



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

Pref. Anajatuba-MA
Folha 006
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 Antônio José da Guia, bairro Centro, em Anajatuba.

3- PROPRIETÁRIO

José Francisco Gomes, CPF Nº 125.377.563-04

4- LOCAL, DATA E RESPONSÁVEL TÉCNICO

Anajatuba-MA, 19 de janeiro 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 196,53 m² e o terreno em questão possui área na forma geométrica de um polígono irregular de 242,89 m².

a) Área total construída -----

196,53 m²

7.2- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

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

uma garagem, área para recepção, 4 (quatro) salas, 2 (dois) banheiros, uma área de serviço e área de acesso ao quintal.

O Imóvel dispõe de piso em revestimento cerâmico e forro em gesso, as alvenarias são em tijolos cerâmicos, pintadas com tinta látex e as paredes dos banheiros são revestidas com cerâmica. A cobertura do Imóvel é composta com estruturas em trama de madeira, com telhas cerâmicas e uma parte em telhas de fibrocimento.

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\$ 1.800,00 (Um Mil e Oitocentos 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 -----	209,00 m ²
b) Valor do aluguel -----	2.100,00 R\$
c) Valor por metro quadrado -----	10,05 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 -----	202,00 m ²
b) Valor do aluguel -----	1.860,00 R\$
c) Valor por metro quadrado -----	9,21 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 -----	180,00 m ²
b) Valor do aluguel -----	1.490,00 R\$
c) Valor por metro quadrado -----	8,28 R\$/m ²

3) HOMOGENEIZAÇÃO

Imóvel	R\$/m ²	R\$/m ² homog.
1	8,61	10,05
2	7,67	9,21
3	6,64	8,28

Valores homogeneizados (X), em R\$/m²

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 9,18$$

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

$$S = 0,89$$

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	0,98	Pertinente
2	0,03	Pertinente
3	1,02	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 $Li = X - tc * S / \sqrt{(n-1)}$ e $Li = X + tc * S / \sqrt{(n-1)}$, 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 = 7,99

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

Ls = 10,36

6) CÁLCULO DO CAMPO DE ARBITRÍO

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança sendo portanto de R\$ 7,99 a R\$ 10,36

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 -----

9,18 R\$/m ²
1.803,72 R\$

b) Valor final aluguel -----

Valor do aluguel do imóvel avaliado adotado:

1.800,00 R\$

Anajatuba-MA, 19 de Fevereiro 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 da Fachada do Imóvel, com destaque aos portões de entrada em alumínio



Foto 03: Vista da Rua de Acesso ao Imóvel



Foto 04: Imagem da Garagem/Área de Espera, com destaque ao piso cerâmico e cobertura com trama de madeira e telha cerâmica



Foto 05: Vista da Garagem, com destaque as esquadrias em madeira

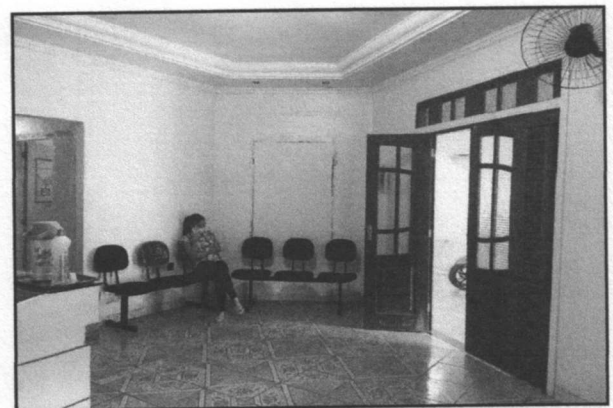


Foto 06: Imagem da área de Recepção, com destaque ao piso cerâmico e forro em gesso.

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

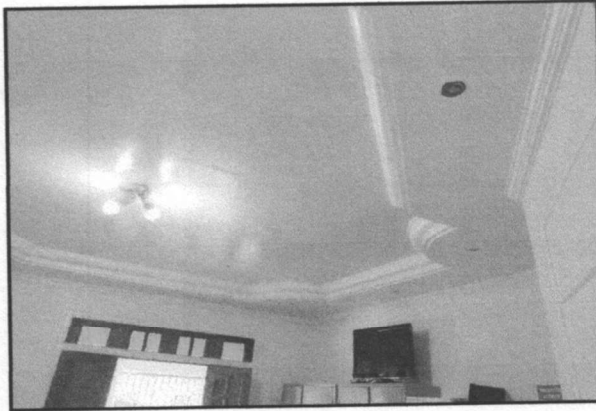


Foto 07: Vista do Forro em Gesso para área de Recepção

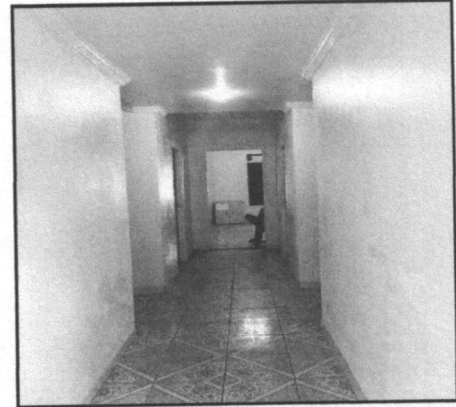


Foto 08: Imagem da área de Circulação das Salas, com piso cerâmico, pintura em tinta látex e forro em gesso

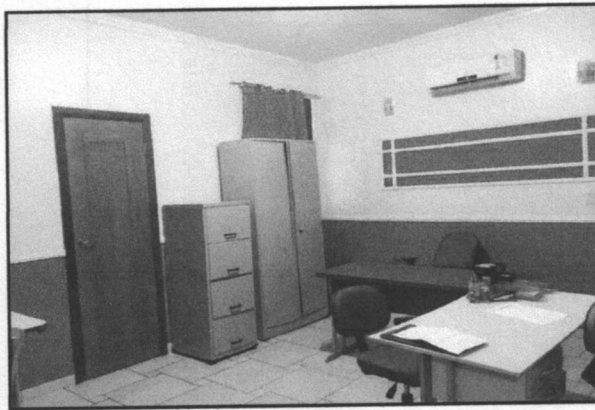


Foto 09: Imagem de Sala Climatizada, com Piso em revestimento cerâmico, paredes com pintura látex e esquadria de madeira



Foto 10: Imagem de sala climatizada, com piso e paredes revestidas com cerâmica, bancada em granito e janela em alumínio e vidro

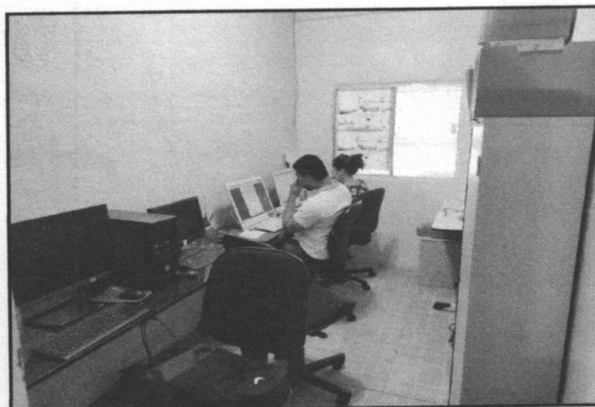


Foto 11: Imagem de Sala, com Piso em revestimento cerâmico, paredes com pintura látex e bancada em granito



Foto 12: Imagem de Banheiro, com bancada em granito, espelho, piso e paredes revestido com cerâmica

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

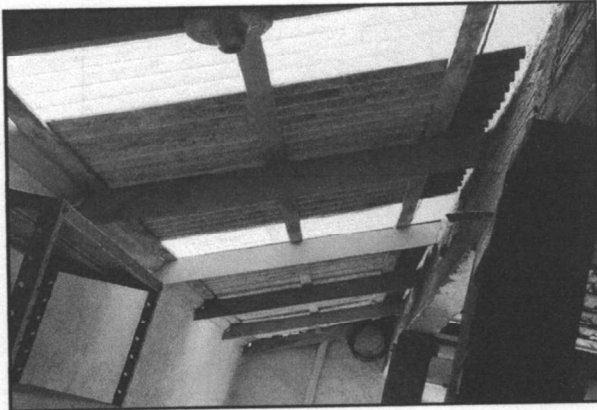


Foto 13: Vista de Cobertura com estrutura de madeira e telha em fibrocimento



Foto 14: Imagem de Banheiro, com bancada, box de vidro, piso e paredes revestido com cerâmica

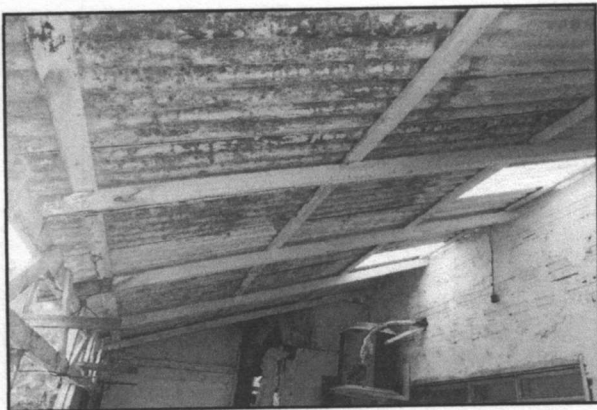


Foto 15: Vista de Cobertura com estrutura de madeira e telha em fibrocimento

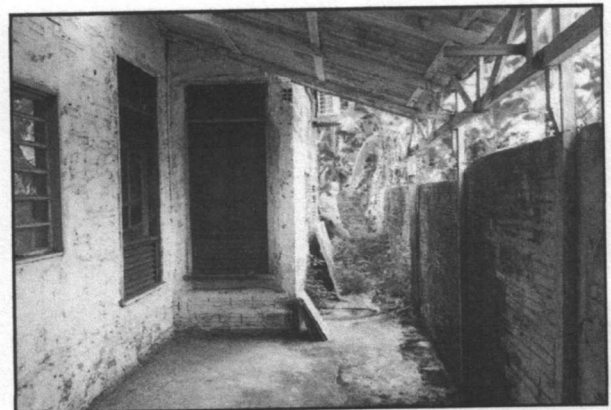


Foto 16: Vista da área de acesso ao quintal do imóvel

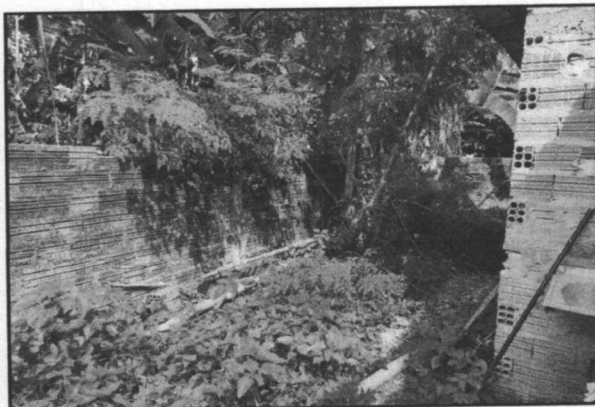


Foto 17: Imagem do Quintal do Imóvel, totalmente murado, com presença de vegetações

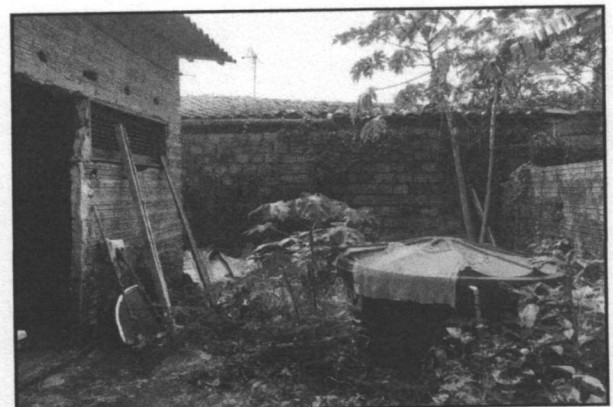
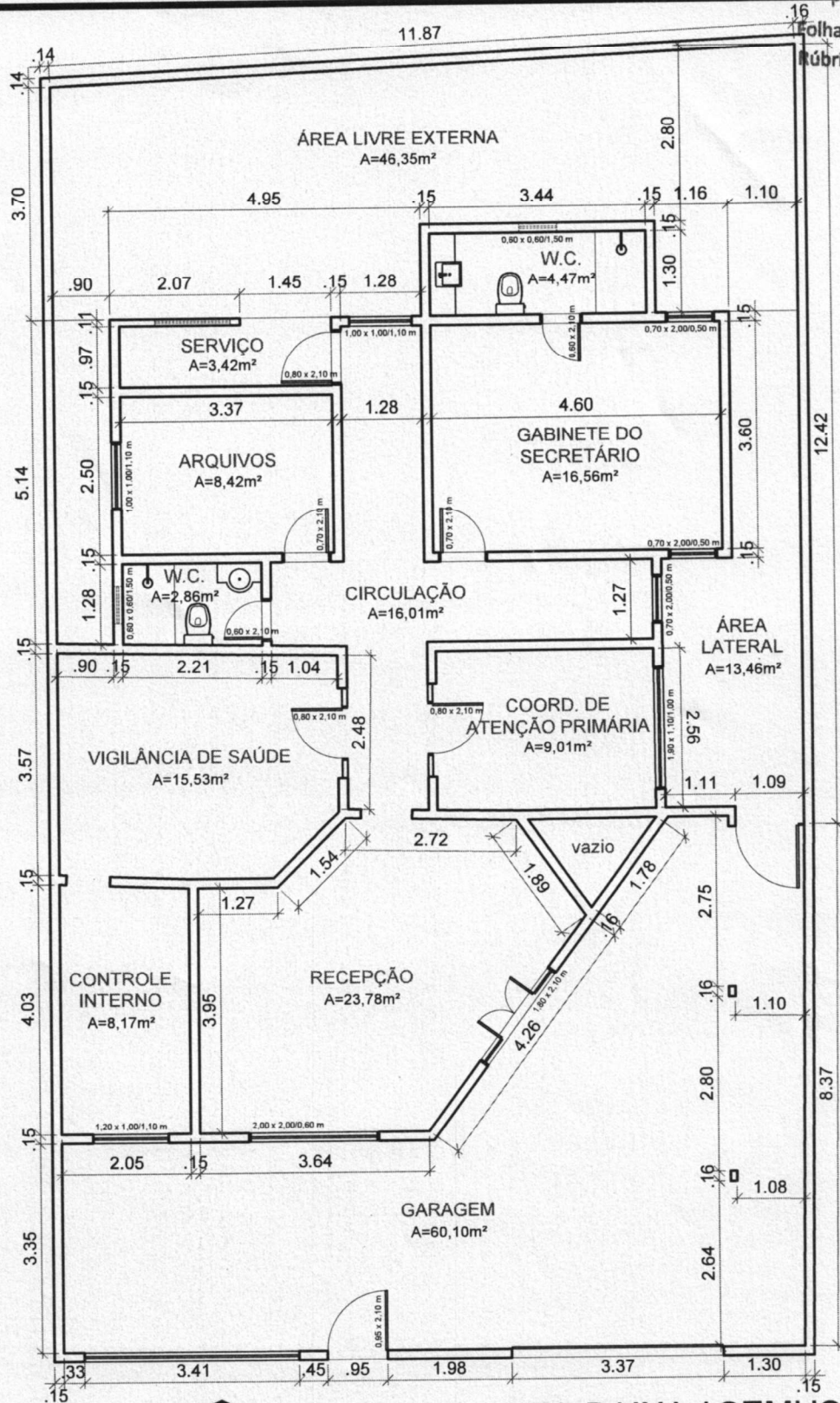



Foto 18: Imagem do Quintal do Imóvel, totalmente murado e alvenaria externa sem reboco

**ANEXO III
PLANTA BAIXA**



FACHADA FRONTAL

01 PLANTA-BAIXA / SEMUS
 ESCALA: 1/100

	OBJETO:	SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE	ÁREAS:	N.º DA FOLHA:
	PRANCHA:	PLANTA-BAIXA	ENDEREÇO:	01/01
	ENGENHEIRA:	AMANDA MENDES	CIDADE:	ANAJATUBA - MA
	DESENHO:	SAMIR ARRUDA	PROPRIETÁRIO:	
	ASSINATURA:		DATA:	19/01/2021
		ESCALA:	1/100	

ÁREAS:
 ÚTIL: 228,14 m²
 CONSTRUIDA: 196,53 m²
 TERRENO: 242,89 m²

01/01