



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

Anajatuba - MA, 20 de janeiro de 2022.

Ao Sr.
LEONARDO MENDES ARAGÃO
Secretário Municipal de Administração
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, s/n, Centro, Anajatuba-MA, objetivando a locação do imóvel para o funcionamento do Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras Públicas.

Atenciosamente,


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 ADMINISTRAÇÃO

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



**ANEXO III
PLANTA BAIXA**



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA

LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO

SEMAD - ANAJATUBA
FOLHA 009
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 Regino Rodrigues de Paula, no município de Anajatuba-MA.

3- PROPRIETÁRIO

José Antônio Costa Sanches, CPF Nº 176.248.943-00

4- LOCAL, DATA E RESPONSÁVEL TÉCNICO

Anajatuba, 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 141,34 m² e uma área útil de 119,99 m².

a) Área total construída -----

141,34 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 do pavimento térreo, uma sala e um banheiro. O Pav. Térreo contém piso com revestimento cerâmico, laje e paredes com reboco e pintura no salão central/sala e banheiro com piso e paredes com revestimento cerâmico.

O pavimento superior possui uma varanda, 3 salas, cozinha e um banheiro, dispõe de piso em revestimento cerâmico, pintura em paredes, forro em pvc em todos ambientes.

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\$ 1.800,00 (Um Mil e Oitocentos 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 -----	250,00 m ²
b) Valor do aluguel -----	3.250,00 R\$
c) Valor por metro quadrado-----	13,00 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 -----	140,00 m ²
b) Valor do aluguel -----	1.800,00 R\$
c) Valor por metro quadrado-----	12,86 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 -----	212,00 m ²
b) Valor do aluguel -----	2.650,00 R\$
c) Valor por metro quadrado-----	12,50 R\$/m ²

3) HOMOGENEIZAÇÃO

Imóvel	R\$/m ²	R\$/m ² homog.
1	13,00	13,00
2	12,86	12,86
3	12,50	12,50

Valores homogeneizados (X), em R\$/m²

Média: $X = \sum(X_i)/n$

X = 12,79

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

S = 0,26

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	0,83	Pertinente
2	0,28	Pertinente
3	1,11	Pertinente



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA

LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO

SEMAD - ANAJATUBA
FOLHA 011
RÚBRICA

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.

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

Li = 12,44

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

Ls = 13,13

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\$ 12,44 a R\$ 13,13

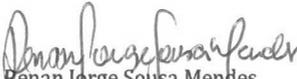
7) TOMADA DE DECISÃO SOBRE O VALOR UNITÁRIO DO ALUGUEL DO IMÓVEL AVALIADO.

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-----	12,79	R\$/m ²
b) Valor final aluguel-----	1.807,13	R\$

Valor do aluguel do imóvel avaliado adotado: 1.800,00 R\$

Anajatuba - MA, 20 de Janeiro de 2022


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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA

LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO

ANEXO II
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

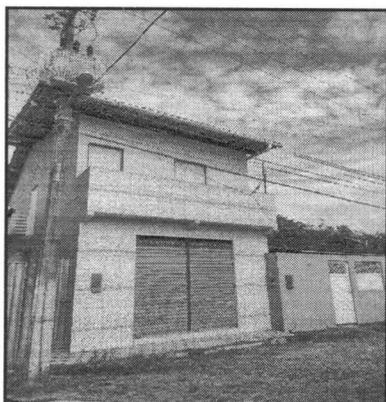


Foto 01: Vista da Fachada do Imóvel

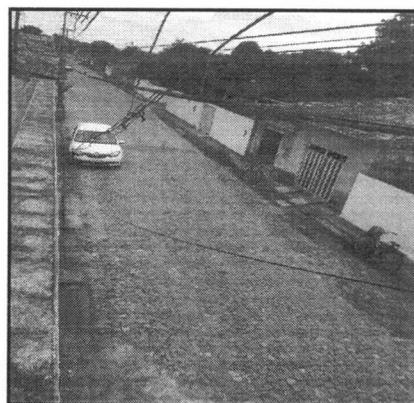


Foto 02: Imagem da rua de acesso ao imóvel com pavimentação em bloquete

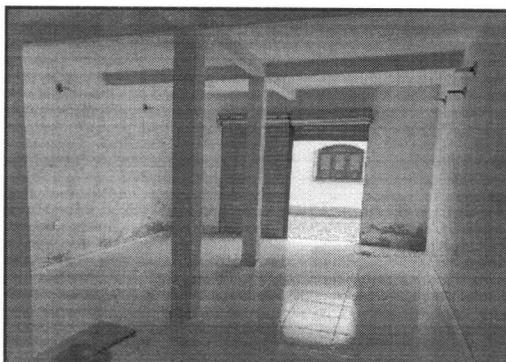


Foto 03: Vista do Salão Central, com piso revestido em cerâmica

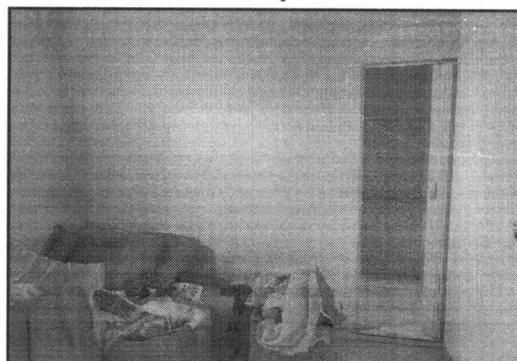


Foto 04: Imagem de Sala para depósito, com banheiro, no pavimento térreo



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

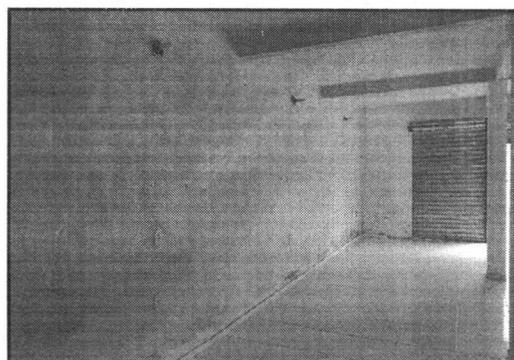


Foto 06: Vista do Salão central, com iluminação em paredes e pintura desgastada



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA

LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO

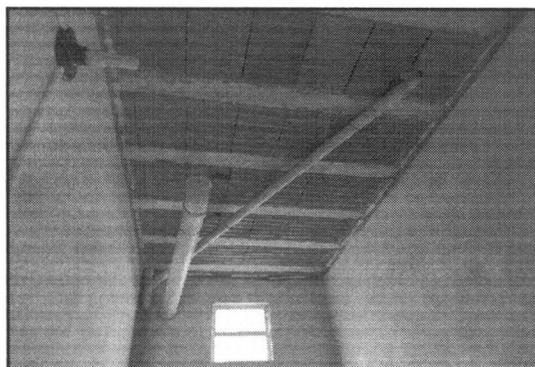


Foto 07: Imagem de laje do banheiro do pavimento Térreo, com tubulação aparente de esgoto

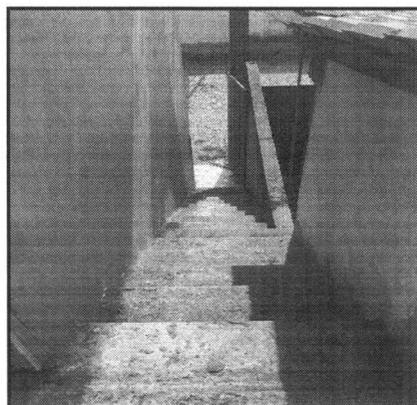


Foto 08: Imagem de escada de acesso ao pavimento superior, sem guarda corpo

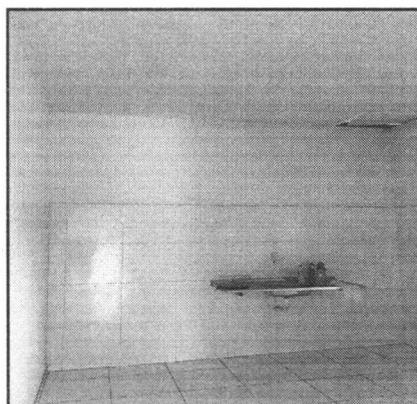


Foto 09: Vista da Cozinha com piso e paredes revestidas com cerâmica e forro em PVC

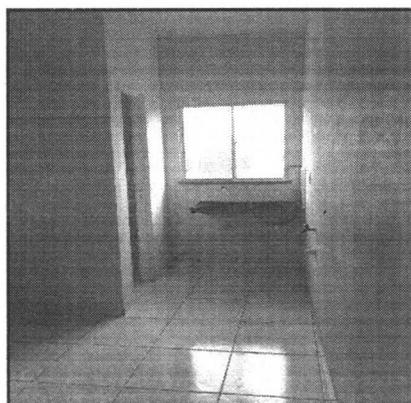


Foto 10: Vista da área de serviço, com piso em cerâmica e esquadria de alumínio e vidro

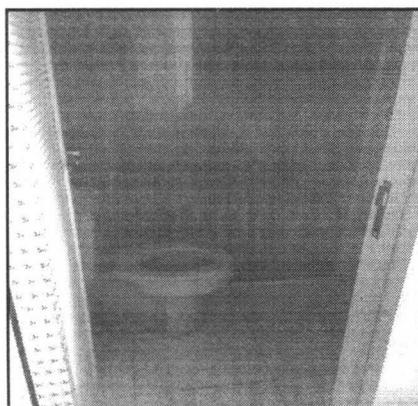


Foto 11: Imagem de banheiro com box de vidro e paredes e piso revestido com cerâmica



Foto 12: Imagem de banheiro com pia em louça e parede revestida



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA

LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO

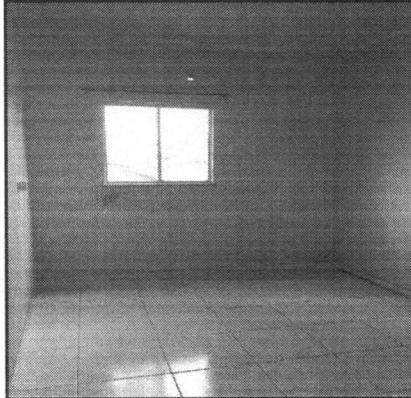


Foto 13: Imagem de Sala, com esquadria de alumínio e vidro e piso com revestimento cerâmico

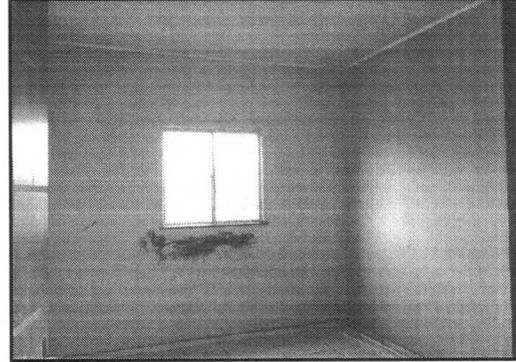


Foto 14: Imagem de Sala, com esquadria de alumínio e vidro, paredes com manchas de umidade e forro em PVC

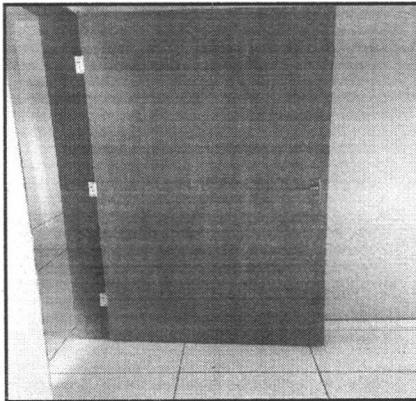


Foto 15: Imagem De Porta em madeira para salas

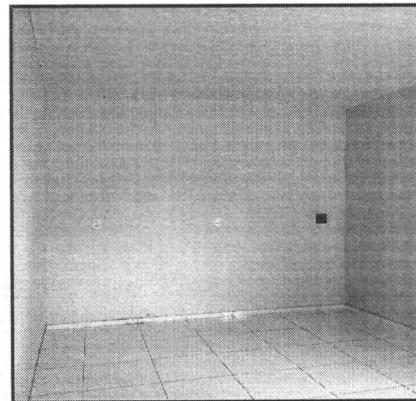


Foto 16: Imagem de Sala, com pintura acrílica, forro em PVC e piso cerâmico

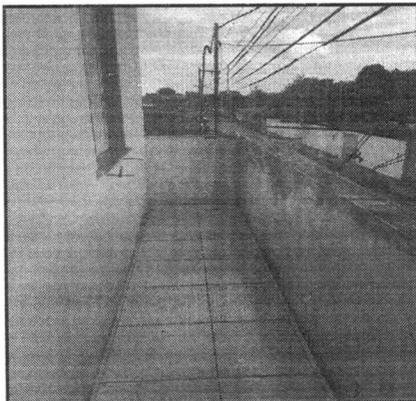
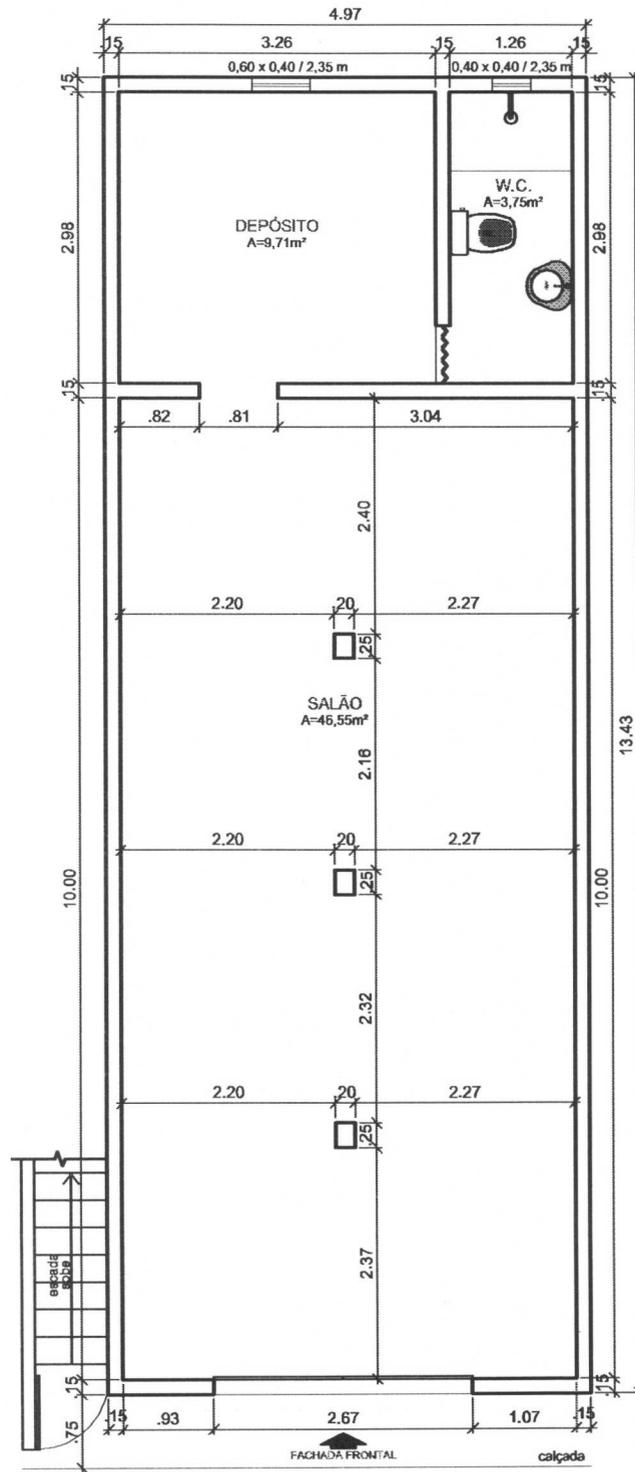
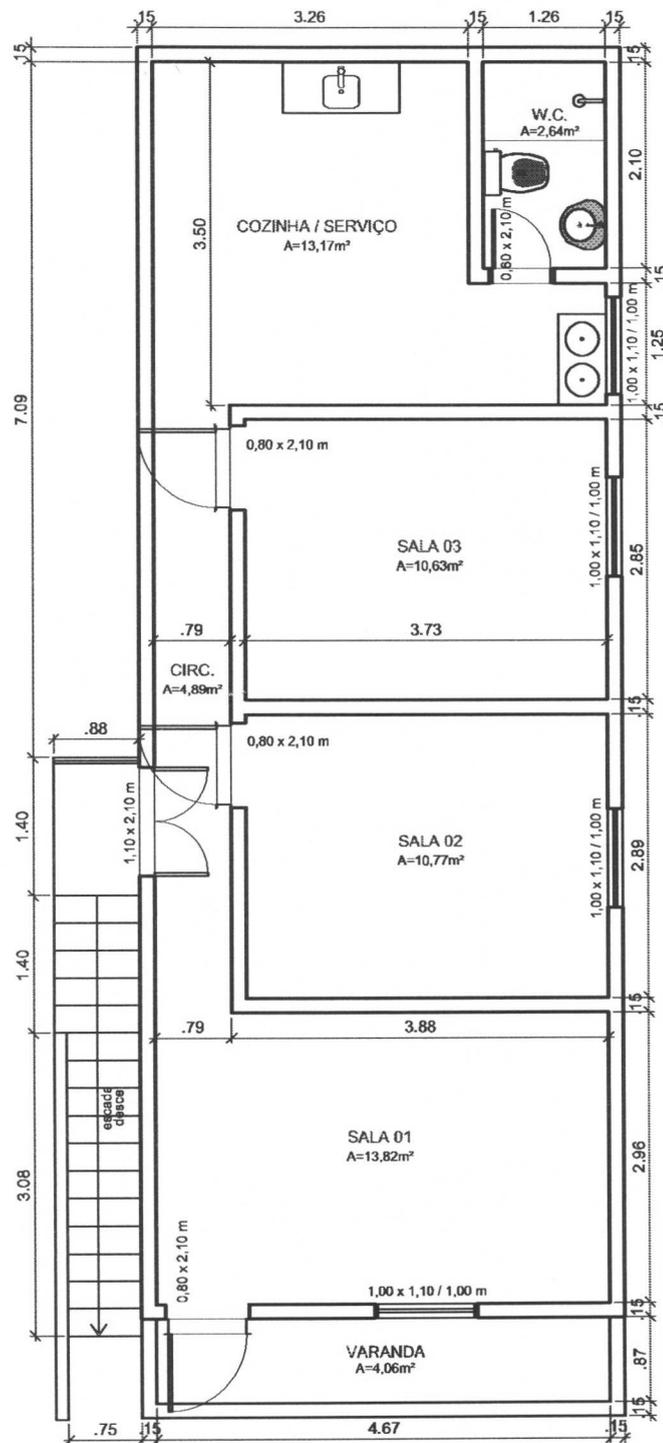


Foto 17: Imagem De Varanda



01 PLANTA-BAIXA / TÉRREO
 ESCALA: 1/75

 <p>Prefeitura de Anajatuba Um futuro melhor para todos</p>	LEVANTAMENTO FÍSICO - SEC. DE INFRAESTRUTURA E OBRAS			
	PRANCHA:	Planta - Baixa / Prédio Sec. de Infra. e Obras		
ENDEREÇO:	Rua Regino Rodrigues de Paula; Centro - Anajatuba			FOLHA:
AUTOR DO LEVANTAMENTO: ENG. RENAN MENDES CREA 1119796598	ÁREA ÚTIL: 119,99 m²	ÁREA CONSTRUÍDA: 141,34 m²	DATA: 20/01/22	ESCALA: 1/75
				01/02



01 PLANTA-BAIXA / SUPERIOR
 ESCALA: 1/75



LEVANTAMENTO FÍSICO - SEC. DE INFRAESTRUTURA E OBRAS

FRANCHA:	Planta - Baixa / Prédio Sec. de Infra. e Obras			OBS.:
ENDEREÇO:	Rua Regino Rodrigues de Paula; Centro - Anajatuba			FOLHA:
AUTOR DO LEVANTAMENTO:	ÁREA ÚTIL:	ÁREA CONSTRUÍDA:	DATA:	ESCALA:
ENG. RENAN MENDES CREA 1119796598	119,99 m ²	141,34 m ²	20/01/22	1/75

02/02