

PROCESSO: 261/2023

PROPRIETÁRIO/POSSUIDOR: ROSENI DE FRANÇA PEREIRA

CPF: 995.235.903-91

1. REQUERENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, ESPORTE E LAZER.

2. OBJETO

Trata-se da Avaliação Mercadológica de um imóvel residencial, localizado na Rua Principal, s/nº, Bairro CR Almeida, 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 de aluguel mensal da edificação.

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 dimensões de 9,00m de largura por 29,70m de comprimento, totalizando uma área de 267,30m², já as dimensões da edificação é de 9,00m de largura por 16,40m de comprimento, totalizando uma área de 147,60m². É construído em alvenaria de tijolo cerâmico revestidos com reboco de cimento e areia, piso cerâmico e em concreto, parede com pintura a base de cal, esquadrias em madeira, sem forro, e cobertura de telha cerâmica apoiada em estrutura de madeira.

A edificação consiste em um imóvel residencial, dividido em: uma garagem, duas salas, três quartos, uma cozinha, um banheiro, uma área de serviço e uma despensa. No qual é utilizada pela Secretaria Municipal de Educação, Esporte e Lazer para funcionamento das salas de aulas, devido a reforma da Escola Monteiro Lobato.

6. CONCLUSÃO

De acordo com os cálculos estabelecidos no Anexo I, e 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 mensal do aluguel do referido imóvel em **R\$ 1.001,24** (Hum mil e um reais e vinte e quatro centavos).

Alto Alegre do Pindaré - MA, 26 de abril de 2023.

Julio Cesar Domingues Moraes Junior
Engenheiro Civil
CREA-MA 1120757142

JULIO CESAR DOMINGUES MORAES JUNIOR
ENGENHEIRA CIVIL
CREA-MA 112075714-2

DESCRIÇÃO TÉCNICA

1. Dados Técnicos

a. Área do Terreno: $A = 267,30 \text{ m}^2$

b. Área Construída: $A = 147,60 \text{ m}^2$

c. Valor da Tabela CUB / Sinduscon – R-1 – Acabamento Baixo: **R\$ 1.692,97/m²**

d. Cálculo da porcentagem de Vida Útil do Imóvel (V_u) $V_u = \frac{100 - I_m}{100}$

$$V_u = \frac{100 \times I_m}{60}$$

$$V_u = \frac{100 \times 20}{60}$$

$$V_u = 33,33\%$$

I_m = Idade do imóvel

D = Índice da Depreciação retirado da Tabela Ross-Heideck para estado “Reparos Importantes” e Vida Útil de “33,33%”

$D = 63,40\%$

e. Valor do terreno/m²: Rua Principal, Bairro CR Almeida - R\$ 65,00/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 (V_n):

$$V_n = V_c + V_t$$

$V_c = \text{Área total Construída} \times \text{CUB}$

$$V_c = 147,60\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.629,97\text{m}^2 = \text{R\$ } 249.882,37$$

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

$$V_t = 267,30\text{m}^2 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times \text{R\$ } 65,00 = \text{R\$ } 17.374,50$$

$$\text{Valor do imóvel novo (Vn)} = \text{R\$ } 249.882,37 + \text{R\$ } 17.374,50 = \text{R\$ } 267.256,87$$

3. Valor do Imóvel com Vida Útil em 33,33%:

$$\text{R\$ } 249.882,37 \times 63,40\% = \text{R\$ } 158.425,42$$

Valor do imóvel usado (V_i) =

$$249.882,37 - 158.425,42 = \text{R\$ } 91.456,95$$

Valor Total do Imóvel (V) = Valor do imóvel usado (V_i) + Valor do Terreno (V_t)

$$V = 91.456,95 + 17.374,50 = \text{R\$ } 108.831,45$$

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

$$\text{Valor de aluguel} = \text{R\$ } 108.831,45 \times 0,92\% = \text{R\$ } 1.001,24 \text{ reais}$$

Julio Cesar Domingues Moraes Junior
Engenheiro Civil
CREA/MA 1120757142

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