

LAUDO

SETOR DE ENGENHARIA



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

SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA

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 N° 06.002.372/0001-33.

2- OBJETO

Trata-se da avaliação mercadológica de um imóvel, localizado na Rua Magalhães de Almeida, Bairro Centro, no município de Anajatuba-MA.

3- PROPRIETÁRIO

Samuel Fonseca de Arruda, CPF N° 045.424.913-66

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 159,69 m² e uma área total 2.022,66 m².

a) Área total construída -----

159,69 m²

7.2- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O referido imóvel está localizado em uma rua pavimentada, possuindo uma calçada em terreno plano e situada em área residencial, apresentando boa iluminação e ventilação, dispõe de um amplo espaço na área de recepção, duas salas e um banheiro e uma ampla cozinha. O imóvel possui piso com revestimento cerâmico, paredes com reboco e pintura na área de recepção, nas salas e banheiro com piso e paredes com revestimento cerâmico. O imóvel também possui um amplo quintal com árvores frutíferas, que será utilizado para serviços de agricultura e estocagem de matérias e equipamentos agrícolas.

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, comércio 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\$ 3.500,00 (Três Mil e Quinhentos 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 de dois pavimentos com cozinha, cinco salas, salão, 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 -----
b) Valor do aluguel -----
c) Valor por metro quadrado-----

184,00 m ²
3.900,00 R\$
21,20 R\$/m ²

2.2- IMÓVEL 2

Um imóvel com três salas, cozinha, dois banheiros com revestimento cerâmico no piso e paredes, 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 -----
b) Valor do aluguel -----
c) Valor por metro quadrado-----

148,00 m ²
3.350,00 R\$
22,64 R\$/m ²

2.3- IMÓVEL 3

Um imóvel pavimentos com duas salas, depósito e 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 -----
b) Valor do aluguel -----
c) Valor por metro quadrado-----

135,00 m ²
3.000,00 R\$
22,22 R\$/m ²

3) HOMOGENEIZAÇÃO

Imóvel	R\$/m ²	R\$/m ² homog.
1	21,20	21,20
2	22,64	22,64
3	22,22	22,22

Valores homogeneizados (X), em R\$/m²

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$$X = 22,02$$

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

$$S = 0,74$$

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	0,83	Pertinente
3	0,28	Pertinente

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA

LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO

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 $Li = X - tc \cdot S / \sqrt{(n-1)}$ 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 = 21,03

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

Ls = 23,01

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\$ 21,03 a R\$ 23,01

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-----	22,02	R\$/m ²
b) Valor final aluguel-----	3.516,00	R\$

Valor do aluguel do imóvel avaliado adotado:

3.500,00 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 rua de acesso ao imóvel com pavimentação

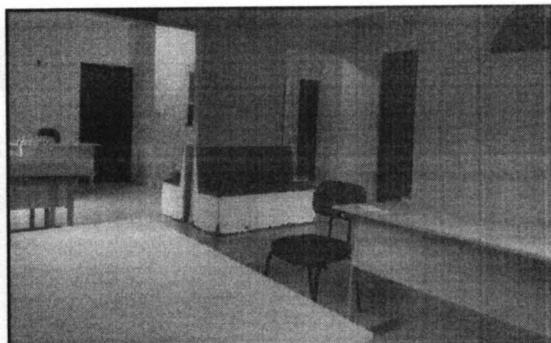


Foto 03: Vista da Área de Recepção

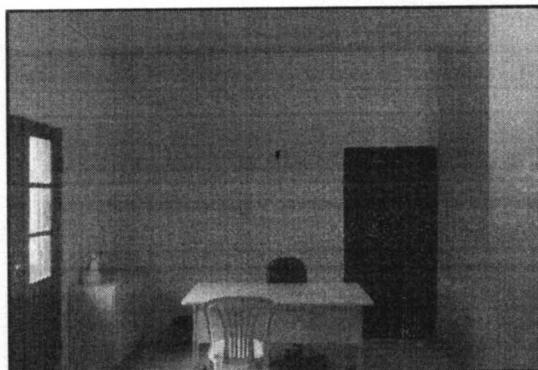


Foto 04: Imagem de área de recepção

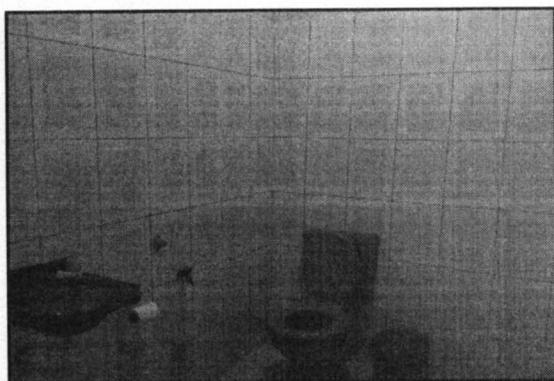


Foto 05: Imagem do Banheiro com pia em louça, sanitário e piso e parede revestidos com cerâmica

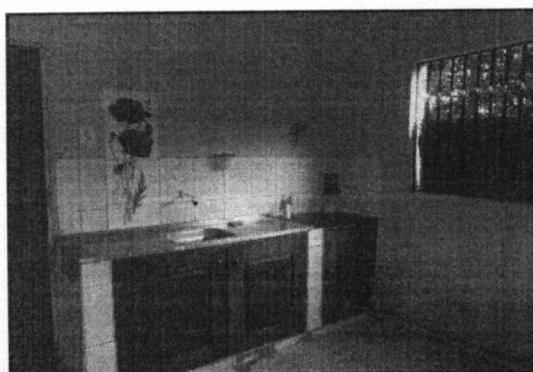


Foto 06: Vista da Cozinha



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA

LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO

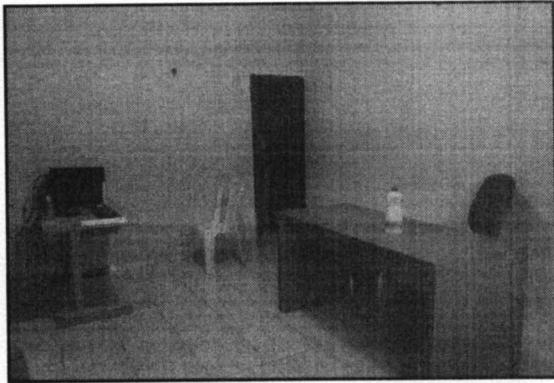


Foto 07: Imagem da Sala 01

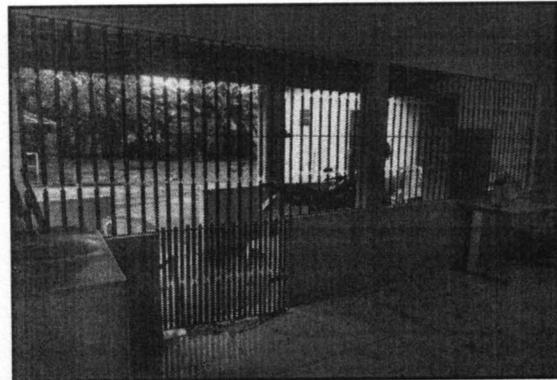


Foto 08: Imagem de acesso ao quintal do imóvel



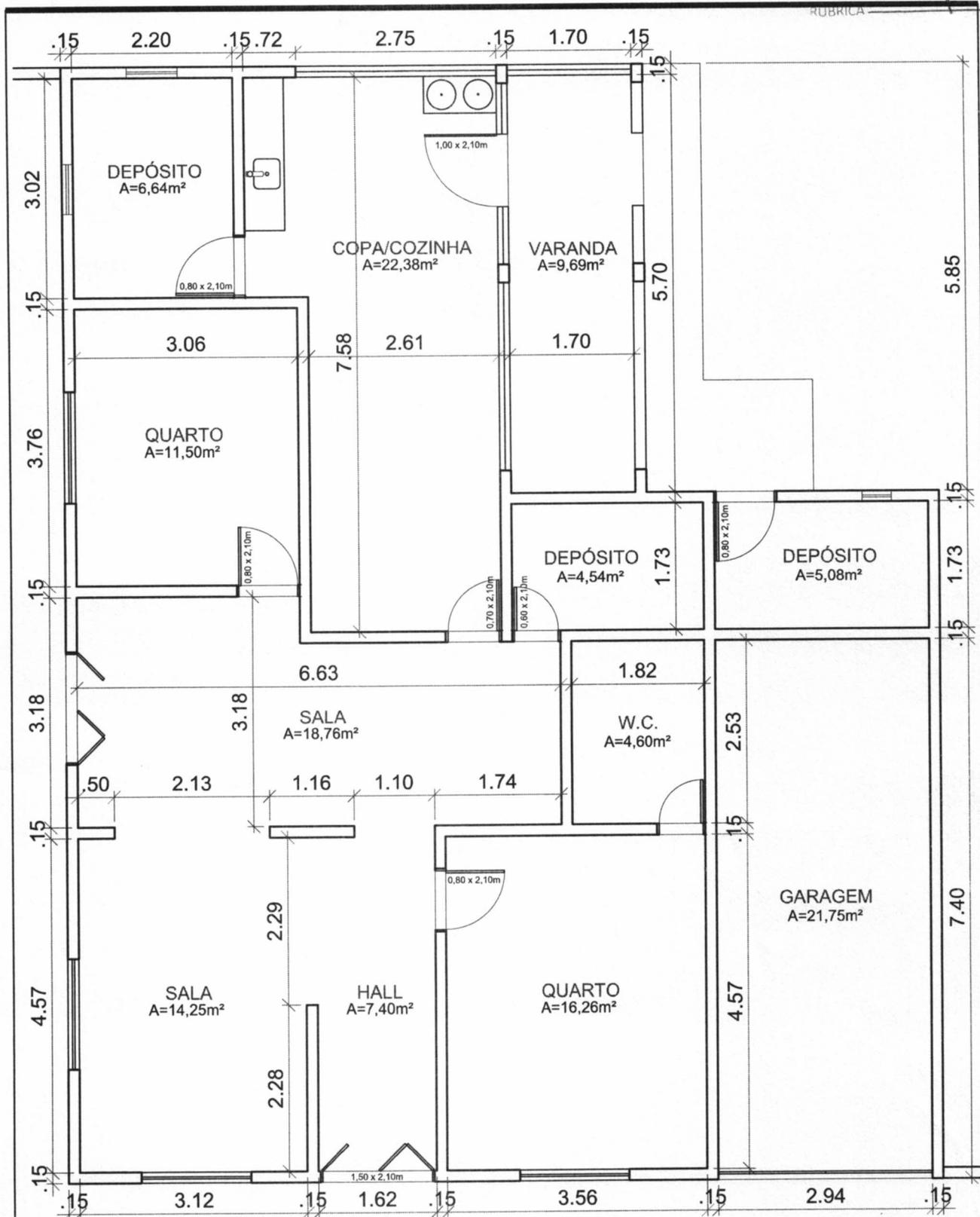
Foto 09: Vista do Quintal



Foto 10: Vista do Quintal



**ANEXO III
PLANTA BAIXA**



SECRETARIA DE AGRICULTURA

PRANCHA:

Planta - Baixa

PROPRIETÁRIO:

Samuel Fonseca de Arruda

OBS.:

ENDEREÇO:

Rua Magalhães de Almeida; Centro - Anajatuba/MA

FOLHA:

01/01

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

AMANDA MENDES

CREA 1116610388

ÁREA ÚTIL:

142,85 m²

ÁREA CONSTRUÍDA:

159,69 m²

DATA:

19/02/21

ESCALA:

1/75