



Fls. nº 08
237

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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PROCESSO: 237/2024

PROPRIETÁRIO/POSSUIDOR: JORGE NERES BOUERES

CPF: 622.141.603-53

1. REQUERENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, ESPORTE E LAZER.

2. OBJETO

Trata-se de Avaliação Mercadológica de um imóvel comercial, uma Igreja, localizado na Rua Rio Branco, nº 455, 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 comercial, uma Igreja, o qual está sendo utilizado apenas alguns espaços. A área utilizada pela Secretaria Municipal de Educação, Esportes e Lazer é de 330.19m². Esse espaço é dividido em: cinco salas de aula; uma sala de leitura; uma cantina; uma dispensa; dois banheiros; um pátio e; uma secretaria. O imóvel é construído em alvenaria de tijolos cerâmico, piso cerâmico e piso em concreto magro, pintura acrílica e pintura a base de cal, esquadrias em madeira, alumínio e vidro, forro em PVC, e cobertura com telha metálica.

Parte da edificação está sendo utilizada pela Secretaria Municipal de Educação, Esportes e Lazer como “C. E. Infantil e Ensino Fundamental Profº José Missimar Teixeira da Silva”.



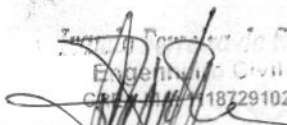
Fls nº 09
Proc. nº 237
Ass. [assinatura]

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

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 **R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais)**.

Alto Alegre do Pindaré - MA, 19 de novembro de 2024.


IVANDO FERREIRA DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA/MA 1118729102



Fls nº 10
Proc. nº 237
Ass. [assinatura]

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

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

DESCRIÇÃO TÉCNICA

1. Dados Técnicos

a. Área do Terreno: $A = 330,19\text{m}^2$

b. Área Construída: $A = 330,19\text{m}^2$

c. Valor da Tabela CUB, outubro 2024 / Sinduscon – CSL – 8 – Padrão Comercial: **R\$ 1.683,80/m²**

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

$$Vu = \frac{100 - Im}{100}$$
$$Vu = \frac{100 \times Im}{45} \quad Vu = \frac{100 \times 13}{45} \quad Vu = 28,89\%$$

Im = Idade do imóvel

D = Índice da Depreciação retirado da Tabela Ross-Heideck para estado “Entre regular e reparos” e Vida Útil de “%”

D = 24,60%

e. Valor do Terreno/m², retirado do Código Tributário - Lei nº 031/2020: **R\$ 65,00**

2. Valor do Imóvel Novo (Vn):

$Vn = Vc + Vt$

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

$$Vc = 330,19\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.683,80\text{m}^2 = \text{R\$ } 555.973,92$$

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

$$Vt = 330,19\text{m}^2 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times \text{R\$ } 65,00 = \text{R\$ } 21.462,35$$

Valor do imóvel novo (Vn) = R\$ 555.973,92 + R\$ 21.462,35 = **R\$ 577.436,27**

3. Valor do Imóvel com Vida Útil em 28,89%:



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

Fls nº 11
Proc. nº 237
Ass. [assinatura]

Valor do imóvel usado (Vi) = $R\$ 555.973,92 \times 28,89\% = R\$ 160.620,87$
 $R\$ 555.973,92 - 160.620,87 = \underline{R\$ 395.353,05}$

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

$V = 395.353,05 + 21.462,35 = \underline{R\$ 416.815,40}$

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

Valor de aluguel = $416.815,40 \times 0,50\% = \underline{R\$ 2.084,07}$


1118729102
IVANDRO FERREIRA DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA/MA 1118729102