



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

Anajatuba - MA, 18 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 Avenida João Pereira de Aragão, s/n, Centro, Anajatuba-MA, objetivando a locação do imóvel para o funcionamento da Unidade Básica de Saúde Maria Freire, órgão da Secretaria Municipal de Saúde-SEMUS.

Atenciosamente,


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 Avenida João Pereira de Aragão, bairro Centro, no município de Anajatuba - MA.

3- PROPRIETÁRIO

Reginaldo Silva Santos, CPF Nº 252.696.743-00

4- LOCAL, DATA E RESPONSÁVEL TÉCNICO

Anajatuba, 18 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 118,17 m² e o terreno em questão possui área na forma geométrica de um polígono irregular de 978,81 m².

a) Área total construída-----

118,17 m²

7.2- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O referido imóvel está localizado em uma rua pavimentada, possuindo calçada na entrada, terreno plano e parcialmente murado, sendo constituído por uma sala de recepção e espera, 05 (cinco) salas, 02 (dois) banheiros, um hall de circulação e uma despensa com área para depósito de materiais de limpeza.

O imóvel dispõe de piso em revestimento cerâmico e forro em PVC, as alvenarias são em tijolos cerâmicos e as paredes dos banheiros são revestidas com cerâmica. A cobertura do imóvel é composta com estruturas em trama de madeira, com telhas cerâmicas, o mesmo contém um amplo quintal, com presença de vegetações.

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\$ 1.500,00 (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 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 -----	168,00	m ²
b) Valor do aluguel -----	2.250,00	R\$
c) Valor por metro quadrado-----	13,39	R\$/m ²

2.2- IMÓVEL 2

Um imóvel com cinco salas, depósito e uma área de hall com piso cerâmico e paredes com pintura acrílica, dois banheiros com revestimento cerâmico no piso e paredes, todos com cobertura em telha cerâmica e estrutura de madeira.

a) Área total construída-----	140,00	m ²
b) Valor do aluguel-----	1.800,00	R\$
c) Valor por metro quadrado-----	12,86	R\$/m ²

2.3- IMÓVEL 3

Um imóvel com quatro quartos, terraço, sala, cozinha, 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-----	132,00	m ²
b) Valor do aluguel-----	1.700,00	R\$
c) Valor por metro quadrado-----	12,88	R\$/m ²

3) HOMOGENEIZAÇÃO

Imóvel	R\$/m ²	R\$/m ² homog.
1	13,39	13,39
2	12,86	12,86
3	12,88	12,88

Valores homogeneizados (X), em R\$/m²

Média: $X = \sum(X_i)/n$

X = 13,04

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	1,15	Pertinente
2	0,61	Pertinente
3	0,54	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 = 12,64

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

Ls = 13,45

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\$ 12,64 a R\$ 13,45

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 -----

13,04	R\$/m ²
1.541,28	R\$

Valor do aluguel do imóvel avaliado adotado:

1.500,00 R\$

Anajatuba - MA, 18 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, com destaque aos portões de gradil



Foto 02: Vista da Fachada do Imóvel, com porta de entrada em vidro



Foto 03: Vista da Recepção, com destaque a bancada em granito e piso cerâmico.

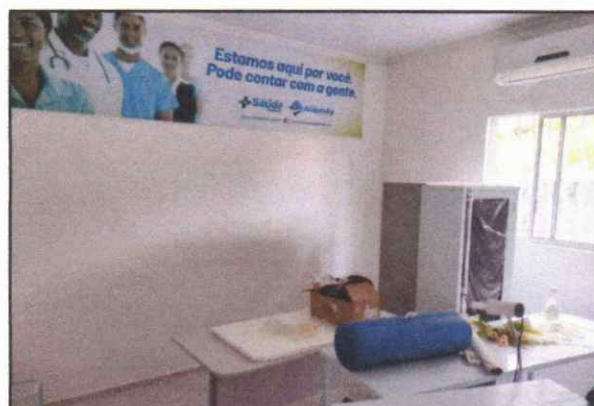


Foto 04: Imagem de sala para consultório médico climatizada, com destaque ao forro em PVC.



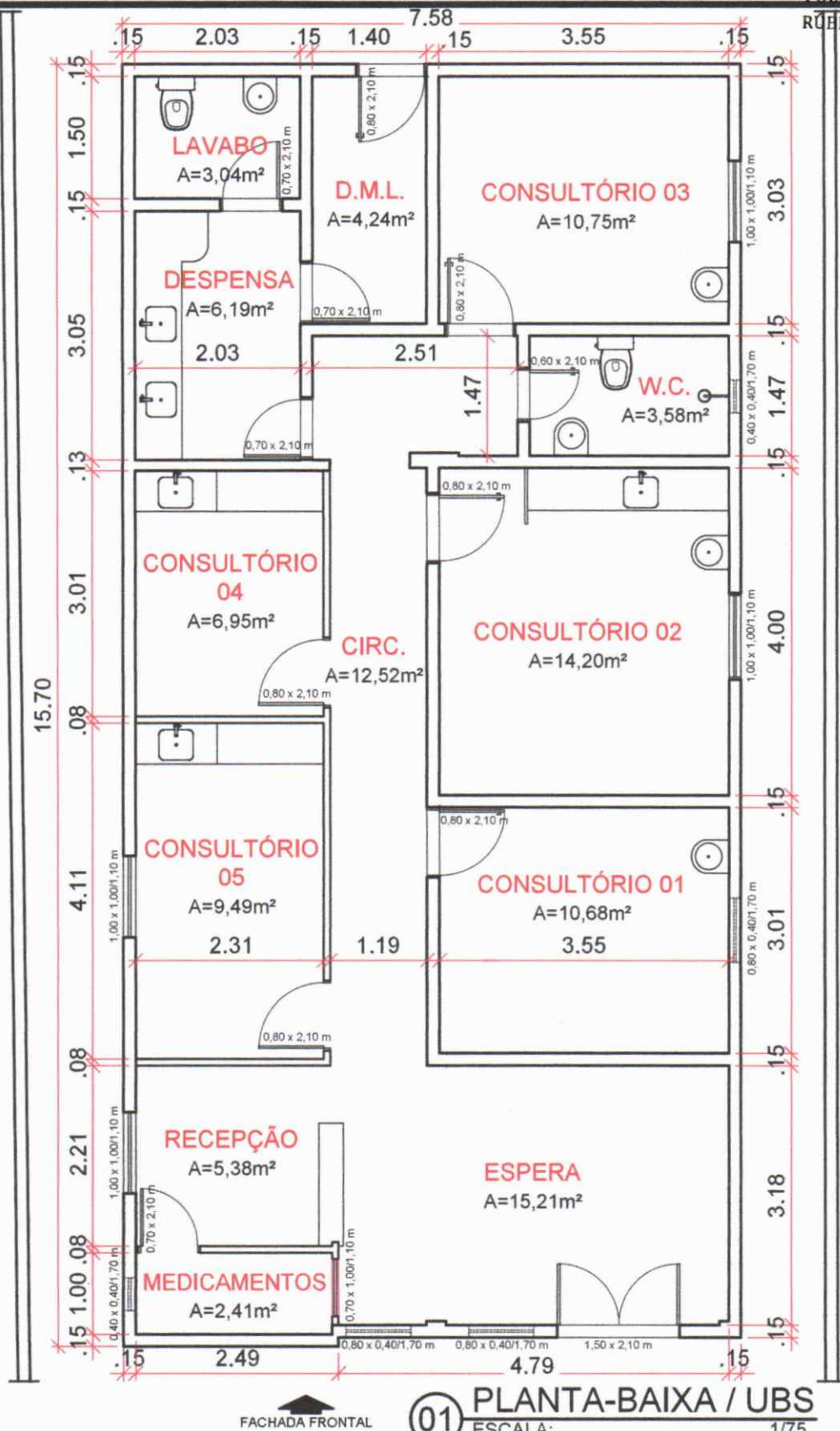
Foto 05: Imagem do banheiro, com destaque ao revestimento cerâmico de paredes e piso.



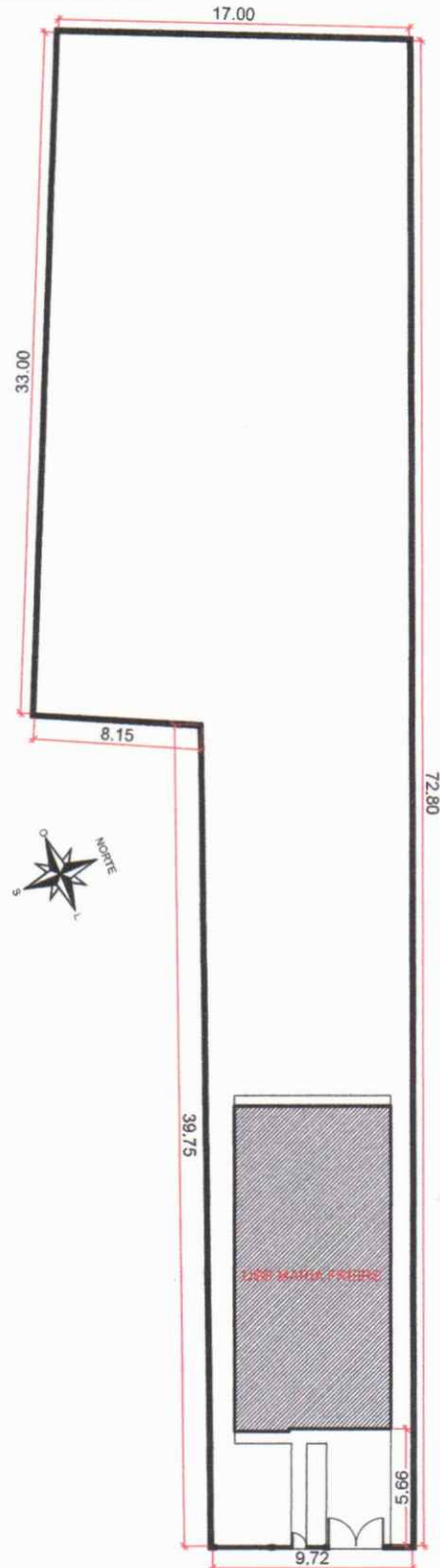
Foto 06: Imagem do quintal do imóvel.



**ANEXO III
PLANTA BAIXA**



OBJETO: UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE - MARIA FREIRE		ÁREAS: ÚTIL: 104,64 m² CONSTRUÍDA: 118,17 m² TERRENO: 978,81 m²	N.º DA FOLHA:
PRANCHA: PLANTA-BAIXA / RESIDÊNCIA	ENDEREÇO: Av. JOÃO PEREIRA DE ARAGÃO - SEDE	DATA: 19/01/2021	01/02
ENGENHEIRA: AMANDA MENDES CREAMATF 11169/0088	CIDADE: ANAJATUBA - MA	ESCALA: 1/75	
DESENHO: SAMIR ARRUDA	PROPRIETÁRIO:		



01 IMPLANTAÇÃO / UBS
 ESCALA: 1/350



OBJETO:

UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE - MARIA FREIRE

PRANCHA:

PLANTA-BAIXA / TERRENO

ENDEREÇO:

Av. JOÃO PEREIRA DE ARAGÃO - SEDE

CIDADE:

ANAJATUBA - MA

DESENHO:

SAMIR ARRUDA

ASSINATURA:

ENGENHEIRA
AMANDA MENDES
CREAM/1ª 11195/1038-8

PROPRIETÁRIO:

AREAS:

ÚTIL: 104,64 m²CONSTRUÍDA: 118,17 m²TERRENO: 978,81 m²

DATA:

19/01/2021

ESCALA:

1/350

N.º DA FOLHA:

02/02