



Fls nº 140
Proc. nº 255
Ass. 140

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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PROCESSO: 255/2024

PROPRIETÁRIO/POSSUIDOR: FRANCILENE AZEVEDO MELO

CPF: 466.833.303-44

1. REQUERENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

2. OBJETO

Trata-se de Avaliação Mercadológica de um imóvel residencial, localizado na Rua Presidente Médici, nº 485, 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 com terreno de 4,65m de largura por 29,50m de comprimento, totalizando uma área de 137,20m², já as dimensões da edificação é de 4,65m de largura por 21,70m de comprimento, totalizando uma área de 100,90m², porém é um imóvel com dois pavimentos, térreo e 1º pavimento, assim totaliza uma área construída de 201,80m². Construído em alvenaria de tijolos cerâmico, piso cerâmico, pintura branca fosca e pintura na cor laranja, esquadrias em madeira, alumínio e vidro, forro em PVC, 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 Administração e Finanças como “Departamento de Tributos”. O imóvel consite em quatoze cômodos, entre eles: salas; dormitórios; cozinha e;



Fls nº

11

PROC. nº

255

Ass

[Signature]

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

banheiros. As salas e dormitórios estão sendo utilizadas como escritórios e banheiro e cozinha para o seu devido fim.

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\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais)**.

Alto Alegre do Pindaré - MA, 04 de novembro de 2024.


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



Fls nº 12
Proc. nº 255
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: $A = 137,20m^2$

b. Área Construída: $A = 201,80m^2$

c. Valor da Tabela CUB, outubro 2024 / Sinduscon – R-1 – Padrão Normal: **R\$ 2.004,29/m²**

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

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

$$Vu = \frac{100 \times 12}{45}$$

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

$$Vu = 26,67\%$$

Im = Idade do imóvel

D = Índice da Depreciação retirado da Tabela Ross-Heideck para estado “Regular” e Vida Útil de “26,67%”

D = 18,50%

e. Valor do Terreno/m², retirado do Código Tributário - Lei nº 031/2020: **R\$ 145,00**

2. Valor do Imóvel Novo (Vn):

$$Vn = Vc + Vt$$

Vc = Área total Construída x CUB.

$$Vc = 201,80m^2 \times R\$ 2.004,29m^2 = \textbf{R\$ 404.465,72}$$

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

$$Vt = 137,20m^2 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times R\$ 145,00 = \textbf{R\$ 19.894,00}$$

$$\text{Valor do imóvel novo (Vn)} = R\$ 404.465,72 + R\$ 19.894,00 = \textbf{R\$ 424.359,72}$$

3. Valor do Imóvel com Vida Útil em 26,67%:



Fls nº 13
Proc. nº 258
Ass. hp

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

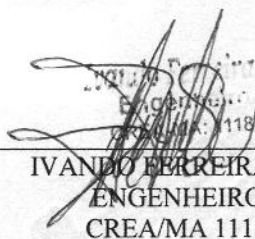
Valor do imóvel usado (Vi) = $R\$ 404.465,72 \times 26.67\% = R\$ 107.871,00$
 $R\$ 404.465,72 - 107.871,00 = \underline{R\$ 296.594,72}$

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

$V = 296.594,72 + 19.894,00 = \underline{R\$ 316.488,72}$

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

Valor de aluguel = $316.488,72 \times 0,50\% = \underline{R\$ 1.582,44}$


IVANDRO FERREIRA DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA/MA 1118729102