

**PROCESSO:** 516/2023

**PROPRIETÁRIO/POSSUIDOR:** FABRICIA SOARES SILVA

**CPF:** 050.455.453-02

**1. REQUERENTE**

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, ESPORTE E LAZER.

**2. OBJETO**

Trata-se da Avaliação Mercadológica de um imóvel residencial, localizado na Rua São Vicente, nº 188, 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 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 virgentes.

**5. VISTORIA**

O referido imóvel tem dimensões de **13,03m de largura** por **17,24m de comprimento**, totalizando uma **área de 224,63m<sup>2</sup>**, já as dimensões da edificação é de **7,01m de largura** por **14,85m de comprimento**, totalizando uma **área de 104,11m<sup>2</sup>**. É construído em alvenaria de tijolo cerâmico revestidos com reboco de cimento e areia, piso cerâmico, parede com revestimento e pintura acrílica, esquadrias em alumínio e vidro, forro em gesso, e cobertura de telha cerâmica apoiada em estrutura de madeira.

Consiste em um imóvel residencial, dividido em: uma garagem, uma sala, dois quartos, uma cozinha, quatro banheiros, uma área de serviço, uma despensa e uma circulação. No qual será utilizada pela secretaria municipal de educação, esporte e lazer para funcionamento de uma escolinha de Alto Alegre do Pindaré - MA.

**6. CONCLUSÃO**

**O imóvel encontra-se em bom estado de conservação, portanto não a necessidade de realizar adaptações, pois já está adequada para uso a que se destina.** 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 para compra do referido imóvel em **R\$ 181.915,20 reais** (cento e oitenta e um mil novecentos e quinze reais e vinte centavos) e um valor mensal do aluguel em **R\$ 2.819,68** (dois mil oitocentos e dezenove reais e sessenta e oito centavos).

Alto Alegre do Pindaré - MA, 06 de dezembro de 2023.

  
Julio Cesar Domingues Moraes Junior  
Engenheiro Civil  
CREA-MA 1120757142

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



## AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Folhas nº 04  
Processo nº 516  
Rubrica nº 60

### DESCRIÇÃO TÉCNICA

#### 1. Dados Técnicos

a. Área do Terreno:  $A = 224,63\text{m}^2$

b. Área Construída:  $A = 104,11\text{m}^2$

c. Valor da Tabela CUB / Sinduscon – R1-B - Mês de Nov/2023 – Padrão Baixo: **R\$ 1.697,04/m<sup>2</sup>**

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

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

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

$$Vu = \frac{100 \times 15}{60}$$

$$Vu \cong 26\%$$

Im = Idade do imóvel

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

**D = 23,10%**

e. Valor do terreno/m<sup>2</sup>: Rua São Vicente, Centro de Alto Alegre do Pindaré - MA - R\$ 205,00/m<sup>2</sup> (IPTU MUNICIPAL)

f. Fatores de correção de terreno:	Fator de Localização (Uma Frente)	1,00
	Fator de Topografia (Plano)	1,00
	Fator de Pedologia (Normal)	1,00



## 2. Valor do Imóvel Novo (Vn):

$$Vn = Vc + Vt$$

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

$$Vc = 104,11\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.697,04/\text{m}^2 = \text{R\$ } 176.678,83$$

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

$$Vt = 224,63\text{m}^2 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times \text{R\$ } 205,00 = \text{R\$ } 46.049,15$$

$$\text{Valor do imóvel novo (Vn)} = \text{R\$ } 176.678,83 + \text{R\$ } 46.049,15 = \text{R\$ } 222.727,98$$

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

$$\text{R\$ } 176.678,83 \times 23,10\% = \text{R\$ } 40.812,81$$

$$\text{Valor do imóvel usado (Vi)} = 176.678,83 - 40.812,81 = \text{R\$ } 135.866,05$$

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

$$V = \text{R\$ } 135.866,05 + \text{R\$ } 46.049,15 = \text{R\$ } 181.915,20 \text{ reais}$$

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

$$\text{Valor de aluguel} = \text{R\$ } 181.915,20 \times 1,55\% = \text{R\$ } 2.819,68 \text{ reais}$$

Julio Cesar Domingues Moraes Junior  
Engenheiro Civil  
CREA-MA 1120757142

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

Folhas nº	08
Processo nº	516
Rubrica nº	4