



PREFEITURA DE
**Alto Alegre
do Pindaré**
Juntos para *fazer muito mais*

Avenida João XXVIII, S/N - Centro
Alto Alegre do Pindaré - MA, CEP: 65398-000
pmaap.pmaap01@gmail.com
www.altoalegredopindare.ma.gov.br
CNPJ: 01.612.832/0001-21

ESTADO DO MARANHÃO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS TRANSPORTES E URBANISMO

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PROCESSO: 220/2025

PROPRIETÁRIO/POSSUIDOR: MARIA SELMA GOMES LOPES

CPF:

Fls. 07
Proc. 220
Rub. 17

1. REQUERENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

2. OBJETO

Trata-se de Avaliação Mercadológica de um imóvel residencial, localizado na Rua Grande, S/N, Povoado Celestino, no município de Alto Alegre do Pindaré – MA, CEP.: 65398-000.

3. DESCRIÇÃO DO OBJETIVO

Consiste em vistoriar e avaliar o imóvel acima citado, objetivando emitir parecer técnico quanto ao valor de aluguel do mesmo.

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 execução em desacordo com os projetos e normas pertinentes.

5. VISTORIA

De acordo com a vistoria realizada por esta equipe técnica no local, constatamos as seguintes características do imóvel e passaremos a descrevê-las:

5.1 Dimensões limites

O imóvel em questão possui área total construída igual a 83,30m², e o terreno em questão possui área igual a 249,70m², na forma de um retângulo.

5.2 Características do imóvel



PREFEITURA DE
**Alto Alegre
do Pindaré**
Juntos para *fazer muito mais*

Avenida João XXVIII, S/N - Centro
Alto Alegre do Pindaré - MA, CEP: 65398-000
pmaap.pmaap01@gmail.com
www.altoalegredopindare.ma.gov.br
CNPJ: 01.612.832/0001-21

Fls. 08
Proc. 220
Do 14

ESTADO DO MARANHÃO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS TRANSPORTES E URBANISMO

O referido imóvel é construído em alvenaria de tijolo cerâmico revestidos com reboco de cimento e areia, piso cerâmico apenas nos banheiros, pintura a cal esquadrias em madeira e estrutura metálica e cobertura de telhas de zinco apoiada em estrutura metálica.

5.3 Infraestrutura do local

Possui vias de acesso com pavimentação asfáltica depreciada, rede elétrica, rede de abastecimento de água e tratamento de esgoto feito através de fosso séptico e sumidouro.

6. CONCLUSÃO

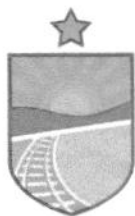
De acordo com os cálculos estabelecidos no Anexo 1, em função do estado de conservação e da realidade imobiliária de Alto Alegre do Pindaré-MA, estipulamos o valor máximo do aluguel do referido imóvel em **R\$ 1.110,95 (um mil, cento e dez reais e noventa e cinco centavos).**

Alto Alegre do Pindaré - MA, 30 de julho de 2025.

ARNOLDO
ALCANTARA
BRANDÃO:471173893
20

Assinado de forma
digital por ARNOLDO
ALCANTARA
BRANDÃO:47117389320

ARNOLDO ALCÂNTARA BRANDÃO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA/MA: 110395897-6



PREFEITURA DE
**Alto Alegre
do Pindaré**
Juntos para *fazer muito mais*

Avenida João XXVIII, S/N - Centro
Alto Alegre do Pindaré - MA, CEP: 65398-000
pmaap.pmaap01@gmail.com
www.altoalegredopindare.ma.gov.br
CNPJ: 01.612.832/0001-21

Fis. 09
Proc. 228
Rub. 12

ESTADO DO MARANHÃO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS TRANSPORTES E URBANISMO

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

DESCRIÇÃO TÉCNICA

1. Dados Técnicos

a. Área total construída: $A = 83,30m^2$

b. Área do terreno: $A = 249,70m^2$

c. Valor da Tabela CUB/Sinduscon – R-8 – Acabamento Normal: **R\$ 1.448,08/m²**

d. Cálculo do coeficiente de depreciação (Cde):

$$Cde = \frac{100 - It}{100}$$

It= índice retirado da Tabela Ross-Heideck para estado "BOM" e vida útil de "10"

$$Cde = \frac{100 \times It}{100}$$

$$Cde = \frac{100 \times 7,9}{100}$$

$$Cde = 0,921$$

e. Valor do Terreno/m², em zona rural = R\$ 35,00m² (IPTU MUNICIPAL)

f. Fatores de correção de terreno: - fator de localização (uma frente) – 1,0

- fator de topografia (plano) – 1,0

- fator pedologia (normal) – 1,0

2. Valor do Imóvel Novo (Vn): $Vn = Vc + Vt$

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

$$Vc = 83,30m^2 \times R\$ 1.448,08 = \text{R\$ 120.625,06}$$

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



PREFEITURA DE
**Alto Alegre
do Pindaré**
Juntos para *fazer muito mais*

Avenida João XXVIII, S/N - Centro
Alto Alegre do Pindaré - MA, CEP: 65398-000
pmaap.pmaap01@gmail.com
www.altoalegredopindare.ma.gov.br
CNPJ: 01.612.832/0001-21

ESTADO DO MARANHÃO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS TRANSPORTES E URBANISMO

$$Vt = 249,70m^2 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times R\$ 35,00 = \mathbf{R\$ 8.739,50}$$

Fls. 10
Proc. 220
Rub. HP

Valor do imóvel novo (Vn) = R\$ 120.625,06

3. Valor do Imóvel USADO (Vu): $Vu = Vn \times Cde$

$$Vu = R\$ 120.625,06 \times \\ 0,921 = R\$ 111.095,68$$

Valor do Imovel Usado (Vu) = R\$ 111.095,68

4. Valor do Aluguel: Valor do Imóvel usado (Vn) x 2,00%

$$\text{Valor de aluguel} = 111.095,68 \times 2,00\% = \mathbf{R\$ 1.110,95}$$