



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

Anajatuba - MA, 17 de janeiro de 2022.

Ao Sr.  
LUIS FERNANDO COSTA ARAGÃO  
**Secretário Municipal de Saúde**  
Prefeitura Municipal de Anajatuba-MA.

Prezado Senhor,

Conforme solicitado, encaminhamos o Laudo de Vistoria e Avaliação do imóvel, localizado na Rua Regino Rodrigues de Paula, nº 10, Centro, Anajatuba-MA, objetivando a locação do imóvel para o funcionamento da Farmácia Básica Municipal, órgão da Secretaria Municipal de Saúde-SEMUS.

Atenciosamente,

*Renan Jorge Sousa Mendes*  
**RENAN JORGE SOUSA MENDES**  
Eng. Civil CREA MA 111979659-8

# LAUDO

SETOR DE ENGENHARIA

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

**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**

Renan Jorge Sousa Mendes  
Engenheiro Civil  
CREA N° 111979659-8/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 Rua Regino Rodrigues de Paula, bairro Centro, no município de Anajatuba - MA.

**3- PROPRIETÁRIO**

João Cancio Costa, CPF Nº 224.282.163-68

**4- LOCAL, DATA E RESPONSÁVEL TÉCNICO**

Anajatuba, 17 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 77,04 m<sup>2</sup>.

a) Área total construída-----

77,04 m <sup>2</sup>
----------------------

**7.2- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

O referido imóvel está localizado em uma rua pavimentada com bloquetes, possuindo calçada na entrada, sendo constituído por um salão, 01 (uma) sala, 01 (um) banheiro.

Imóvel dispõe de piso em revestimento cerâmico e forro em PVC, as alvenarias são em tijolos cerâmicos e as paredes do banheiro são

revestidas com cerâmica. A cobertura do Imóvel é composta com estruturas em trama de madeira, com telhas cerâmicas.

**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\$ 1.200,00 (Um Mil e Duzentos 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 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, uma salas, salão, depósito, um banheiro com piso e paredes em cerâmica, todos com cobertura em telha cerâmica com estrutura de madeira e forro de PVC.

a) Área total construída -----	86,00	m <sup>2</sup>
b) Valor do aluguel -----	1.350,00	R\$
c) Valor por metro quadrado-----	15,70	R\$/m <sup>2</sup>

**2.2- IMÓVEL 2**

Um imóvel com duas salas, depósito e uma área de hall com piso cerâmico e paredes com pintura acrílica, um banheiros com revestimento cerâmico no piso e paredes, todos com cobertura em telha cerâmica com estrutura de madeira e forro de PVC.

a) Área total construída-----	84,30	m <sup>2</sup>
b) Valor do aluguel-----	1.300,00	R\$
c) Valor por metro quadrado-----	15,42	R\$/m <sup>2</sup>

**2.3- IMÓVEL 3**

Um imóvel com um salão, terraço, cozinha, banheiro, em alvenaria de tijolos cerâmicos, com cobertura em telha cerâmica com estrutura de madeira, forro de PVC e piso cerâmico.

a) Área total construída-----	70,50	m <sup>2</sup>
b) Valor do aluguel-----	1.120,00	R\$
c) Valor por metro quadrado-----	15,89	R\$/m <sup>2</sup>

**3) HOMOGENEIZAÇÃO**

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	15,70	15,70
2	15,42	15,42
3	15,89	15,89

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

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 15,67$$

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

$$S = 0,23$$

**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	0,12	Pertinente
2	1,06	Pertinente
3	0,93	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  $Ls = X + tc \cdot S / \sqrt{(n-1)}$ , 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.

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

$$Li = 15,36$$

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

$$Ls = 15,98$$

**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\$ 15,36 a R\$ 15,98

**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 -----	15,67	R\$/m <sup>2</sup>
b) Valor final aluguel -----	1.207,10	R\$
<b>Valor do aluguel do imóvel avaliado adotado:</b>	<b>1.200,00</b>	<b>R\$</b>

Anajatuba - MA, 17 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 da área de atendimento da Farmácia Básica.



Foto 03: Vista do Depósito de Medicamentos, com destaque ao forro em PVC



Foto 04: Vista do Balcão de atendimento, com destaque a porta de vidro.

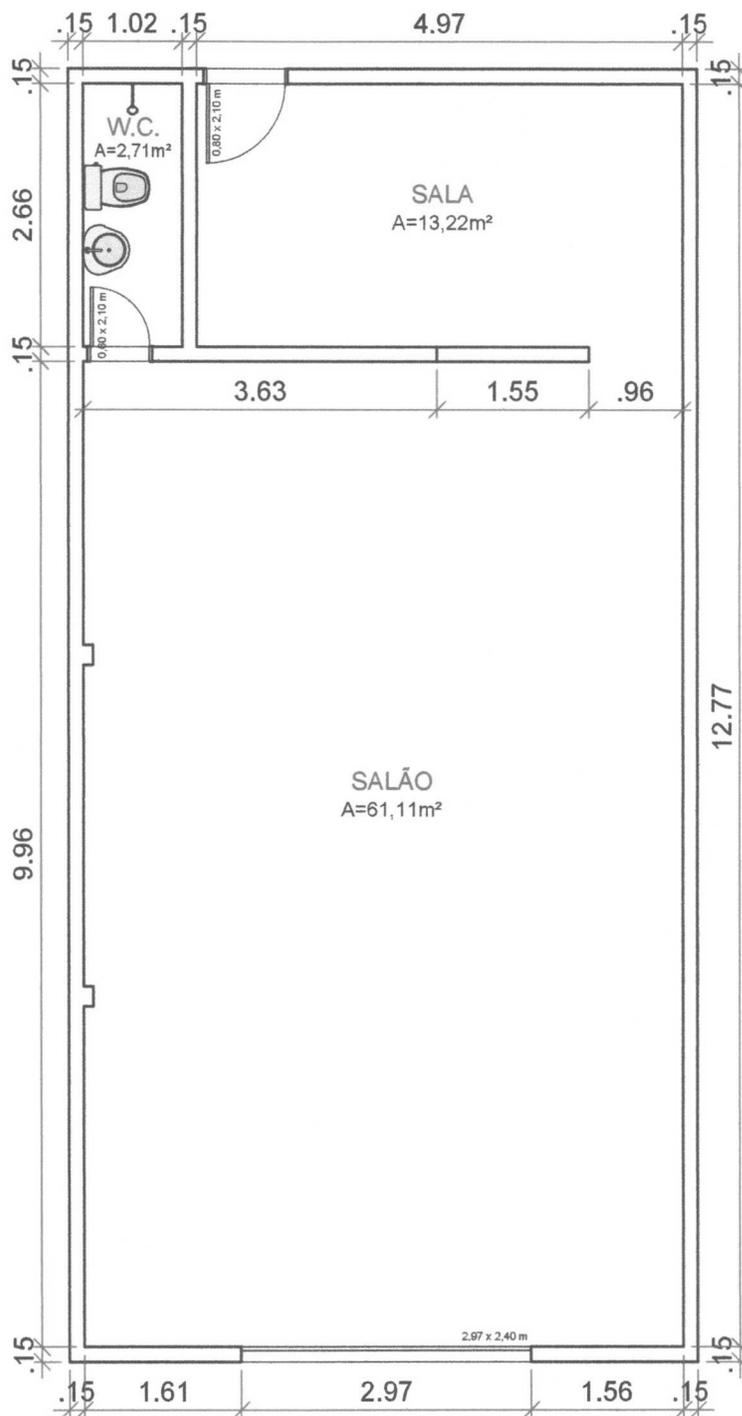


Foto 05: Imagem da Sala, com destaque a porta de madeira dos fundos.



Foto 06: Imagem do Banheiro, com destaque a louças e revestimento cerâmico em piso e paredes.

**ANEXO III  
PLANTA BAIXA**



01 PLANTA-BAIXA / F. BÁSICA  
ESCALA: 1/75



## LEVANTAMENTO FÍSICO - FARMÁCIA BÁSICA

FRANCHA:

Planta - Baixa

OBS.:

LOCAL:

Rua Regino Rodrigues de Paula - Anajatuba/MA

FOLHA:

01/01

DESENHO:

SAMIR ARRUDA  
CAU AB9636-B

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

RENAN MENDES  
CREA 111979659-8

ÁREA ÚTIL TOTAL:

77,04 m<sup>2</sup>

DATA:

30/08/21

ESCALA:

1/75