

PROCESSO: 240/2023

PROPRIETÁRIO/POSSUIDOR: JOSÉ DA CONCEIÇÃO

CPF: 864.797.413-15

1. REQUERENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, ESPORTE E LAZER.

2. OBJETO

Trata-se da Avaliação Mercadológica de um imóvel residencial, localizado na Rua Carajás, s/nº, Povoado de Mineirinho, 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 terreno do referido imóvel tem dimensões de **9,65m de largura por 20,30m de comprimento**, totalizando uma **área de 196,000m²**, já as dimensões da edificação é de **9,65m de largura por 11,80m de comprimento**, totalizando uma **área de 114,00m²**. É construído em alvenaria de tijolo cerâmico revestidos com reboco de cimento e areia, piso cerâmico, pintura a base de cal, esquadrias em madeira e alumínio, e cobertura de telha cerâmica apoiada em estrutura de madeira.

A edificação consiste em um imóvel residencial, porém será utilizado como comercial, o imóvel é dividido em: três salas, quatro dormitórios, uma cozinha, um banheiro e uma garagem. A qual será utilizada pela Secretaria Municipal de Educação, Esportes e Lazer para funcionamento temporário das salas de aula, devido a reforma da escola Gastão Dias Vieira.

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 mensal do aluguel do referido imóvel em **R\$ 1.198,27** (Hum mil e cento e noventa e oito reais e vinte e sete centavos).

Alto Alegre do Pindaré - MA, 20 de abril de 2023.


Julio Cesar Domingues Moraes Junior
Engenheiro Civil
CREA-MA 1120757142

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



Folhas nº 07
Processo nº 249
Rubrica nº 17

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

DESCRIÇÃO TÉCNICA

1. Dados Técnicos

a. Área do Terreno: $A = 196,00\text{m}^2$

b. Área Construída: $A = 114,00\text{m}^2$

c. Valor da Tabela CUB / Sinduscon – R-1 – Acabamento Normal: **R\$ 1.914,24/m²**

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

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

$$Vu = \frac{100 \times Im}{60}$$

$$Vu = \frac{100 \times 21}{60}$$

$$Vu = 35\%$$

Im = Idade do imóvel

D = Índice da Depreciação retirado da Tabela Ross-Heideck para estado “Reparos

Importantes” e Vida Útil de “35%”

D = 64,20%

e. Valor do Terreno/m², retirado do Código Tributário - Lei nº 031/2020: R\$ 35,00

[...] demais logradouros localizados no POVOADO MINEIRINHO, dentro do Novo Perímetro urbano do município (Lei Municipal nº 002/2019).

2. Valor do Imóvel Novo (Vn):

$$Vn = Vc + Vt$$

Vc = Área total Construída x CUB.



Folhas nº	08
Processo nº	2113
Rubrica nº	17

$$V_c = 114,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.914,24\text{m}^2 = \text{R\$ } 218.223,36$$

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

$$V_t = 196,00\text{m}^2 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times \text{R\$ } 35,00 = \text{R\$ } 6.860,00$$

$$\text{Valor do imóvel novo (Vn)} = \text{R\$ } 218.223,36 + \text{R\$ } 6.860,00 = \text{R\$ } 225.083,36$$

3. Valor do Imóvel com Vida Útil em 35%:

$$\begin{aligned} \text{Valor do imóvel usado (Vi)} &= \text{R\$ } 218.223,36 \times 64,20\% = \text{R\$ } 140.099,39 \\ &= 218.223,36 - 140.099,39 = \text{R\$ } 78.123,97 \end{aligned}$$

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

$$V = 78.123,97 + 6.860,00 = \text{R\$ } 84.983,97$$

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

$$\text{Valor de aluguel} = \text{R\$ } 84.983,97 \times 1,41\% = \text{R\$ } 1.198,27 \text{ reais}$$

Julio Cesar Domingues Moraes Junior
Engenheiro Civil
CREA-MA 1120757142

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