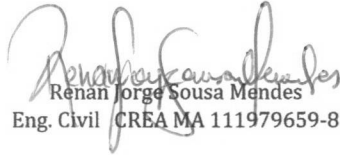
- a) Valor unitário do aluguel do imóvel avaliado -----
b) Valor final aluguel -----

14,66 R\$/m ²
1.501,74 R\$

Valor do aluguel do imóvel avaliado adotado:

1.500,00 R\$

Anajatuba-MA, 07 de Fevereiro de 2022


Renan Jorge Sousa Mendes
Eng. Civil CREA MA 111979659-8

ANEXO II
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

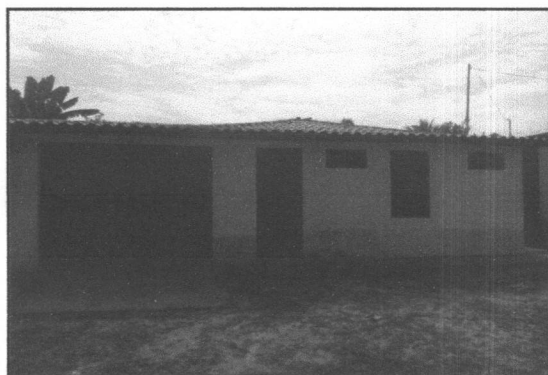


Foto 01: Vista da Fachada do Imóvel

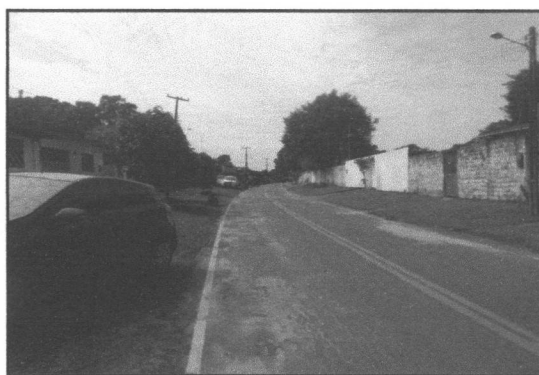


Foto 02: Vista do logradouro de acesso ao imóvel



Foto 03: Vista da Varanda na Entrada do Imóvel

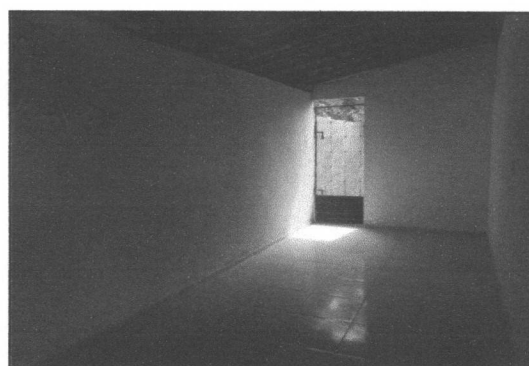


Foto 04: Imagem da Garagem

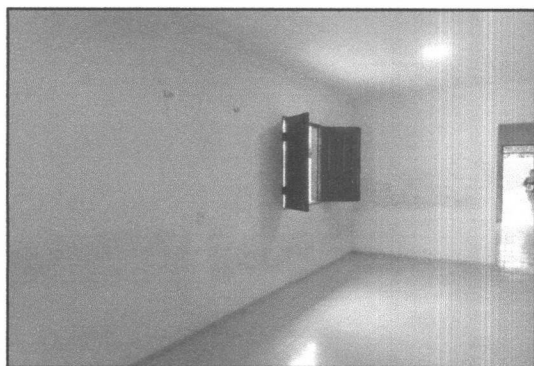


Foto 05: Vista da Sala de Estar

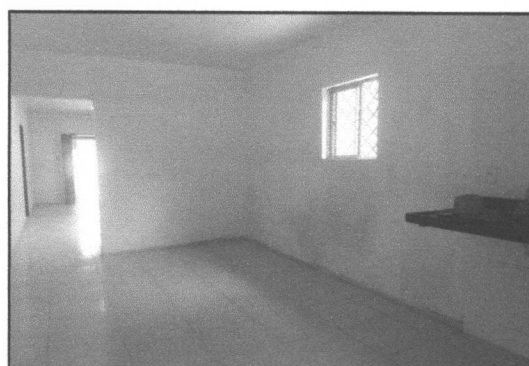


Foto 06: Imagem da Cozinha

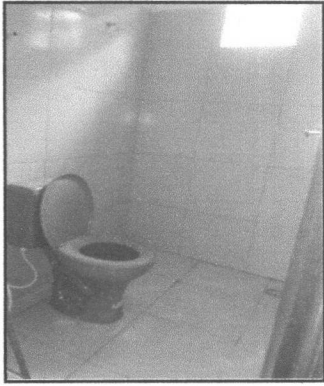


Foto 07: Vista da Banheiro, com destaque ao revestimento cerâmico em paredes e piso

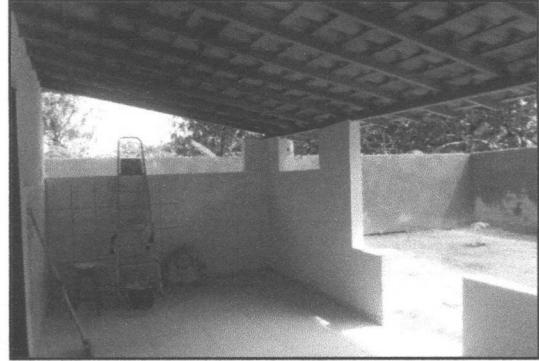


Foto 08: Vista da área de serviço

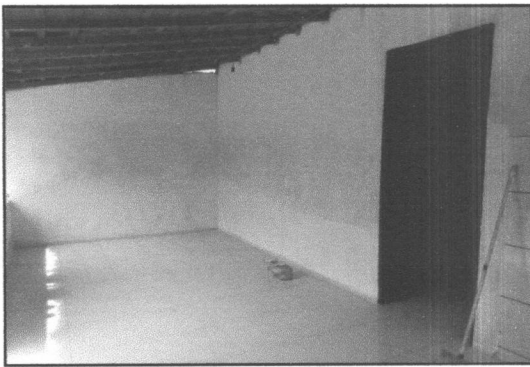
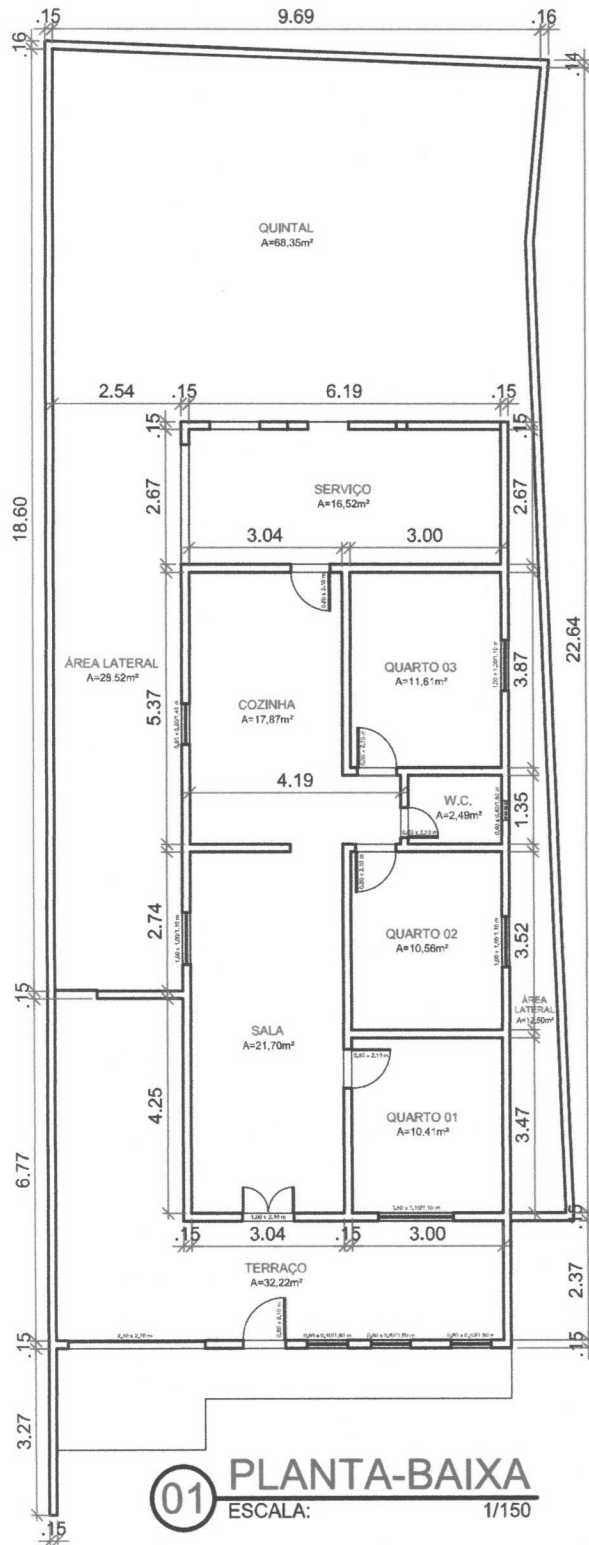


Foto 09: Vista da área de serviço



Foto 10: Vista da Fundo da Casa e Quintal

**ANEXO III
PLANTA BAIXA**



CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADA DA ASSISTÊNCIA SOCIAL - C.R.E.A.S.

FRANCHA: **Planta - Baixa / Prédio C.R.E.A.S.** OBS.:

ENDEREÇO: **Rua Regino Rodrigues de Paula; Centro - Anajatuba** FOLHA: **01/01**

AUTOR DO LEVANTAMENTO: ENG. RENAN MENDES CREA 1119796598	ÁREA ÚTIL: 232,75 m²	ÁREA CONSTRUÍDA: 102,41 m²	DATA: 07/02/22	ESCALA: 1/150
---	--------------------------------	--------------------------------------	--------------------------	-------------------------