

# LAUDO

SETOR DE ENGENHARIA



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

Anajatuba - MA, 08 de abril 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 Antonio José da Guia, s/n, Centro, Anajatuba-MA, objetivando a locação do imóvel para o funcionamento da Sede da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

Atenciosamente,

  
**RENAN JORGE SOUSA MENDES**  
Engenheiro Civil  
CREA MA 111979659-8

**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



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 Antonio José da Guia, Bairro São Centro, em Anajatuba.

**3- PROPRIETÁRIO**

Raimundo Nonato Guia Filho, CPF Nº 734.384.483-00

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

Anajatuba-MA, 08 de abril 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 111,60 m<sup>2</sup>

a) Área total construída ----- 

111,60	m <sup>2</sup>
--------	----------------

**7.2- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

O referido imóvel está localizado em uma rua pavimentada, possuindo calçada, terreno plano, sendo constituído por um terraço, sala de TV, sala de jantar, 2 (dois) quartos, cozinha, 2 (dois) banheiros, depósito.

O Imóvel dispõe de piso em revestimento cerâmico, as alvenarias são em tijolos cerâmicos, as paredes dos banheiros 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\$ 1.000,00 (Um 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 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 .....	212,00	m <sup>2</sup>
b) Valor do aluguel .....	1.950,00	R\$
c) Valor por metro quadrado .....	9,20	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.....	189,00	m <sup>2</sup>
b) Valor do aluguel.....	1.700,00	R\$
c) Valor por metro quadrado.....	8,99	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 .....	175,00	m <sup>2</sup>
b) Valor do aluguel .....	1.580,00	R\$
c) Valor por metro quadrado .....	9,03	R\$/m <sup>2</sup>

3) HOMOGENEIZAÇÃO

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	8,61	9,20
2	7,67	8,99
3	6,64	9,03

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

Média:  $X = \sum(X_i)/n$

**X = 9,07**

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

**S = 0,11**

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	1,14	Pertinente
2	0,73	Pertinente
3	0,41	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  $Li = X - tc*S/\sqrt{(n-1)}$  e  $Ls = X + tc*S/\sqrt{(n-1)}$ , 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:  $Li = X - tc*S/\sqrt{(n-1)}$

**Li = 8,93**

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

**Ls = 9,22**

**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\$ 8,93 a R\$ 9,22

**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 -----	9,07 R\$/m <sup>2</sup>
b) Valor final aluguel -----	1.012,64 R\$
<b>Valor do aluguel do imóvel avaliado adotado:</b>	<b>1.000,00 R\$</b>

Anajatuba-MA, 08 de Abril 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 logradouro de acesso ao imóvel

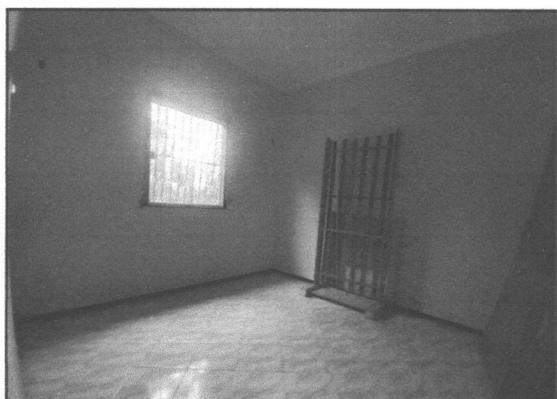


Foto 03: Imagem do Quarto

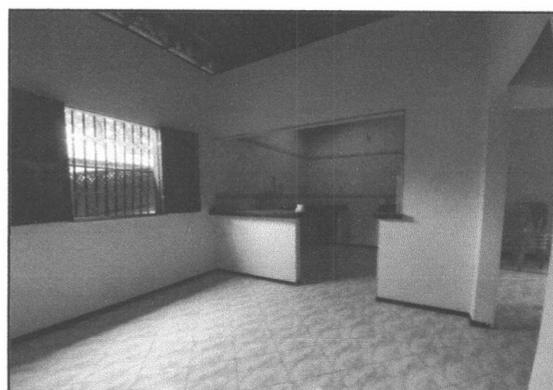


Foto 04: Imagem da Sala de Jantar



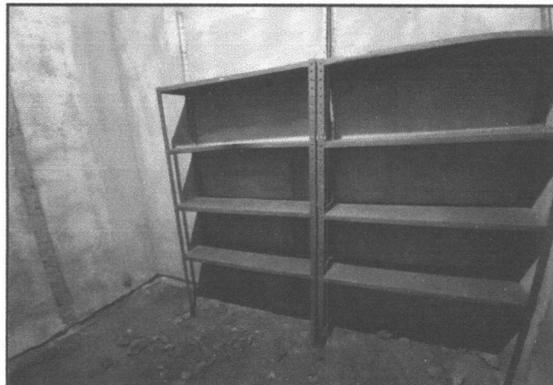
Foto 05: Vista do Terraço, com destaque para o revestimento cerâmico



Foto 06: Vista Banheiro, com destaque ao revestimento cerâmico em paredes e piso.

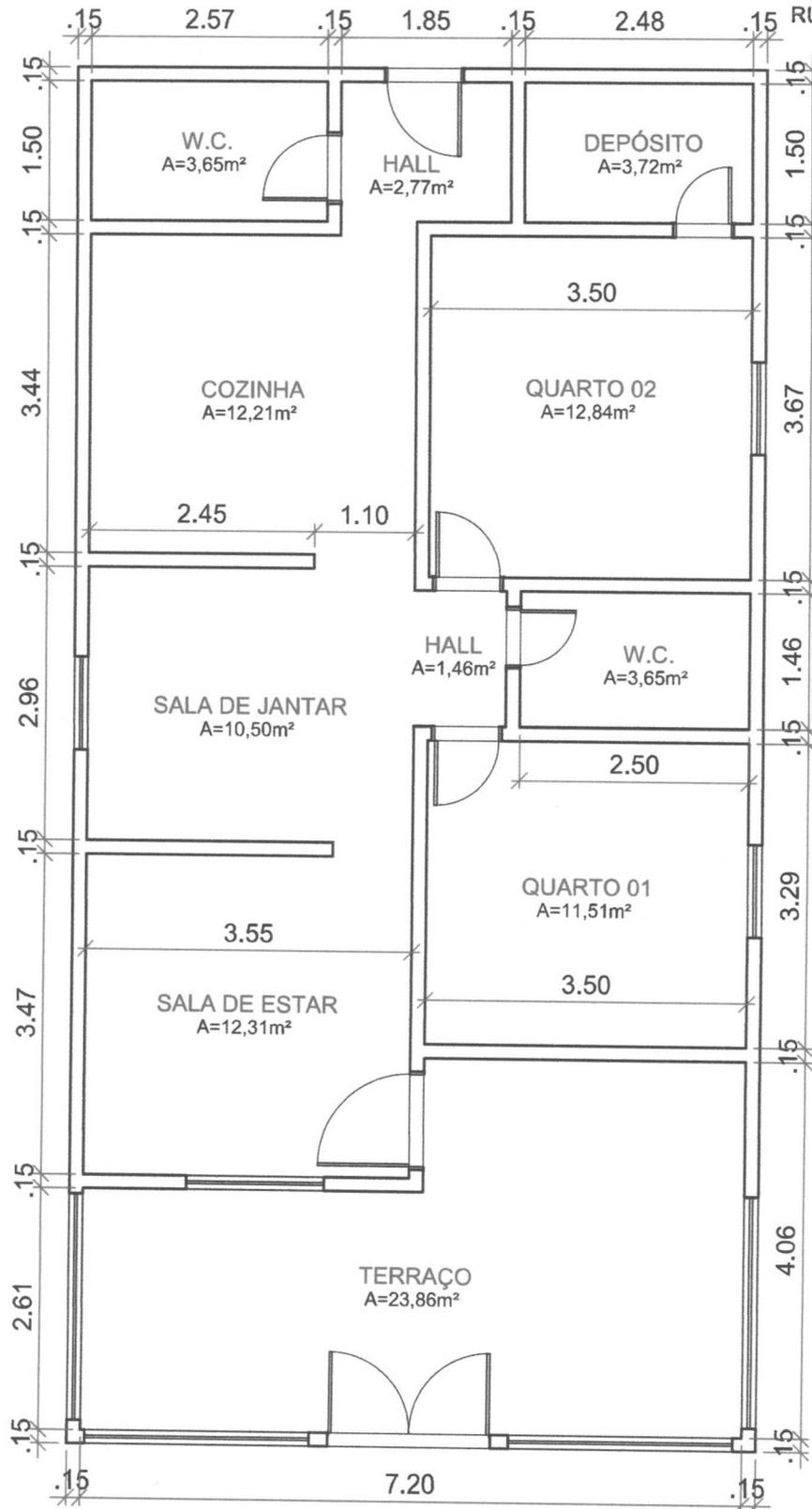


**Foto 07:** Vista da Cozinha



**Foto 08:** Vista do Depósito

**ANEXO III**  
**PLANTA BAIXA**



01 PLANTA-BAIXA  
ESCALA: 1/75



LEVANTAMENTO FÍSICO - SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE

PRANCHA: Planta - Baixa / Prédio Sec. de Meio Ambiente

LOCAL: Rua Antônio José da Guia / Centro - Anajatuba/MA

DESENHO:  
SAMIR ARRUDA  
CAU A89834-B

RESPONSÁVEL TÉCNICO:  
RENAN MENDES  
CREA 1119796598

ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL:  
111,60 m²

DATA:  
08/04/22

ESCALA:  
1/75

FOLHA:  
**01/01**