

# LAUDO

SETOR DE ENGENHARIA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA  
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA

LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO

**1- REQUERENTE**

Prefeitura Municipal de Anajatuba, CNPJ N° 06.002.372/0001-33.

**2- OBJETO**

Trata-se da avaliação mercadológica de um imóvel, localizado na Rua São Raimundo, na Sede do município de Anajatuba-MA.

**3- PROPRIETÁRIO**

João Batista Gama Gomes, CPF N° 449.849.283-87

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

Anajatuba, 05 de maio 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 93,83 m<sup>2</sup> e uma área útil de 88,77 m<sup>2</sup>.

a) Área total construída -----

93,83 m<sup>2</sup>

**7.2- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

O referido imóvel está localizado em uma rua pavimentada, possuindo calçada e situada em área residencial, apresentando boa iluminação e ventilação, dispõe de um amplo espaço no salão central e banheiro com revestimento cerâmico no piso e nas paredes, dispõe também de um depósito amplo. O Salão Central dispõe de piso cerâmico e pintura em paredes internas. O imóvel dispõe também de portão de aço de enrolar.

**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 com pavimento asfáltico. 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)

**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 de dois pavimentos com cozinha, cinco salas, salão, 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 -----	124,00 m <sup>2</sup>
b) Valor do aluguel -----	2.000,00 R\$
c) Valor por metro quadrado-----	16,13 R\$/m <sup>2</sup>

**2.2- IMÓVEL 2**

Um imóvel de dois pavimentos com quatro salas, cozinha, dois banheiros com revestimento cerâmico no piso e paredes, 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 -----	73,00 m <sup>2</sup>
b) Valor do aluguel -----	1.200,00 R\$
c) Valor por metro quadrado-----	16,44 R\$/m <sup>2</sup>

**2.3- IMÓVEL 3**

Um imóvel de dois pavimentos 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 -----	98,00 m <sup>2</sup>
b) Valor do aluguel -----	1.600,00 R\$
c) Valor por metro quadrado-----	16,33 R\$/m <sup>2</sup>

**3) HOMOGENEIZAÇÃO**

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	16,13	16,13
2	16,44	16,44
3	16,33	16,33

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

Média:  $X = \sum(X_i)/n$

**X = 16,30**

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

**S = 0,16**

**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	1,08	Pertinente
2	0,90	Pertinente
3	0,18	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 = 16,09**

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

**Ls = 16,51**

**5) CÁLCULO DO CAMPO DE ARBITRIO**

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança sendo portanto de R\$ 16,09 a R\$ 16,51

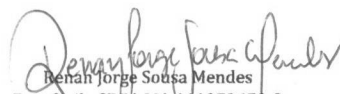
**6) TOMADA DE DECISÃO SOBRE O VALOR UNITÁRIO DO ALUGUEL DO IMÓVEL AVALIADO.**

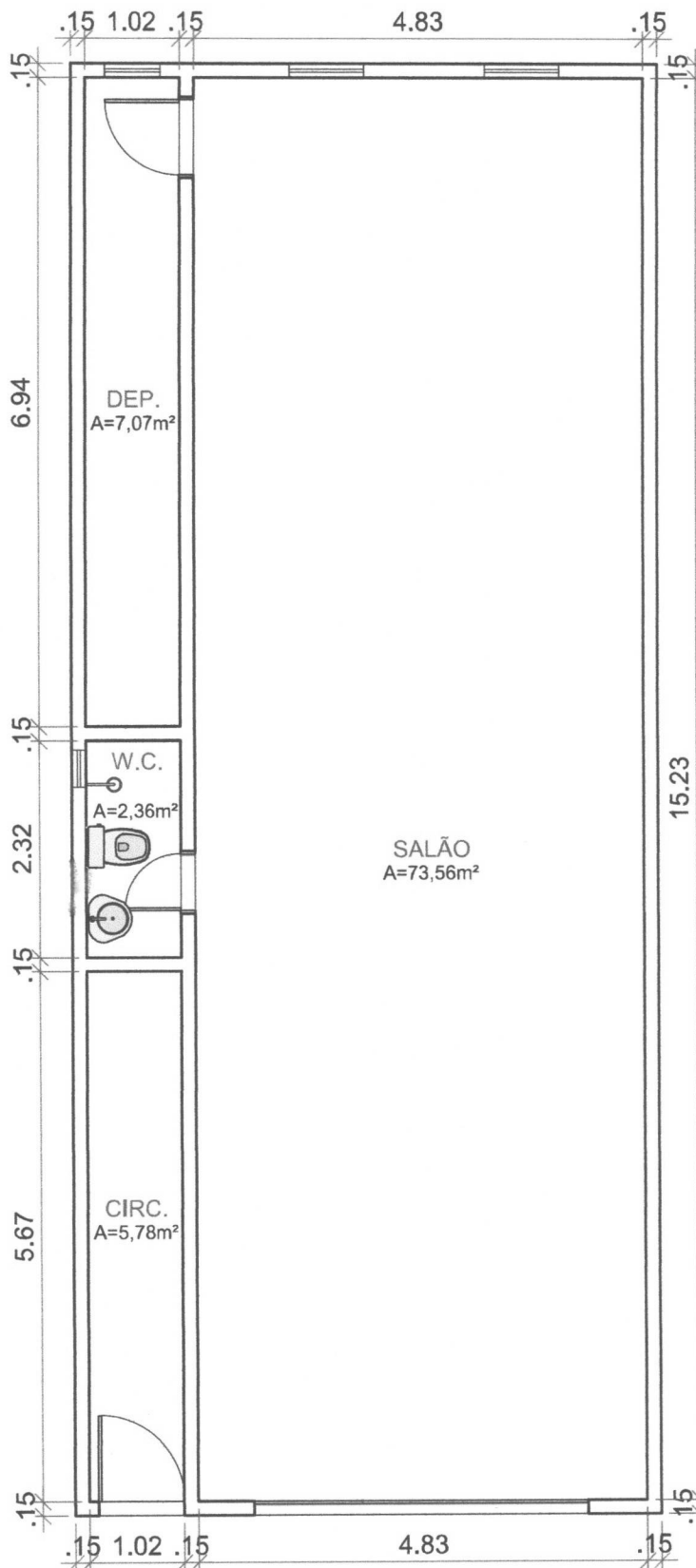
Obs: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio. Como sugestão, estamos utilizando o critério da média de valores dentro do campo de arbítrio.

a) Valor unitário do aluguel do imóvel avaliado-----	16,30 R\$/m <sup>2</sup>
b) Valor final aluguel-----	1.529,24 R\$

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

Anajatuba - MA, 05 de Maio de 2022

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



### LEVANTAMENTO FÍSICO - IMÓVEL URBANO



PRANCHA: **Planta - Baixa / Imóvel**

PROPRIETÁRIO: **João Batista Gama Gomes**

OBS.:

LOCAL: **Rua São Raimundo / Bairro: São Raimundo**

FOLHA:

**01/01**

DESENHO:  
**LEANDRO SAMPAIO**

RESPONSÁVEL TÉCNICO:  
**RENAN MENDES**  
CREA 111661038-8

ÁREA ÚTIL / CONSTRUÍDA:  
**88,77 m² / 93,83 m²**

DATA:  
**05/05/22**

ESCALA:  
**1/75**