

PROCESSO: 086/2024

PROPRIETÁRIO/POSSUIDOR: FRANCIMARA CALIXITO DO NASCIMENTO SANTOS

CPF: 054.026.003-76

1. REQUERENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, ESPORTE E LAZER

2. OBJETO

Trata-se da Avaliação Mercadológica de um imóvel Residencial, localizado no povoado Mineirinho, no município de Alto Alegre do Pindaré – MA, CEP nº: 65398-000.

3. DESCRIÇÃO DO OBJETIVO

Consiste em vistoriar e avaliar o imóvel citado, objetivando emitir parecer técnico quanto ao valor da edificação e valor de aluguel.

4. METODOLOGIA DO TRABALHO

Foi procedida vistoria que teve por finalidade a constatação das condições atuais do imóvel, tais como: tipo do piso, revestimentos, forro, cobertura, vícios e defeitos de construção, além de verificar se a edificação está de acordo com as normas virgentes.

5. VISTORIA

O referido imóvel tem uma **área construída de 246,53m²**, já o terreno tem uma **área total de 375,29m²**. É construído em alvenaria de tijolo cerâmico com reboco de cimento e areia, piso em cerâmica, pintura acrílica, sem forro, esquadrias em madeira e cobertura de telha cerâmica apoiada em estrutura de madeira.

A edificação consiste em um imóvel comercial, dividido em: uma salas, seis quartos, um banheiros, uma despensa, uma área de serviço, uma garagem e uma circulação.

De acordo com a vistoria realizada pela equipe técnica no local, constatamos que o imóvel está em boas condições de uso. O imóvel será para fins de uso da Secretária Municipal de Educação, Esporte e Lazer, para funcionamento das atividades da Escola do Gastão Dias Vieira.

6. CONCLUSÃO

Em função do estado de conservação e da realidade imobiliária de Alto Alegre do Pindaré e o estado de conservação do imóvel, estipulamos o valor de mercado do referido imóvel em valor mensal de aluguel em **R\$ 2.082,83 (dois mil e oitenta e dois reais e oitenta e três centavos)**.

Alto Alegre do Pindaré - MA, 25 de março de 2024.


Julio Cesar Domingues Moraes Junior
Engenheiro Civil
CREA-MA 1120757142

JULIO CESAR DOMINGUES MORAES JUNIOR
ENGENHEIRO CIVIL
CREA/MA 112075714-2



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Fa. nº 13
Pec. nº 086
Ass. [assinatura]

DESCRIÇÃO TÉCNICA

1. Dados Técnicos

a. Área do Terreno: $A = 375,29\text{m}^2$

b. Área Construída: $A = 246,53\text{m}^2$

c. Valor da Tabela CUB / Sinduscon – R1- N - Mês de Fev/2024 – Padrão Baixo: **R\$**

1.703,59/m²

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

$$Vu = \frac{100 - Im}{100}$$

$$Vu = \frac{100 \times Im}{50}$$

$$Vu = \frac{100 \times 15}{50}$$

$$Vu \cong 30\%$$

Im = Idade do imóvel

D = Índice da Depreciação retirado da Tabela Ross-Heideck para estado “Reparos

Importante” e Vida Útil de “30%”

D = 61,80%

e. Valor do terreno/m²: Povoado Mineirinho, Travessa Brasil, Alegre do Pindaré - MA - R\$

35,00/m² (IPTU MUNICIPAL)

Fator de Localização (Uma

1,00

f. Fatores de correção de

Frente)

terreno:

Fator de Topografia (Plano) 1,00

Fator de Pedologia (Normal) 1,00



Folha nº 34
Proc. nº 086
Ass. [assinatura]

2. Valor do Imóvel Novo (Vn):

$$V_n = V_c + V_t$$

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

$$V_c = 246,53\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.703,59/\text{m}^2 = \text{R\$ } 419.986,04$$

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

$$V_t = 375,29\text{m}^2 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times \text{R\$ } 35,00 = \text{R\$ } 13.135,15$$

$$\text{Valor do imóvel novo (Vn)} = \text{R\$ } 419.986,04 + \text{R\$ } 13.135,15 = \text{R\$ } 433.121,19$$

3. Valor do Imóvel com Vida Útil em 30%:

$$\text{R\$ } 419.986,04 \times 61,80\% = \text{R\$ } 259.551,37$$

$$\text{Valor do imóvel usado (Vi)} = \text{R\$ } 419.986,04 - \text{R\$ } 259.551,37 = \text{R\$ } 160.434,66$$

$$\text{Valor Total do Imóvel (V)} = \text{Valor do imóvel usado (Vi)} + \text{Valor do Terreno (Vt)}$$

$$V = \text{R\$ } 160.434,66 + \text{R\$ } 13.135,15$$

$$\text{Valor Total do Imóvel (V)} = \text{R\$ } 173.569,81 \text{ reais}$$

4. Valor do Aluguel = Valor do Imóvel x (de 0,50% a 2,00%)

$$\text{Valor de aluguel} = \text{R\$ } 173.569,81 \times 1,20\% = \text{R\$ } 2.082,83 \text{ reais}$$

[assinatura]
Julio Cesar Domingues Moraes Junior
Engenheiro Civil
CREA-MA 1120757142

JULIO CESAR DOMINGUES MORAES JUNIOR
ENGENHEIRO CIVIL
CREA/MA 112075714-2