



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

Anajatuba - MA, 25 de fevereiro de 2022.

A Sra.
TÉSSIA VIRGINIA MARTINS REIS DUTRA
Secretária Municipal de Assistência Social
Prefeitura Municipal de Anajatuba-MA

Prezada Senhora,

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 Prédio da Igualdade Racial, órgão da Secretaria Municipal de Assistência Social - SEMAS.

Atenciosamente,

RENAN JORGE SOUSA MENDES
Engenheiro Civil
CREA MA 111979659-8

LAUDO

SETOR DE ENGENHARIA



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

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 Centro, em Anajatuba.

3- PROPRIETÁRIO

Severina Viegas Moreira, CPF Nº 690.359.463-91

4- LOCAL, DATA E RESPONSÁVEL TÉCNICO

Anajatuba-MA, 25 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 35,52 m² e área útil de 30,33 m².

a) Área total construída

| | |
|-------|----------------|
| 35,52 | m ² |
|-------|----------------|

7.2- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O referido imóvel está localizado em uma rua pavimentada, possuindo calçada, sendo constituído por uma recepção, 2 (duas) salas, banheiro.

O imóvel dispõe de piso em revestimento cerâmico e forro de gesso 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, 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\$ 875,00 (Oitocentos e Setenta e Cinco 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 *Crítério 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 ----- | 54,00 | m ² |
| b) Valor do aluguel ----- | 1.350,00 | R\$ |
| c) Valor por metro quadrado ----- | 25,00 | 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----- | 60,00 | m ² |
| b) Valor do aluguel----- | 1.500,00 | R\$ |
| c) Valor por metro quadrado----- | 25,00 | 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 ----- | 50,00 | m ² |
| b) Valor do aluguel ----- | 1.200,00 | R\$ |
| c) Valor por metro quadrado ----- | 24,00 | R\$/m ² |

3) HOMOGENEIZAÇÃO

| Imóvel | R\$/m ² | R\$/m ² homog. |
|--------|--------------------|---------------------------|
| 1 | 8,61 | 25,00 |
| 2 | 7,67 | 25,00 |
| 3 | 6,64 | 24,00 |

Valores homogeneizados (X), em R\$/m²

Média: $X = \sum(X_i)/n$

X = 24,67

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

S = 0,58

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 | 0,58 | Pertinente |
| 2 | 0,58 | Pertinente |
| 3 | 1,15 | 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 = 23,90

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

Ls = 25,44

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\$ 23,90 a R\$ 25,44

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 ----- | 24,67 R\$/m ² |
| b) Valor final aluguel ----- | 876,16 R\$ |
| Valor do aluguel do imóvel avaliado adotado: | 875,00 R\$ |

Anajatuba-MA, 25 de Fevereiro de 2022

Renan Jorge Sousa Mendes
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 Entrada do Imóvel, com destaque a porta de vidro com esquadrias de alumínio.



Foto 04: Imagem do Sala 01

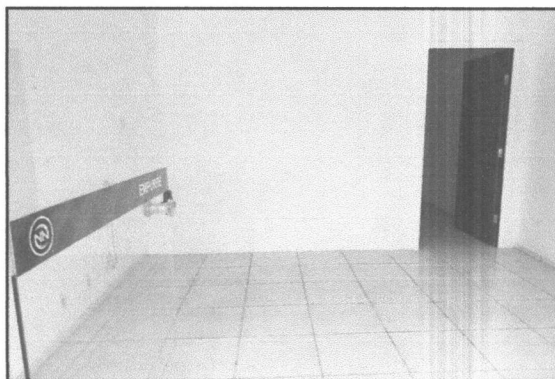
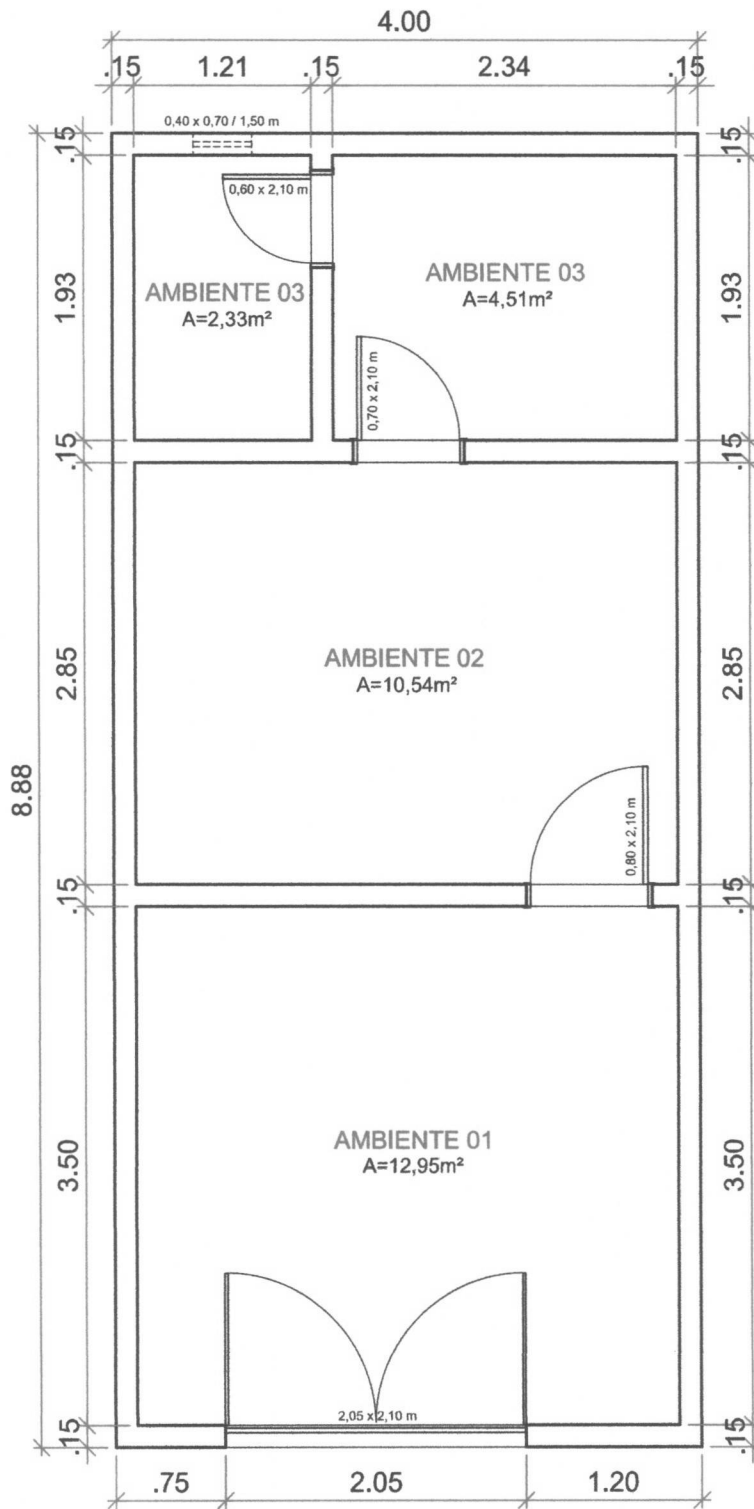


Foto 05: Vista da Recepção




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

**ANEXO III
PLANTA BAIXA**



01 PLANTA - BAIXA
 ESCALA: 1/50

| | | | | |
|---|--|--|-------------------|-----------------|
|  | COORDENAÇÃO DE IGUALDADE RACIAL, MULHER E JUVENTUDE | | | |
| | PRANCHA: | Planta - Baixa | | |
| ENDEREÇO: | Rua Magalhães de Almeida; Centro - Anajatuba/MA | | | FOLHA: |
| RESPONSÁVEL TÉCNICO: ENG. RENAN MENDES CREA 1119796598 | ÁREA ÚTIL: 30,33 m ² | ÁREA CONSTRUÍDA: 35,52 m ² | DATA: 25/02/22 | ESCALA: 1/50 |
| | | | | 01/01 |