

LAUDO

SETOR DE ENGENHARIA

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

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO
SOCIAL

Amanda D' Fátima Mendes Sousa
Engenheiro Civil
CREA N° 111661038-8/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 Miguel Moreno da Cruz, bairro Centro, em Anajatuba.

3- PROPRIETÁRIO

José Carlos Dutra Gama, CPF Nº 449.839.053-91

4- LOCAL, DATA E RESPONSÁVEL TÉCNICO

Anajatuba-MA, 19 de fevereiro 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 146,97 m² e área útil de 242,81 m².

a) Área total construída -----

146,97	m ²
--------	----------------

7.2- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O referido imóvel está localizado em uma rua pavimentada, possuindo calçada, terreno plano e totalmente murado, sendo constituído por

uma varanda/garagem, sala de TV, sala de jantar, 3 (três quartos), cozinha, lavanderia, banheiro, área de acesso ao quintal.

O Imóvel dispõe de piso em revestimento cerâmico e forro de gesso em alguns ambientes já em outros forro PVC e telhado aparente, 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\$ 1.111,00 (Um Mil Cento e Onze Reais)

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 hall com piso em cerâmica, todos com paredes pintadas com tinta acrílica.

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

220,00	m ²
1.700,00	R\$
7,73	R\$/m ²

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-----
b) Valor do aluguel-----
c) Valor por metro quadrado-----

211,00	m ²
1.580,00	R\$
7,49	R\$/m ²

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 -----
b) Valor do aluguel -----
c) Valor por metro quadrado -----

194,00	m ²
1.450,00	R\$
7,47	R\$/m ²

3) HOMOGENEIZAÇÃO

Imóvel	R\$/m ²	R\$/m ² homog.
1	8,61	7,73
2	7,67	7,49
3	6,64	7,47

Valores homogeneizados (X), em R\$/m²

Média: $X = \sum(X_i)/n$

X = 7,56

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

S = 0,14

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	1,15	Pertinente
2	0,53	Pertinente
3	0,63	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 = 7,37

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

Ls = 7,75

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\$ 7,37 a R\$ 7,75

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 -----	7,56 R\$/m ²
b) Valor final aluguel -----	1.111,57 R\$
Valor do aluguel do imóvel avaliado adotado:	1.111,00 R\$

Anajatuba-MA, 19 de Fevereiro de 2021

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

**ANEXO II
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Foto 01: Vista da Fachada do Imóvel

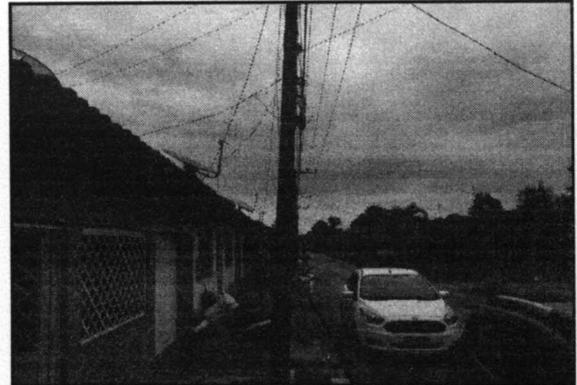


Foto 02: Vista do logradouro de acesso ao imóvel

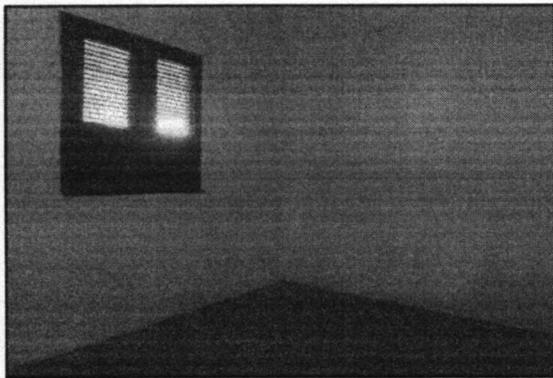


Foto 03: Imagem do Quarto

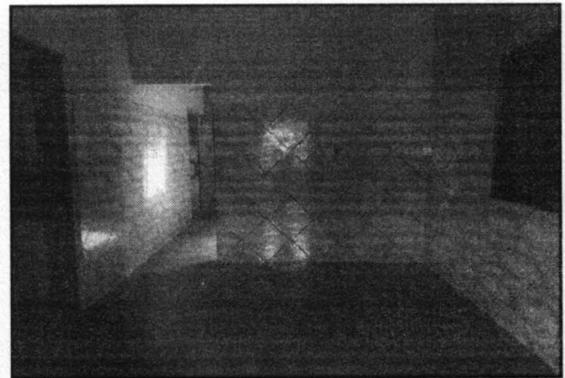


Foto 04: Imagem da Sala de Estar

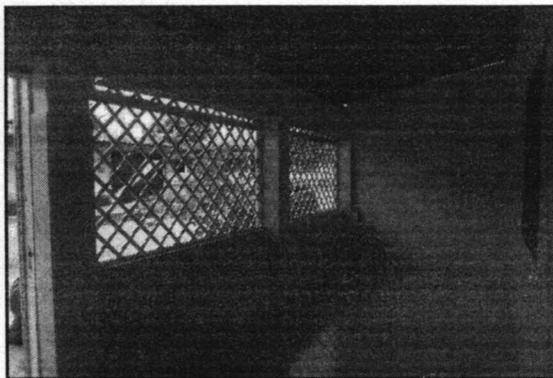


Foto 05: Vista da Varanda, com destaque para o revestimento cerâmico

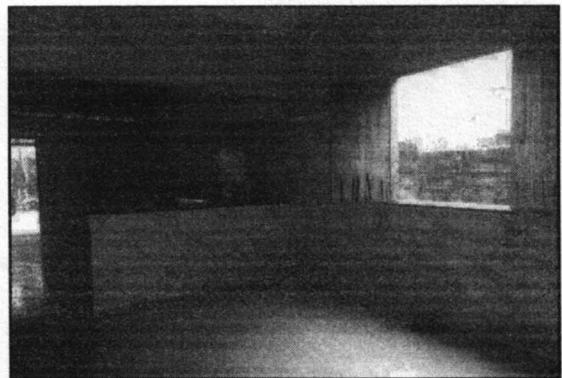


Foto 06: Vista da Sala de Jantar

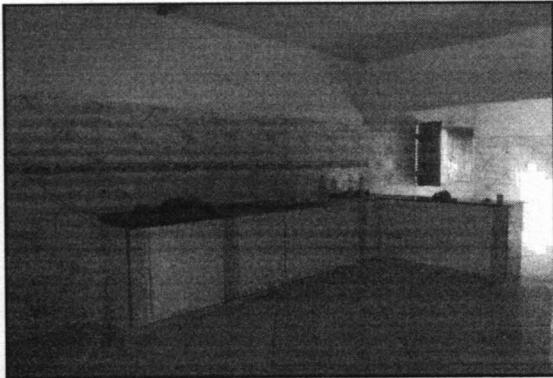


Foto 07: Vista da Cozinha, com destaque para balcão com pedra de granito e revestimento cerâmico no piso e nas paredes



Foto 08: Imagem do banheiro, como destaque o revestimento cerâmico em paredes.



Foto 09: Imagem da lavanderia/banheiro, com destaque ao revestimento cerâmico em piso e paredes



Foto 10: Imagem do quarto, com destaque ao revestimento cerâmico



Foto 11: Imagem do Quintal do imóvel, totalmente murado

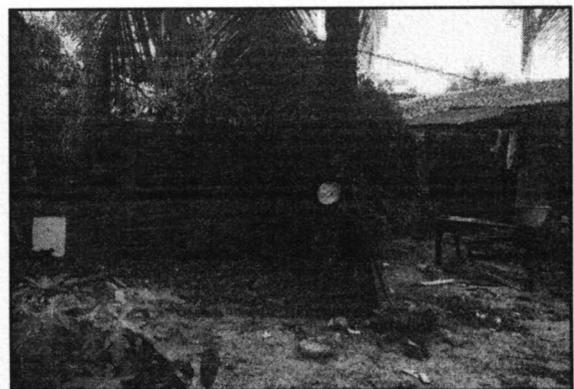
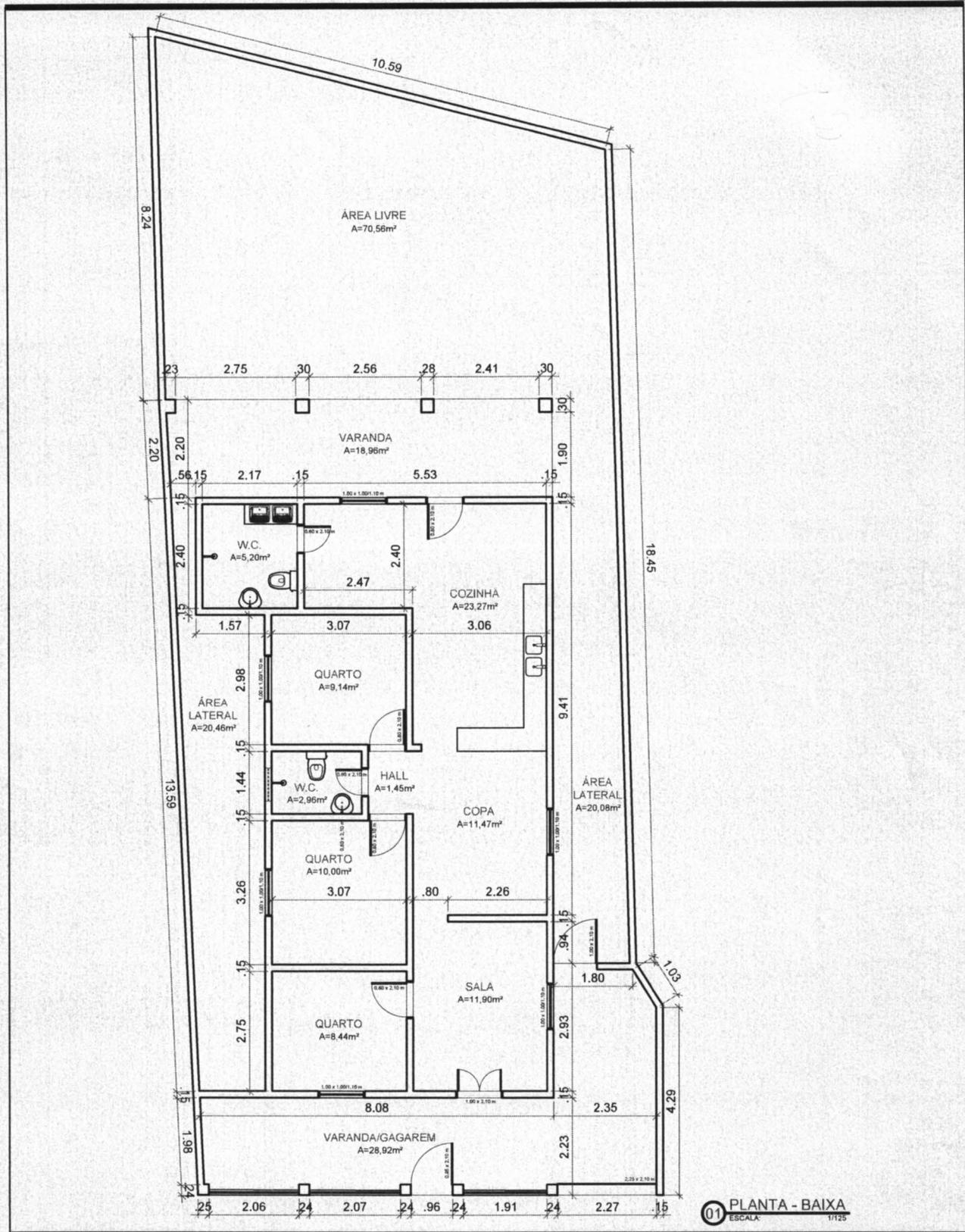


Foto 12: Imagem do Quintal do imóvel, totalmente murado



**ANEXO III
PLANTA BAIXA**



01 PLANTA - BAIXA
 ESCALA: 1/125

PREFEITURA DE ANAJATUBA		CASA DOS CONSELHOS DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL	
PRANCHAS: PLANTA-BAIXA	LOCALIZAÇÃO: RUA MIGUEL MORENO DA CRUZ CENTRO	OBSERVAÇÕES:	NÚMERO: 01
ENGENHEIRA: AMANDA MENDES CREA-MA Nº 111661038-8	PROPRIETÁRIO: JOSÉ CARLOS DUTRA GAMA	DATA: 19/02/21	01
ÁREA ÚTIL: 242,81 m ²	ÁREA CONSTRUÍDA: 146,97 m ²	ESCALA: 1/125	