

LAUDO

SETOR DE ENGENHARIA



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

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO
SOCIAL

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 Magalhães de Almeida, bairro Centro, em Anajatuba.

3- PROPRIETÁRIO

Severina Viegas Moreira, CPF Nº 690.359.463-91

4- LOCAL, DATA E RESPONSÁVEL TÉCNICO

Anajatuba-MA, 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 35,52 m² e área útil de 30,33 m².

a) Área total construída -----

35,52 m²

7.2- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O referido imóvel está localizado em uma rua pavimentada, possuindo calçada, sendo constituído por uma recepção, 2 (duas) salas, banheiro.

O Imóvel dispõe de piso em revestimento cerâmico e forro de gesso em todos os ambientes, as alvenarias são em tijolos cerâmicos, as paredes do banheiro são revestidas com cerâmica. A cobertura do Imóvel é composta com estruturas em trama de madeira, com telha cerâmica.

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\$ 875,00 (Oitocentos e Setenta 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, 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 -----	54,00	m ²
b) Valor do aluguel -----	1.350,00	R\$
c) Valor por metro quadrado -----	25,00	R\$/m ²

2.2- IMÓVEL 2

Um imóvel com três salas, depósito e uma área de 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-----	60,00	m ²
b) Valor do aluguel-----	1.500,00	R\$
c) Valor por metro quadrado-----	25,00	R\$/m ²

2.3- IMÓVEL 3

Um imóvel com três 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 -----	50,00	m ²
b) Valor do aluguel -----	1.200,00	R\$
c) Valor por metro quadrado -----	24,00	R\$/m ²

3) HOMOGENEIZAÇÃO

Imóvel	R\$/m ²	R\$/m ² homog.
1	8,61	25,00
2	7,67	25,00
3	6,64	24,00

Valores homogeneizados (X), em R\$/m²

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$X = 24,67$

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

$S = 0,58$

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	0,58	Pertinente
2	0,58	Pertinente
3	1,15	Pertinente

4) CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA.



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

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 = 23,90
Limite superior do intervalo de confiança: $Ls = X + tc \cdot S / \sqrt{(n-1)}$
Ls = 25,44

5) CÁLCULO DO CAMPO DE ARBITRIO

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbitrio é idêntico ao intervalo de confiança sendo portanto de R\$ 23,90 a R\$ 25,44

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 arbitrio. Como sugestão, estamos utilizando o critério da média de valores dentro do campo de arbitrio.

- a) Valor unitário do aluguel do imóvel avaliado -----
- b) Valor final aluguel -----

24,67 R\$/m²
876,16 R\$

Valor do aluguel do imóvel avaliado adotado:

875,00 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

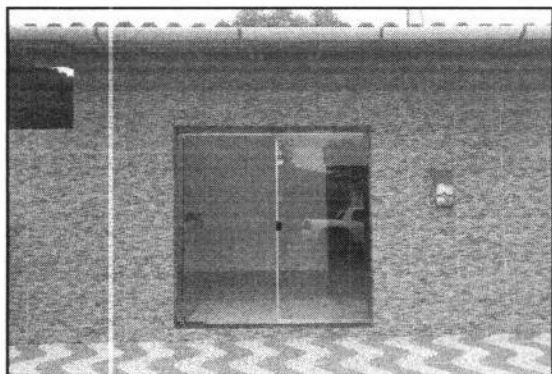


Foto 01: Vista da Fachada do Imóvel

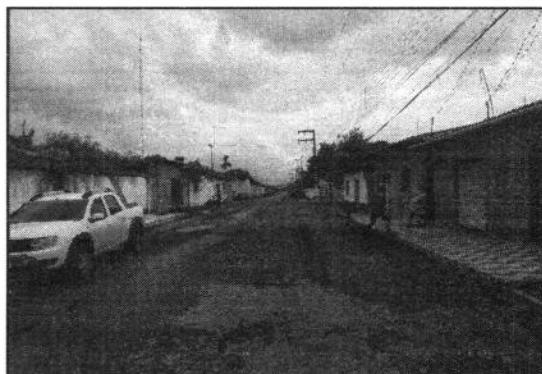


Foto 02: Vista do logradouro de acesso ao imóvel

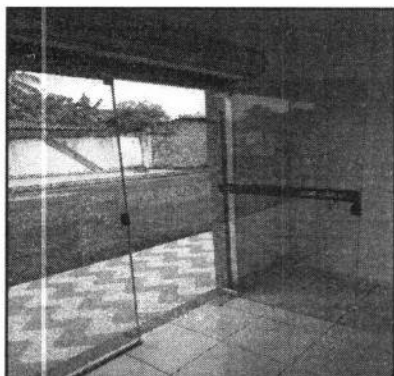


Foto 03: Vista da Entrada do Imóvel, com destaque a porta de vidro com esquadrias de alumínio.

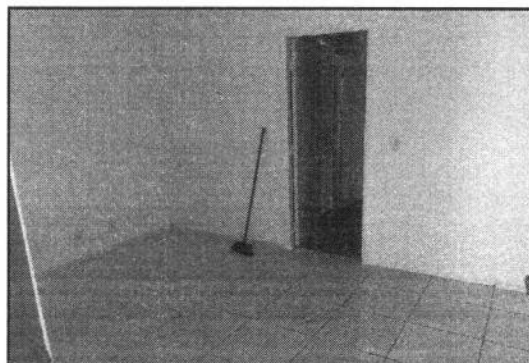


Foto 04: Imagem do Sala 01

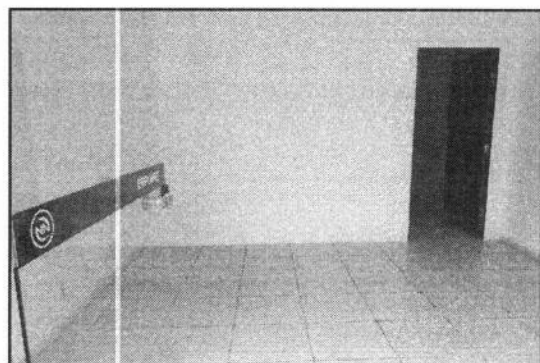


Foto 05: Vista da Recepção

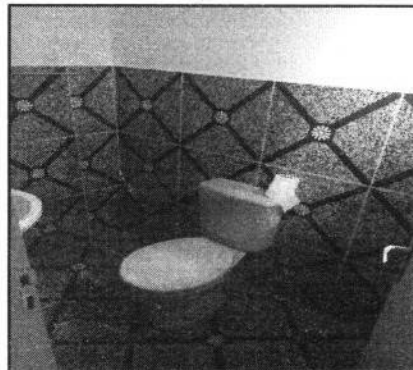



Foto 06: Vista da Banheiro, com destaque ao revestimento cerâmico em paredes e piso

**ANEXO III
PLANTA BAIXA**



01 PLANTA - BAIXA
 ESCALA: 1/50

	COORDENAÇÃO DE IGUALDADE RACIAL, MULHER E JUVENTUDE			
	PRANCHA: Planta - Baixa			OBS.:
	ENDEREÇO: Rua Magalhães de Almeida; Centro - Anajatuba/MA			FOLHA: 01/01
RESPONSÁVEL TÉCNICO: AMANDA MENDES CREA-MA 1116610388	ÁREA ÚTIL: 30,33 m²	ÁREA CONSTRUÍDA: 35,52 m²	DATA: 22/02/21	ESCALA: 1/50