



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33


Anajatuba - MA, 22 de dezembro de 2021.

Ao Sr.  
LUIS FERNANDO COSTA ARAGÃO  
**Secretário Municipal de Saúde**  
Prefeitura Municipal de Anajatuba-MA

Prezado Senhor,

Conforme solicitado, encaminhamos o Laudo de Vistoria e Avaliação do imóvel, localizado na Rua Magalhães de Almeida, s/n, Centro, Anajatuba-MA, objetivando a locação do imóvel para o funcionamento do Consultório de Saúde Mental, órgão da Secretaria Municipal de Saúde-SEMUS.

Atenciosamente,

  
**RENAN JORGE SOUSA MENDES**  
Eng. Civil CREA MA 111979659-8

# LAUDO

SETOR DE ENGENHARIA



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

**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**

Renan Jorge Sousa Mendes  
Engenheiro Civil  
CREA N° 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 Magalhães de Almeida, Bairro São Raimundo, no município de Anajatuba-MA.

**3- PROPRIETÁRIO**

Neildo dos Santos Ferreira, CPF Nº 268.836.863-04

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

Anajatuba, 22 de dezembro de 2021  
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 122,48 m<sup>2</sup> e o terreno em questão possui área na forma geométrica de um polígono irregular de 535,98 m<sup>2</sup>.

a) Área total construída -----

122,48 m<sup>2</sup>

**7.2- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

O referido imóvel está localizado em uma rua pavimentada, possuindo calçada na entrada, terreno plano e totalmente murado, dispõe de um terraço, uma área para recepção, circulação, 6 (seis) salas, 2 (dois) banheiros, uma área de serviço e uma área para depósito de materiais de limpeza.

O imóvel dispõe de piso em revestimento cerâmico, as esquadrias são em madeira e o portão de entrada em esquadria de ferro. As alvenarias em sua maioria são em tijolos cerâmicos e as paredes dos banheiros são revestidas com cerâmica. A cobertura do imóvel é composta com estruturas em trama de madeira, com telhas cerâmicas, o mesmo contém um amplo quintal, com presença de vegetações.

**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, comércios 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\$ 1.400,00 (Um Mil Quatrocentos Reais)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA  
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA

LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO

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, área de serviço, depósito, dois banheiros com piso e paredes em cerâmica, varanda e dois halls com piso em cerâmica, todos com paredes pintadas com tinta acrílica.

a) Área total construída -----	122,00 m <sup>2</sup>
b) Valor do aluguel -----	1.450,00 R\$
c) Valor por metro quadrado-----	11,89 R\$/m <sup>2</sup>

2.2- IMÓVEL 2

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 -----	106,00 m <sup>2</sup>
b) Valor do aluguel -----	1.250,00 R\$
c) Valor por metro quadrado-----	11,79 R\$/m <sup>2</sup>

2.3- IMÓVEL 3

Um imóvel com quatro salas, depósito e duas áreas de hall com piso cerâmico e paredes com pintura à base d'água, banheiro com revestimento cerâmico no piso e paredes, todos com cobertura em telha cerâmica e estrutura de madeira.

a) Área total construída -----	117,50 m <sup>2</sup>
b) Valor do aluguel -----	1.350,00 R\$
c) Valor por metro quadrado-----	11,49 R\$/m <sup>2</sup>

3) HOMOGENEIZAÇÃO

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	11,89	11,89
2	11,79	11,79
3	11,49	11,49

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

Média:  $X = \sum(X_i)/n$

$X = 11,72$

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

$S = 0,21$

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	0,79	Pertinente
2	0,34	Pertinente
3	1,13	Pertinente



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA  
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA

LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO

**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  $Li = X + tc * S / \sqrt{(n-1)}$ , 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 = 11,45

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

Ls = 12,00

**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\$ 11,45 a R\$ 12,00

**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-----	11,72 R\$/m <sup>2</sup>
b) Valor final aluguel-----	1.435,75 R\$

Valor do aluguel do imóvel avaliado adotado:

1.400,00 R\$

Anajatuba - MA, 22 de Dezembro de 2021

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA  
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA

LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO

ANEXO II  
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01: Vista da Fachada do Imóvel, com calçada e esquadrias em alumínio

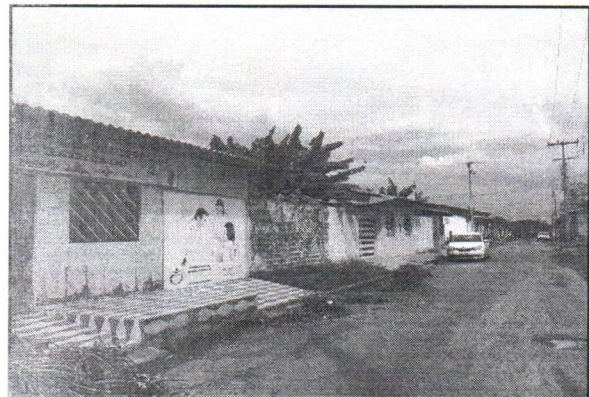


Foto 02: Imagem da rua de acesso ao imóvel com pavimentação asfáltica

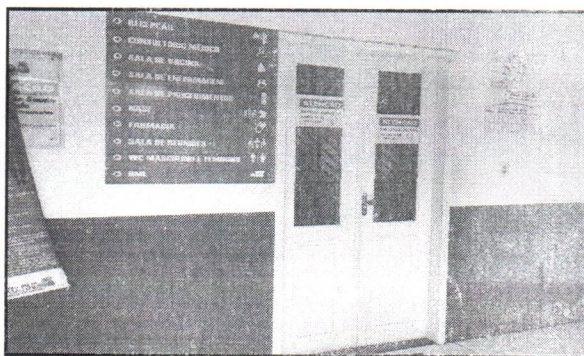


Foto 03: Vista da Esquadria em madeira para acesso a Recepção

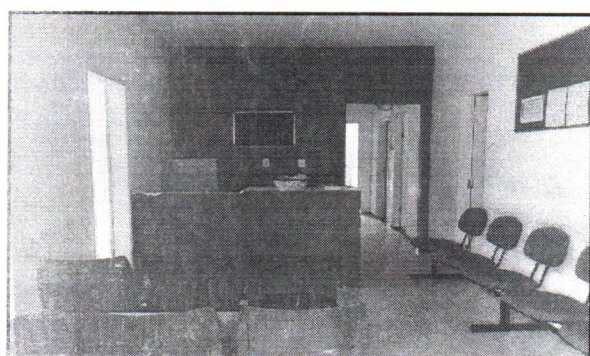


Foto 04: Imagem da área de Recepção, com piso cerâmico e forro em gesso



Foto 05: Vista da Sala para NASF, com destaque ao piso cerâmico



Foto 06: Imagem da área de Circulação, com piso cerâmico



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA  
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA

LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO

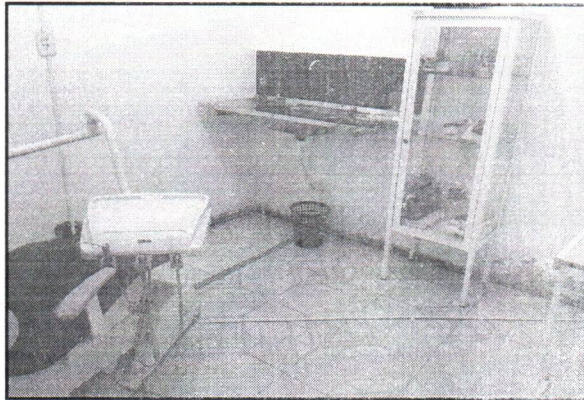


Foto 07: Vista de Sala para Dentista, com destaque a umidade em paredes e pia com cuba inox

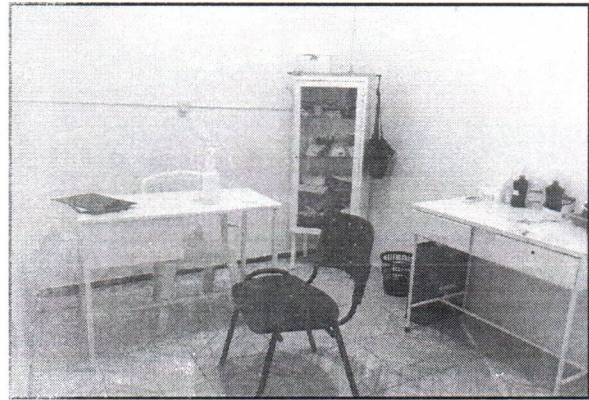


Foto 08: Imagem da Sala de Vacinas, com piso cerâmico

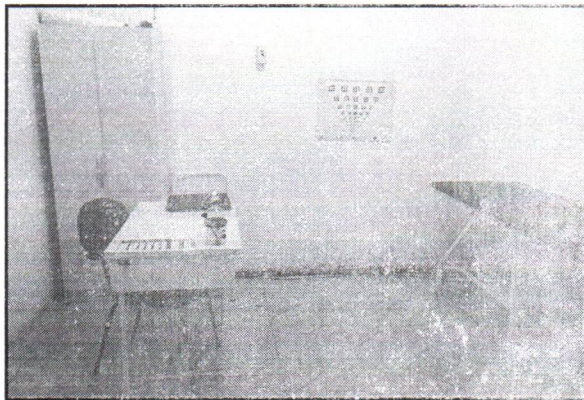


Foto 09: Vista de Sala de Enfermagem, com destaque a umidade em paredes

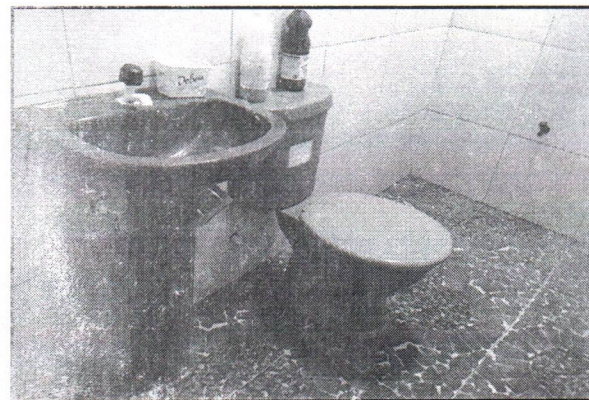


Foto 10: Imagem de Banheiro com piso e paredes de revestimento cerâmico

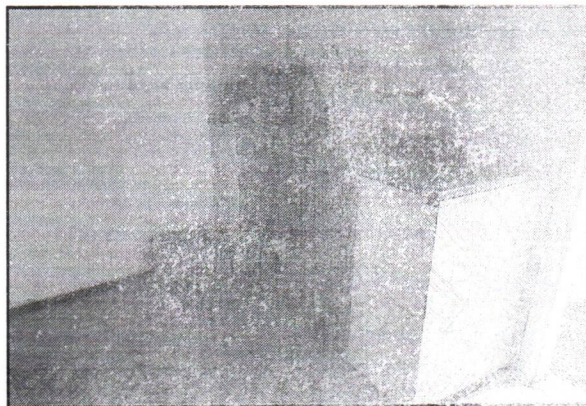


Foto 11: Vista da área de Serviço, com pia em inox e piso cerâmico



Foto 12: Imagem de Área para Depósito de Materiais de Limpeza, com pia e piso cerâmico





PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA  
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA

LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO



Foto 13: Vista da cobertura, com estrutura de madeira e telhas cerâmicas



Foto 14: Vista Posterior do Imóvel, com estrutura em concreto para caixa d' água



Foto 15: Imagem da estrutura da caixa d' água

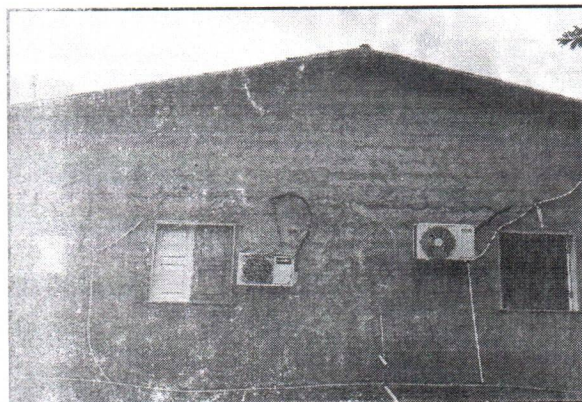


Foto 14: Vista Lateral do Imóvel, com destaque as esquadrias de madeira

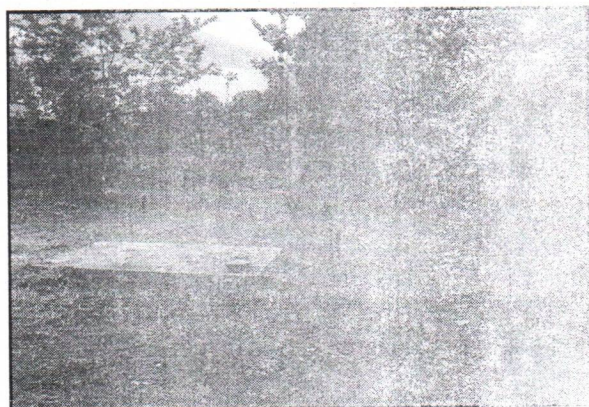


Foto 15: Imagem do Quintal do Imóvel



Foto 16: Vista do Quintal do Imóvel

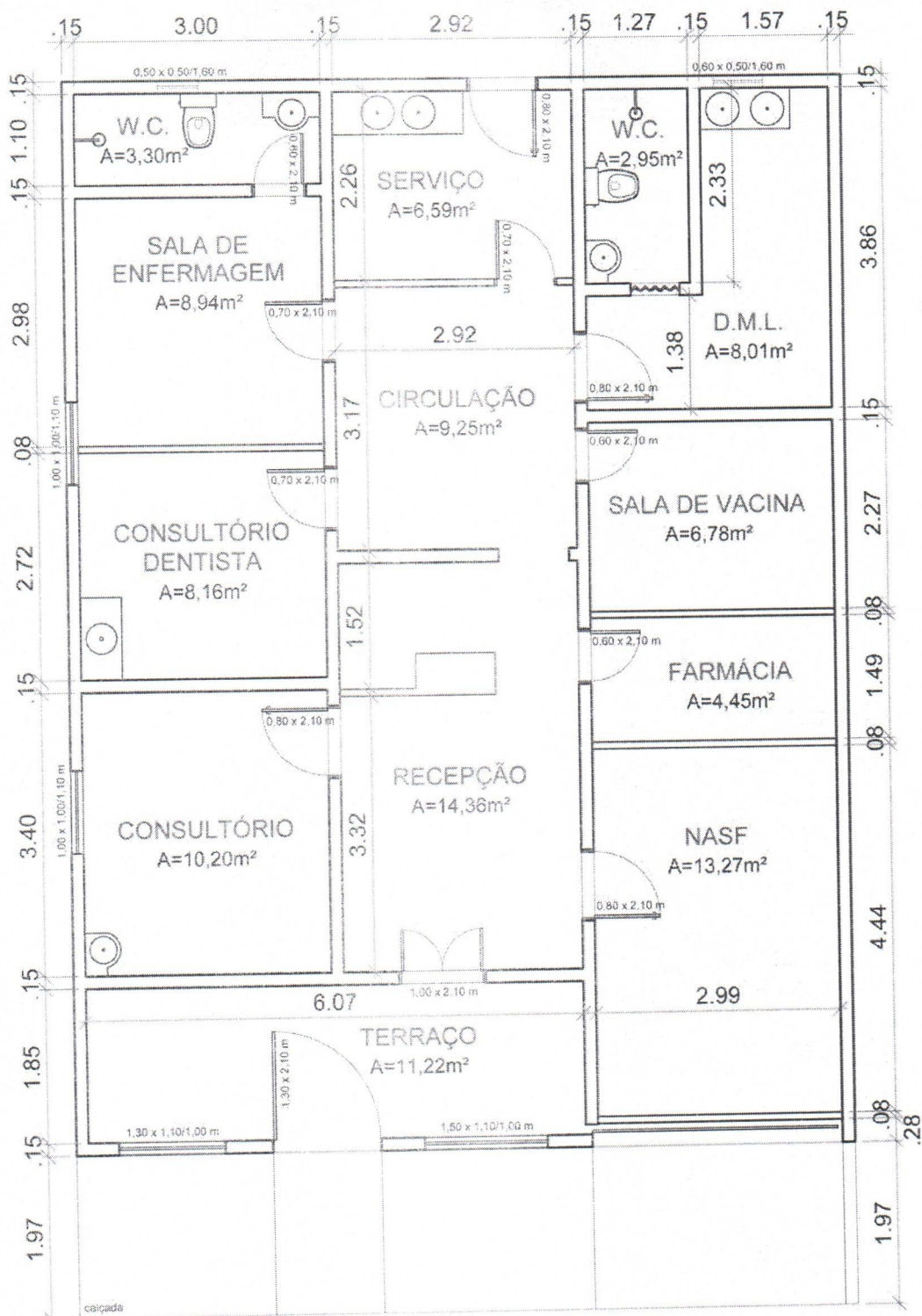
SEMUS - ANAJATUBA

FOLHA 22


RÚBRICA Limon

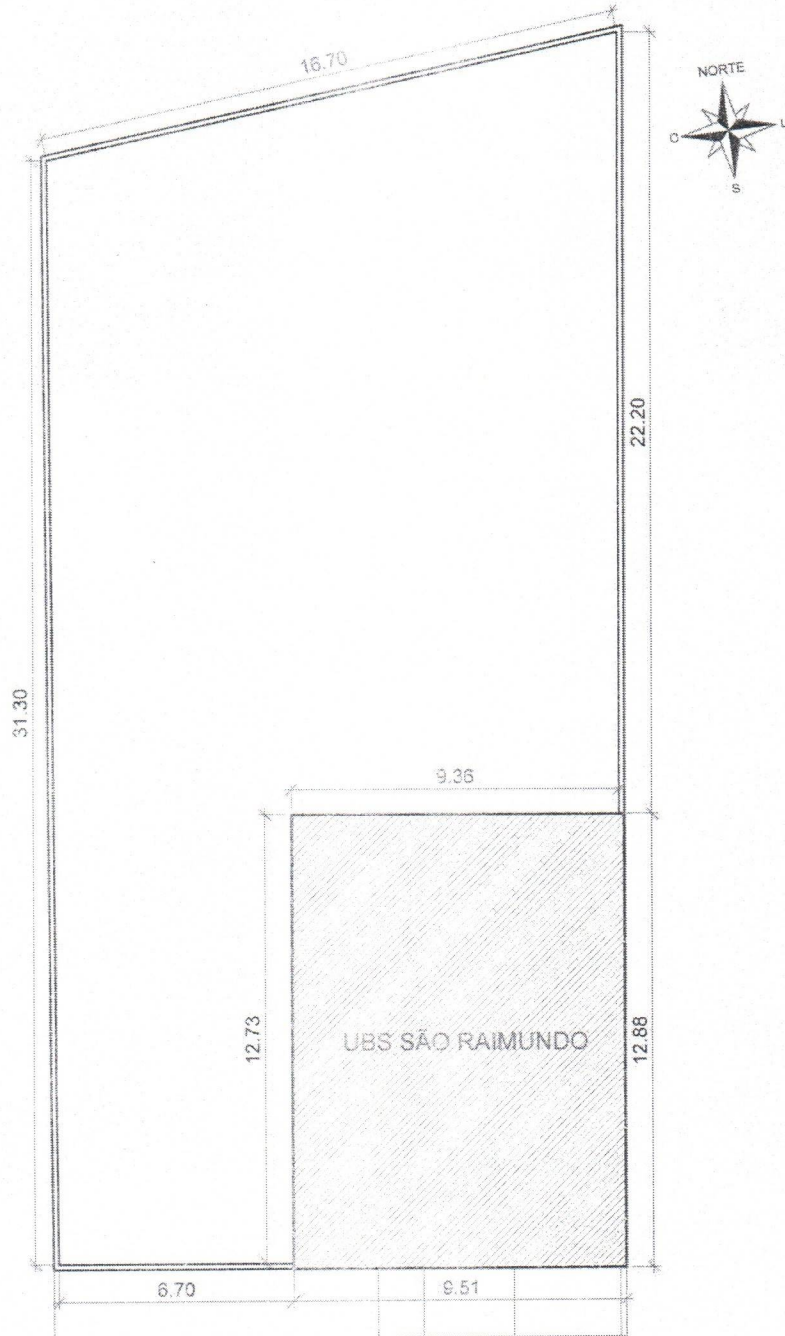


**ANEXO III  
PLANTA BAIXA**



01 PLANTA-BAIXA / CONSULTÓRIO  
 ESCALA: 1/75

 <p><b>Anajatuba</b>                  Engenharia</p>	OBJETO: CONSULTÓRIO DE SAÚDE MENTAL - SÃO RAIMUNDO	ÁREAS: ÚTIL: 107,48 m² CONSTRUIDA: 122,48 m² TERRENO: 535,86 m²	N.º DA FOLHA:  <h1>01/02</h1>	
	PRANCHA: PLANTA-BAIXA / RESIDÊNCIA	ENDEREÇO: RUA MAGALHÃES DE ALMEIDA - SEDE		DATA: 19/01/2021
	ENGENHEIRA: AMANDA MENDES CREA-MA N.º 11198139-6	ASSINATURA:  CIDADE: ANAJATUBA - MA		ESCALA: 1/75
	DESENHO: SAMIR ARRUDA	PROPRIETÁRIO:  		



**01** IMPLANTAÇÃO / CONSULTÓRIO

ESCALA:

1/200



OBJETO:  
CONSULTÓRIO DE SAÚDE MENTAL - SÃO RAIMUNDO

PRANCHA:  
PLANTA-BAIXA / TERRENO

ENGENHEIRA:  
AMANDA MENDES  
CREA MA 11.119/2005-5

ASSINATURA:

PROJENHO:  
SAMIR ARRUDA

ENDEREÇO:  
RUA MAGALHÃES DE  
ALMEIDA - SEDE

CIDADE:  
ANAJATUBA - MA

PROPRIETÁRIO:

ÁREAS:

ÚTIL: 107,48 m<sup>2</sup>

CONSTRUÍDA: 122,48 m<sup>2</sup>

TERRENO: 535,88 m<sup>2</sup>

DATA:

19/01/2021

ESCALA:

1/200

N.º DA FOLHA:

**02/02**



SEMUS - ANAJATUBA  
FOLHA 25  
RÚBRICA *[assinatura]*

## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

R Antônio José da Guia, s/n – Bairro São Benedito, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

Ofício nº 612/2021-SEMUS.

Anajatuba, 22 de dezembro de 2021.

A Sua Senhoria o Senhor  
**NEILDO DOS SANTOS FERREIRA**  
Representante Legal do Imóvel  
Consultório de Saúde Mental  
Anajatuba-MA  
NESTA

**Assunto:** Solicitação de documentação e proposta de preço.

Senhor Representante,

Solicitamos a Vossa Senhoria, todas suas documentações e proposta de preço manifestando concordância com a contratação da locação do imóvel situado à localizado à rua Magalhães de Almeida, s/n, Centro, Anajatuba/MA, para o funcionamento do Consultório de Saúde Mental do Município.

Ademais, fez-se necessário a avaliação do imóvel, no intuito de verificar o atendimento da demanda ante as condições do bem, bem como, cumprir os procedimentos administrativos exigidos pela Lei nº 8.666/93.

Por fim, para dar continuidade aos trâmites legais à celebração da contratação, necessário se faz a concordância deste proprietário na contratação do imóvel, em conformidade com o valor do aluguel mensal de R\$ 1.400,00 (um mil e quatrocentos reais), perfazendo o valor global por 12 meses de R\$ 16.800,00 (dezesesseis mil e oitocentos reais), bem como, reajuste anual na forma da lei.

Atenciosamente,

  
**Luís Fernando Costa Aragão**  
**Secretário Municipal de Saúde**  
Decreto: 006/2021

## PROPOSTA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

A Sua Excelência o Senhor,  
**Luís Fernando Costa Aragão**  
Secretário Municipal de Saúde  
Anajatuba-MA

**Assunto:** proposta de locação de imóvel.

Senhor Secretário,

Encaminhamos a Vossa Excelência, proposta de locação de imóvel manifestando concordância com a contratação, no imóvel situado à localizado à rua Magalhães de Almeida, s/n, Centro, Anajatuba-MA, visando o funcionamento do Consultório de Saúde Mental do Município.

Assim sendo, apresento proposta de locação pelo prazo de 12 (doze) meses, com aluguel mensal de R\$ 1.400,00 (Um Mil e Quatrocentos Reais) e total de R\$ 16.800,00 (Dezesseis Mil e Oitocentos Reais), bem como, reajuste anual na forma da lei.

Anajatuba, 22 de dezembro de 2021.



**NEILDO DOS SANTOS FERREIRA**

**CPF: 268.836.863-04**

Rua da Rodagem, nº 591, Centro, cep : 65490-000, Anajatuba-MA

(98) 98531-8142