



Folhas nº 11
Processo nº 100
Rubrica nº [assinatura]

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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PROCESSO: 100/2024

PROPRIETÁRIO/POSSUIDOR: JOAQUIM OLIVEIRA DE SOUZA

CPF: 431.547.273-53

1. REQUERENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, ESPORTE E LAZER.

2. OBJETO

Trata-se de Avaliação Mercadológica de um imóvel residencial, localizado na Rua Principal, s/nº, Povoado Centro dos Paulos, 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 7,00m de largura por 15,70m de comprimento, totalizando uma área de 109,90m², já as dimensões da edificação é de 7,00m de largura por 15,70m de comprimento, totalizando uma área de 109,90m². Construído em alvenaria de tijolos cerâmico, piso em concreto magro, sem pintura, esquadrias em madeira, sem forro, e cobertura com telha cerâmica apoiada em estrutura de madeira.

A edificação consiste em um imóvel residencial, porém está sendo utilizada para fins comercial pela Secretaria Municipal de Educação, Esportes e Lazer como “Anexo da escola Unidade Integrada Paulo Freire”. O imóvel consite em seis cômodos, entre eles: dois dormitórios; um banheiro; duas salas e; uma cozinha. Os dormitórios e salas estão sendo utilizado como salas de aula.



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

Folhas nº 12
Processo nº 100
Rubrica nº 10

6. CONCLUSÃO

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 **RS 300,00 (trezentos reais)**.

Alto Alegre do Pindaré - MA, 06 de novembro de 2024.


IVANDO FERREIRA DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA/MA 1118729102



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

Folhas nº 13
Processo nº 100
Rubrica nº 60

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

DESCRIÇÃO TÉCNICA

1. Dados Técnicos

a. Área do Terreno: $A = 109,90m^2$

b. Área Construída: $A = 109,90m^2$

c. Valor da Tabela CUB, outubro 2024 / Sinduscon – R-1 – Padrão Baixo: **R\$ 1.758,30/m²**

d. Cálculo da porcentagem de Vida Útil do Imóvel (Vu)

$$Vu = \frac{100 - Im}{100}$$
$$Vu = \frac{100 \times Im}{45} \qquad Vu = \frac{100 \times 30}{45} \qquad Vu = 66,67\%$$

Im = Idade do imóvel

D = Índice da Depreciação retirado da Tabela Ross-Heideck para estado “Entre reparos importantes e sem valor” e Vida Útil de “66,67%”

D = 88,80%

e. Valor do Terreno/m², retirado do Código Tributário - Lei nº 031/2020: **R\$ 35,00**

2. Valor do Imóvel Novo (Vn):

$Vn = Vc + Vt$

$Vc = \text{Área total Construída} \times \text{CUB.}$

$$Vc = 109,90m^2 \times R\$ 1.758,30m^2 = \text{R\$ } 193.237,17$$

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

$$Vt = 109,90m^2 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times R\$ 35,00 = \text{R\$ } 3.846,50$$

$$\text{Valor do imóvel novo (Vn)} = R\$ 193.237,17 + R\$ 3.846,50 = \text{R\$ } 197.083,67$$

3. Valor do Imóvel com Vida Útil em 66,67%:



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

Folhas nº 14
Processo nº 100
Rubrica nº [assinatura]

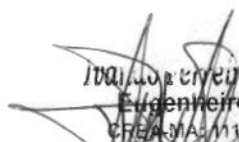
Valor do imóvel usado (Vi) = $R\$ 193.237,17 \times 66,67\% = R\$ 128.831,22$
 $R\$ 193.237,17 - 128.831,22 = R\$ 64.405,95$

Valor Total do Imóvel (V) = Valor do imóvel usado (Vi) + Valor do Terreno (Vt)

$V = 64.405,95 + 3.846,50 = R\$ 68.252,45$

4. Valor de Aluguel: Valor do Imóvel x (de 0,50% a 1,00%).

Valor de aluguel = $68.252,45 \times 0,50\% = R\$ 341,26$


IVANDO FERREIRA DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA/MA 1118729102