

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

SEMAD-ANAJATUBA
FOLHA 02
RUBRICA 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 5 de Janeiro, Bairro São Benedito, na Sede do município de Anajatuba-MA.

3- PROPRIETÁRIO

João de Deus Mendes, CPF Nº 126.335.423 - 87

4- LOCAL, DATA E RESPONSÁVEL TÉCNICO

Anajatuba, 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 482,90 m².

a) Área total construída -----

482,90 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 no salão central no pavimento térreo, com prateleiras de madeira e balcão de alvenaria e madeira, quatro salas e cinco banheiros com revestimento cerâmico no piso e paredes. A parte posterior do terreno conta ainda com quatro salas, varanda, área livre e cozinha. O pavimento superior possui uma varanda, sala, dois quartos, cozinha, dispensa e banheiro com revestimento cerâmico no piso e paredes. Todos com cobertura em telha cerâmica e estrutura de madeira.

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 piso intertravado. 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\$ 5.000,00 (Cinco Mil 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 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-----

490,00 m ²
5.100,00 R\$
10,41 R\$/m ²

2.2- IMÓVEL 2

Um imóvel de dois pavimentos com quatro 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-----

450,00 m ²
4.350,00 R\$
9,67 R\$/m ²

2.3- IMÓVEL 3

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

409,00 m ²
4.500,00 R\$
11,00 R\$/m ²

3) HOMOGENEIZAÇÃO

Imóvel	R\$/m ²	R\$/m ² homog.
1	10,41	10,41
2	9,67	9,67
3	11,00	11,00

Valores homogeneizados (X), em R\$/m²

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 10,36$$

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

$$S = 0,67$$

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	0,07	Pertinente
2	1,03	Pertinente
3	0,96	Pertinente

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 $Li = X - tc * S / \sqrt{(n-1)}$ 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 = 9,46

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

Ls = 11,25

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\$ 9,46 a R\$ 11,25

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-----

10,36	R\$/m²
--------------	--------------------------

b) Valor final aluguel-----

5.002,41	R\$
-----------------	------------

Valor do aluguel do imóvel avaliado adotado:

5.000,00 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

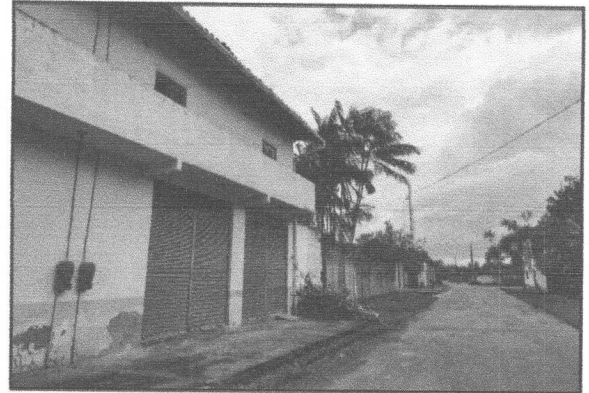


Foto 02: Imagem da rua de acesso ao imóvel com pavimentação asfáltica



Foto 03: Salão Comercial, com revestimento cerâmico no chão e prateleiras em madeira



Foto 04: Salão Comercial, com revestimento cerâmico no chão e prateleiras em madeira

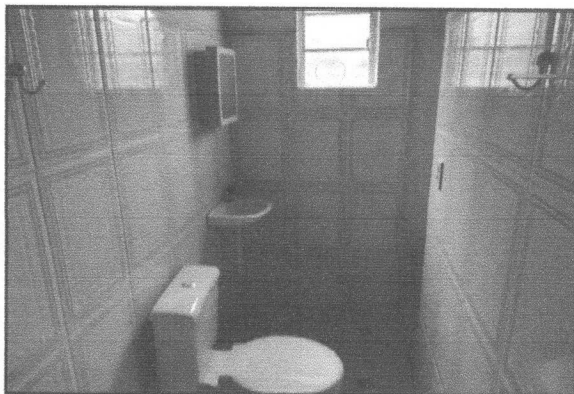


Foto 05: Imagem do Banheiro do pavimento térreo, com pia em louça, sanitário e piso e parede revestidos com cerâmica

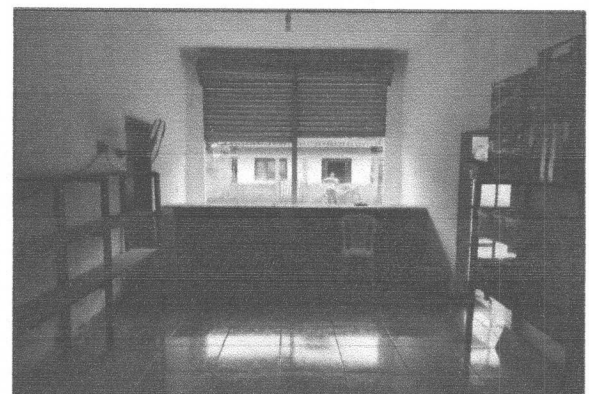


Foto 06: Vista do fundo do Salão Comercial, destaque para o balcão de vendas.



Foto 07: Sala do pavimento superior, com piso em cerâmica, apresentando deplacamento.

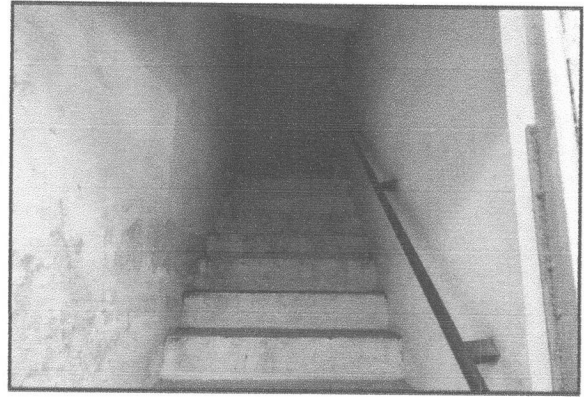


Foto 08: Imagem de escada de acesso ao pavimento superior, com corrimão em madeira



Foto 10: Banheiro pavimento superior, com revestimento cerâmico em piso e paredes



Foto 11: Sala do pavimento superior, com piso em cerâmica, apresentando deplacamento

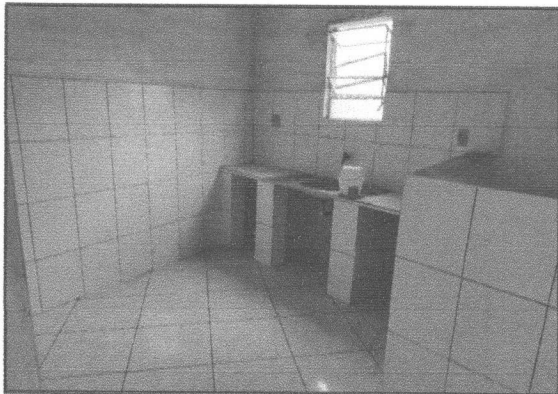


Foto 12: Cozinha pavimento superior, com revestimento cerâmico em piso e paredes

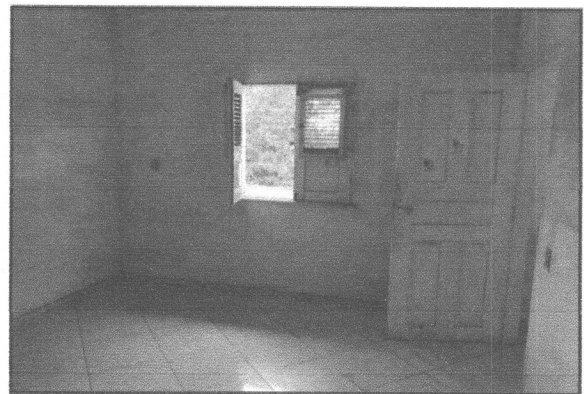


Foto 13: Quarto do pavimento superior, com revestimento cerâmico no piso, porta e janela com esquadrias de madeira.



Foto 14: Sacada pavimento superior, com vista para a rua

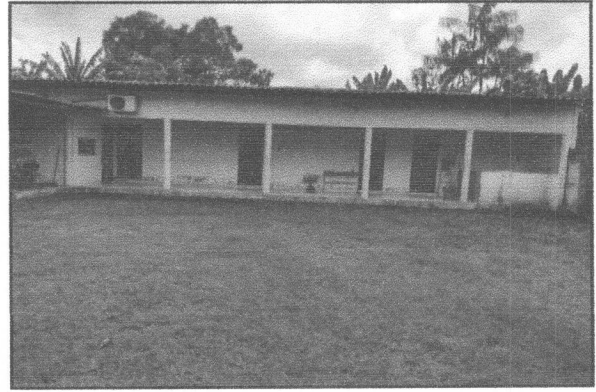


Foto 15: Vista do fachada do prédio anexo ao imóvel, localizado na parte posterior do terreno



Foto 16: Sala do anexo, com piso em cerâmica

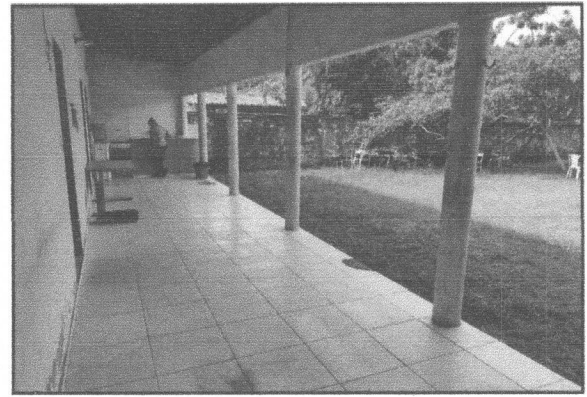


Foto 17: Varanda do anexo, com revestimento cerâmico em piso



Foto 18: Sala do anexo, com piso em cerâmica



Foto 19: Sala do anexo, com piso em cerâmica



Foto 20: Portão de entrada ao prédio anexo

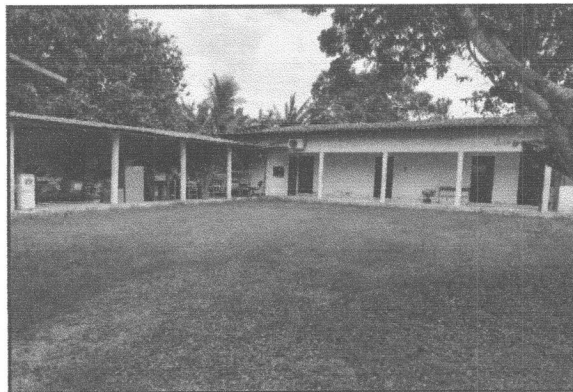
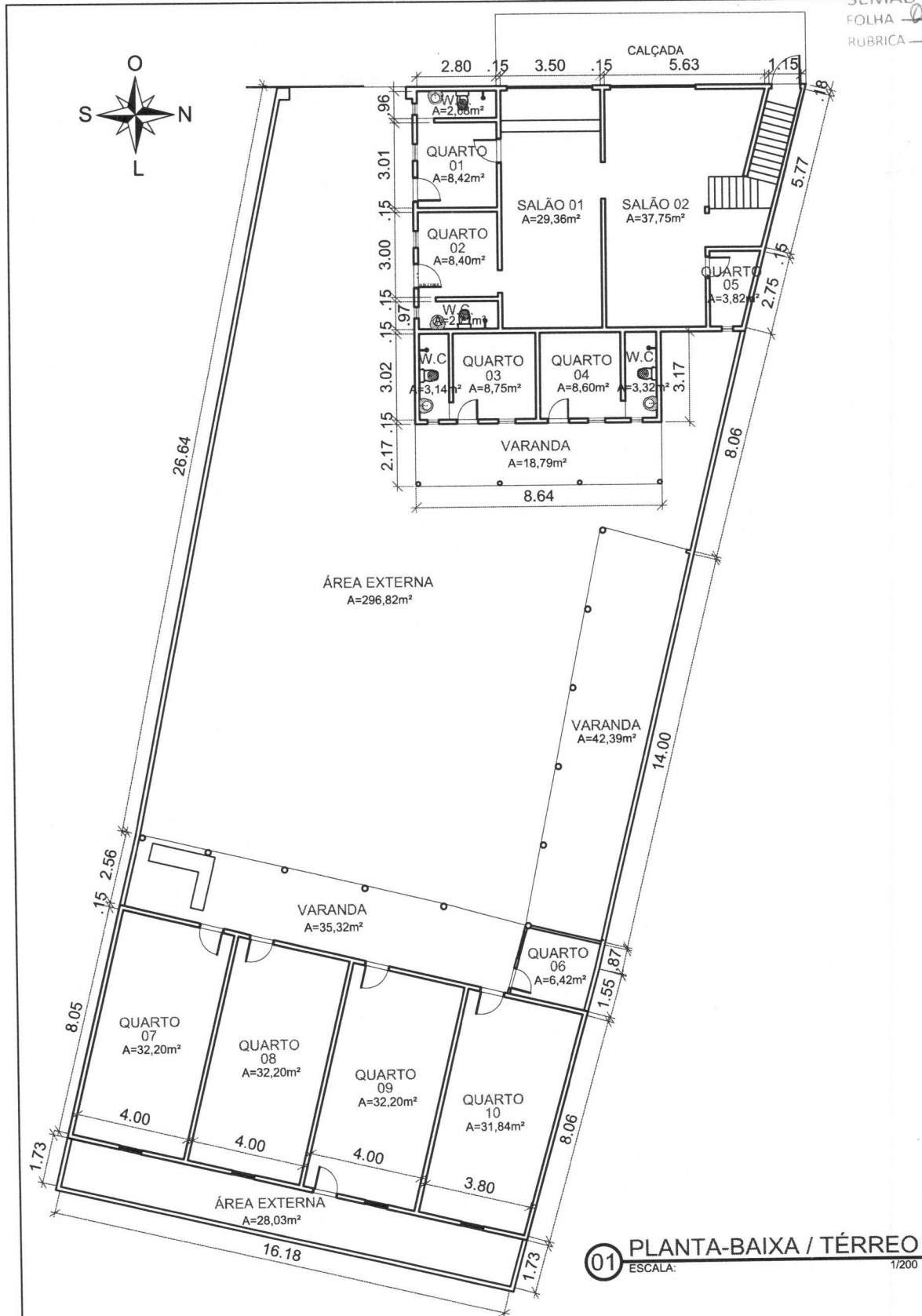


Foto 21: Área livre, prédio anexo

**ANEXO III
PLANTA BAIXA**



LEVANTAMENTO FÍSICO - ALMOXARIFADO

PRANCHA: **Planta - Baixa - Prédio do Almojarifado**

ENDEREÇO: **Rua 05 de Janeiro, Nº 16; B. São Benedito - Anajatuba**

OBS.:

FOLHA:

01/02

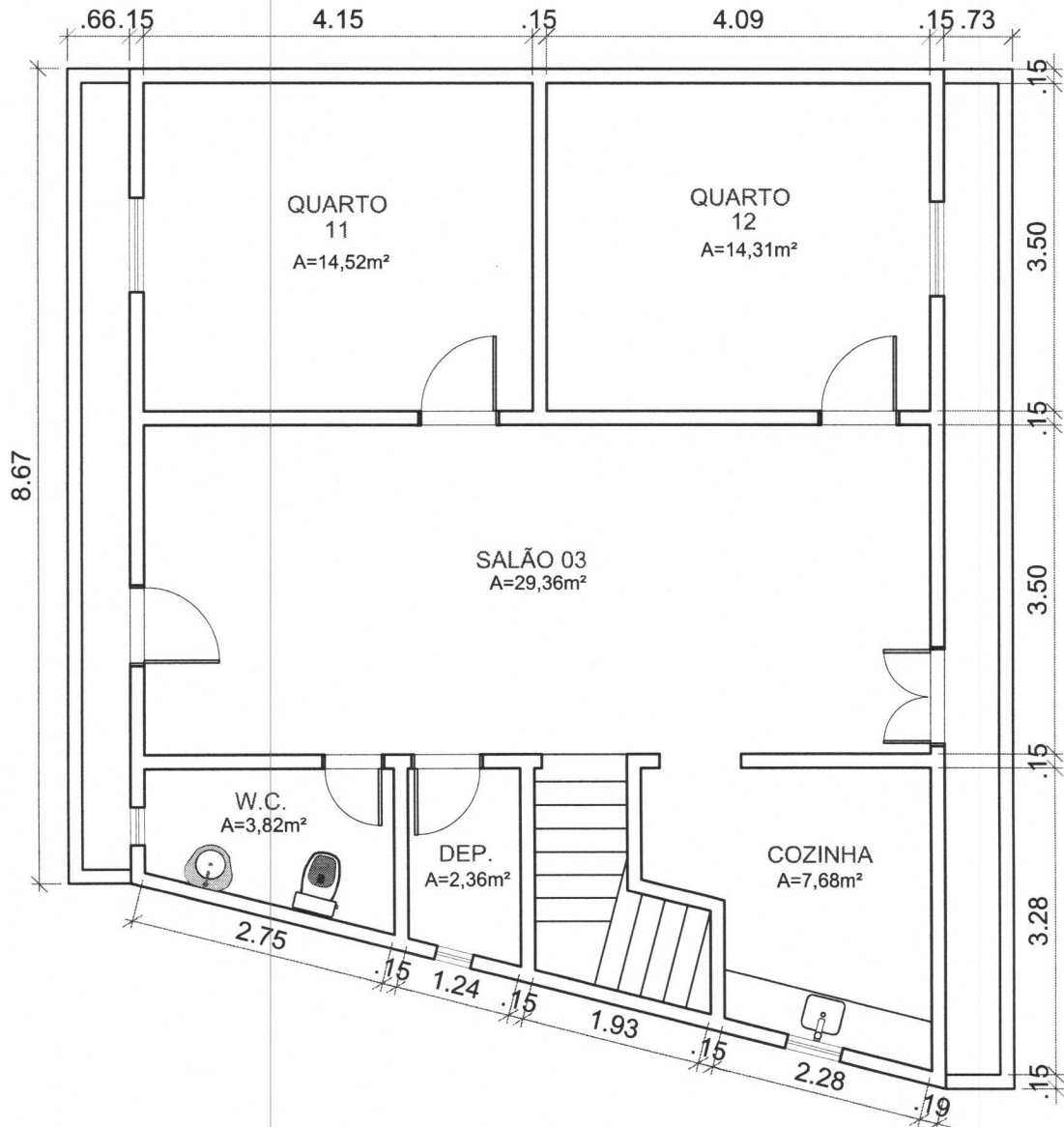
AUTORA DO LEVANTAMENTO:
ENG. AMANDA MENDES CREA 1111641038-8

ÁREA DO LOTE:
702,16 m²

ÁREA CONSTRUÍDA:
482,90 m²

DATA:
14/02/21

ESCALA:
1/200



01 PLANTA-BAIXA / SUPERIOR
 ESCALA: 1/75



LEVANTAMENTO FÍSICO - ALMOXARIFADO

PRANCHA:	Planta - Baixa - Prédio do Almojarifado			OBS.:
ENDEREÇO:	Rua 05 de Janeiro, Nº 16; B. São Benedito - Anajatuba			FOLHA:
AUTORA DO LEVANTAMENTO:	ÁREA DO LOTE:	ÁREA CONSTRUÍDA:	DATA:	ESCALA:
ENG. AMANDA MENDES CREA 111661038-8	702,16 m ²	482,90 m ²	14/02/21	1/75

02/02