

LAUDO

SETOR DE ENGENHARIA



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

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Renan Jorge Sousa Mendes
Engenheiro Civil
CREA N° 111979659-8/MA



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

SEMED - ANAJATUBA
FOLHA 007
RÚBRICA: R

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 Nina Rodrigues, bairro Centro, em Anajatuba.

3- PROPRIETÁRIO

Fabricia Ferraz Lima, CPF Nº 021.681.683-18

4- LOCAL, DATA E RESPONSÁVEL TÉCNICO

Anajatuba-MA, 14 de março 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 102,88 m² e área útil de 79,28 m².

a) Área total construída -----

102,88	m ²
--------	----------------

7.2- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O referido imóvel está localizado em uma rua pavimentada, possuindo calçada, sendo constituído por hall, sala ampla, cozinha, 03 quartos, banheiro e área de serviço.

O Imóvel dispõe de piso em revestimento cerâmico 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\$ 1.700,00 (Um Mil e Setecentos 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 *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 hall com piso em cerâmica, todos com paredes pintadas com tinta acrílica.

a) Área total construída -----	104,00	m ²
b) Valor do aluguel -----	1.750,00	R\$
c) Valor por metro quadrado -----	16,83	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 -----	112,00	m ²
b) Valor do aluguel -----	1.850,00	R\$
c) Valor por metro quadrado -----	16,52	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 -----	98,00	m ²
b) Valor do aluguel -----	1.590,00	R\$
c) Valor por metro quadrado -----	16,22	R\$/m ²

3) HOMOGENEIZAÇÃO

Imóvel	R\$/m ²	R\$/m ² homog.
1	8,61	16,83
2	7,67	16,52
3	6,64	16,22

Valores homogeneizados (X), em R\$/m²

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$X = 16,52$

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

$S = 0,30$

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	1,01	Pertinente
2	0,02	Pertinente
3	0,99	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: $Li = X - tc*S/\sqrt{(n-1)}$

$Li = 16,12$

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

$Ls = 16,93$

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\$ 16,12 a R\$ 16,93


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 -----	16,52 R\$/m²
b) Valor final aluguel -----	1.699,90 R\$

Valor do aluguel do imóvel avaliado adotado: 1.700,00 R\$

Anajatuba-MA, 14 de Março de 2022


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

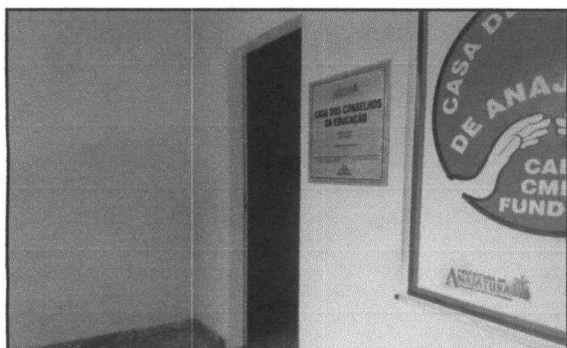


Foto 03: Vista do Hall de Entrada do Imóvel



Foto 04: Vista da Sala

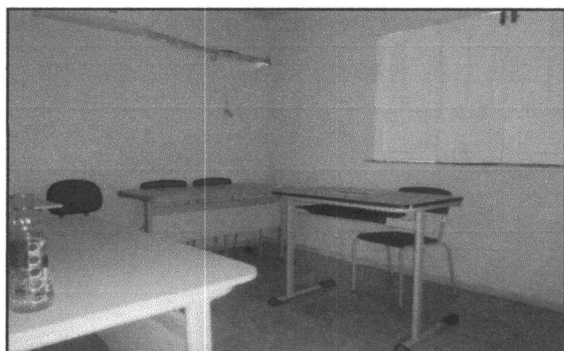


Foto 05: Vista de Sala

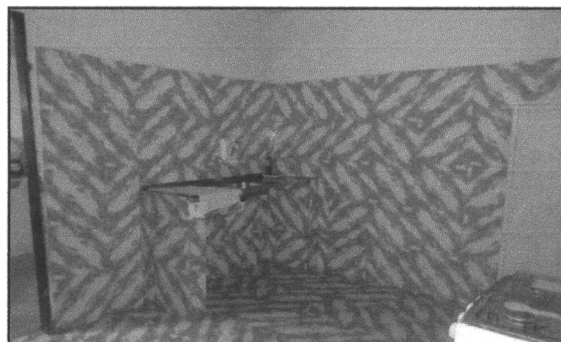


Foto 06: Imagem da Cozinha



Foto 07: Vista da Banheiro, com destaque ao revestimento cerâmico em paredes e piso

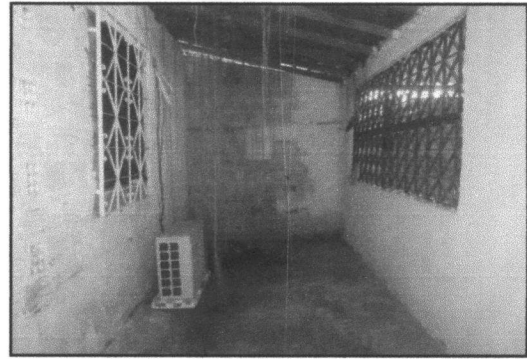
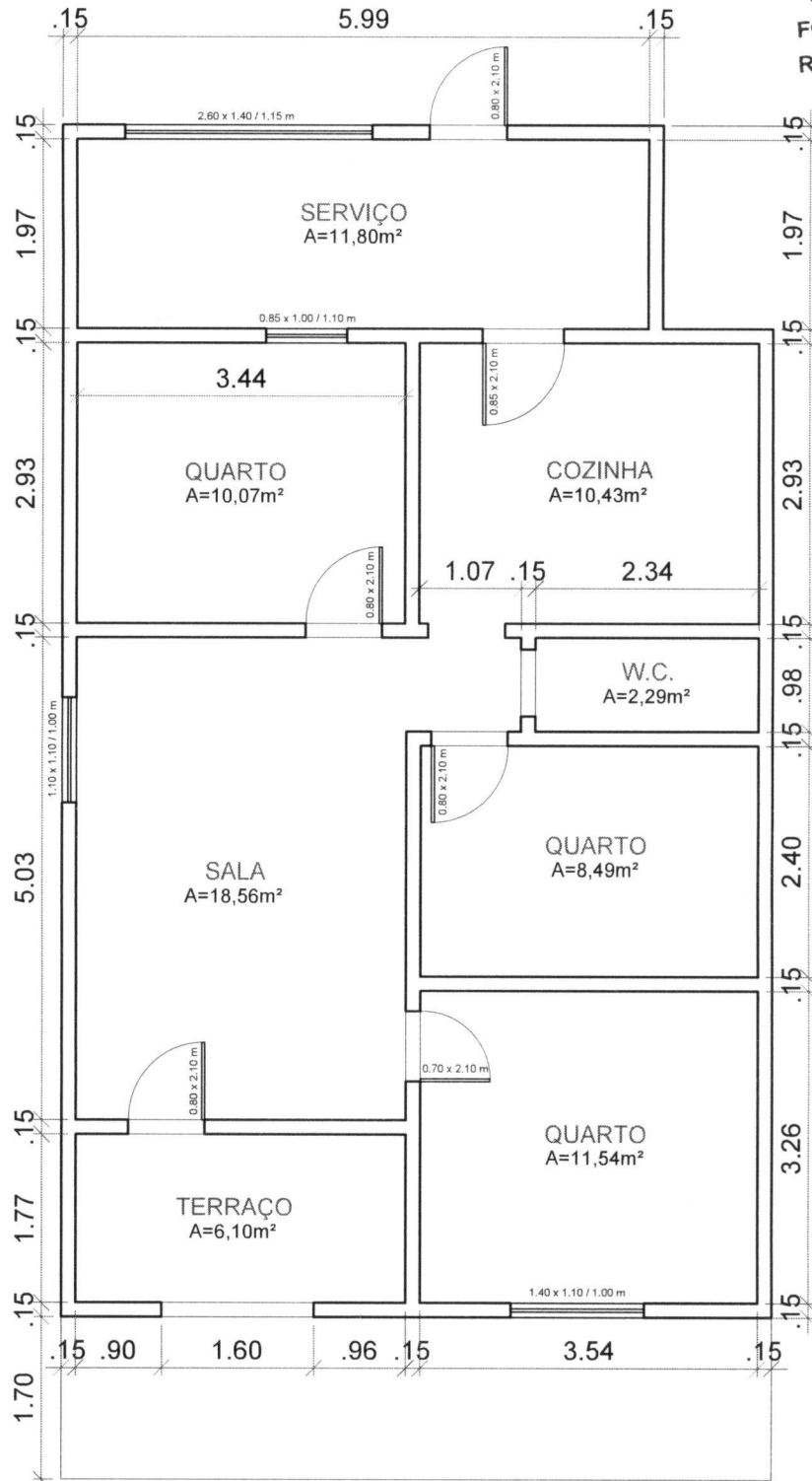


Foto 08: Vista da área de serviço

**ANEXO III
PLANTA BAIXA**



01 PLANTA-BAIXA
 ESCALA: 1/75



CONSELHO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

PRANCHA: Planta - Baixa / Prédio Conselho Municipal de Educação

ENDEREÇO: Rua Nina Rodrigues; Centro - Anajatuba

OBS.:

FOLHA:

01/01

AUTOR DO LEVANTAMENTO:

ENG. RENAN MENDES

CREA 1119796598

ÁREA ÚTIL:

79,28 m²

ÁREA CONSTRUÍDA:

102,88 m²

DATA:

14/03/22

ESCALA:

1/75