

LAUDO

SETOR DE ENGENHARIA



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

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Amanda D' Fátima Mendes Sousa
Engenheiro Civil
CREA N° 111661038-8/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 Rua Magalhães de Almeida, Bairro São Raimundo, no município de Anajatuba-MA.

3- PROPRIETÁRIO

Maria Izabel Nogueira Santana Martins, CPF Nº 716.866.303-87

4- LOCAL, DATA E RESPONSÁVEL TÉCNICO

Anajatuba, 12 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 136,65 m² e o terreno em questão possui área útil de 123,13 m².

a) Área total construída -----

136,65 m²

7.2- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O referido imóvel está localizado em uma rua pavimentada, possuindo calçada na entrada, terreno plano e totalmente murado, dispõe de um terraço, uma área para recepção, circulação, 3 (três) salas, banheiro, uma área de serviço e uma área para depósito de materiais de limpeza.

O imóvel dispõe de piso em revestimento cerâmico, as esquadrias são em madeira e o portão de entrada em esquadria de ferro. As alvenarias em sua maioria 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 quintal, com presença de vegetações.

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\$ 1.125,00 (Mil Cento e Vinte e Cinco 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, três salas, área de serviço, 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 -----	122,00 m ²
b) Valor do aluguel -----	1.020,00 R\$
c) Valor por metro quadrado-----	8,36 R\$/m ²

2.2- IMÓVEL 2

Um imóvel com dois 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 -----	108,00 m ²
b) Valor do aluguel -----	870,00 R\$
c) Valor por metro quadrado-----	8,06 R\$/m ²

2.3- IMÓVEL 3

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

a) Área total construída -----	117,50 m ²
b) Valor do aluguel -----	980,00 R\$
c) Valor por metro quadrado-----	8,34 R\$/m ²

3) HOMOGENEIZAÇÃO

Imóvel	R\$/m ²	R\$/m ² homog.
1	8,36	8,36
2	8,06	8,06
3	8,34	8,34

Valores homogeneizados (X), em R\$/m²

Média: $X = \sum(Xi)/n$

X = 8,25

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

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, $d = |Xi - X|/S < VC$, o valor crítico para as 3 amostras, pela tabela de Chauvenet é VC = 1,38.

Amostra	Desvio (d)	Situação
1	0,64	Pertinente
2	1,15	Pertinente
3	0,52	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 $Ls = X + tc \cdot S / \sqrt{(n-1)}$, 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 = 8,02

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

Ls = 8,48

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\$ 8,02 a R\$ 8,48

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-----	8,25 R\$/m²
b) Valor final aluguel-----	1.127,66 R\$

Valor do aluguel do imóvel avaliado adotado: 1.125,00 R\$

Anajatuba - MA, 12 de Abril de 2021

Amanda D Fátima Mendes Sousa

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA

LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO

ANEXO II
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01: Vista da Fachada do Imóvel

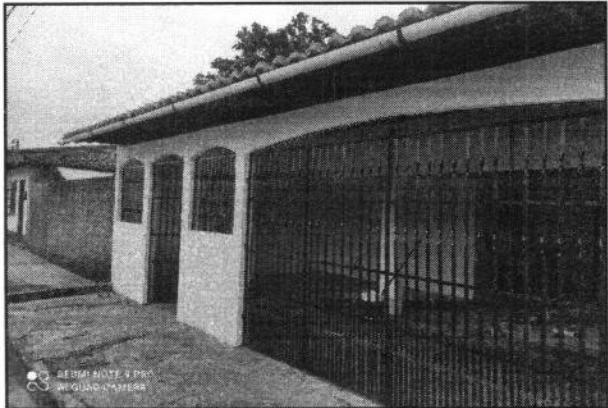


Foto 02: Imagem da Fachada do Imóvel

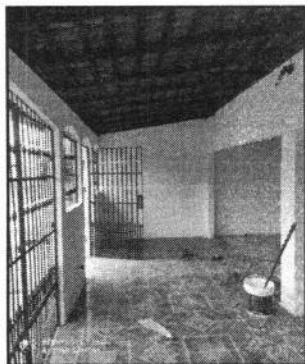


Foto 03: Terraço da Entrada

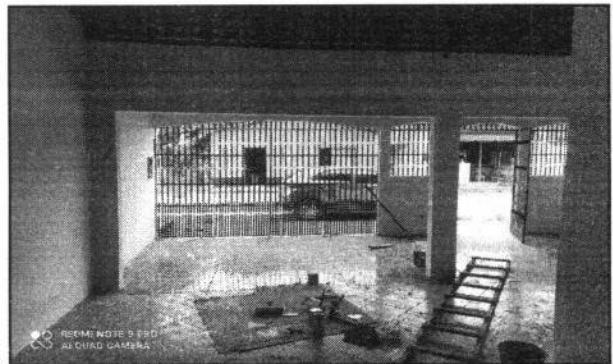


Foto 04: Imagem da área de Recepção do Imóvel

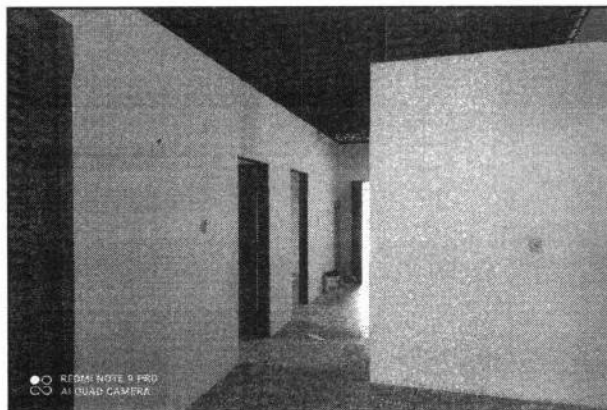


Foto 05: Vista da área de Circulação, com piso cerâmico

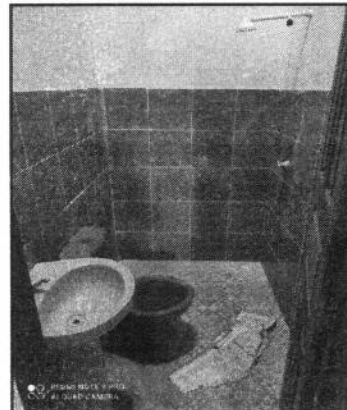


Foto 06: Imagem do Banheiro, com piso e revestimento cerâmico



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

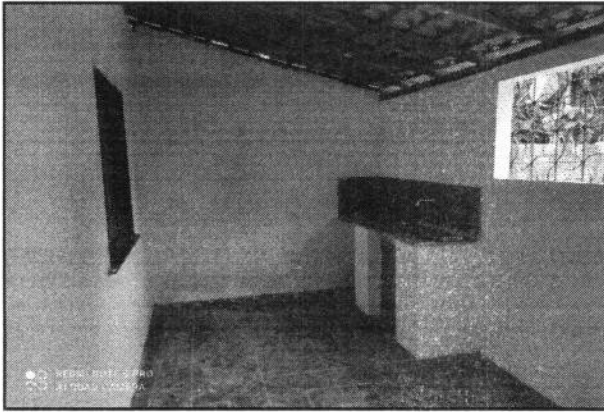


Foto 07: Vista de Cozinha do Imóvel

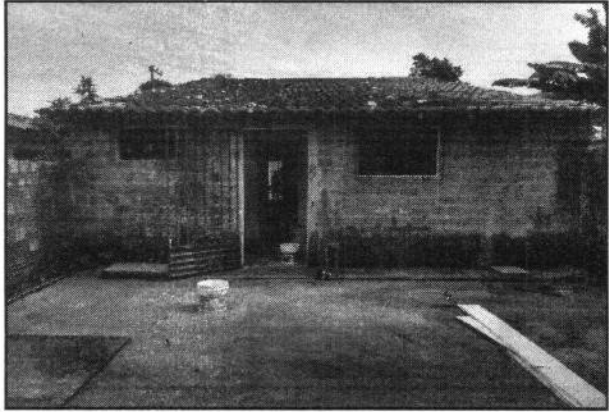
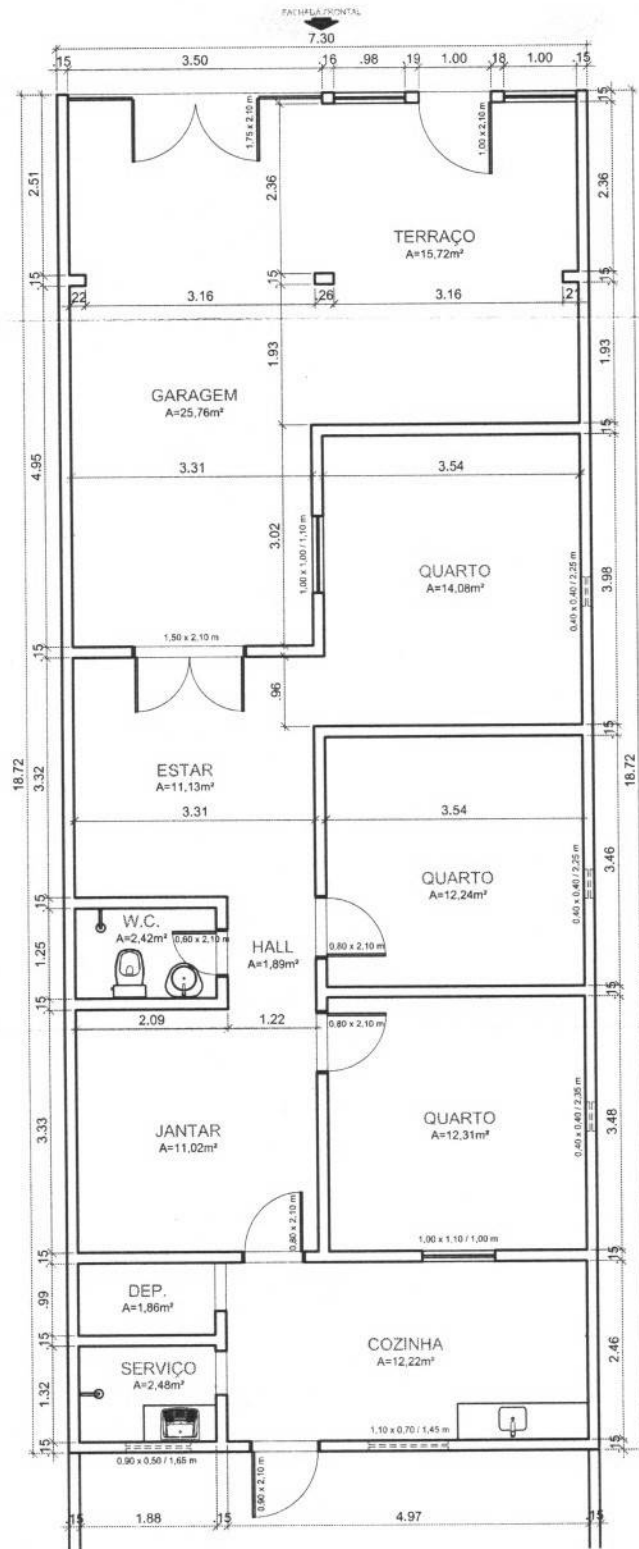



Foto 08: Fachada posterior do Imóvel

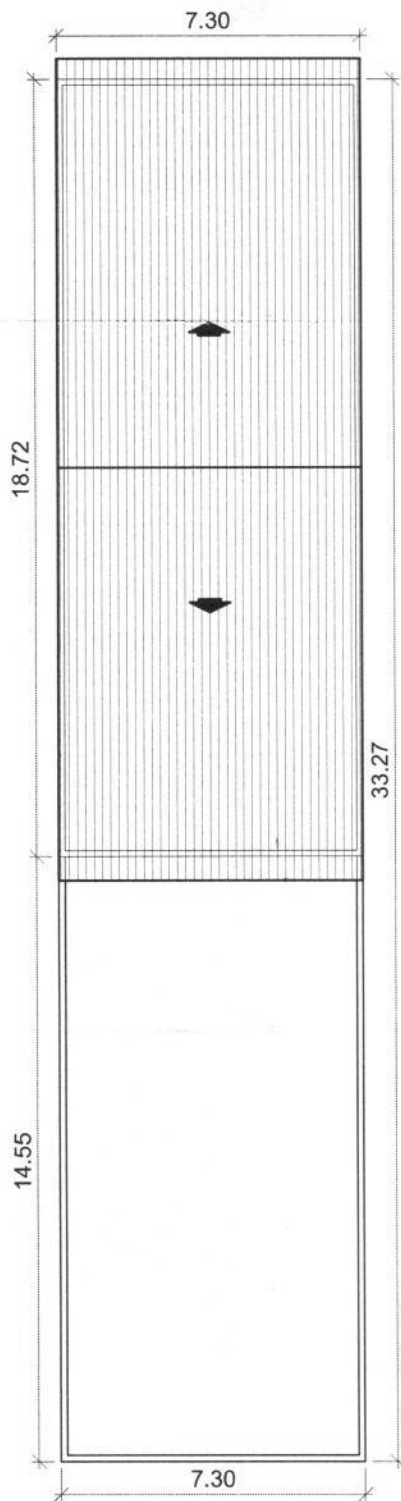


**ANEXO III
PLANTA BAIXA**



01 PLANTA - BAIXA
 ESCALA: 1/100

 <p>Prefeitura Anajatuba Um futuro melhor para todos</p>	UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE				OBS:
	FRANCHA:	Planta - Baixa	PROPRIETÁRIA:	Maria Izabel Nogueira Santana Martins	
RESPONSÁVEL TÉCNICO:	ÁREA ÚTIL:	ÁREA CONSTRUÍDA:	DATA:	ESCALA:	01/02
AMANDA MENDES CREA 11116610388	123,13 m²	136,65 m²	05/04/21	1/100	



01 IMPLANTAÇÃO
 ESCALA: 1/175

 <p>Prefeitura Anajatuba Um futuro melhor para todos</p>	UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE				
	FRANCHA: Implantação	PROPRIETÁRIA: Maria Izabel Nogueira Santana Martins			OBS.:
ENDEREÇO: Rua Magalhães de Almeida; São Raimundo - Anajatuba					FOLHA: 02/02
RESPONSÁVEL TÉCNICO: AMANDA MENDES CREA 1116410388	ÁREA ÚTIL: 123,13 m²	ÁREA CONSTRUÍDA: 136,65 m²	DATA: 05/04/21	ESCALA: 1/175	