

LAUDO

SETOR DE ENGENHARIA



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

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Renan Jorge Sousa Mendes
Engenheiro Civil
CREA Nº 111979659-8/MA

Anajatuba – MA
2022



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 Avenida João Pereira de Aragão, bairro Centro, em Anajatuba.

3- PROPRIETÁRIO

Devando Matos Dutra, CPF Nº 827.665.503-30

4- LOCAL, DATA E RESPONSÁVEL TÉCNICO

Anajatuba-MA, 07 de fevereiro 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 328,95 m² e área útil de 314,13 m².

a) Área total construída ----- 328,95 m²

7.2- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

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

O Imóvel dispõe de 2 (dois) portões de rolo, piso cimentado, paredes em alvenaria de tijolos cerâmicos, com pintura a base d'água, o banheiro possui revestimento cerâmico em paredes e piso.

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\$ 3.000,00 (Três 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 sanementamento 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 pitura à base d'água, um banheiro, todos com cobertura em telha fibrocimento e estrutura de madeira.

- a) Área total construída -----
- b) Valor do aluguel -----
- c) Valor por metro quadrado -----

206,00	m ²
1.900,00	R\$
9,22	R\$/m ²

2.2- IMÓVEL 2

Um imóvel com galpão, depósito com piso cimentado e paredes com pitura 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-----
- b) Valor do aluguel-----
- c) Valor por metro quadrado-----

260,00	m ²
2.350,00	R\$
9,04	R\$/m ²

2.3- IMÓVEL 3

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

- a) Área total construída-----
- b) Valor do aluguel-----
- c) Valor por metro quadrado-----

175,00	m ²
1.650,00	R\$
9,43	R\$/m ²

3) HOMOGENEIZAÇÃO

Imóvel	R\$/m ²	R\$/m ² homog.
1	8,61	9,22
2	7,67	9,04
3	6,64	9,43

Valores homogeneizados (X), em R\$/m²

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$$X = 9,23$$

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

$$S = 0,20$$

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	0,03	Pertinente
2	0,98	Pertinente
3	1,02	Pertinente

5) CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA.

Os limites do intervalo de confiança (L_i e L_s) são os extremos dentro dos quais teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar. Eles são determinados pelas fórmulas $L_i = X - tc * S / \sqrt{n-1}$ e $L_s = X + tc * S / \sqrt{n-1}$, 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: $L_i = X - tc * S / \sqrt{n-1}$

$$L_i = 8,97$$

Limite inferior do intervalo de confiança: $L_s = X + tc * S / \sqrt{n-1}$

$$L_s = 9,49$$

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\$ 8,97 a R\$ 9,49

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.

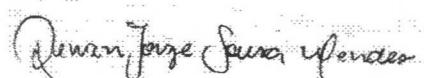
a) Valor unitário do aluguel do imóvel avaliado -----
b) Valor final aluguel -----

9,23 R\$/m²
3.036,25 R\$

Valor do aluguel do imóvel avaliado adotado:

3.000,00 R\$

Anajatuba-MA, 07 de Fevereiro de 2022



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

**ANEXO II
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

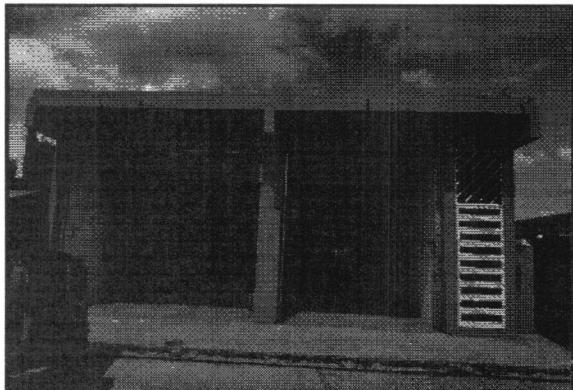


Foto 01: Vista da Fachada do Imóvel

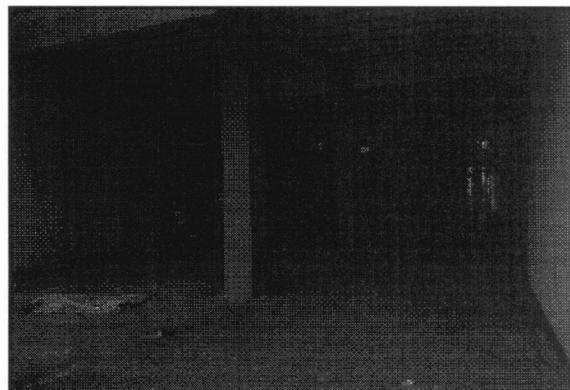


Foto 02: Vista do Galpão, com destaque ao piso cimentado.

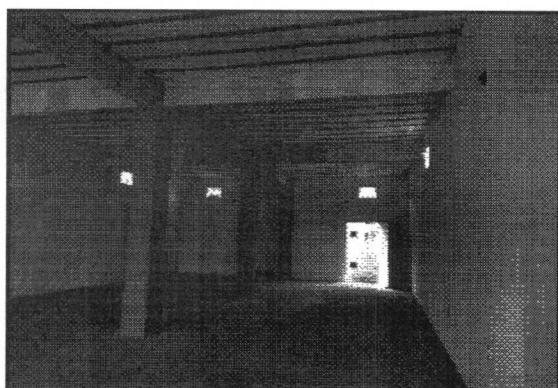


Foto 03: Vista da Galpão, com aos pilares de concreto armado no centro.



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

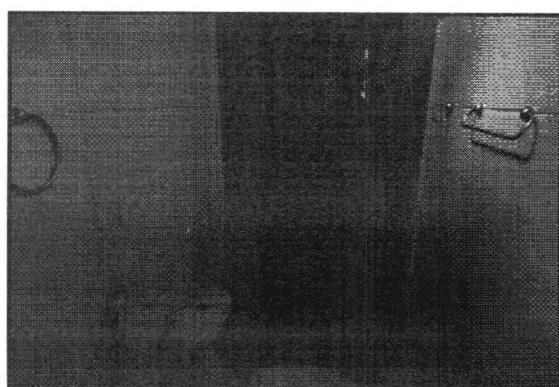


Foto 05: Vista do Banheiro do Imóvel, com destaque ao revestimento cerâmico em paredes e piso.

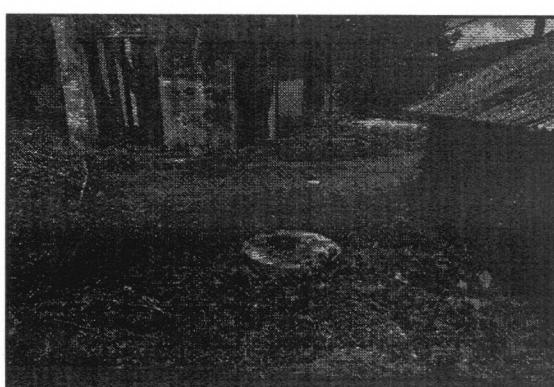
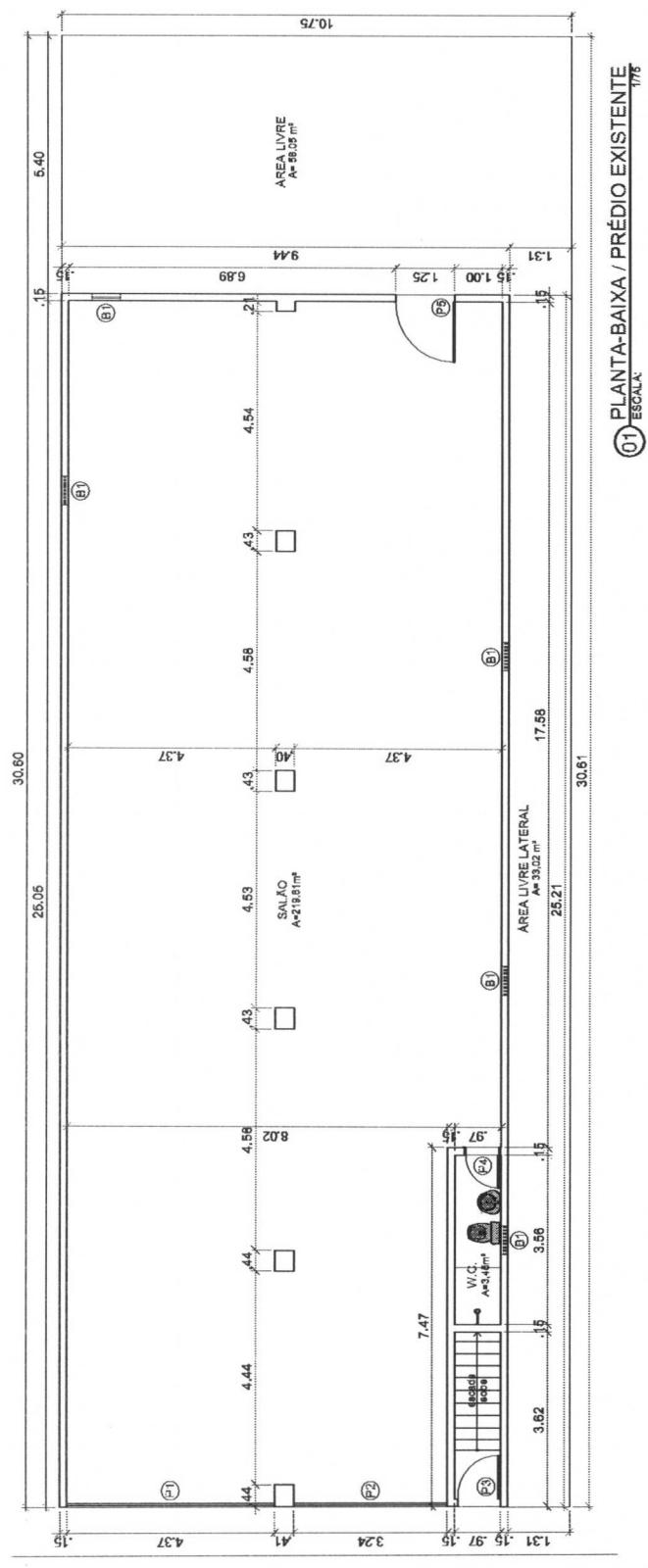


Foto 06: Vista de Sumidouro nos fundos do terreno do imóvel.



**ANEXO III
PLANTA BAIXA**

SEMAP - ANAJATUBA
FOLHA 013
RÚBRICA 01



PLANTA-BAIXA / PRÉDIO EXISTENTE
① ESCALA: 1/76

QUADRO DE DESCRIÇÕES	
P1	Portão Metálico de Rolos medindo 4,37 x 3,95 m;
P2	Portão Metálico de Rolos medindo 3,24 x 3,95 m;
P3	Porta Metálica sólida abrindo 0,80 x 2,20 m;
P4	Porta de Madeira do tipo abr./medindo 0,70 x 2,10 m;
P5	Porta Metálica sólida abr./medindo 1,25 x 2,50 m;
B1	Bancada em Alumínio e Vidro (início, medindo 0,80 x 0,40 / 3,50 m);

PRÉDIO RESTAURANTE POPULAR	
TRACON	Planta - Baixa / Prédio Restaurante Popular
TOPO	Av. João Pereira de Araújo - Centro / Anajatuba-MA
TÉCNICO IMPRESSO	RENAN MENDES CEN 11177004
ÁREA EST. CONSTRUÍDA	314,13 m ²
SÍMIL	328,95 m ²
DATA	07/02/22
PRÉDIO	01 / 01
REGISTRO	1 / 75