



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490-000, Anajatuba - MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

Anajatuba – MA, 20 de Janeiro de 2022

À Sra.

AURISCILEY GUIA SAMPAIO

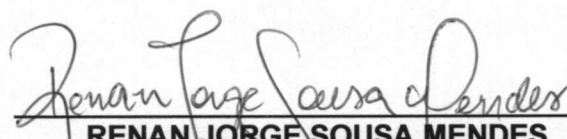
**Secretária Municipal de Educação, Cultura, Desporto e Lazer**

Prefeitura Municipal de Anajatuba – MA

Prezada Senhora,

Encaminhamos o Laudo de Vistoria e Avaliação do imóvel localizado na Rua Nina Rodrigues, s/n, centro - Anajatuba/MA, objetivando a locação do imóvel para o funcionamento da Casa da Cultura de Anajatuba, Órgão da Secretária Municipal de Educação, Cultura, Desporto e Lazer – SEMED.

Atenciosamente,

  
\_\_\_\_\_  
**RENAN JORGE SOUSA MENDES**  
Engenheiro Civil  
CREA MA 111979659-8/MA

# LAUDO

SETOR DE ENGENHARIA



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

**SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**

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



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

**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 Nina Rodrigues, bairro Centro, em Anajatuba.

**3- PROPRIETÁRIO**

Lorena Ivy Dutra de Sousa, CPF Nº 042.118.923-12

**4- LOCAL, DATA E RESPONSÁVEL TÉCNICO**

Anajatuba-MA, 20 de janeiro 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 312,02 m<sup>2</sup> e área útil de 279,05 m<sup>2</sup>.

a) Área total construída ----- 

312,02	m <sup>2</sup>
--------	----------------

**7.2- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

O referido imóvel está localizado em uma rua pavimentada, possuindo calçada, terreno plano e totalmente murado, sendo constituído por hall de entrada, 3 (três) salas, 1 (um) amplo salão, 2 (dois) depósitos, copa, 2 (dois) banheiros, lavanderia, cozinha e área de acesso ao quintal.

O imóvel dispõe de piso em revestimento cerâmico, as alvenarias são em tijolos cerâmicos, pintadas com tinta látex e as paredes dos banheiros 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 está 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\$ 2.500,00 (Dois 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 m<sup>2</sup>) 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	276,00	m <sup>2</sup>
b) Valor do aluguel	2.500,00	R\$
c) Valor por metro quadrado	9,06	R\$/m <sup>2</sup>

**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	238,00	m <sup>2</sup>
b) Valor do aluguel	1.900,00	R\$
c) Valor por metro quadrado	7,98	R\$/m <sup>2</sup>

**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	305,00	m <sup>2</sup>
b) Valor do aluguel	2.200,00	R\$
c) Valor por metro quadrado	7,21	R\$/m <sup>2</sup>

**3) HOMOGENEIZAÇÃO**

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	8,61	9,06
2	7,67	7,98
3	6,64	7,21

Valores homogeneizados (X), em R\$/m<sup>2</sup>

Média:  $X = \sum(X_i)/n$

$X = 8,08$

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

$S = 0,93$

**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	1,05	Pertinente
2	0,11	Pertinente
3	0,94	Pertinente

**5) 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:  $Li = X - tc*S/\sqrt{(n-1)}$

$Li = 6,85$

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

$Ls = 9,32$

**6) CÁLCULO DO CAMPO DE ARBÍTRIO**

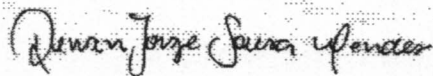
Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança sendo portanto de R\$ 6,85 a R\$ 9,32

**7) 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.

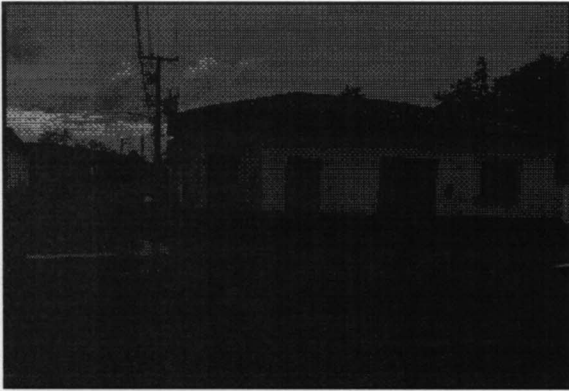
a) Valor unitário do aluguel do imóvel avaliado -----	<b>8,08 R\$/m<sup>2</sup></b>
b) Valor final aluguel -----	<b>2.522,61 R\$</b>
<b>Valor do aluguel do imóvel avaliado adotado:</b>	<b>2.500,00 R\$</b>

Anajatuba-MA, 20 de Janeiro de 2022



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

**ANEXO II**  
**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



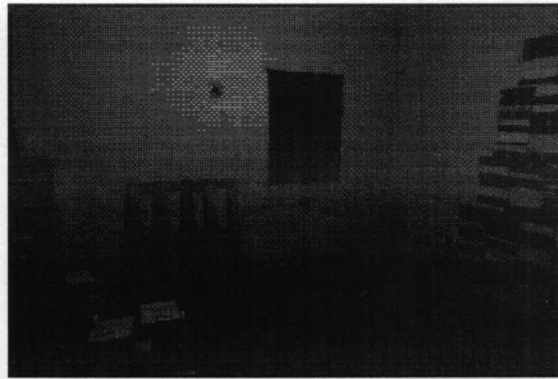
**Foto 01:** Vista da Fachada do Imóvel



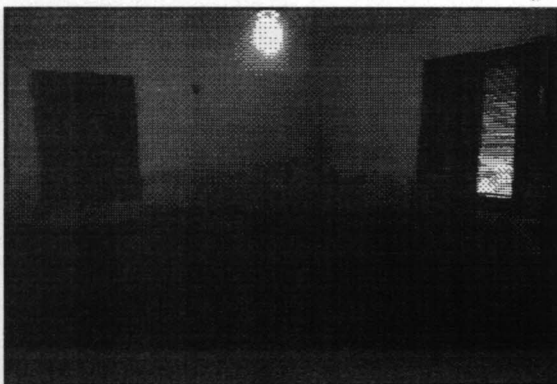
**Foto 02:** Vista do logradouro de acesso ao imóvel, com destaque a rua com pavimento asfáltico.



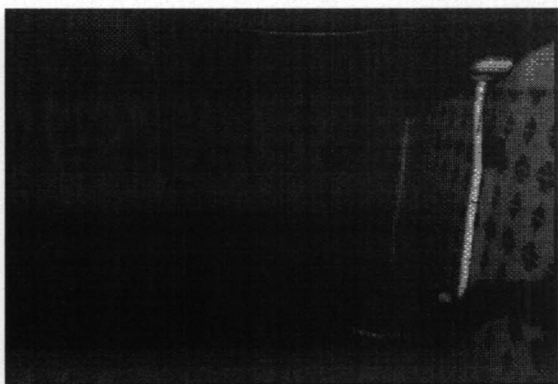
**Foto 03:** Circulação



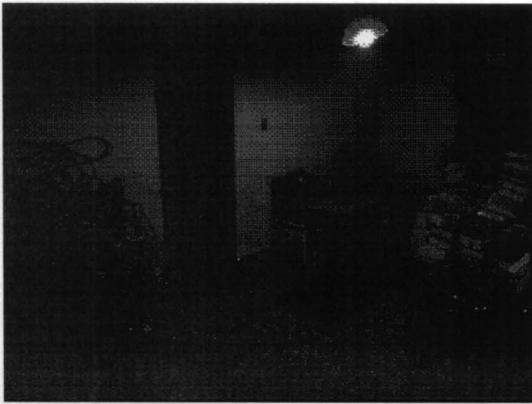
**Foto 04:** Imagem da Sala 02



**Foto 05:** Vista da Sala 01



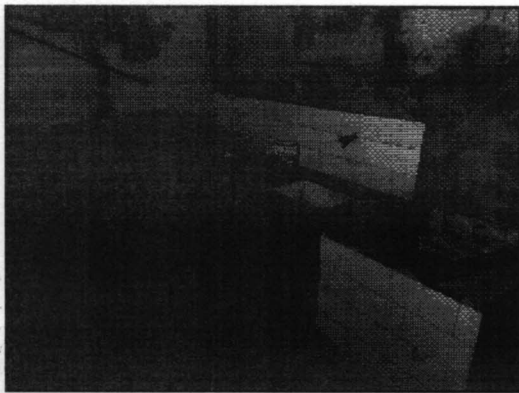
**Foto 06:** Vista do Banheiro, com destaque ao revestimento cerâmico em paredes e piso



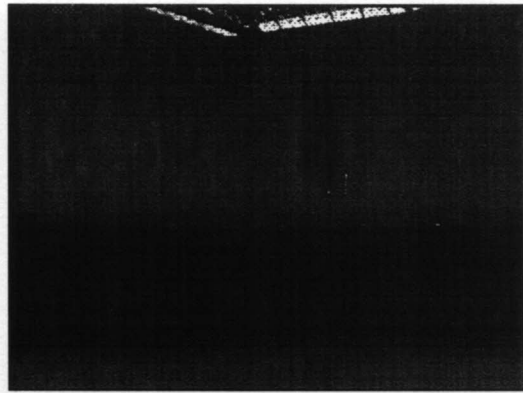
**Foto 07: Vista da Sala 03**



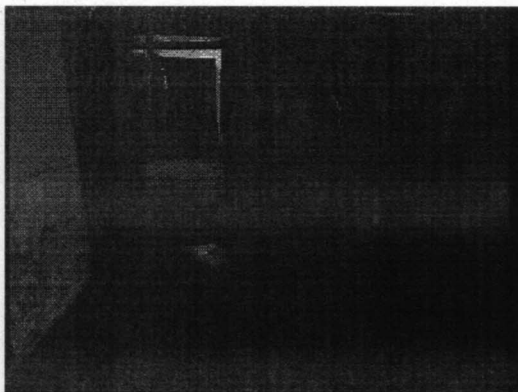
**Foto 08: Vista da Cozinha**



**Foto 09: Lavanderia**



**Foto 10: Imagem Salão Principal**



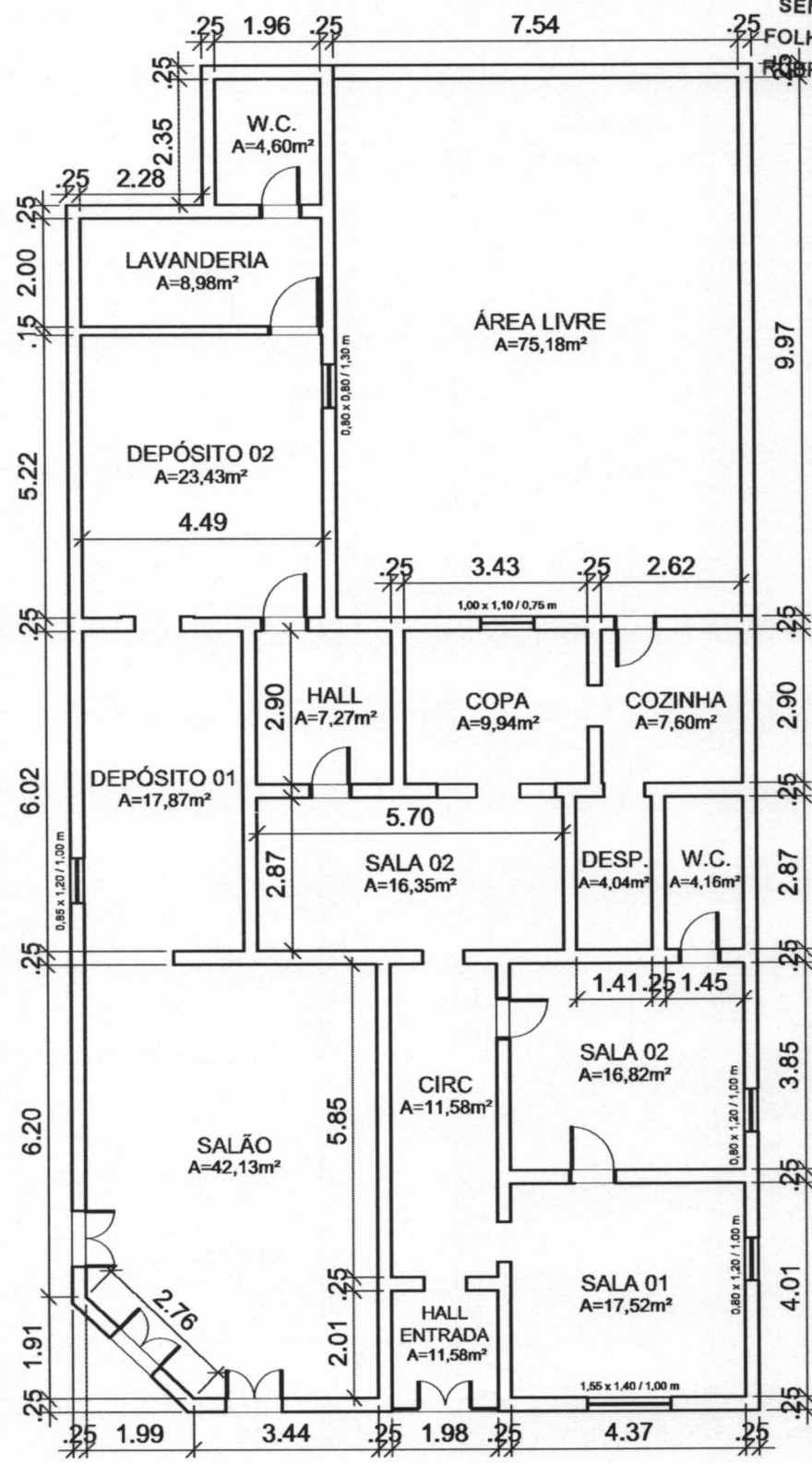
**Foto 11: Vista Circulação**



**Foto 12: Área Livre**



**ANEXO III  
PLANTA BAIXA**



01 PLANTA-BAIXA / CASA DA CULTURA  
ESCALA: 1/125



**LEVANTAMENTO FÍSICO - CASA DA CULTURA**

FRANCHA:	Planta - Baixa / Prédio Casa da Cultura			OBS.:
ENDEREÇO:	Rua Nina Rodrigues; Centro - Anajatuba			FOLHA:
AUTOR DO LEVANTAMENTO:	ÁREA ÚTIL:	ÁREA CONSTRUÍDA:	DATA:	ESCALA:
ENG. RENAN MENDES CREA 1119796598	279,05 m²	312,02 m²	20/01/22	1/125

01/01