

# 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

**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 Regino Rodrigues de Paula, bairro Centro, em Anajatuba.

**3- PROPRIETÁRIO**

José Francisco Dutra, CPF Nº 288.965.483-49

**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 102,41 m<sup>2</sup> e área útil de 232,75 m<sup>2</sup>.

a) Área total construída ----- 

102,41	m <sup>2</sup>
--------	----------------

**7.2- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

O referido imóvel está localizado em uma rua pavimentada, possuindo calçada, sendo constituído por uma garagem / varanda, sala ampla, cozinha, 03 quartos, banheiro, área de serviço e quintal.

O imóvel dispõe de piso em revestimento cerâmico 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, 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\$ 1.500,00 (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 m<sup>2</sup>) 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 -----	110,00	m <sup>2</sup>
b) Valor do aluguel -----	1.700,00	R\$
c) Valor por metro quadrado -----	15,45	R\$/m <sup>2</sup>

**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-----	105,00	m <sup>2</sup>
b) Valor do aluguel-----	1.550,00	R\$
c) Valor por metro quadrado-----	14,76	R\$/m <sup>2</sup>

**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 -----	98,00	m <sup>2</sup>
b) Valor do aluguel -----	1.350,00	R\$
c) Valor por metro quadrado -----	13,78	R\$/m <sup>2</sup>

**3) HOMOGENEIZAÇÃO**

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	8,61	15,45
2	7,67	14,76
3	6,64	13,78

Valores homogeneizados (X), em R\$/m<sup>2</sup>

Média:  $X = \sum(X_i)/n$

$$X = 14,66$$

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

$$S = 0,84$$

**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	0,94	Pertinente
2	0,12	Pertinente
3	1,05	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 = 13,54

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

Ls = 15,79

**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\$ 13,54 a R\$ 15,79

**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 -----

14,66 R\$/m<sup>2</sup>

b) Valor final aluguel -----

1.501,74 R\$

**Valor do aluguel do imóvel avaliado adotado:**

**1.500,00 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

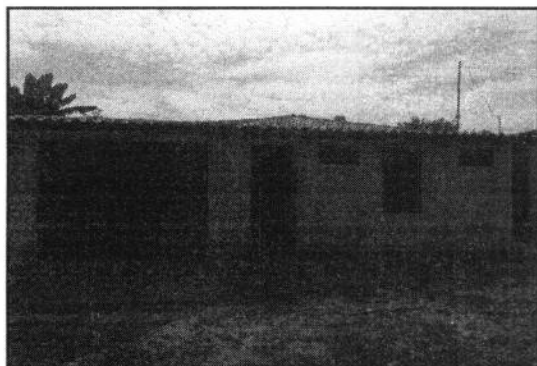


Foto 01: Vista da Fachada do Imóvel

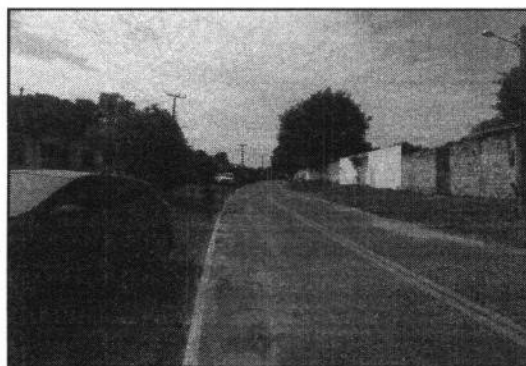


Foto 02: Vista do logradouro de acesso ao imóvel



Foto 03: Vista da Varanda na Entrada do Imóvel

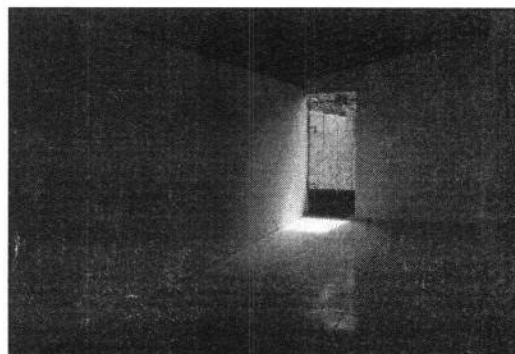


Foto 04: Imagem da Garagem

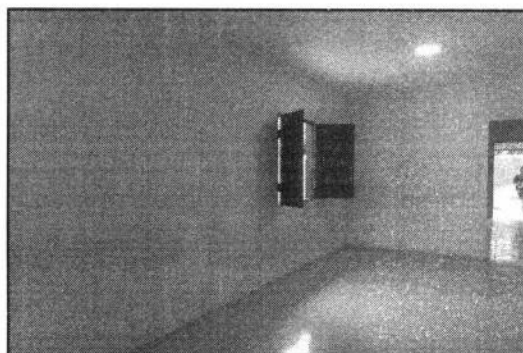


Foto 05: Vista da Sala de Estar

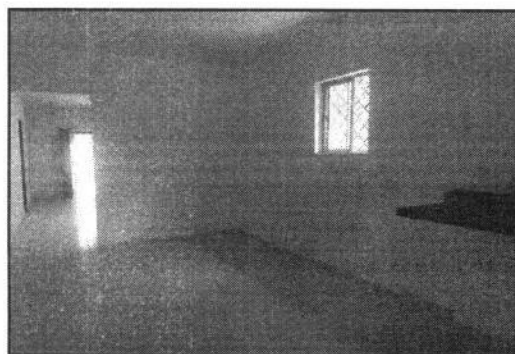
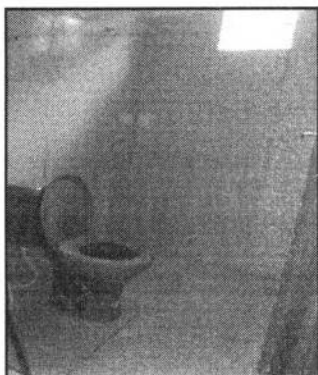


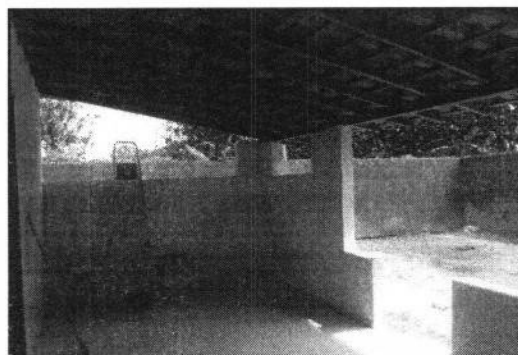
Foto 06: Imagem da Cozinha



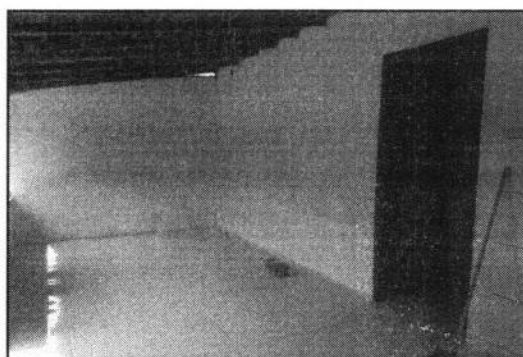
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA  
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA  
LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO



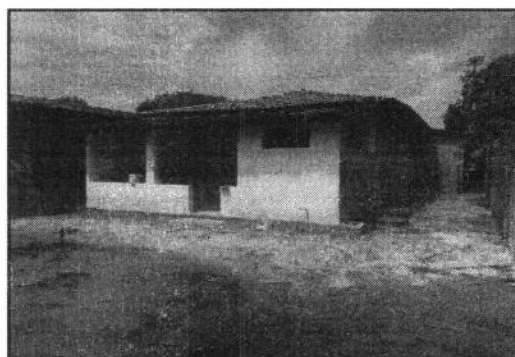
**Foto 07:** Vista da Banheiro, com destaque ao revestimento cerâmico em paredes e piso



**Foto 08:** Vista da área de serviço



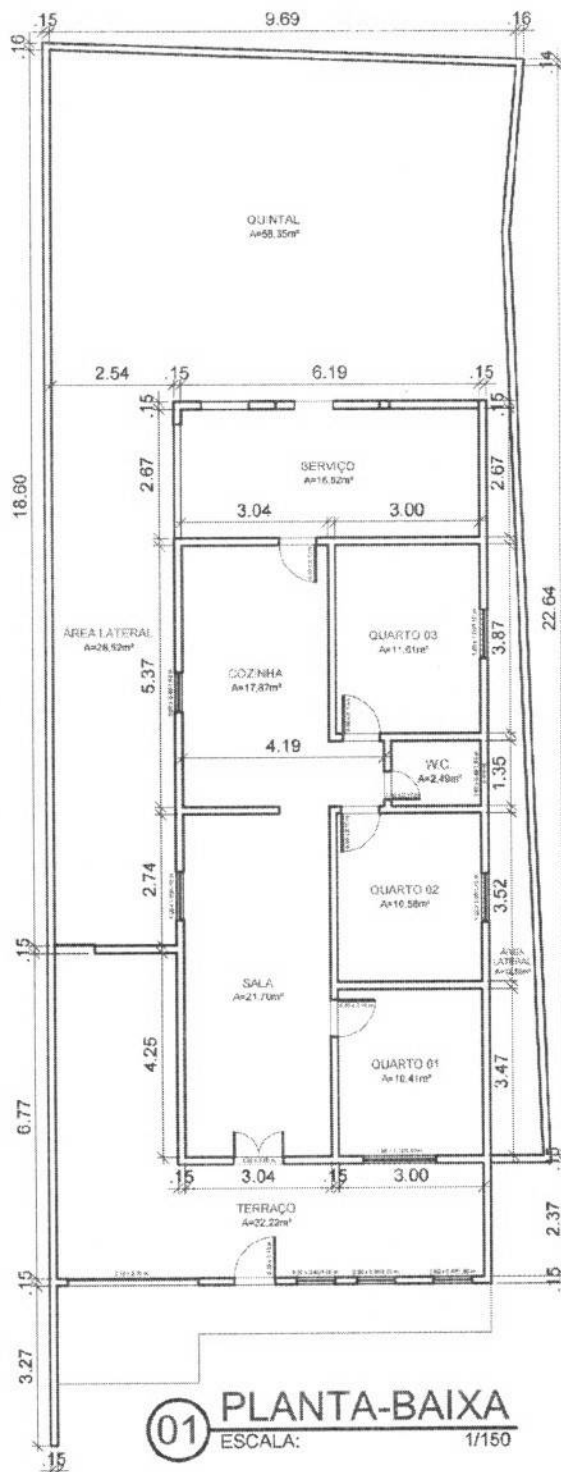
**Foto 09:** Vista da área de serviço



**Foto 10:** Vista da Fundo da Casa e Quintal

**ANEXO III  
PLANTA BAIXA**





PREFEITURA DE <b>ANAJATUBA</b>		CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DA ASSISTÊNCIA SOCIAL - C.R.E.A.S.		
PRANCHAS:  PLANTA-BAIXA	LOCALIZAÇÃO: RUA REGINO RODRIGUES DE PAULA	OBSERVAÇÕES:	NUMERO:  <b>01</b>	
	PROPRIETÁRIO: JOSÉ FRANCISCO DUTRA			
ENGENHEIRA: AMANDA MENDES CREA-MA Nº 111661038-8	ÁREA ÚTIL: 232,75 m²	ÁREA CONSTRUÍDA: 102,41 m²	DATA: 10/03/21	
			ESCALA: 1/150	<b>01</b>