



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.

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 da Rodagem, s/n, Povoado Olho D'Água, Anajatuba-MA, objetivando a locação do imóvel para o funcionamento da Unidade Básica de Saúde – Olho D'Água, órgão da Secretaria Municipal de Saúde - SEMUS.

Atenciosamente,

Renan Jorge Sousa Mendes

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 da Rodagem, Povoado Olho D'água, no município de Anajatuba-MA.

3- PROPRIETÁRIO

Luiza Helena Coelho Baldez, CPF Nº 026.507.913-65

4- LOCAL, DATA E RESPONSÁVEL TÉCNICO

Anajatuba, 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 148,82 m² e o terreno em questão possui área útil de 129,51 m².

a) Área total construída-----

148,82 m²

7.2- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O referido imóvel está localizado em uma rua pavimentada, possuindo calçada e terreno plano, sendo constituído por uma varanda, 1 (uma) recepção, 1 (um) hall de circulação, 1 (um) banheiro, 4 (quatro) salas e 1 (uma) cozinha.

O imóvel possui paredes em alvenaria de tijolos cerâmicos, piso em revestimento cerâmico, esquadrias em madeira, cobertura com trama de madeira e telhas cerâmicas e ferro. A propriedade dispõe ainda de amplo quintal com vegetações.

7.3- INFRA-ESTRUTURA DO LOCAL

A zona onde esta localizado o imóvel está inserida na malha rural e é servida por rede de água e energia elétrica, comércio, dentre outros serviços de infraestrutura básicas, e possui via de acesso revestida com asfalto, com proximidade a Sede do Município. 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 (Um Mil e Quinhentos 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 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 dois halls com piso em cerâmica, todos com paredes pintadas com tinta acrílica.

a) Área total construída-----	196,00	m ²
b) Valor do aluguel-----	2.000,00	R\$
c) Valor por metro quadrado-----	10,20	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, forro de PVC e piso cerâmico.

a) Área total construída -----	220,00	m ²
b) Valor do aluguel -----	2.250,00	R\$
c) Valor por metro quadrado -----	10,23	R\$/m ²

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, dois banheiros com revestimento cerâmico no piso e paredes, todos com cobertura em telha cerâmica e estrutura de madeira.

a) Área total construída -----	214,00	m ²
b) Valor do aluguel-----	2.100,00	R\$
c) Valor por metro quadrado -----	9,81	R\$/m ²

3) HOMOGENEIZAÇÃO

Imóvel	R\$/m ²	R\$/m ² homog.
1	10,20	10,20
2	10,23	10,23
3	9,81	9,81

Valores homogeneizados (X), em R\$/m²

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$X = 10,08$

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

$S = 0,23$

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	0,53	Pertinente
2	0,63	Pertinente
3	1,15	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 $Li = X - tc \cdot S / \sqrt{(n-1)}$ e $Li = X + tc \cdot S / \sqrt{(n-1)}$, 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: $Li = X - tc \cdot S / \sqrt{(n-1)}$
 Li = 9,77
 Limite inferior do intervalo de confiança: $Li = X + tc \cdot S / \sqrt{(n-1)}$
 Ls = 10,39

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\$ 9,77 a R\$ 10,39

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) Valor final aluguel -----

10,08	R\$/m ²
1.500,33	R\$

Valor do aluguel do imóvel avaliado adotado: 1.500,00 R\$

Anajatuba - MA, 20 de Janeiro de 2022

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



Foto 02: Vista dos fundos e lateral do Imóvel

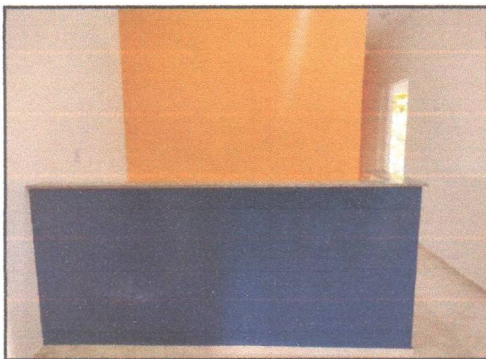


Foto 03: Vista da área para recepção, com destaque ao piso cerâmico.



Foto 04: Imagem da cozinha do imóvel.

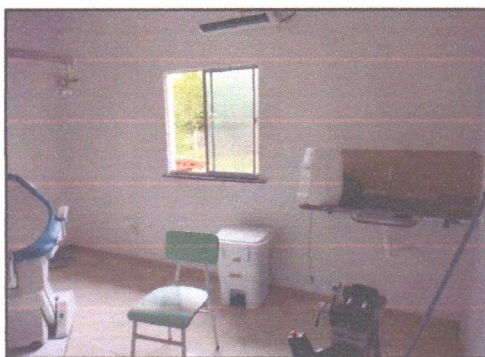


Foto 05: Imagem do Consultório Odontológico, com piso cerâmico.



Foto 06: Imagem do banheiro, com revestimento cerâmico em piso e paredes.

**ANEXO III
PLANTA BAIXA**

