



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

DS nº _____
Proc. nº _____
Ass. _____

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PROCESSO: 101/2024

PROPRIETÁRIO/POSSUIDOR: ANTÔNIA CLAUDILENE ALVES SALES

CPF: 609.247.843-93

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, no Povoado de Boneca do Botelho, 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 8.70m de largura por 11,50m de comprimento, totalizando uma área de 100.00m², já as dimensões da edificação é de 8,25m de largura por 11,50m de comprimento, totalizando uma área de 94,90m². 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 “Reforço escolar e jornada ampliada da Unidade Escolar Cecília Meireles”. O imóvel consite em sete cômodos, entre eles: três 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

Fls nº 11
Proc. nº 105
Ass. [assinatura]

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 500,00 (quinhentos reais)**.

Alto Alegre do Pindaré - MA, 18 de abril de 2024.


Ivandro Ferreira da Silva
Engenheiro Civil
CREA-MA 1118729102
IVANDRO FERREIRA DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA/MA 1118729102



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

Fls nº 12
PROC. nº 106
Ass. 4

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

DESCRIÇÃO TÉCNICA

1. Dados Técnicos

a. Área do Terreno: $A = 100,00m^2$

b. Área Construída: $A = 94,90m^2$

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

$$Vu = \frac{100 \times Im}{45}$$

$$Vu = \frac{100 \times 25}{45}$$

$$Vu = 55,56\%$$

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 “55,56%”

D = 85,50%

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 = Área total Construída x CUB.

$$Vc = 94,90m^2 \times R\$ 1.758,30m^2 = \textbf{R\$ 166.862,67}$$

Vt = Área total do terreno x fator de localização x fator de topografia x fator de pedologia x valor m² do terreno.

$$Vt = 100,00m^2 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times R\$ 35,00 = \textbf{R\$ 3.500,000}$$

$$\text{Valor do imóvel novo (Vn)} = R\$ 166.862,67 + R\$ 3.500,00 = \textbf{R\$ 170.362,67}$$

3. Valor do Imóvel com Vida Útil em 55,56%:



Fls nº 13
Proc. nº 101

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

Valor do imóvel usado (Vi) = $R\$ 166.862,67 \times 55,56\% = R\$ 92.708,90$
 $R\$ 166.862,67 - 92.708,90 = \underline{R\$ 74.153,77}$

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

$V = 74.153,77 + 3.500,00 = \underline{R\$ 77.653,77}$

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

Valor de aluguel = $77.653,77 \times 0,65\% = \underline{R\$ 504,75}$


IVANDRO PEREIRA DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA/MA 1118729102