



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

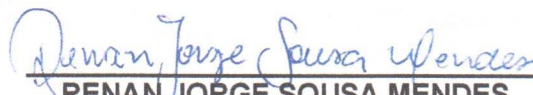
Anajatuba - MA, 17 de janeiro de 2022.

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 Travessa Vitor Lobato, nº 76 A, Centro, Anajatuba-MA, objetivando a locação do imóvel para o funcionamento da Unidade Básica de Saúde do Limirique, 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 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 Travessa Victor Lobato, Nº 76A, na Sede do município de Anajatuba-MA.

3- PROPRIETÁRIO

Maria Marta Neves Rodrigues, CPF Nº 409.106.873-15

4- LOCAL, DATA E RESPONSÁVEL TÉCNICO

Anajatuba, 17 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 143,00 m² e uma área útil de 79,11 m².

a) Área total construída -----

143,00 m²

7.2- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O referido imóvel está localizado em uma rua pavimentada, possuindo uma área para estacionamento, terreno plano e situada em área residencial, apresentando boa iluminação e ventilação, dispõe de área de recepção, 6 (seis) salas, cozinha e 2 (dois) banheiros. A área a ser destinada para aluguel fica apenas no pavimento térreo, já que o superior está atribuído a uma residência, o imóvel dispõe de portas em madeira, piso revestido com cerâmica, paredes e laje com reboco e pintura, forro em gesso, o portão de entrada é em esquadria de alumínio e vidro e os banheiros possuem revestimento cerâmico no piso e paredes.

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\$ 2.000,00 (Dois Mil 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 m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea. O saneamento 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 dois halls com piso em cerâmica, todos com paredes pintadas com tinta acrílica.

a) Área total construída -----	159,00 m ²
b) Valor do aluguel -----	2.300,00 R\$
c) Valor por metro quadrado-----	14,47 R\$/m ²

2.2- IMÓVEL 2

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

a) Área total construída -----	132,00 m ²
b) Valor do aluguel -----	1.750,00 R\$
c) Valor por metro quadrado-----	13,26 R\$/m ²

2.3- IMÓVEL 3

Um imóvel com seis salas, depósito e duas áreas 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 -----	138,00 m ²
b) Valor do aluguel -----	1.970,00 R\$
c) Valor por metro quadrado-----	14,28 R\$/m ²

3) HOMOGENEIZAÇÃO

Imóvel	R\$/m ²	R\$/m ² homog.
1	14,47	14,47
2	13,26	13,26
3	14,28	14,28

Valores homogeneizados (X), em R\$/m²

Média: $X = \sum(X_i)/n$

X = 14,00

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

S = 0,65

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	0,72	Pertinente
2	1,14	Pertinente
3	0,42	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 = 13,13

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

Ls = 14,87

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\$ 13,13 a R\$ 14,87

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-----	14,00	R\$/m²
b) Valor final aluguel-----	2.001,92	R\$

Valor do aluguel do imóvel avaliado adotado: 2.000,00 R\$

Anajatuba - MA, 17 de Janeiro de 2022

Renan Jorge Sousa Mendes

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 área de estacionamento e esquadrias em alumínio e vidro

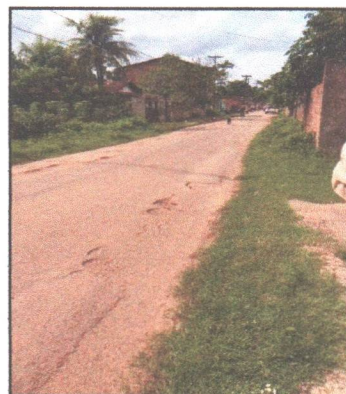


Foto 02: Imagem da rua de acesso ao imóvel com pavimentação asfáltica



Foto 03: Imagem da Área de Recepção, com piso revestido em cerâmica



Foto 04: Imagem da Área de Recepção, com piso revestido em cerâmica

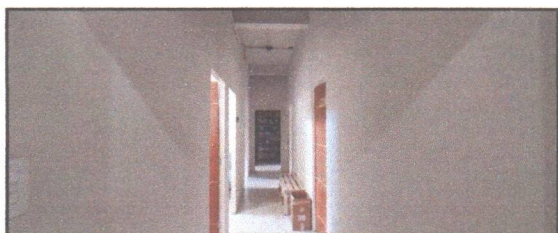


Foto 05: Imagem do Corredor de Circulação



Foto 06: Imagem do Banheiro com pia em louça, sanitário e piso e parede revestidos com cerâmica



Foto 07: Imagem do Banheiro com detalhe ao piso e parede revestidos com cerâmica

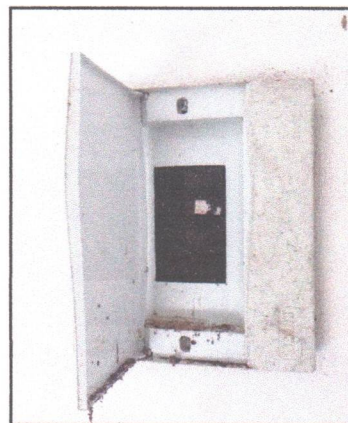


Foto 08: Imagem de quadro de distribuição elétrico

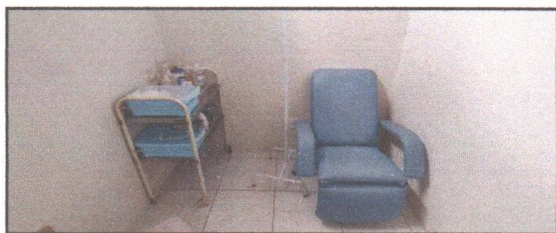


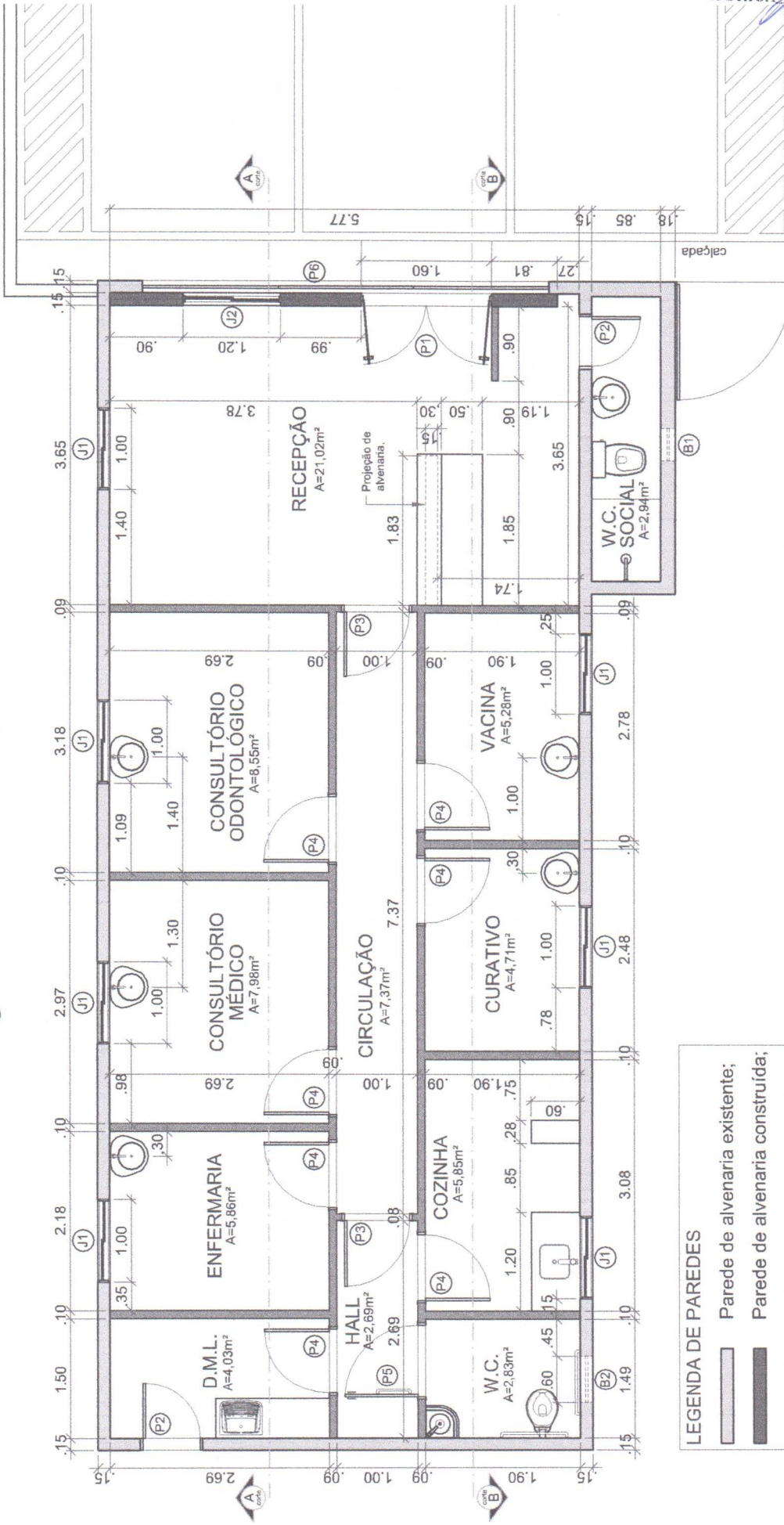
Foto 09: Vista da Porta e Janela de Vidro com esquadria de alumínio para entrada do Imóvel



Foto 10: Imagem de Consultório Médico, com destaque a piso cerâmico



**ANEXO III
PLANTA BAIXA**



01 PLANTA - BAIXA / UBS LIMIRIQUE
ESCALA: 1/50

LEGENDA DE PAREDES

- Paredes de alvenaria existente;
- Paredes de alvenaria construída;
- Paredes de gesso construída;

QUADRO DE ESQUADRIAS

DESCRIÇÃO	QTD	ESPECIFICAÇÃO
01	01	1.00 x 1.00 m, com unido
02	01	1.00 x 1.00 m, com unido
03	01	1.00 x 1.00 m, com unido
04	01	1.00 x 1.00 m, com unido
05	01	1.00 x 1.00 m, com unido
06	01	1.00 x 1.00 m, com unido
07	01	1.00 x 1.00 m, com unido
08	01	1.00 x 1.00 m, com unido
09	01	1.00 x 1.00 m, com unido
10	01	1.00 x 1.00 m, com unido
11	01	1.00 x 1.00 m, com unido
12	01	1.00 x 1.00 m, com unido
13	01	1.00 x 1.00 m, com unido
14	01	1.00 x 1.00 m, com unido
15	01	1.00 x 1.00 m, com unido
16	01	1.00 x 1.00 m, com unido
17	01	1.00 x 1.00 m, com unido
18	01	1.00 x 1.00 m, com unido
19	01	1.00 x 1.00 m, com unido
20	01	1.00 x 1.00 m, com unido
21	01	1.00 x 1.00 m, com unido
22	01	1.00 x 1.00 m, com unido
23	01	1.00 x 1.00 m, com unido
24	01	1.00 x 1.00 m, com unido
25	01	1.00 x 1.00 m, com unido
26	01	1.00 x 1.00 m, com unido
27	01	1.00 x 1.00 m, com unido
28	01	1.00 x 1.00 m, com unido
29	01	1.00 x 1.00 m, com unido
30	01	1.00 x 1.00 m, com unido
31	01	1.00 x 1.00 m, com unido
32	01	1.00 x 1.00 m, com unido
33	01	1.00 x 1.00 m, com unido
34	01	1.00 x 1.00 m, com unido
35	01	1.00 x 1.00 m, com unido
36	01	1.00 x 1.00 m, com unido
37	01	1.00 x 1.00 m, com unido
38	01	1.00 x 1.00 m, com unido
39	01	1.00 x 1.00 m, com unido
40	01	1.00 x 1.00 m, com unido
41	01	1.00 x 1.00 m, com unido
42	01	1.00 x 1.00 m, com unido
43	01	1.00 x 1.00 m, com unido
44	01	1.00 x 1.00 m, com unido
45	01	1.00 x 1.00 m, com unido
46	01	1.00 x 1.00 m, com unido
47	01	1.00 x 1.00 m, com unido
48	01	1.00 x 1.00 m, com unido
49	01	1.00 x 1.00 m, com unido
50	01	1.00 x 1.00 m, com unido
51	01	1.00 x 1.00 m, com unido
52	01	1.00 x 1.00 m, com unido
53	01	1.00 x 1.00 m, com unido
54	01	1.00 x 1.00 m, com unido
55	01	1.00 x 1.00 m, com unido
56	01	1.00 x 1.00 m, com unido
57	01	1.00 x 1.00 m, com unido
58	01	1.00 x 1.00 m, com unido
59	01	1.00 x 1.00 m, com unido
60	01	1.00 x 1.00 m, com unido
61	01	1.00 x 1.00 m, com unido
62	01	1.00 x 1.00 m, com unido
63	01	1.00 x 1.00 m, com unido
64	01	1.00 x 1.00 m, com unido
65	01	1.00 x 1.00 m, com unido
66	01	1.00 x 1.00 m, com unido
67	01	1.00 x 1.00 m, com unido
68	01	1.00 x 1.00 m, com unido
69	01	1.00 x 1.00 m, com unido
70	01	1.00 x 1.00 m, com unido
71	01	1.00 x 1.00 m, com unido
72	01	1.00 x 1.00 m, com unido
73	01	1.00 x 1.00 m, com unido
74	01	1.00 x 1.00 m, com unido
75	01	1.00 x 1.00 m, com unido
76	01	1.00 x 1.00 m, com unido
77	01	1.00 x 1.00 m, com unido
78	01	1.00 x 1.00 m, com unido
79	01	1.00 x 1.00 m, com unido
80	01	1.00 x 1.00 m, com unido
81	01	1.00 x 1.00 m, com unido
82	01	1.00 x 1.00 m, com unido
83	01	1.00 x 1.00 m, com unido
84	01	1.00 x 1.00 m, com unido
85	01	1.00 x 1.00 m, com unido
86	01	1.00 x 1.00 m, com unido
87	01	1.00 x 1.00 m, com unido
88	01	1.00 x 1.00 m, com unido
89	01	1.00 x 1.00 m, com unido
90	01	1.00 x 1.00 m, com unido
91	01	1.00 x 1.00 m, com unido
92	01	1.00 x 1.00 m, com unido
93	01	1.00 x 1.00 m, com unido
94	01	1.00 x 1.00 m, com unido
95	01	1.00 x 1.00 m, com unido
96	01	1.00 x 1.00 m, com unido
97	01	1.00 x 1.00 m, com unido
98	01	1.00 x 1.00 m, com unido
99	01	1.00 x 1.00 m, com unido
100	01	1.00 x 1.00 m, com unido

UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE - LIMIRIQUE

FRANCHA: **Planta - Baixa 01**

PROFESSOR: **Travessa Vitor Lobato, N° 76 A; Limirique - Anajatuba/MA**

RESPONSÁVEL TÉCNICO: **RENAN MENDES**

ÁREA CONSTRUIDA: **143,00 m²**

DATA: **17/01/22**

ESCALA: **1/50**

FOLHA: **01/01**

CREA: 11174488

NOTA: As paredes de gesso que perfencem aos ambientes "W.C." e "D.M.L." devem ser constituídas utilizando o Gesso Hidrofundido, o que totaliza uma área de 18,20 m².