



SEMUS - ANAJATUBA
FOLHA 13
RÚBRICA Paulo

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 Rua Nina Rodrigues, Centro, Anajatuba - MA, objetivando a locação do imóvel para o funcionamento do Hospital Municipal - Provisório, órgão da Secretaria Municipal de Saúde - SEMUS.

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 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 Nina Rodrigues, Bairro Centro, no município de Anajatuba-MA.

3- PROPRIETÁRIO

Paroquia Nossa Senhora do Rosário, CNPJ Nº 05.649.203/0002-54

4- RESPONSÁVEL LEGAL

Raimundo Nonato Pinto, CPF Nº 014.385.853-06

5- LOCAL, DATA E RESPONSÁVEL TÉCNICO

Anajatuba - MA, 17 de janeiro de 2022

Renan Jorge Sousa Mendes

Eng. Civil CREA MA 111979659-8

6- DESCRIÇÃO DO OBJETIVO

Vistoria de avaliação no referido imóvel objetivando emitir parecer técnico quanto ao valor do aluguel do imóvel.

7- 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.

8- VISTORIA

De acordo com a vistoria realizada por esta equipe técnica no local, constatamos as seguintes características do imóvel e passaremos a descrevê-las:

8.1- DIMENSÕES LIMITES

O imóvel em questão possui área construída de 1.618,40 m²

a) Área total construída ----- 1618,4 m²

8.2- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O referido imóvel está localizado em uma rua pavimentada, possuindo calçada, terreno plano e totalmente murado, sendo constituído por 11 (onze) salas, uma cozinha, área de serviço, um depósito de material de limpeza, 4 banheiros. Possui também dois amplos salões de auditório.

O imóvel passou por algumas reformas, tendo em vista a necessidade de criação de salas para atender a demanda do Hospital Municipal - Provisório, foram construídas paredes em gesso para divisão dos ambientes, o restante das paredes são em alvenaria de tijolo cerâmico. A propriedade dispõe de uma ampla área livre.

8.3- 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

9- CONCLUSÃO

Em virtude do estado de conservação e em função dos cálculos do anexo I, desse laudo, estipulamos o valor mensal do referido aluguel em R\$ 5.000,00 (Cinco 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 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, oito salas, salão de eventos, área de serviço, depósito, três 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 -----	1.100,00 m ²
b) Valor do aluguel -----	3.200,00 R\$
c) Valor por metro quadrado -----	2,91 R\$/m ²

2.2- IMÓVEL 2

Um imóvel com 6 salas, terraço, cozinha, quatro 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-----	1.430,00 m ²
b) Valor do aluguel-----	4.500,00 R\$
c) Valor por metro quadrado-----	3,15 R\$/m ²

2.3- IMÓVEL 3

Um imóvel com doze salas, depósito e duas áreas de hall com piso cerâmico e paredes com pintura à base d'água, seis banheiros com revestimento cerâmico no piso e paredes e auditório, todos com cobertura em telha cerâmica e estrutura de madeira.

a) Área total construída-----	1.850,00 m ²
b) Valor do aluguel-----	6.000,00 R\$
c) Valor por metro quadrado-----	3,24 R\$/m ²

3) HOMOGENEIZAÇÃO

Imóvel	R\$/m ²	R\$/m ² homog.
1	2,91	2,91
2	3,15	3,15
3	3,24	3,24

Valores homogeneizados (X), em R\$/m²

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$X = 3,10$

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

$S = 0,17$

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	1,11	Pertinente
2	0,27	Pertinente
3	0,83	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 $Li = X + tc*S/\sqrt{(n-1)}$, 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: $Li = X - tc*S/\sqrt{(n-1)}$

$Li = 2,87$

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

$Ls = 3,33$



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA

LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO

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\$ 2,87 a R\$ 3,33

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-----	3,10	R\$/m ²
b) Valor final aluguel-----	5.016,60	R\$

Valor do aluguel do imóvel avaliado adotado: 5.000,00 R\$

Anajatuba, 17 de Janeiro de 2022

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

**ANEXO III
PLANTA BAIXA**

		PRÉDIO - HOSPITAL PROVISÓRIO	
FUNDADA: 1979		LOCAL: Rua Nina Rodrigues, Centro de Anajatuba/ MA	
PROPRIETÁRIO: Raimundo Nonato Pinto		DATA: 17/01/22	
PROFESSOR: Raimundo Nonato Pinto		ESCALA: 1/175	
PROFESSOR TÉCNICO: RENAN MENDES		ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 1.618,40 m ²	
CADERNÃO: 01/01		CADERNÃO: 01/01	

01 PLANTA DE IMPLANTACÃO / HOSPITAL PROVISÓRIO
ESCALA 1/175

