

LAUDO

SETOR DE ENGENHARIA

LA



SEMAD - ANAJATUBA
FOLHA 007
RÚBRICA J

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

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Renan Jorge Sousa Mendes
Engenheiro Civil
CREA N° 111979659-8/MA

Anajatuba – MA
2022



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

SEMAD - ANAJATUBA
FOLHA 008
RÚBRICA (+)

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 Nina Rodrigues, bairro Centro, em Anajatuba.

3- PROPRIETÁRIO

João Ferreira Gonçalves Filho, CPF Nº 257.888.843-49

4- LOCAL, DATA E RESPONSÁVEL TÉCNICO

Anajatuba-MA, 20 de janeiro de 2022

Renan Jorge Sousa Mendes.

Eng. Civil CREA MA 111979659-8

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 200,89 m².

a) Área total construída -----

200,89	m ²
--------	----------------

7.2- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O referido imóvel está localizado em uma rua pavimentada, possuindo calçada, sendo constituído por um amplo galpão e banheiro.

O imóvel dispõe de 2 (dois) portões de rolo, piso cerâmico, paredes em alvenaria de tijolos cerâmicos, com pintura a base d'água

. A cobertura do imóvel é composta com estruturas em trama de madeira, com telha ondulada de fibrocimento.

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\$ 2.000,00 (Dois 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 com galpão, depósito com piso cimentado e paredes com pintura à base d'água, um banheiro, todos com cobertura em telha fibrocimento e estrutura de madeira.

a) Área total construída -----	196,00 m ²
b) Valor do aluguel -----	2.100,00 R\$
c) Valor por metro quadrado -----	10,71 R\$/m ²

2.2- IMÓVEL 2

Um imóvel com galpão, depósito com piso cimentado e paredes com pintura à base d'água, um banheiro com revestimento cerâmico no piso e paredes, todos com cobertura em telha cerâmica e estrutura de madeira.

a) Área total construída -----	250,00 m ²
b) Valor do aluguel -----	2.450,00 R\$
c) Valor por metro quadrado -----	9,80 R\$/m ²

2.3- IMÓVEL 3

Um imóvel com galpão, com piso cimentado e paredes com pintura à base d'água, um banheiro com piso cerâmico, todos com cobertura em telha cerâmica e estrutura de madeira.

a) Área total construída -----	175,00 m ²
b) Valor do aluguel -----	1.700,00 R\$
c) Valor por metro quadrado -----	9,71 R\$/m ²

3) HOMOGENEIZAÇÃO

Imóvel	R\$/m ²	R\$/m ² homog.
1	8,61	10,71
2	7,67	9,80
3	6,64	9,71

Valores homogeneizados (X), em R\$/m²

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 10,08$$

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

$$S = 0,55$$

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	1,15	Pertinente
2	0,50	Pertinente
3	0,65	Pertinente

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 $Li = X - tc \cdot S / \sqrt{(n-1)}$ e $Li = X + tc \cdot S / \sqrt{(n-1)}$, 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.

$$\text{Limite inferior do intervalo de confiança: } Li = X - tc \cdot S / \sqrt{(n-1)}$$

$$Li = 9,34$$

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

$$Ls = 10,82$$

6) 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\$ 9,34 a R\$ 10,82

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 -----	10,08 R\$/m²
b) Valor final aluguel -----	2.024,21 R\$
Valor do aluguel do imóvel avaliado adotado:	2.000,00 R\$

Anajatuba-MA, 20 de Janeiro de 2022

Renan Jorge Sousa Mendes

Renan Jorge Sousa Mendes
Eng. Civil CREA MA 111979659-8

ANEXO II
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

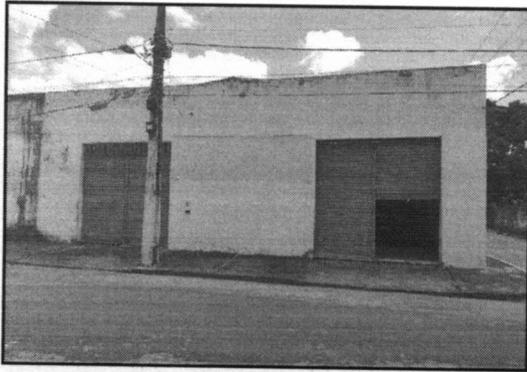


Foto 01: Vista da Fachada do Imóvel

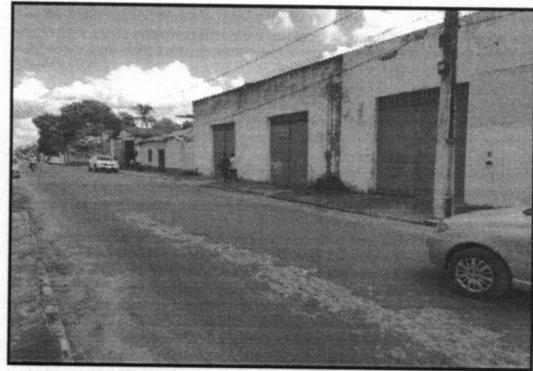


Foto 02: Vista do logradouro de acesso ao imóvel, com destaque ao pavimento asfáltico.

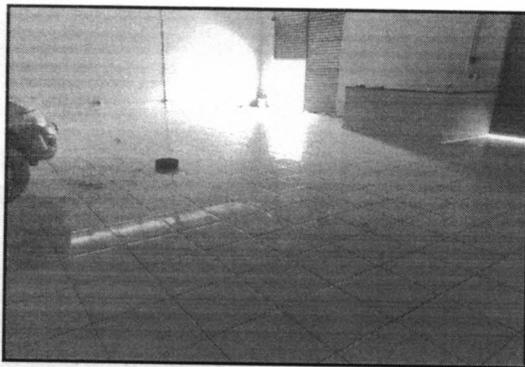


Foto 03: Vista da Galpão, com destaque ao revestimento cerâmico no piso.



Foto 04: Vista do Galpão, com destaque ao piso cerâmico.

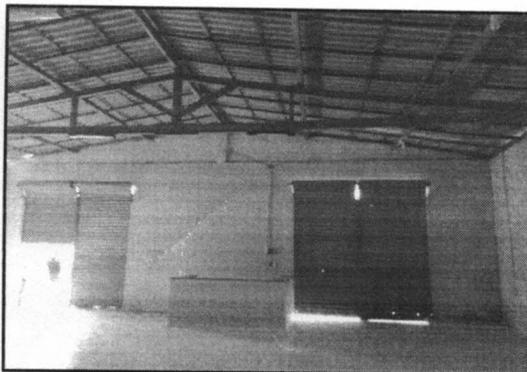


Foto 05: Vista da Galpão, com destaque a cobertura com estrutura com trama de madeira e telha de fibrocimento.

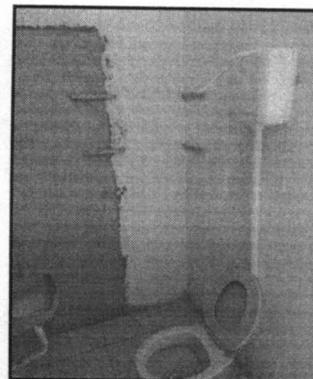
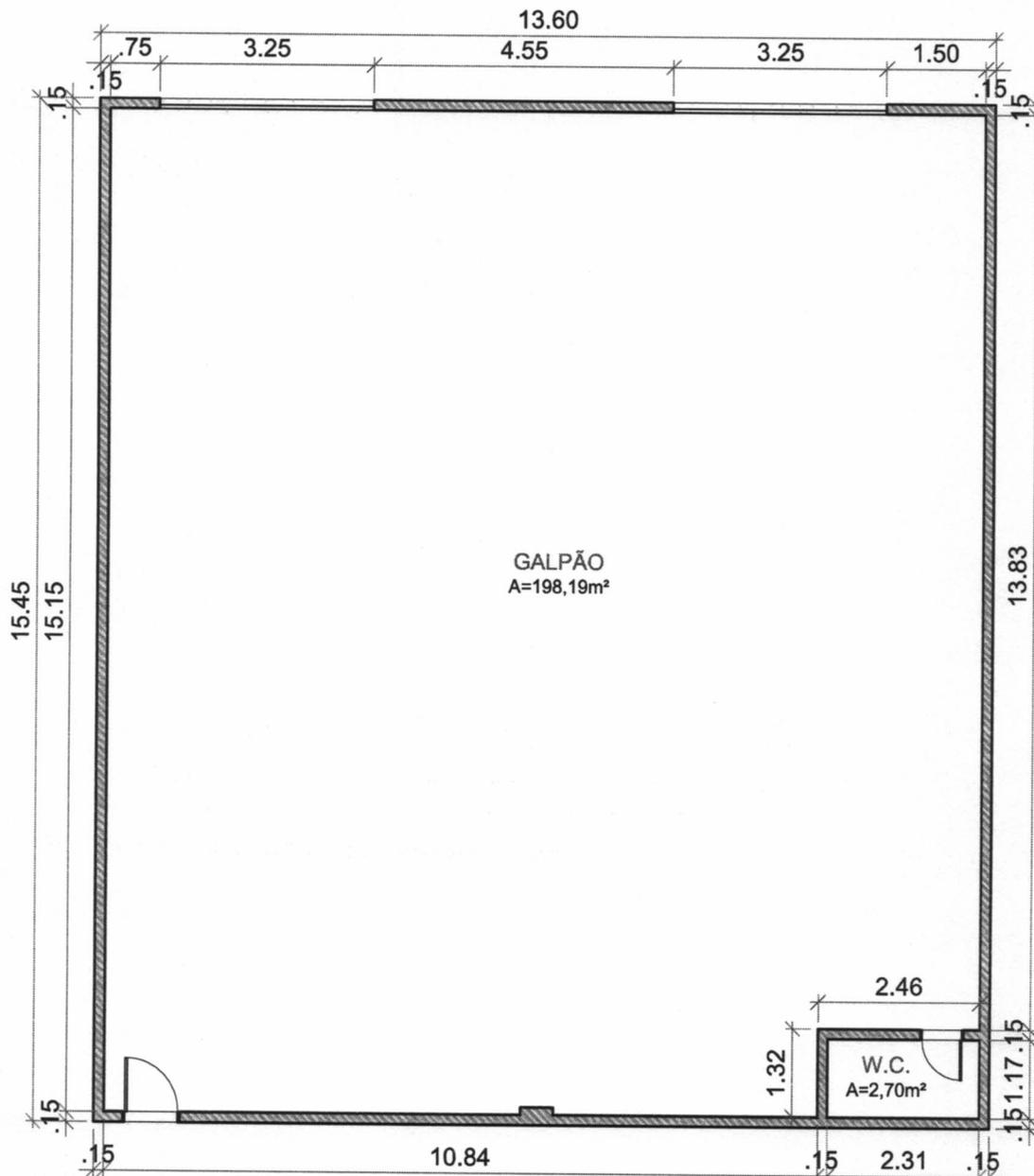


Foto 06: Vista do Banheiro do Imóvel.



**ANEXO III
PLANTA BAIXA**



01 PLANTA-BAIXA / GALPÃO
 ESCALA: 1/100

 <p>Prefeitura Anajatuba Um futuro melhor para todos</p>	LEVANTAMENTO FÍSICO - GALPÃO / SETOR DE TRANSPORTE (ANEXO II)			
	PRANCHA:	PROPRIETÁRIO:	OBS:	
	Planta - Baixa		João Ferreira Gonçalves Filho	
	ENDEREÇO:	Rua Nina Rodrigues - Centro / Anajatuba - MA		FOLHA:
RESPONSÁVEL TÉCNICO:	ÁREA ÚTIL TOTAL:	DATA:	ESCALA:	
RENAN MENDES CREA - MA: 111979659-8	200,89 m²	18/08/21	1/100	
			01/01	