



ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE ALTO ALEGRE DO PINDARÉ
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTES E URBANISMO

Folhas nº 10
Processo nº 086
Rubrica nº up

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PROCESSO: 086/2025

PROPRIETÁRIO/POSSUIDOR: ANTONIO MARINHO BARBOSA

CPF: 027.201.325-00

1. REQUERENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, ESPORTE E LAZER

2. OBJETO

Trata-se de Avaliação Mercadológica de um imóvel residencial, localizado na Rua da Alegria, nº 847, centro, no município de Alto Alegre do Pindaré – MA, CEP.: 65398-000.

3. FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins determinar quanto ao seu valor mensal de aluguel.

4. METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Código Tributário - Lei Complementar nº 031/2020, de 14 de dezembro de 2020, tabela de Ross-Heidecke e CUB – Custo Básico Unitário / m².

5. VISTORIA

Para a realização do presente trabalho foi procedida vistoria que teve por finalidade verificar as condições e as características do imóvel.

Trata-se de um imóvel com terreno de 11,00m de largura por 32,00m de comprimento, totalizando uma área de 352,00m², com uma área construída de 145,00m². Construída em alvenaria de tijolos cerâmico, piso cerâmico, paredes emassadas com pintura na cor branca fosco, esquadrias em madeira, alumínio e vidro, forro em gesso, e cobertura com telha cerâmica apoiada em estrutura de madeira.

O imóvel será utilizado pela Secretaria Municipal de Educação, Esporte e Lazer, como “Creche Cantinho do Saber”. O imóvel será dividido em: quatro salas de aula; duas recepções; três banheiros; uma diretoria; um depósito; uma área de serviços; e uma cantinha com refeitório.

6. CONCLUSÃO



Folhas nº 11
Processo nº 086
Rubrica nº up

ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE ALTO ALEGRE DO PINDARÉ
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTES E URBANISMO

Com base no método utilizado e análise realizada, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio da vistoria técnica, permitem a determinação do valor de aluguel mensal levando em consideração o estado do imóvel e da realidade imobiliária de Alto Alegre do Pindaré, conclui-se que o valor mensal de aluguel do imóvel deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de **R\$ 2.277,00 (dois mil, duzentos e setenta e sete reais)**.

Alto Alegre do Pindaré - MA, 11 de março de 2025.

ARNOLDO ALCANTARA
BRANDÃO:47117389320

Assinado de forma digital
por ARNOLDO ALCANTARA
BRANDÃO:47117389320

ARNOLDO ALCANTARA BRANDÃO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA/MA 1103958976



Folhas nº 12
Processo nº 086
Rubrica nº W

ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE ALTO ALEGRE DO PINDARÉ
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTES E URBANISMO

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

DESCRIÇÃO TÉCNICA

1. DADOS TÉCNICOS

1.1 Área do Terreno: $A = 352,00 \text{ m}^2$

1.2 Área Construída: $A = 145,00 \text{ m}^2$

1.3 Valor da Tabela CUB, fevereiro 2025 / Sinduscon - R - 1 - Padrão Normal: **RS 2.013,06 / m²**

1.4 Cálculo da porcentagem de Vida Útil do Imóvel (Vu):

$$Vu = \frac{100 \times Im}{100} \quad Vu = \frac{100 \times 9}{45} \quad Vu = 20,00 \%$$

Im = Idade do Imóvel

D = Índice da depreciação retirada da Tabela Ross-Heideck para o estado "Regular" e Vida útil de: **20,00 %**

D = 14,20%

1.5 Valor do Terreno/m², retirado do Código Tributário - Lei nº 031/2020: **RS 205,00**

2. VALOR O IMÓVEL NOVO (Vn)

2.1 $Vc = \text{Área total construída} \times \text{CUB}$

$$Vc = \text{RS } 145,00 \times \text{RS } 2.013,06 = \text{RS } 291.893,70$$

2.2 $Vt = (\text{Área total do terreno}) \times (\text{fator de localização} = 1) \times (\text{fator de topografia} = 1) \times (\text{fator de pedologia} = 1) \times (\text{valor m}^2 \text{ do terreno}).$

$$Vt = \text{RS } 72.160,00$$

2.3 $Vn = Vc + Vt$



ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE ALTO ALEGRE DO PINDARÉ
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTES E URBANISMO

Folhas nº 13
Processo nº 086
Rubrica nº

$$V_n = R\$ 291.893,70 + R\$ 72.160,00 = R\$ 364.053,70$$

3. VALOR DO IMÓVEL COM VIDA ÚTIL DE: 20,00 %

3.1 Valor do imóvel usado (V_i) =

$$V_i = R\$ 291.893,70 \times R\$ 0,20 = R\$ 58.378,74$$

$$V_i = R\$ 291.893,70 - R\$ 58.378,74 = R\$ 233.514,96$$

3.2 Valor Total do Imóvel (V) = Valor do imóvel usado (V_i) + Valor do terreno (V_t)

$$V = R\$ 233.514,96 + R\$ 72.160,00 = R\$ 305.674,96$$

4. VALOR DE ALUGUEL:

4.1 Valor de Aluguel = Valor do Imóvel x (de 0,50% a 1,00%)

$$\text{Valor de aluguel} = R\$ 305.674,96 \times 0,75\%$$

$$\text{Valor de aluguel} = R\$ 2.292,56$$

ARNOLDO
ALCANTARA
BRANDÃO:4711738
9320

Assinado de forma
digital por ARNOLDO
ALCANTARA
BRANDÃO:47117389320

ARNOLDO ALCANTARA BRANDÃO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA/MA 1103958976