



SMAD-ANAJATUBA
TA 003
RICA

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

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Amanda D' Fátima Mendes Sousa
Engenheira Civil
CREA Nº 111661038-8/MA

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 Antônio José da Guia, Bairro Centro, no município de Anajatuba-MA.

3- PROPRIETÁRIO

Terezinha Sanches Prazeres Marinho de Paula, CPF Nº 237.664.173-04

4- LOCAL, DATA E RESPONSÁVEL TÉCNICO

Anajatuba - MA, 19 de janeiro de 2021

Amanda D' Fátima Mendes Sousa

Eng. Civil CREA MA 111661038-8

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 280,73 m² e o terreno em questão possui área na forma geométrica de um polígono irregular de 2.996,95 m².

a) Área total construída ----- 280,73 m²

7.2- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O referido imóvel está localizado em uma rua pavimentada, possuindo calçada, terreno plano e parcialmente murado, sendo constituído por uma varanda em formato de L e garagem, 7 salas, um refeitório com cozinha, copa/área de serviço que dá acesso a um depósito de material de limpeza, 4 banheiros, sendo que 2 dos banheiros são para portadores de necessidades especiais. O imóvel passou por algumas reformas, tendo em vista a necessidade de criação de salas para atender a demanda do Centro de Atenção Psicossocial, foram construídas paredes em gesso para divisão dos ambientes, o restante das paredes são em alvenaria de tijolo cerâmico, todo o imóvel é constituído de piso cerâmico, pintura com tinta látex e forro em gesso, as portas são de madeira e as janelas em alumínio e vidro com gradil, os portões de entrada do imóvel são de alumínio. A propriedade dispõe de um amplo quintal, com vegetação e uma área que serve para depósito.

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\$ 2.600,00 (Dois Mil e Seiscentos Reais).

Amanda D' Fátima Mendes Sousa
Amanda D' Fátima Mendes Sousa
Engenheira Civil
CREA-MA nº 111661038-8



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA

LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO

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 cozinha, quatro salas, salão, área de serviço, 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 | 302,00 m ² |
| b) Valor do aluguel | 2.950,00 R\$ |
| c) Valor por metro quadrado | 9,77 R\$/m ² |

2.2- IMÓVEL 2

Um imóvel com três quartos, terraço, sala e cozinha integrados, banheiro, jardim, 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..... | 273,00 m ² |
| b) Valor do aluguel..... | 2.450,00 R\$ |
| c) Valor por metro quadrado..... | 8,97 R\$/m ² |

2.3- IMÓVEL 3

Um imóvel 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..... | 278,00 m ² |
| b) Valor do aluguel..... | 2.550,00 R\$ |
| c) Valor por metro quadrado..... | 9,17 R\$/m ² |

3) HOMOGENEIZAÇÃO

| Imóvel | R\$/m ² | R\$/m ² homog. |
|--------|--------------------|---------------------------|
| 1 | 9,77 | 9,77 |
| 2 | 8,97 | 8,97 |
| 3 | 9,17 | 9,17 |

Valores homogeneizados (X), em R\$/m²

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$X = 9,30$

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

$S = 0,42$

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 | 1,12 | Pertinente |
| 2 | 0,80 | Pertinente |
| 3 | 0,32 | Pertinente |

4) CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA.

Amanda D'Fátima Mendes Sousa
 Amanda D'Fátima Mendes Sousa
 Engenheira Civil
 CREA-MA nº 111661033-B

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA

LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO

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 = 8,75

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

Ls = 9,86

5) 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\$ 8,75 a R\$ 9,86

6) 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----- | 9,30 | R\$/m ² |
| b) Valor final aluguel----- | 2.611,72 | R\$ |

Valor do aluguel do imóvel avaliado adotado:

2.600,00 R\$

Anajatuba, 19 de Janeiro de 2021

Amanda D'Fátima Mendes Sousa
Amanda D' Fátima Mendes Sousa
Eng. Civil CREA MA 111661038-8

Amanda D' Fátima Mendes Sousa
Engenheira Civil
CREA-MA nº 111661038-8

ANEXO II
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01: Vista da Fachada do Imóvel



Foto 02: Vista da rua de acesso ao Imóvel



Foto 03: Vista da Varanda, com destaque a esquadria em madeira, piso cerâmico e forro em gesso



Foto 04: Imagem da Sala de Multiuso, com piso cerâmico e janelas em alumínio e vidro, com gradil.



Foto 05: Banheiro com pia em louça e sanitário, constituído de piso e paredes revestidos de cerâmica



Foto 06: Imagem da Sala de Observação, com piso cerâmico e janelas em alumínio e vidro, com gradil.

LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO



Foto 07: Vista de depósito construído no quintal do imóvel, com paredes e piso revestido de cerâmica



Foto 08: Imagem do Refeitório e Cozinha, com piso e paredes revestidos de cerâmica



Foto 09: Vista lateral do imóvel, com destaque as esquadrias de alumínio e vidro



Foto 10: Imagem da bancada em granito para área de cozinha, com pias duplas em aço inox.



Foto 11: Vista Frontal da área de recepção



Foto 12: Imagem da Copa/Serviço, com piso em cerâmica e pia em inox

LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO

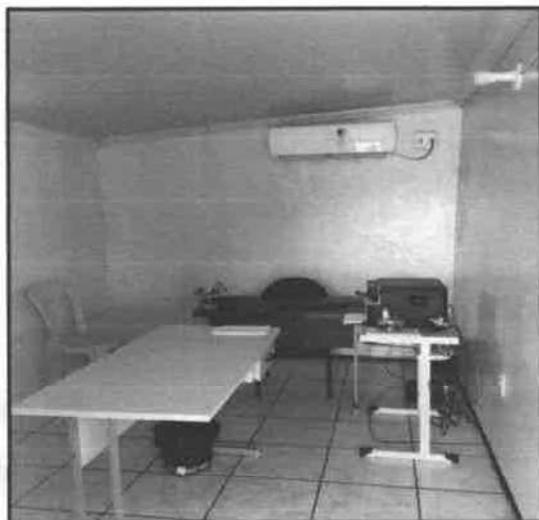


Foto 13: Imagem da Sala de Administração, com destaque a climatização

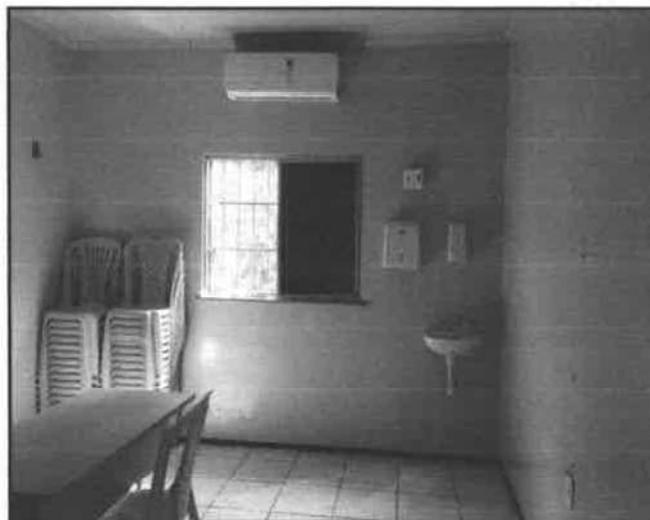


Foto 14: Imagem da Sala de Atendimento em grupo, climatizada, com forro em gesso e piso cerâmico



Foto 15: Vista de Umidade em forro de gesso em sala.



Foto 16: Imagem do Quintal do Imóvel

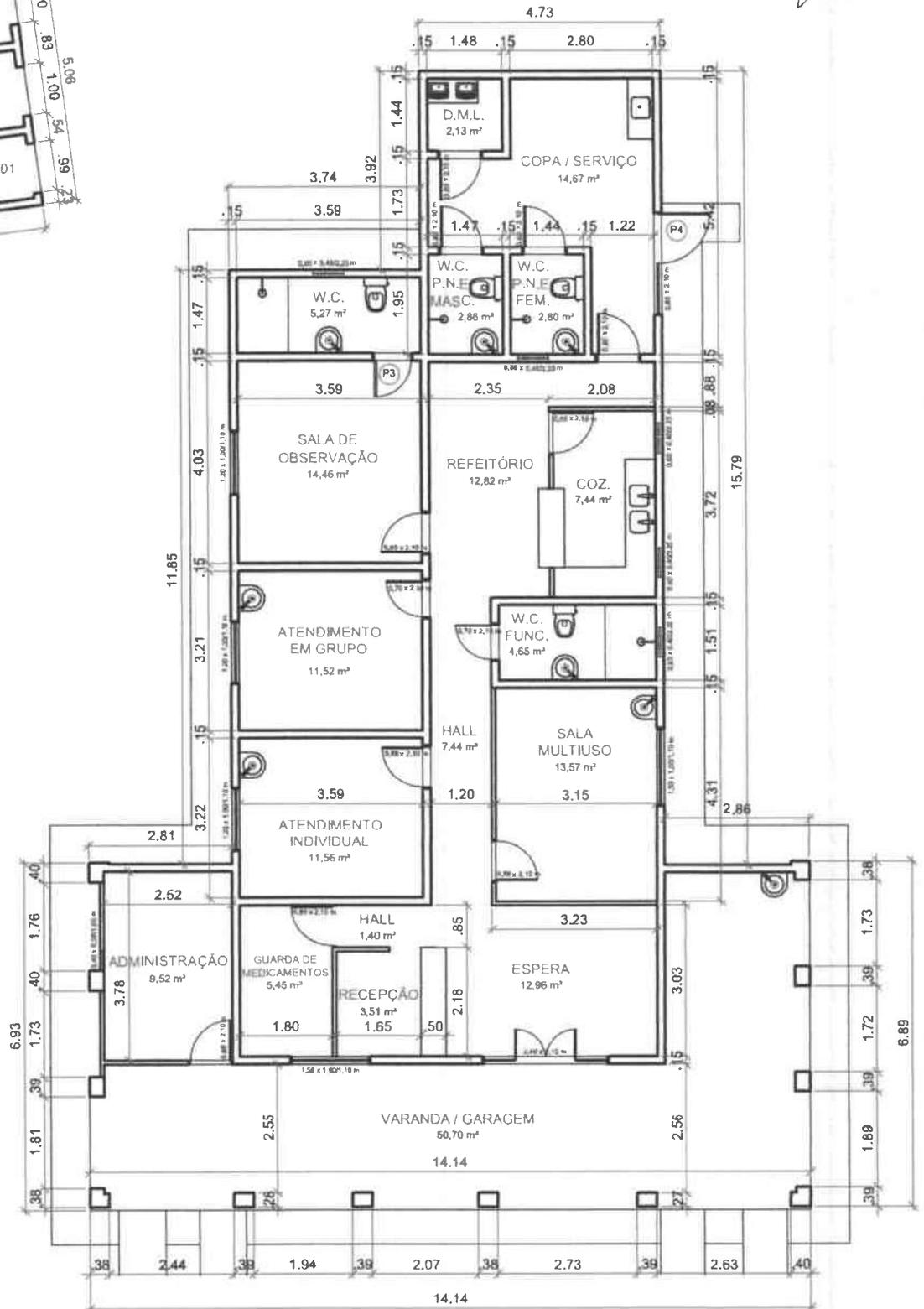


Foto 17: Vista dos Fundos da Propriedade, com cerca



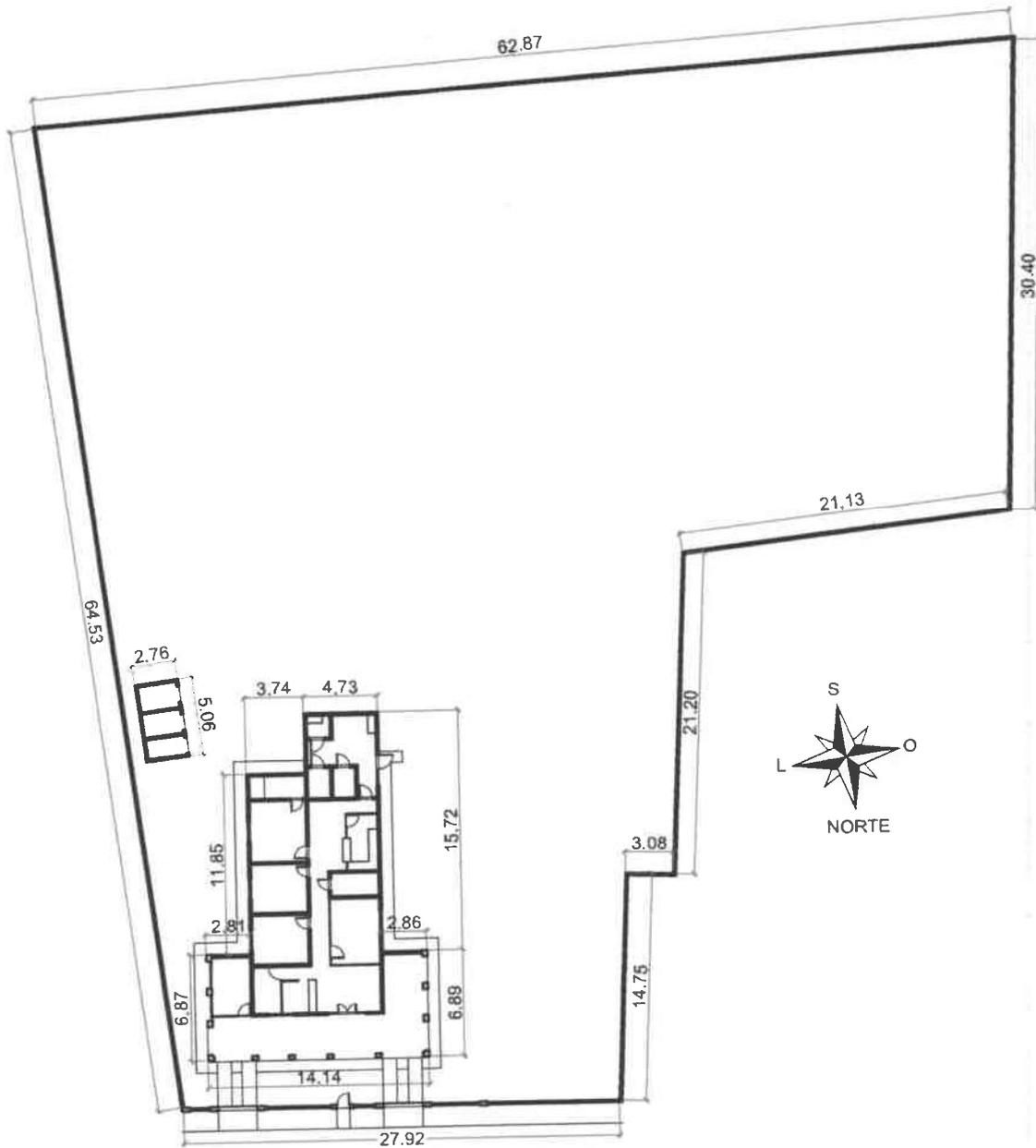
Foto 18: Imagem do Quintal do Imóvel

**ANEXO III
PLANTA BAIXA**



● PLANTA - BAIXA / CAPS
 escala: 1/125

| | | | | |
|---|---|--|--|---------------------|
|  | OBJETO: CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL DE ANAJATUBA | ÁREAS: ÚTIL: 206,14 m ² CONSTRUÍDA: 280,73 m ² TERRENO: 2.896,95 m ² | N.º DA FOLHA: | |
| | PRANCHA: PLANTA-BAIXA / RESIDÊNCIA | ENDEREÇO: RUA ANTÔNIO JOSÉ DA GUIA - SEDE | <h1 style="font-size: 4em;">01/02</h1> | |
| | ENGENHEIRA: AMANDA MENDES CREA-MA Nº 111861238-6 | CIDADE: ANAJATUBA - MA | | DATA: 18/01/2021 |
| | DESENHO: SAMIR ARRUDA | PROPRIETÁRIO: | | ESCALA: 1/125 |



PLANTA DE IMPLANTAÇÃO / CAPS
 escala: 1/450



OBJETO:
CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL DE ANAJATUBA

PRANCHA:
PLANTA-BAIXA / TERRENO

ENGENHEIRA:
AMANDA MENDES
CRL-ANAJ Nº 11186103R-4

ASSINATURA

DESENHO:
SAMIR ARRUDA

ENDEREÇO
**RUA ANTÔNIO JOSÉ
 DA GUIA - SEDE**

CIDADE:
ANAJATUBA - MA

PROPRIETÁRIO:

ÁREAS:

ÚTIL: 206,14 m²

CONSTRUÍDA: 280,73 m²

TERRENO: 2.996,95 m²

DATA:
18/01/2021

ESCALA:
1/450

N.º DA FOLHA:

02/02