

LAUDO

SETOR DE ENGENHARIA

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

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Amanda D' Fátima Mendes Sousa
Engenheiro Civil
CREA N° 111661038-8/MA



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

Pref. Anajatuba-MA
Folha 008
Rúbrica (f)

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

João Ferreira Gonçalves Filho, CPF Nº 257.888.843-49

4- LOCAL, DATA E RESPONSÁVEL TÉCNICO

Anajatuba-MA, 14 de abril de 2021

Amanda D' Fátima Mendes Sousa.

Eng. Civil CREA MA 111661038-8

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 233,79 m² e área útil de 224,15 m².

a) Área total construída -----

233,79	m ²
--------	----------------

7.2- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O referido imóvel está localizado em uma rua pavimentada, possuindo calçada, terreno plano e totalmente murado, sendo constituído por um amplo galpão e banheiro.

O Imóvel dispõe de 3 (três) portões de rolo, piso cimentado, paredes em alvenaria de tijolos cerâmicos, com pintura a base

d'água. A cobertura do Imóvel é composta com estruturas em trama de madeira, com telha ondulada de fibrocimento.

7.3- INFRA-ESTRUTURA DO LOCAL

A zona onde está 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\$ 2.500,00 (Dois 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 galpão, depósito com piso cimentado e paredes com pintura à base d'água, um banheiro, todos com cobertura em telha fibrocimento e estrutura de madeira.

a) Área total construída -----	196,00	m ²
b) Valor do aluguel -----	2.150,00	R\$
c) Valor por metro quadrado -----	10,97	R\$/m ²

2.2- IMÓVEL 2

Um imóvel com galpão, depósito com piso cimentado e paredes com pintura à base d'água, um banheiro com revestimento cerâmico no piso e paredes, todos com cobertura em telha cerâmica e estrutura de madeira.

a) Área total construída -----	250,00	m ²
b) Valor do aluguel -----	2.650,00	R\$
c) Valor por metro quadrado -----	10,60	R\$/m ²

2.3- IMÓVEL 3

Um imóvel com galpão, com piso cimentado e paredes com pintura à base d'água, um banheiro com piso cerâmico, todos com cobertura em telha cerâmica e estrutura de madeira.

a) Área total construída -----	175,00	m ²
b) Valor do aluguel -----	1.850,00	R\$
c) Valor por metro quadrado -----	10,57	R\$/m ²

3) HOMOGENEIZAÇÃO

Imóvel	R\$/m ²	R\$/m ² homog.
1	8,61	10,97
2	7,67	10,60
3	6,64	10,57

Valores homogeneizados (X), em R\$/m²

Média: $X = \sum(X_i)/n$

X = 10,71

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

S = 0,22

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	0,51	Pertinente
3	0,64	Pertinente

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 $Li = X - tc*S/\sqrt{(n-1)}$ 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 = 10,42

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

Ls = 11,01

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\$ 10,42 a R\$ 11,01

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 -----	10,71 R\$/m²
b) Valor final aluguel -----	2.504,73 R\$

Valor do aluguel do imóvel avaliado adotado: 2.500,00 R\$

Anajatuba-MA, 14 de Abril de 2021

Amanda D' Fátima Mendes Sousa

Amanda D' Fátima Mendes Sousa
 Eng. Civil CREA MA 111661038-8

ANEXO II
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01: Vista da Fachada do Imóvel



Foto 02: Vista do logradouro de acesso ao imóvel, com destaque ao pavimento asfáltico.



Foto 03: Vista da Galpão, com destaque a cobertura com estrutura com trama de madeira e telha de fibrocimento.

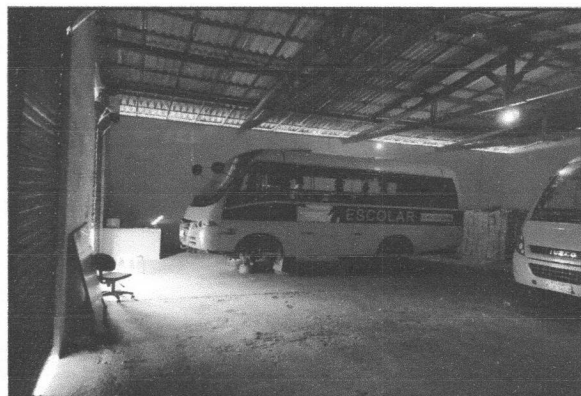


Foto 04: Vista do Galpão, com destaque ao piso cimentado.

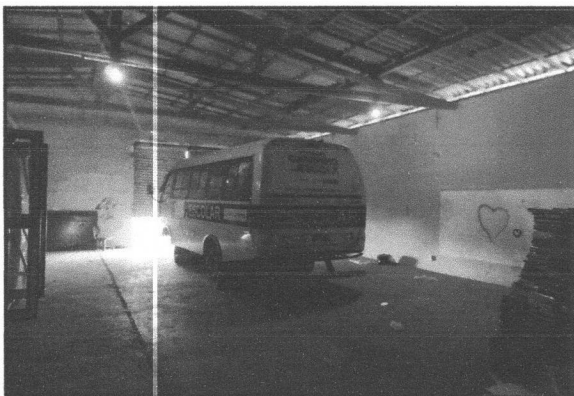
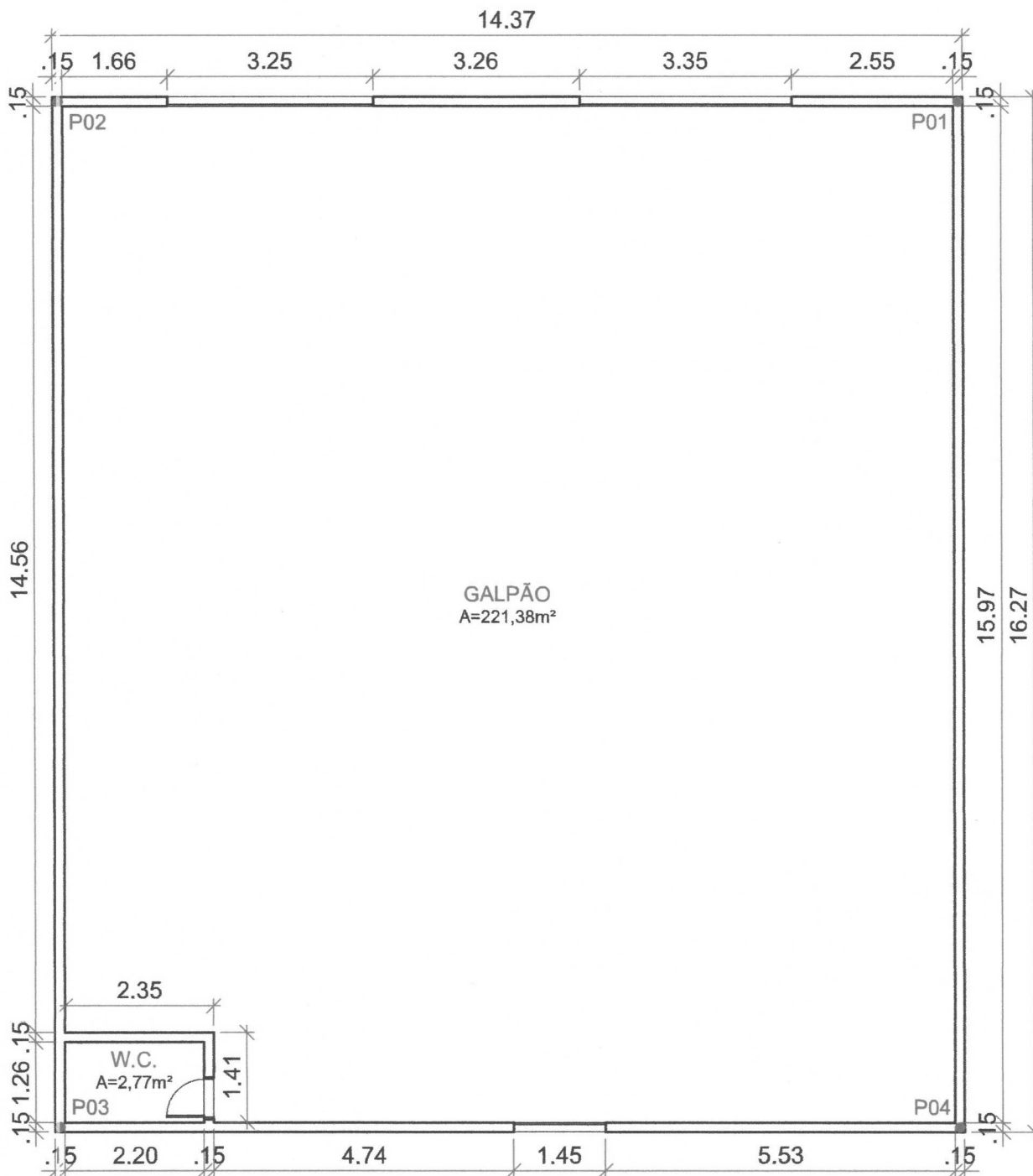


Foto 05: Vista da Galpão, com destaque a cobertura com estrutura com trama de madeira e telha de fibrocimento.



Foto 06: Vista do Banheiro do Imóvel.

**ANEXO III
PLANTA BAIXA**



01 PLANTA-BAIXA
ESCALA: 1/100

COORDENADAS: GEOGRÁFICAS (UTM - ZONA 23M)

- P01: longitude 542644,00 m E
latitude 9639060,00 m S
- P02: longitude 542656,00 m E
latitude 9639058,00 m S
- P03: longitude 542658,00 m E
latitude 9639072,00 m S
- P04: longitude 542646,00 m E
latitude 9639074,00 m S

LEVANTAMENTO FÍSICO - SETOR DE TRANSPORTE

FRANCHA: Planta - Baixa	PROPRIETÁRIO: João Ferreira Gonçalves Filho	OBS.:
ENDEREÇO: Rua Nina Rodrigues - Centro / Anajatuba - MA		FOLHA: 01/01
RESPONSÁVEL TÉCNICA: AMANDA MENDES CREA 111661038-8	ÁREA ÚTIL: 224,15 m²	ÁREA CONSTRUÍDA: 233,79 m²
DATA: 30/04/21	ESCALA: 1/100	