

PROCESSO: 079/2024

PROPRIETÁRIO/POSSUIDOR: JOÃO PAULO DE ALENCAR MEDEIROS

CPF: 113.463.504-42

1. REQUERENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, ESPORTE E LAZER

2. OBJETO

Trata-se da Avaliação Mercadológica de um imóvel Residencial/Comercial, localizado na Rua Nova, nº 600, centro, 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 vigentes.

5. VISTORIA

O referido imóvel tem uma **área construída de 488,83m²**, já o terreno tem uma **área total de 572,95m²**. É construído em alvenaria de tijolo cerâmico com reboco de cimento e areia, piso em cerâmica, pintura acrílica, forro em PVC, esquadrias em madeira, alumínio e vidro, e cobertura de telha cerâmica apoiada em estrutura de madeira.

A edificação consiste em um imóvel comercial, dividido em: duas salas, quinze quartos, quinze banheiros, duas áreas de serviço, uma garagem e quatro circulações.

O imóvel contém sistema de energia solar, apresenta cem módulos (placas) fotovoltaicas de 550Wp. A edificação tem 15 ares-condicionados, porém um deles está com funcionamento, não está “segurando” ligado.

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 Secretaria Municipal de Educação, Esporte e Lazer.

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 **R\$ 1.011.879,50 (um milhão onze mil oitocentos e setenta e nove reais e cinquenta centavos)** e um valor mensal de aluguel em **R\$ 20.237,59 (vinte mil duzentos e trinta e sete reais e nove 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

Fls nº 41Proc. nº 079Ass. [assinatura]

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

DESCRIÇÃO TÉCNICA

1. Dados Técnicos

a. Área do Terreno: $A = 572,95\text{m}^2$

b. Área Construída: $A = 488,83\text{m}^2$

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

1.931,81/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 “Entre Regular e Reparos Simples” e Vida Útil de “30%”

D = 26%

e. Valor do terreno/m²: Rua Nova, Centro de Alto Alegre do Pindaré - MA - R\$ 145,00/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

2. Valor do Imóvel Novo (Vn):

$$Vn = Vc + Vt$$

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

$$Vc = 488,83\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.931,81\text{m}^2 = \text{R\$ } 944.326,68$$

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

$$Vt = 572,95\text{m}^2 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times \text{R\$ } 145,00 = \text{R\$ } 83.077,75$$

$$\text{Valor do imóvel novo (Vn)} = \text{R\$ } 944.326,68 + \text{R\$ } 83.077,75 = \text{R\$ } 1.027.404,43$$

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

$$\text{R\$ } 944.326,68 \times 26\% = \text{R\$ } 245.524,93$$

$$\text{Valor do imóvel usado (Vi)} = 944.326,68 - 245.524,93 = \text{R\$ } 698.801,75$$

Valor Total do Imóvel (V) = Valor do imóvel usado (Vi) + Valor do Terreno (Vt) + Valor do sistema de energia solar

$$V = 698.801,75 + 83.077,75 + 230.000,00$$

$$\text{Valor Total do Imóvel (V)} = \text{R\$ } 1.011.879,50 \text{ reais}$$

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

$$\text{Valor de aluguel} = \text{R\$ } 1.011.879,50 \times 2\% = \text{R\$ } 20.237,59 \text{ reais}$$

Julio Cesar Domingues Moraes Jr.
Engenheiro Civil
CREA-MA 1120757142

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