

**LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO****CONDIÇÕES FÍSICAS DE FUNCIONAMENTO E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA  
CONTRATO DE LOCAÇÃO PELO MUNICÍPIO DE AÇAILÂNDIA****APRESENTAÇÃO**

Atendendo a necessidade da Prefeitura Municipal de Açailândia, através do carecimento da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Agronegócio, Indústria, Comércio e Trabalho (SINE) de Açailândia de possuir mais espaço para a realização de suas atividades, e que se tenha boas condições físicas de funcionamento para o bom desempenho das atividades necessárias, apresentamos nossas considerações sobre Vistoria feita "in loco" no imóvel.

**DADOS DO IMÓVEL**

|                                        |                  |                                       |
|----------------------------------------|------------------|---------------------------------------|
| PROPRIETÁRIO: Valdirene Oliveira Altoe |                  | CPF: 295.481.008-43                   |
| ENDEREÇO: Rua 26, Quadra 05, 08        |                  | BAIRRO: Vila Ildemar                  |
| MUNICÍPIO: Açailândia                  | ESTADO: Maranhão | CEP: 65930-000                        |
| ÁREA TERRENO: 135,45 m <sup>2</sup>    |                  | ÁREA CONSTRUÍDA: 95,63 m <sup>2</sup> |
| TAXA DE OCUPAÇÃO: 70,60%               |                  | IDADE APARENTE: Acima de 10 anos      |
| CONDIÇÕES DAS INSTALAÇÕES: Boas        |                  | CONDIÇÕES GERAIS: Boas                |

**MEMORIAL DESCRITIVO**

Este Memorial Descritivo compreende um conjunto de discriminações técnicas, critérios, condições e procedimentos estabelecidos para a avaliação das condições físicas do imóvel determinadas através de vistoria das condições aparentes sem nenhuma análise profunda ou com testes de resistência, textura, densidade, forma de aplicação ou outros, por não ter sido feita qualquer análise de laboratório dos materiais. Também a idade de construção do imóvel é aparente, pelas condições de conservação que apresentou no momento da inspeção e por não ter sido apresentado pelo proprietário qualquer atestado de conclusão da obra que identifique sua real idade.

**ALVENARIA DE VEDAÇÃO E MUROS**

Os painéis de alvenaria do prédio foram erguidos em bloco cerâmico furado, nas dimensões nominais de 100x200x200 mm, classe 10 (resistência mínima à compressão na área bruta igual a 1,0 MPa), onde foi informado que foi feito uso de argamassa no traço 1:2:8 (cimento: cal hidratada: areia sem peneirar), com juntas de 12 mm de espessura, obtendo-se ao final, parede com 15 cm de espessura.

**VERGAS E CONTRA VERGAS**

Foi, aparentemente, empregado, em todos os vãos de portas e janelas, vergas e contra-vergas (este último, evidentemente, não foi empregado em portas, sendo dispensado quando da ocorrência de vãos menores que 60 cm). O engastamento lateral mínimo, aparentemente, foi de 30,0 cm ou 1,5 vezes a espessura da parede, prevalecendo o maior. Para os vãos relativamente próximos e na mesma altura, recomenda-se uma única verga sobre todos, o que, aparentemente, foi feito. Além disso, para vãos maiores que 2,40 m, a recomendação é que a verga seja ser calculada como viga.

## REBOCO E PINTURA

Os muros e paredes encontram-se com reboco ainda bem conservado, sem nenhum sinais de deslocamento, má aderência ou deterioração do revestimento. A pintura também apresenta boas condições, e bem conservada, em vista do longo tempo decorrido desde a sua execução.

Ou seja, as paredes apresentam algumas manchas provocadas por umidade e acúmulo de resíduos particulados causados por agentes externos, o que é bem comum que apareçam com o decorrer do tempo.

De modo geral, levando-se em conta o tempo decorrido desde a execução dos acabamentos e pintura, os muros e paredes internas e externas apresentam boas condições.

## PISOS

Os pisos cimentados das áreas de circulação se encontram em bom estado de conservação, apesar de possuir algumas rachaduras. Não há deslocamentos ou grandes sinais de deterioração, provenientes de má execução ou erro de projeto. A situação atual possui apenas desgastes comuns ao decorrer do tempo.

Os revestimentos cerâmicos dos banheiros, possui placas cerâmicas com manchas de umidade, e algumas poucas placas com trincas e rachaduras, características comuns ao desgaste por tempo decorrido desde a sua instalação.

## ACABAMENTOS INTERNOS

Foram executados com Reboco com argamassa de cimento e areia, no traço acima especificado, com espessura de 2,0 cm nas áreas secas. Nos banheiros, foi lançado um emboço, no traço 1:8 (cimento:areia), para posterior aplicação do revestimento cerâmico. Todas as demais paredes foram rebocadas e posteriormente pintadas com tinta PVA em duas demãos.

Foi utilizado revestimento cerâmico nas paredes dos banheiros a uma altura de 2,20 metros, com placas cerâmicas nas dimensões de 35x35 cm. Os revestimentos cerâmicos encontram-se em bom estado e bem conservado, porém apresenta algumas manchas.

Os pisos dos banheiros foram executados com revestimento em granilite. O mesmo apresenta manchas e sinais de desgaste, dando um aspecto visual menos agradável. No entanto, o mesmo se encontra com sua total funcionalidade.

## ACABAMENTOS EXTERNOS

Após a camada de chapisco, foram executados os acabamentos com Reboco Com argamassa de cimento e areia, no traço acima descrito, com espessura de 3,0 cm em todas as áreas externas. O acabamento ficou liso, sem nenhum tipo de textura ou proteção especial, recebendo, posteriormente, três demãos de tinta PVA para exteriores.

## PISO CIMENTADO

Toda a área interna entre as edificações utilizada para circulação de pessoas é pavimentada com concreto não estrutural  $f_{ck} \geq 15,0 \text{ Mpa}$  aparente, onde não foram utilizadas juntas de dilatação de madeira, mas que apresenta bom estado de

conservação podendo, no entanto, caso seja utilizado para trânsito intenso, receber camada de reforço.

#### **ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO E FERRAGENS**

Nos ambientes em que foram utilizadas as esquadrias de alumínio com dimensões apropriadas. À época em que foram instaladas, receberam o devido tratamento com pintura, ferragens e afins e que, para a idade aparente do imóvel, estão em bom estado de conservação.

#### **BANCADAS, LAVATÓRIOS E CUBAS**

As bancadas existentes são de granito cinza andorinha, os lavatórios são de louça branca tipo deca e as cubas são de louça e de aço. Ocorreu o desgaste natural pelo tempo e pelo uso, apresentando algumas manchas, mas estão em bom estado de conservação.

No entanto, os dois mictórios do banheiro masculino, em louça branca, estão ruins e sem condições de uso. Os mesmos inclusive, foram interditados pelo dono da edificação e precisam de manutenção para que ao menos voltem a poder serem utilizados. Suas louças também apresentam desgaste por uso e tempo decorrido.

#### **LOUÇAS E METAIS**

Foram encontrados os seguintes itens:

- Sifão simples para pias e cubas;
- Válvula de escoamento cromada com ladrão;
- Válvula de descarga cromada;
- Tubo de ligação para bacia, cromado;
- Acabamento para válvulas de descargas em metal cromado;
- Tubo de ligação cromado flexível;
- Torneira de parede para uso geral sem arejador;
- Torneira de mesa (nos lavatórios), com fechamento normal.

#### **APARELHO E ACESSÓRIOS SANITÁRIOS**

Foram encontrados os seguintes itens:

- Lavatório pequeno 46x35cm com coluna suspensa, Cor branco;
- Bacia sanitária convencional, h=44cm, cor branco gelo, incluindo vedações, conexões de entrada e demais acessórios;
- Chuveiro elétrico, tensão 220V, potência 5.400W, fabricados em termoplástico resistente, sifão para lavatórios de coluna suspensa;
- Porta papel higiênico em rolo, cor branco,
- Saboneteira louça branca.

#### **COBERTURA**

#### **TELHADO CERÂMICO**

A edificação é coberta com telha cerâmica tipo paulista, apresentando uniformidade. Aparentemente o madeiramento possui bom estado de conservação;

#### **CALHA**

Os Contra-rufos e calhas são em chapas galvanizadas, natural sem pintura, com dimensões aproximadas de 25 cm de largura e 20 cm de altura, apresentando facilidade de manutenção.

#### **INSTALAÇÕES ELETRICAS**

##### **ELETRODUTOSE FIAÇÃO**

Embutidos nas paredes e ocultos sobre o forro podem necessitar, dependendo do uso da edificação, de adequações e revisões embora estejam em bom estado de conservação.

##### **TOMADAS INTERRUPTORES E QUADROS**

Apresentam-se em bom estado de conservação de modo geral, no entanto, alguns pontos venham a necessitar de revisões e adequações e não estão funcionando em plenas condições.

##### **LÂMPADAS, CALHAS E AFINS**

Apresentam-se em bom estado de conservação de modo geral, no entanto, alguns pontos venham a necessitar de revisões e adequações e não estão funcionando em plenas condições.

**AVALIAÇÃO DE ALUGUEL POR COMPARAÇÃO DIRETA COM  
TRATAMENTO POR FATORES**

Valor do aluguel do imóvel avaliando: **R\$ 1.525,00** (MIL, QUINHENTOS E VINTE E VINTE E CINCO REAIS).

**IMÓVEL AVALIADO**

Área: 95,63 m<sup>2</sup>

Imóvel comercial para suporte às atividades da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Agronegócio, Indústria, Comércio e Trabalho (SINE), construído em alvenaria de tijolo cerâmico, tendo suas salas, um grande salão, banheiro e demais ambientes cobertos com telha cerâmica tipo plan, tendo cobertura em estrutura de madeira. Área construída de 95,63 m<sup>2</sup>, composta por salão, salas, um banheiro, e uma garagem.

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 avaliando 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 saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística 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.

Imóveis amostrados para comparação:

**Imóvel 01.** Imóvel residencial para alugar, Casa com 2 quartos, 80 m<sup>2</sup>, aluguel por R\$ 1.200/mês- Barrazul - Açailândia/MA

**Fonte:** <https://www.valueimobiliaria.com.br/imovel/casa-acailandia-2-quartos-80-m/CA0415-REQK?from=rent>

Consulta: Setembro/2025



Área construída: 80,00m<sup>2</sup>

Valor do aluguel: R\$ 1200,00

Valor por metro quadrado: R\$ 15,00/m<sup>2</sup>

**Imóvel 2:** Imóvel para alugar, na Rua Piauí, Bairro: Laranjeiras, com terreno de 600,00 m<sup>2</sup>, área construída de 330 m<sup>2</sup>, aluguel por R\$ 4.000/mês - Açailândia/MA.

**Fonte:** <https://www.valueimobiliaria.com.br/imovel/casa-acailandia-3-quartos-250-m/CA0543-REQK?from=rent>

Consulta: Setembro/2025



Área construída: 250,00m<sup>2</sup>

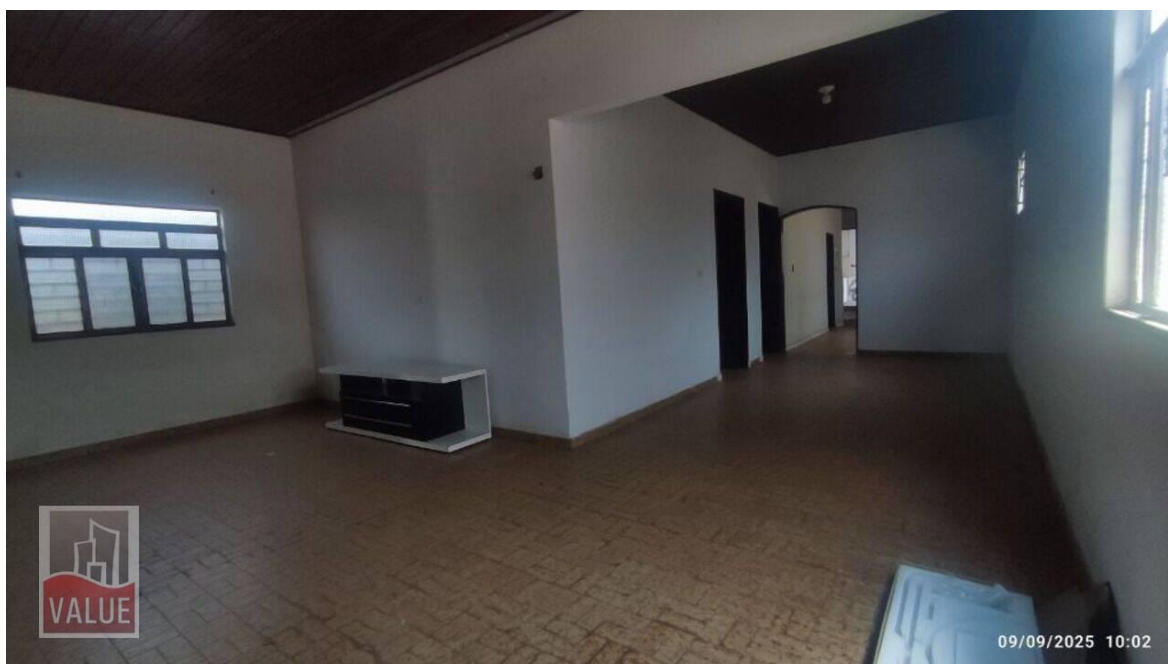
Valor do aluguel: R\$ 4000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 16,00/m<sup>2</sup>

**Imóvel 03.** Imóvel para alugar, Casa com 3 quartos, 200 m<sup>2</sup> de área construída, aluguel por R\$ 3.500/mês - Centro - Açailândia/MA

**Fonte:** <https://www.valueimobiliaria.com.br/imovel/casa-acailandia-3-quartos-200-m/CA0552-REQK?from=rent>

Consulta: Setembro/2025.



Área construída: 200,00m<sup>2</sup>

Valor do aluguel: R\$ 3500,00

Valor por metro quadrado: R\$ 17,50/m<sup>2</sup>

| Imóvel          | Área construída (m²) | R\$ Aluguel | R\$/m² homogeneizado |
|-----------------|----------------------|-------------|----------------------|
| 01              | 80,00                | 1.200,00    | 15,00                |
| 02              | 250,00               | 4.000,00    | 16,00                |
| 03              | 200,00               | 3.000,00    | 17,50                |
| Sub total (Xi): |                      |             | 48,42                |

Valor homogeneizado (Xi), em R\$/m²:

Media:  $X = \sum (Xi)/n$

$$X = (15,00 + 16,00 + 17,50) / 3 = 16,17$$

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

$$S = \sqrt{((15,00 - 16,17)^2 + (16,00 - 16,17)^2 + (17,50 - 16,17)^2)/2}$$

$$S = 0,89$$

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:  $d = |Xi - X| / S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC=1,38

$$d = |15,00 - 16,17| / 0,89 = 1,31 < 1,38$$

$$d = |16,00 - 16,17| / 0,89 = 0,19 < 1,38$$

$$d = |17,50 - 16,17| / 0,89 = 1,50 > 1,38$$

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança.

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro de quais, teoricamente, um valor tem 80% de chances de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:

$$Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)} \text{ e;}$$

$$Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}.$$

Onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 15,50 - 1.886 * 0,71 / \sqrt{(2-1)} = 15,50 - 1,33 = 14,17$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 15,50 + 1.886 * 0,71 / \sqrt{(2-1)} = 15,50 + 1,33 = 16,83$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 11,75 por m<sup>2</sup> (Arredondamento até o máximo de 1%)

Limite inferior: **R\$ 14,17** (Variação até o máximo de 10%)

Limite superior: **R\$ 16,83** (Variação até o máximo de 10%)

Sugerimos que o imóvel seja transacionado por = **R\$ 15,95**

Tomada de decisão sobre o valor unitário do aluguel do imóvel avaliando:

Valor final = Valor unitário \* área

$$\text{Valor final} = \text{R\$ } 15,95 * 95,63 = \text{R\$ } 1.525,30$$

O valor do aluguel do imóvel avaliado: **R\$ 1.525,30**

## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>Fachada da edificação, apresentando a entrada do local, em rua pavimentada, com boas condições.</p>                                                                                   |
|   | <p>Localizado à Avenida Principal, Quadra: 05, Nº: 08, Bairro: Vila Ildemar. O imóvel fica localizado em uma área com grande atividade comercial, além de a via ser de fácil acesso.</p> |
|  | <p>As paredes externas apresentam manchas de umidade. O piso encontra-se com manchas de desgaste por uso , além de algumas manchas de umidade também.</p>                                |
|  | <p>As paredes externas apresentam manchas de umidade. O piso encontra-se com manchas de desgaste por uso , além de algumas manchas de umidade também.</p>                                |

|                                                                                     |                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>Ambiente interno em ótimas condições de pintura e piso. O forro também apresenta bom estado de conservação.</p>                           |
|   | <p>Ambiente interno em ótimas condições de pintura e piso. O forro também apresenta bom estado de conservação.</p>                           |
|  | <p>Ambiente interno em ótimas condições de pintura e piso. O forro e o revestimento cerâmico também apresenta bom estado de conservação.</p> |
|  | <p>Ambiente interno em ótimas condições de pintura e piso. O forro também apresenta bom estado de conservação.</p>                           |

|                                                                                     |                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>Ambiente interno em ótimas condições de pintura e piso. O forro também apresenta bom estado de conservação.</p> |
|    | <p>Ambiente interno em ótimas condições de pintura e piso. O forro também apresenta bom estado de conservação.</p> |
|  | <p>Ambiente interno em ótimas condições de pintura e piso. O forro também apresenta bom estado de conservação.</p> |
|  | <p>Ambiente interno em ótimas condições de pintura e piso. O forro também apresenta bom estado de conservação.</p> |

## **CONCLUSÕES**

Após a vistoria feita e considerando as características construtivas acima descritas, os materiais utilizados, as condições gerais do imóvel e o valor calculado para aluguel, emitimos nosso parecer FAVORÁVEL à locação desde que atenda a todas as demais condições Legais exigíveis e à Legislação Vigente no país à época do processo licitatório e que sejam feitos todos os reparos necessários observados em nossa vistoria.

Açailândia-MA. 19 de Setembro de 2025.