LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1 - REQUERENTE

IGREJA CRISTÃ EVANGÉLICA DA AICEB.

2 - OBJETO

Trata-se da avaliação mercadológica de um imóvel destinado à locação para o funcionamento de uma creche escolar, localizado na Av. Imperatriz, nº 1026, Centro, João Lisboa - MA.

3 - DESCRIÇÃO DO OBJETIVO

Consiste em vistoriar e avaliar o imóvel acima citado, para emitir parecer técnico quanto ao valor de aluguel deste prédio.

4 - METODOLOGIA DO TRABALHO

Foi procedida vistoria que teve por finalidade a constatação das condições atuais do imóvel, tais como: tipo de piso, revestimento, pintura, cobertura, defeitos ou vícios de construção e execução em desacordo com os projetos e normas pertinentes.

5 - VISTORIA

De acordo com a vistoria realizada por uma equipe técnica no local, constatamos as seguintes características do imóvel e passaremos a descrevê-las:

5.1 - DIMENSÕES LIMITES

O imóvel em questão possui área construída de 418,00 m² e o terreno possui área na forma geométrica de um polígono irregular de 1201,40 m².

5.2 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel em questão é um edifício institucional construído em alvenaria de tijolo cerâmico, com cobertura de telha cerâmica apoiada em estrutura de madeira. As salas possuem piso cerâmico esmaltado, enquanto as áreas comuns de circulação possuem piso de cimento, e as paredes são revestidas com pintura PVA látex, em bom estado. O forro em PVC, as esquadrias são portas de ferro e janelas em vidro.
O edifício conta com os seguintes cômodos:

- 4 salas de aula
- 1 recepção/secretaria
- 2 banheiros externos
- 1 cozinha
- 1 lavanderia
- 1 depósito
- Pátio aberto com um cantinho de brinquedos.

5.3 - CONDIÇÕES DO IMÓVEL:

• As instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas estão em pleno funcionamento.
• O imóvel encontra-se em estado regular de acabamento e revestimento.

5.4 - INFRAESTRUTURA DO LOCAL

Possui via de acesso revestida com pavimentação asfáltica, iluminação pública, rede de água, rede de drenagem pluvial e coleta de lixo, além de transporte coletivo nas proximidades.

6 - CONCLUSÃO

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação, com instalações em conformidade e pleno funcionamento. Para manter sua durabilidade e funcionalidade, recomenda-se:

- Inspeções periódicas nas instalações elétricas e hidráulicas.
- Manutenção da cobertura para evitar infiltrações.
- Revisão da pintura e pequenos reparos em revestimentos.
- Verificação do sistema de drenagem e conservação das áreas externas.

O valor estimado de aluguel foi fixado em R$ 2.000,00, conforme as condições do imóvel e o mercado local.

7 - RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Nome: MANOEL REGO SANTANA NETO
CARGO: ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 1121631720 MA

Assinatura: _____

ANEXO I - CÁLCULO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL

DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL	VALORES
A. ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (m²)	418,00
B. ÁREA TOTAL DO TERRENO (m²)	1201,40
C. VALOR POR M² (R$/m²) *TABELA CUB/SINDUSCON - Padrão Institucional Normal	R$ 1.686,67
D.VALOR DO TERRENO/m²	R$ 269,04
E. COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO (%) *TABELA ROSS-HEIDECKE	0,752
F. FATORES DE CORREÇÃO DE TERRENO	
F.1 FATOR LOCALIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO (Frente) - fle	1,00
F.2 FATOR TOPOGRAFIA (Terreno plano) - ft	1,00
F.1 FATOR PEDOLOGIA (Superfície normal) - fp	1,00
F.1 FATOR DE SITUAÇÃO DO TERRENO (Meio de quadra) - fst	1,00

MEMÓRIA DE CÁLCULO	VALORES
1. VALOR DA CONSTRUÇÃO (Vc)	
Área total construída X Valor/m²	R$ 705.028,06
2. VALOR DO TERRENO (Vt)	
Área do terreno X fle X ft X fp X fst X Valor do terreno	R$ 323.224,66
3. VALOR DO IMÓVEL USADO (Vu)	
Valor do imóvel novo X Coeficiente de depreciação	R$ 174.846,96
4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (Vto)	
Valor do imóvel usado + Valor do terreno	R$ 498.071,61
5. VALOR DO ALUGUEL	
Considera-se de 0,5 a 1% do valor do imóvel	R$ 2.490,36

Ajustando para um valor de mercado adequado, estima-se o aluguel em **R$ 2.000,00**.

ANEXO II – TABELA CUB/M²

CUB/m² Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Janeiro/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Janeiro/2025**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	1.762,64
PP-4	1.592,51
R-8	1.527,94
PIS	1.157,95

PADRÃO NORMAL	
R-1	2.009,94
PP-4	1.907,27
R-8	1.691,34
R-16	1.639,51

PADRÃO ALTO	
R-1	2.454,98
R-8	2.030,86
R-16	2.142,07

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	1.980,81
CSL-8	1.689,67
CSL-16	2.258,55

PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.110,65
CSL-8	1.835,09
CSL-16	2.441,32

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	1.750,66
GI	954,96

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Janeiro/2025)

Número índice: - (Base Fev/2007 = 100)
Variação Global: -

Sinduscon-MA Data de emissão: 17/02/2025 08:33

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1 – REQUERENTE

CENTRO DE REFERÊNCIA E ASSISTENCIA SOCIAL – CRAS NO BAIRRO NORTE SUL – JOÃO LISBOA - MA.

2 - OBJETO

Trata-se da avaliação mercadológica de um imóvel destinada ao CRAS NORTE SUL, localizada na Rua B nº 13, Norte Sul, João Lisboa – MA.

3 - DESCRIÇÃO DO OBJETIVO

Consiste em vistoriar e avaliar o imóvel acima citado, para emitir parecer técnico quanto ao valor de aluguel deste prédio.

4 - METODOLOGIA DO TRABALHO

Foi procedida vistoria que teve por finalidade a constatação das condições atuais do imóvel, tais como: tipo de piso, revestimento, pintura, cobertura, defeitos ou vícios de construção e execução em desacordo com os projetos e normas pertinentes.

5 - VISTORIA

De acordo com a vistoria realizada por uma equipe técnica no local, constatamos as seguintes características do imóvel e passaremos a descrevê-las:

5.1 - DIMENSÕES LIMITES

O imóvel em questão possui área construída de 153,45 m² e o terreno possui área na forma geométrica de um polígono irregular de 300,00 m².

5.2 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel em questão é uma residência unifamiliar construída em alvenaria de tijolo cerâmico, com cobertura de telha cerâmica apoiada em estrutura de madeira. Todos os compartimentos possuem piso cerâmico esmaltado, e as paredes são revestidas com pintura PVA látex. O forro é de gesso nos dormitórios e PVC nas salas, cozinha e banheiros. As esquadrias são de madeira, com qualidade razoável.
A residência possui os seguintes cômodos:

- 4 salas
- 3 banheiros
- 1 cozinha
- 1 área coberta
- Garagem
- Pátio

5.3 - CONDIÇÕES DO IMÓVEL:

• As instalações hidráulicas e sanitárias estão em pleno funcionamento. As instalações elétricas também estão operando adequadamente, com exceção de pequenos reparos necessários.
• O imóvel encontra-se em estado regular de acabamento e revestimento.

5.4 - INFRAESTRUTURA DO LOCAL

Possui via de acesso revestida com pavimentação asfáltica, iluminação pública, rede de água, rede de drenagem pluvial e coleta de lixo, além de transporte coletivo nas proximidades.

6 - CONCLUSÃO

Após vistoria, concluímos que o imóvel está em bom estado de conservação, com pequenas necessidades de reparo. O valor estimado de locação para o imóvel destinado ao CRAS Norte Sul é de R$ 2.612,00, considerando a infraestrutura, o estado de conservação e os valores de mercado na região.

7 - RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Nome: MANOEL REGO SANTANA NETO
CARGO: ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 1121631720 MA

Assinatura: _____

ANEXO I - CÁLCULO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL

DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL	VALORES
A. ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (m²)	153,45
B. ÁREA TOTAL DO TERRENO (m²)	300,00
C. VALOR POR M² (R$/m²) *TABELA CUB/SINDUSCON - Padrão Institucional Normal	R$ 1.686,67
D.VALOR DO TERRENO/m²	R$ 115,98
E. COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO (%) *TABELA ROSS-HEIDECKE	0,0809
F. FATORES DE CORREÇÃO DE TERRENO	
F.1 FATOR LOCALIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO (Frente) - fle	1,00
F.2 FATOR TOPOGRAFIA (Terreno plano) - ft	1,00
F.1 FATOR PEDOLOGIA (Superfície normal) - fp	1,00
F.1 FATOR DE SITUAÇÃO DO TERRENO (Meio de quadra) - fst	1,00

MEMÓRIA DE CÁLCULO	VALORES
1. VALOR DA CONSTRUÇÃO (Vc)	
Área total construída X Valor/m²	R$ 258.819,51
2. VALOR DO TERRENO (Vt)	
Área do terreno X fle X ft X fp X fst X Valor do terreno	R$ 34.794,00
3. VALOR DO IMÓVEL USADO (Vu)	
Valor do imóvel novo X Coeficiente de depreciação	R$ 237.881,01
4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (Vto)	
Valor do imóvel usado + Valor do terreno	R$ 272.675,01
5. VALOR DO ALUGUEL	
Considera-se de 0,5 a 1% do valor do imóvel	R$ 2.726,75

Ajustando para um valor de mercado adequado, estima-se o aluguel em **R$ 2.612,00**.

ANEXO II – TABELA CUB/M²

CUB/m² Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Janeiro/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Janeiro/2025**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	1.762,64
PP-4	1.592,51
R-8	1.527,94
PIS	1.157,95

PADRÃO NORMAL	
R-1	2.009,94
PP-4	1.907,27
R-8	1.691,34
R-16	1.639,51

PADRÃO ALTO	
R-1	2.454,98
R-8	2.030,86
R-16	2.142,07

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	1.980,81
CSL-8	1.689,67
CSL-16	2.258,55

PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.110,65
CSL-8	1.835,09
CSL-16	2.441,32

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	1.750,66
GI	954,96

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Janeiro/2025)

Número índice: - (Base Fev/2007 = 100)
Variação Global: -

Sinduscon-MA Data de emissão: 17/02/2025 08:33

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1 - REQUERENTE

UNIDADE ESCOLAR FREI TOMÉ

2 - OBJETO

Trata-se da avaliação mercadológica de um imóvel para locação de imóvel para funcionamento da UNIDADE ESCOLAR FREI TOMÉ, localizado na Rua Principal, nº 22 – Povoado Mussambê - João Lisboa - MA

3 - DESCRIÇÃO DO OBJETIVO

Consiste em vistoriar e avaliar o imóvel acima citado, para emitir parecer técnico quanto ao valor de aluguel deste prédio.

4 - METODOLOGIA DO TRABALHO

Foi procedida vistoria que teve por finalidade a constatação das condições atuais do imóvel, tais como: tipo de piso, revestimento, pintura, cobertura, defeitos ou vícios de construção e execução em desacordo com os projetos e normas pertinentes.

5 - VISTORIA

De acordo com a vistoria realizada por uma equipe técnica no local, constatamos as seguintes características do imóvel e passaremos a descrevê-las:

5.1 - DIMENSÕES LIMITES

O imóvel em questão possui área construída de 132,37 m² e o terreno possui área na forma geométrica de um retângulo de 300,00 m².

5.2 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel em questão é um edifício residencial construído em alvenaria de tijolo cerâmico, com cobertura de telha cerâmica apoiada em estrutura de madeira. O imóvel possui piso grosso, e algumas paredes são rebocadas, mas nem todos os cômodos estão revestidos. Pintura em pequenas partes do imóvel. As esquadrias são de madeira, e o imóvel conta com os seguintes cômodos:

- 2 quartos
- 1 sala de estar
- 1 quarto com banheiro
- 1 cozinha
- 1 banheiro externo
- 1 lavanderia
- 1 garagem

5.3 - CONDIÇÕES DO IMÓVEL:

• As instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas estão em pleno funcionamento, porém requerem manutenção regular para garantir sua eficiência.

5.4 - INFRAESTRUTURA DO LOCAL

Possui via de acesso sem pavimentação asfáltica, iluminação pública e rede de água.

6 - CONCLUSÃO

Após a vistoria e análise das características do imóvel, considerando sua infraestrutura, localização e estado de conservação, conclui-se que o valor estimado de locação do imóvel é de R$ 627,00. Este valor foi definido com base na precificação de mercado para imóveis com características semelhantes na região de João Lisboa - MA, levando em conta a ausência de pavimentação asfáltica, a presença de rede de água e iluminação pública, além da necessidade de eventuais melhorias estruturais para adequação ao uso pretendido.

7 - RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Nome: MANOEL REGO SANTANA NETO
CARGO: ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 1121631720 MA

Assinatura: _____

ANEXO I - CÁLCULO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL

DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL	VALORES
A. ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (m²)	132,37
B. ÁREA TOTAL DO TERRENO (m²)	300,00
C. VALOR POR M² (R$/m²) *TABELA CUB/SINDUSCON - Padrão Residencial Normal R-1	R$ 2.009,94
D.VALOR DO TERRENO/m² (Valor Zona rural em hectare transformado para m²)	R$ 1,13
E. COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO (%) *TABELA ROSS-HEIDECKE	0,752
F. FATORES DE CORREÇÃO DE TERRENO	
F.1 FATOR LOCALIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO (Frente) - fle	1,00
F.2 FATOR TOPOGRAFIA (Terreno plano) - ft	1,00
F.1 FATOR PEDOLOGIA (Superfície normal) - fp	1,00
F.1 FATOR DE SITUAÇÃO DO TERRENO (Meio de quadra) - fst	1,00

MEMÓRIA DE CÁLCULO	VALORES
1. VALOR DA CONSTRUÇÃO (Vc)	
Área total construída X Valor/m²	R$ 266.055,76
2. VALOR DO TERRENO (Vt)	
Área do terreno X fle X ft X fp X fst X Valor do terreno	R$ 339,00
3. VALOR DO IMÓVEL USADO (Vu)	
Valor do imóvel novo X Coeficiente de depreciação	R$ 65.981,83
4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (Vto)	
Valor do imóvel usado + Valor do terreno	R$ 66.320,83
5. VALOR DO ALUGUEL	
Considera-se de 0,5 a 1% do valor do imóvel	R$ 663,21

Ajustando para um valor de mercado adequado, estima-se o aluguel em **R$ 627,00**.

ANEXO II – TABELA CUB/M²

CUB/m² Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Janeiro/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Janeiro/2025**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	1.762,64
PP-4	1.592,51
R-8	1.527,94
PIS	1.157,95

PADRÃO NORMAL	
R-1	2.009,94
PP-4	1.907,27
R-8	1.691,34
R-16	1.639,51

PADRÃO ALTO	
R-1	2.454,98
R-8	2.030,86
R-16	2.142,07

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	1.980,81
CSL-8	1.689,67
CSL-16	2.258,55

PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.110,65
CSL-8	1.835,09
CSL-16	2.441,32

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	1.750,66
GI	954,96

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Janeiro/2025)

Número índice: - (Base Fev/2007 = 100)
Variação Global: -

Sinduscon-MA Data de emissão: 17/02/2025 08:33

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1 – REQUERENTE

ESCOLA CASULO – JOÃO LISBOA – MA

2 - OBJETO

Trata-se da avaliação mercadológica de um imóvel destinada ao ESCOLA CASULO NO BAIRRO CIDADE NOVA, localizada na Rua da Mangueira, 1468, Centro - João Lisboa/MA.

3 - DESCRIÇÃO DO OBJETIVO

Consiste em vistoriar e avaliar o imóvel acima citado, para emitir parecer técnico quanto ao valor de aluguel deste prédio.

4 - METODOLOGIA DO TRABALHO

Foi procedida vistoria que teve por finalidade a constatação das condições atuais do imóvel, tais como: tipo de piso, revestimento, pintura, cobertura, defeitos ou vícios de construção e execução em desacordo com os projetos e normas pertinentes.

5 - VISTORIA

De acordo com a vistoria realizada por uma equipe técnica no local, constatamos as seguintes características do imóvel e passaremos a descrevê-las:

5.1 - DIMENSÕES LIMITES

O imóvel em questão possui área construída de 237,9 m² e o terreno possui área na forma geométrica de um polígono irregular de 1.493,12 m².

5.2 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel em questão é residencial construído em alvenaria de tijolo cerâmico, com cobertura de telha cerâmica apoiada em estrutura de madeira. Todos os compartimentos possuem piso cerâmico, e as paredes são revestidas com pintura PVA, forro em Madeira apenas nos quartos e banheiros. A residência conta com os seguintes cômodos:

- 1 Sala estar
- 1 Recepção
- 1 Sala jantar
- 2 Suítes
- 1 Quarto
- 1 Depósito
- 1 Lavanderia
- 2 Cozinhas
- 1 Piscina
- Pátio Externo aberto

5.3 - CONDIÇÕES DO IMÓVEL:

• As instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas estão em funcionamento, porém requerem manutenção regular para garantir sua eficiência.
• O imóvel apresenta condições de manutenção precárias, com instalações elétricas fora do padrão, tomadas e janelas em desconformidade com as especificações adequadas. O telhado possui altura insuficiente, e o madeiramento está visivelmente degradado, exigindo reparos.

5.4 - INFRAESTRUTURA DO LOCAL

Possui via de acesso revestida com pavimentação asfáltica, iluminação pública, rede de água, rede de drenagem pluvial e coleta de lixo, além de transporte coletivo nas proximidades.

6 - CONCLUSÃO

Após análise detalhada das condições do imóvel e levando em consideração os aspectos técnicos observados durante a vistoria, bem como o contexto do mercado local, o valor estimado de aluguel para o imóvel foi fixado em R$ 2.092,40. Este valor reflete as características do imóvel, as condições de manutenção e a localização no bairro Cidade Nova, levando em conta a infraestrutura existente e a demanda local.

7 - RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Nome: MANOEL REGO SANTANA NETO
CARGO: ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 1121631720 MA

Assinatura: _____

ANEXO I - CÁLCULO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL

DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL	VALORES
A. ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (m²)	237,90
B. ÁREA TOTAL DO TERRENO (m²)	1493,12
C. VALOR POR M² (R$/m²) *TABELA CUB/SINDUSCON - Padrão Residencial Normal R-1	R$ 2.009,94
D.VALOR DO TERRENO/m²	R$ 269,04
E. COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO (%) *TABELA ROSS-HEIDECKE	0,752
F. FATORES DE CORREÇÃO DE TERRENO	
F.1 FATOR LOCALIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO (Frente) - fle	1,00
F.2 FATOR TOPOGRAFIA (Terreno plano) - ft	1,00
F.1 FATOR PEDOLOGIA (Superfície normal) - fp	1,00
F.1 FATOR DE SITUAÇÃO DO TERRENO (Meio de quadra) - fst	1,00

MEMÓRIA DE CÁLCULO	VALORES
1. VALOR DA CONSTRUÇÃO (Vc)	
Área total construída X Valor/m²	R$ 478.164,73
2. VALOR DO TERRENO (Vt)	
Área do terreno X fle X ft X fp X fst X Valor do terreno	R$ 401.709,00
3. VALOR DO IMÓVEL USADO (Vu)	
Valor do imóvel novo X Coeficiente de depreciação	R$ 118.584,85
4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (Vto)	
Valor do imóvel usado + Valor do terreno	R$ 520.293,86
5. VALOR DO ALUGUEL	
Considera-se de 0,5 a 1% do valor do imóvel	R$ 2.601,47

Ajustando para um valor de mercado adequado, estima-se o aluguel em **R$ 2.092,40**.

ANEXO II – TABELA CUB/M²

CUB/m² Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Janeiro/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Janeiro/2025**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	1.762,84
PP-4	1.592,51
R-8	1.527,94
PIS	1.157,95

PADRÃO NORMAL	
R-1	2.009,94
PP-4	1.907,27
R-8	1.691,34
R-16	1.639,51

PADRÃO ALTO	
R-1	2.454,98
R-8	2.030,86
R-16	2.142,07

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	1.980,81
CSL-8	1.689,67
CSL-16	2.258,55

PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.110,65
CSL-8	1.835,09
CSL-16	2.441,32

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	1.750,66
GI	954,96

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Janeiro/2025)

Número índice: - (Base Fev/2007 = 100)
Variação Global: -

Sinduscon-MA Data de emissão: 17/02/2025 08:33

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1 - REQUERENTE

UNIDADE ESCOLAR FREI TOMÉ

2 - OBJETO

Trata-se da avaliação mercadológica de um imóvel destinado à locação para o funcionamento da UNIDADE ESCOLAR FREI TOMÉ ANEXO, localizado na Rua Pernambuco s/nº, Povoado Mussambê de João Lisboa – MA.

3 - DESCRIÇÃO DO OBJETIVO

Consiste em vistoriar e avaliar o imóvel acima citado, para emitir parecer técnico quanto ao valor de aluguel deste prédio.

4 - METODOLOGIA DO TRABALHO

Foi procedida vistoria que teve por finalidade a constatação das condições atuais do imóvel, tais como: tipo de piso, revestimento, pintura, cobertura, defeitos ou vícios de construção e execução em desacordo com os projetos e normas pertinentes.

5 - VISTORIA

De acordo com a vistoria realizada por uma equipe técnica no local, constatamos as seguintes características do imóvel e passaremos a descrevê-las:

5.1 - DIMENSÕES LIMITES

O imóvel em questão possui área construída de 63 m² e o terreno possui área na forma geométrica de um polígono irregular de 575,00 m².

5.2 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel em questão é um edifício residencial construído em alvenaria de tijolo cerâmico, com cobertura de telha cerâmica apoiada em estrutura de madeira. O imóvel possui piso cimentado, e algumas paredes são revestidas rebocadas sem pintura e sem forro. As esquadrias são portas de madeira e janelas em madeira. O edifício conta com os seguintes cômodos:

- 2 quartos
- 1 sala
- 1 cozinha
- 1 banheiro externo
- 1 banheiro social
- 1 lavanderia

5.3 - CONDIÇÕES DO IMÓVEL:

• As instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas estão em pleno funcionamento, porém requerem manutenção regular para garantir sua eficiência.

5.4 - INFRAESTRUTURA DO LOCAL

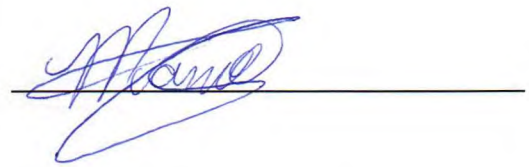
Possui via de acesso sem pavimentação asfáltica, iluminação pública e rede de água.

6 - CONCLUSÃO

Após a vistoria e análise das características do imóvel, considerando sua infraestrutura, localização e estado de conservação, conclui-se que o valor estimado de locação do imóvel é de R$ 627,72. Este valor foi definido com base na precificação de mercado para imóveis com características semelhantes na região de João Lisboa - MA, levando em conta a ausência de pavimentação asfáltica, a presença de rede de água e iluminação pública, além da necessidade de eventuais melhorias estruturais para adequação ao uso pretendido.

7 - RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Nome: MANOEL REGO SANTANA NETO
CARGO: ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 1121631720 MA

Assinatura: 

ANEXO I - CÁLCULO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL

DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL	VALORES
A. ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (m²)	63,00
B. ÁREA TOTAL DO TERRENO (m²)	575,00
C. VALOR POR M² (R$/m²) *TABELA CUB/SINDUSCON - Padrão Residencial Normal R-1	R$ 2.009,94
D.VALOR DO TERRENO/m² (Valor Zona rural em hectare transformado para m²)	R$ 1,13
E. COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO (%) *TABELA ROSS-HEIDECKE	0,332
F. FATORES DE CORREÇÃO DE TERRENO	
F.1 FATOR LOCALIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO (Frente) - fle	1,00
F.2 FATOR TOPOGRAFIA (Terreno plano) - ft	1,00
F.1 FATOR PEDOLOGIA (Superfície normal) - fp	1,00
F.1 FATOR DE SITUAÇÃO DO TERRENO (Meio de quadra) - fst	1,00

MEMÓRIA DE CÁLCULO	VALORES
1. VALOR DA CONSTRUÇÃO (Vc)	
Área total construída X Valor/m²	R$ 126.626,22
2. VALOR DO TERRENO (Vt)	
Área do terreno X fle X ft X fp X fst X Valor do terreno	R$ 649,75
3. VALOR DO IMÓVEL USADO (Vu)	
Valor do imóvel novo X Coeficiente de depreciação	R$ 84.586,31
4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (Vto)	
Valor do imóvel usado + Valor do terreno	R$ 85.236,06
5. VALOR DO ALUGUEL	
Considera-se de 0,5 a 1% do valor do imóvel	R$ 639,27

Ajustando para um valor de mercado adequado, estima-se o aluguel em **R$ 627,72**.

ANEXO II – TABELA CUB/M²

CUB/m² Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Janeiro/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Janeiro/2025**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	1.762,64
PP-4	1.592,51
R-8	1.527,94
PIS	1.157,95

PADRÃO NORMAL	
R-1	2.009,94
PP-4	1.907,27
R-8	1.691,34
R-16	1.639,51

PADRÃO ALTO	
R-1	2.454,98
R-8	2.030,86
R-16	2.142,07

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	1.980,81
CSL-8	1.689,67
CSL-16	2.258,55

PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.110,65
CSL-8	1.835,09
CSL-16	2.441,32

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	1.750,66
GI	954,96

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Janeiro/2025)

Número índice: - (Base Fev/2007 = 100)
Variação Global: -

Sinduscon-MA Data de emissão: 17/02/2025 08:33

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1 - REQUERENTE

ESCOLA OLAVO BILAC (ANEXO)

2 - OBJETO

Trata-se da avaliação mercadológica de um imóvel destinado à locação para o funcionamento das atividades do ANEXO ESCOLA OLAVO BILACK, localizado no Povoado Cipó cortado II - João Lisboa – MA.

3 - DESCRIÇÃO DO OBJETIVO

Consiste em vistoriar e avaliar o imóvel acima citado, para emitir parecer técnico quanto ao valor de aluguel deste prédio.

4 - METODOLOGIA DO TRABALHO

Foi procedida vistoria que teve por finalidade a constatação das condições atuais do imóvel, tais como: tipo de piso, revestimento, pintura, cobertura, defeitos ou vícios de construção e execução em desacordo com os projetos e normas pertinentes.

5 - VISTORIA

De acordo com a vistoria realizada por uma equipe técnica no local, constatamos as seguintes características do imóvel e passaremos a descrevê-las:

5.1 - DIMENSÕES LIMITES

O imóvel em questão possui área construída de 71,79 m² e o terreno possui área na forma geométrica de um retângulo de 191.600 m².

5.2 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel em questão é um edifício residencial construído em alvenaria de tijolo cerâmico, com cobertura de telha cerâmica apoiada em estrutura de madeira. O imóvel possui piso grosso, e as paredes não possuem reboco. As esquadrias são de ferro, e o imóvel conta com os seguintes cômodos:

- 1 sala
- 1 banheiro
- 1 cantina

5.3 - CONDIÇÕES DO IMÓVEL:

• As instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas estão em pleno funcionamento, porém requerem manutenção regular para garantir sua eficiência.

5.4 - INFRAESTRUTURA DO LOCAL

Possui via de acesso sem pavimentação asfáltica, iluminação pública e rede de água.

6 - CONCLUSÃO

Após a vistoria e análise das características do imóvel, considerando sua infraestrutura, localização e estado de conservação, conclui-se que o valor estimado de locação do imóvel

é de **R$ 1.144,77**. Este valor foi definido com base na precificação de mercado para imóveis com características semelhantes na região de João Lisboa - MA, levando em conta a ausência de pavimentação asfáltica, a presença de rede de água e iluminação pública, além da necessidade de melhorias estruturais para adequação ao uso pretendido.

7 - RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Nome: MANOEL REGO SANTANA NETO
CARGO: ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 1121631720 MA

Assinatura: _____

ANEXO I - CÁLCULO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL

DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL	VALORES
A. ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (m²)	71,79
B. ÁREA TOTAL DO TERRENO (m²)	191.600
C. VALOR POR M² (R$/m²) *TABELA CUB/SINDUSCON - Padrão Residencial Normal R-1	R$ 2.009,94
D.VALOR DO TERRENO/m² (Valor Zona rural em hectare transformado para m²)	R$ 1,14
E. COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO (%) *TABELA ROSS-HEIDECKE	0,332
F. FATORES DE CORREÇÃO DE TERRENO	
F.1 FATOR LOCALIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO (Frente) - fle	1,00
F.2 FATOR TOPOGRAFIA (Terreno plano) - ft	1,00
F.1 FATOR PEDOLOGIA (Superfície normal) - fp	1,00
F.1 FATOR DE SITUAÇÃO DO TERRENO (Meio de quadra) - fst	1,00

MEMÓRIA DE CÁLCULO	VALORES
1. VALOR DA CONSTRUÇÃO (Vc)	
Área total construída X Valor/m²	R$ 144.293,59
2. VALOR DO TERRENO (Vt)	
Área do terreno X fle X ft X fp X fst X Valor do terreno	R$ 218.424,00
3. VALOR DO IMÓVEL USADO (Vu)	
Valor do imóvel novo X Coeficiente de depreciação	R$ 96.388,12
4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (Vto)	
Valor do imóvel usado + Valor do terreno	R$ 314.812,12
5. VALOR DO ALUGUEL	
Considera-se de 0,5 a 1% do valor do imóvel	R$ 1.574,06

Ajustando para um valor de mercado adequado, estima-se o aluguel em **R$ 1.144,77,00**.

ANEXO II – TABELA CUB/M²

CUB/m² Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Janeiro/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Janeiro/2025**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	1.762,64
PP-4	1.592,51
R-8	1.527,94
PIS	1.157,95

PADRÃO NORMAL	
R-1	2.009,94
PP-4	1.907,27
R-8	1.691,34
R-16	1.639,51

PADRÃO ALTO	
R-1	2.454,96
R-8	2.030,86
R-16	2.142,07

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	1.980,81
CSL-8	1.689,67
CSL-16	2.258,55

PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.110,65
CSL-8	1.835,09
CSL-16	2.441,32

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	1.750,66
GI	954,96

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Janeiro/2025)

Número índice: - (Base Fev/2007 = 100)
Variação Global: -

Sinduscon-MA Data de emissão: 17/02/2025 08:33

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1 - REQUERENTE

PRIMEIRA IGREJA BATISTA EM JOÃO LISBOA – CRECHE BATISTA.

2 - OBJETO

Trata-se da avaliação mercadológica de um imóvel destinado à locação para o funcionamento de uma creche escolar, localizado na rua São João, n°497, Centro, João Lisboa - MA.

3 - DESCRIÇÃO DO OBJETIVO

Consiste em vistoriar e avaliar o imóvel acima citado, para emitir parecer técnico quanto ao valor de aluguel deste prédio.

4 - METODOLOGIA DO TRABALHO

Foi procedida vistoria que teve por finalidade a constatação das condições atuais do imóvel, tais como: tipo de piso, revestimento, pintura, cobertura, defeitos ou vícios de construção e execução em desacordo com os projetos e normas pertinentes.

5 - VISTORIA

De acordo com a vistoria realizada por uma equipe técnica no local, constatamos as seguintes características do imóvel e passaremos a descrevê-las:

5.1 - DIMENSÕES LIMITES

O imóvel em questão possui área construída de 495,00 m² e o terreno possui área na forma geométrica de um polígono irregular de 573,00 m².

5.2 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel em questão é um edifício institucional construído em alvenaria de tijolo cerâmico, com cobertura de telha cerâmica apoiada em estrutura de madeira. As salas possuem piso cerâmico esmaltado, enquanto as áreas comuns de circulação possuem piso de cimento, e as paredes são revestidas com pintura PVA látex, em bom estado. O forro em PVC, as esquadrias são portas e janelas de ferro. O edifício conta com os seguintes cômodos:

- 6 salas de aula
- 1 recepção/secretaria
- 2 banheiros externos
- 1 cozinha
- 1 refeitório
- 1 lavanderia
- Pátio coberto com um cantinho de brinquedos
- 1 Galpão amplo e coberto

5.3 - CONDIÇÕES DO IMÓVEL:

- As instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas estão em pleno funcionamento.
- O imóvel encontra-se em estado regular de acabamento e revestimento.

5.4 - INFRAESTRUTURA DO LOCAL

Possui via de acesso revestida com pavimentação asfáltica, iluminação pública, rede de água, rede de drenagem pluvial e coleta de lixo, além de transporte coletivo nas proximidades.

6 - CONCLUSÃO

Após a vistoria realizada, conclui-se que o imóvel apresenta condições regulares de acabamento e revestimento. E embora as instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas estejam em pleno funcionamento, é necessária manutenção periódica para garantir sua eficiência.

O valor estimado de aluguel foi fixado em **R$ 4.200,00** conforme as condições do imóvel e o mercado local.

7 - RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Nome: MANOEL REGO SANTANA NETO
CARGO: ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 1121631720 MA

Assinatura: _____

ANEXO I - CÁLCULO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL

DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL	VALORES
A. ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (m²)	495,00
B. ÁREA TOTAL DO TERRENO (m²)	573,00
C. VALOR POR M² (R$/m²) *TABELA CUB/SINDUSCON - Padrão Institucional Normal	R$ 1.686,67
D.VALOR DO TERRENO/m²	R$ 269,04
E. COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO (%) *TABELA ROSS-HEIDECKE	0,0809
F. FATORES DE CORREÇÃO DE TERRENO	
F.1 FATOR LOCALIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO (Frente) - fle	1,00
F.2 FATOR TOPOGRAFIA (Terreno plano) - ft	1,00
F.1 FATOR PEDOLOGIA (Superfície normal) - fp	1,00
F.1 FATOR DE SITUAÇÃO DO TERRENO (Meio de quadra) - fst	1,00

MEMÓRIA DE CÁLCULO	VALORES
1. VALOR DA CONSTRUÇÃO (Vc)	
Área total construída X Valor/m²	R$ 834.901,65
2. VALOR DO TERRENO (Vt)	
Área do terreno X fle X ft X fp X fst X Valor do terreno	R$ 154.159,92
3. VALOR DO IMÓVEL USADO (Vu)	
Valor do imóvel novo X Coeficiente de depreciação	R$ 767.358,11
4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (Vto)	
Valor do imóvel usado + Valor do terreno	R$ 921.518,03
5. VALOR DO ALUGUEL	
Considera-se de 0,5 a 1% do valor do imóvel	R$ 4.607,59

Ajustando para um valor de mercado adequado, estima-se o aluguel em **R$ 4.200,00**.

ANEXO II – TABELA CUB/M²

CUB/m² Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Janeiro/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Janeiro/2025**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	1.762,64
PP-4	1.592,51
R-8	1.527,94
PIS	1.157,95

PADRÃO NORMAL	
R-1	2.009,94
PP-4	1.907,27
R-8	1.691,34
R-16	1.639,51

PADRÃO ALTO	
R-1	2.454,98
R-8	2.030,86
R-16	2.142,07

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	1.980,81
CSL-8	1.689,67
CSL-16	2.258,55

PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.110,65
CSL-8	1.835,09
CSL-16	2.441,32

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	1.750,66
GI	954,96

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Janeiro/2025)

Número índice: - (Base Fev/2007 = 100)
Variação Global: -

Sinduscon-MA Data de emissão: 17/02/2025 08:33

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1 - REQUERENTE

CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - CREAS

2 - OBJETO

Trata-se da avaliação mercadológica de um imóvel destinado à locação para o funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS, localizado na Rua Resplande, s/n, Centro, João Lisboa - MA.

3 - DESCRIÇÃO DO OBJETIVO

Consiste em vistoriar e avaliar o imóvel acima citado, para emitir parecer técnico quanto ao valor de aluguel deste prédio.

4 - METODOLOGIA DO TRABALHO

Foi procedida vistoria que teve por finalidade a constatação das condições atuais do imóvel, tais como: tipo de piso, revestimento, pintura, cobertura, defeitos ou vícios de construção e execução em desacordo com os projetos e normas pertinentes.

5 - VISTORIA

De acordo com a vistoria realizada por uma equipe técnica no local, constatamos as seguintes características do imóvel e passaremos a descrevê-las:

5.1 - DIMENSÕES LIMITES

O imóvel em questão possui área construída de 71.10 m² e o terreno possui área na forma geométrica de um polígono irregular de 157,50 m².

5.2 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel em questão é um edifício institucional construído em alvenaria de tijolo cerâmico, com cobertura de telha cerâmica apoiada em estrutura de madeira. As salas possuem piso cerâmico esmaltado, enquanto as áreas externas apresentam piso cimentado. As paredes são revestidas com pintura PVA látex e estão em estado de manutenção. O forro é composto por madeira e PVC, e as esquadrias são de madeira.

- 3 quartos
- 2 banheiros
- 1 sala
- 1 cozinha
- 1 despensa
- Garagem

5.3 - CONDIÇÕES DO IMÓVEL:

• As instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas necessitam de reparos.
• O imóvel encontra-se em estado de conservação que demanda manutenção para garantir segurança e habitabilidade.

5.4 - INFRAESTRUTURA DO LOCAL

Possui via de acesso revestida com pavimentação asfáltica, iluminação pública, rede de água, rede de drenagem pluvial e coleta de lixo, além de transporte coletivo nas proximidades.

6 - CONCLUSÃO

Após a vistoria e análise do estado de conservação do imóvel, considerando as condições gerais do local, a infraestrutura disponível estado de conservação da edificação, concluímos que o valor estimado de locação para o imóvel destinado ao funcionamento do CREAS é de **R$ 2.371,14** (dois mil, trezentos e setenta e um reais e quatorze centavos). Este valor é compatível com os valores de mercado para imóveis com características similares na região de João Lisboa - MA.

7 - RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Nome: MANOEL REGO SANTANA NETO
CARGO: ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 1121631720 MA

Assinatura: _____

ANEXO I - CÁLCULO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL

DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL	VALORES
A. ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (m²)	133,00
B. ÁREA TOTAL DO TERRENO (m²)	157,50
C. VALOR POR M² (R$/m²) *TABELA CUB/SINDUSCON - Padrão Residencial Normal R-1	R$ 2.009,94
D.VALOR DO TERRENO/m²	R$ 269,04
E. COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO (%) *TABELA ROSS-HEIDECKE	0,0809
F. FATORES DE CORREÇÃO DE TERRENO	
F.1 FATOR LOCALIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO (Frente) - fle	1,00
F.2 FATOR TOPOGRAFIA (Terreno plano) - ft	1,00
F.1 FATOR PEDOLOGIA (Superfície normal) - fp	1,00
F.1 FATOR DE SITUAÇÃO DO TERRENO (Meio de quadra) - fst	1,00

MEMÓRIA DE CÁLCULO	VALORES
1. VALOR DA CONSTRUÇÃO (Vc)	
Área total construída X Valor/m²	R$ 267.322,02
2. VALOR DO TERRENO (Vt)	
Área do terreno X fle X ft X fp X fst X Valor do terreno	R$ 42.373,80
3. VALOR DO IMÓVEL USADO (Vu)	
Valor do imóvel novo X Coeficiente de depreciação	R$ 245.695,67
4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (Vto)	
Valor do imóvel usado + Valor do terreno	R$ 288.069,47
5. VALOR DO ALUGUEL	
Considera-se de 0,5 a 1% do valor do imóvel	R$ 2.880,69

Ajustando para um valor de mercado adequado, estima-se o aluguel em **R$ 2.371,14**.

ANEXO II – TABELA CUB/M²

CUB/m² Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Janeiro/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Janeiro/2025**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	1.762,64
PP-4	1.592,51
R-8	1.527,94
PIS	1.157,95

PADRÃO NORMAL	
R-1	2.009,94
PP-4	1.907,27
R-8	1.691,34
R-16	1.639,51

PADRÃO ALTO	
R-1	2.454,96
R-8	2.030,86
R-16	2.142,07

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	1.980,81
CSL-8	1.689,67
CSL-16	2.258,55

PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.110,65
CSL-8	1.835,09
CSL-16	2.441,32

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	1.750,66
GI	954,96

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Janeiro/2025)

Número índice: - (Base Fev/2007 = 100)
Variação Global: -

Sinduscon-MA Data de emissão: 17/02/2025 08:33

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1 - REQUERENTE

CENTRO DE REFERÊNCIA E ASSISTENCIA SOCIAL – CRAS

2 - OBJETO

Trata-se da avaliação mercadológica de um imóvel destinada ao CRAS CIDADE NOVA, localizada na Rua da Mangueira nº 1272, Cidade nova, João Lisboa – MA.

3 - DESCRIÇÃO DO OBJETIVO

Consiste em vistoriar e avaliar o imóvel acima citado, para emitir parecer técnico quanto ao valor de aluguel deste prédio.

4 - METODOLOGIA DO TRABALHO

Foi procedida vistoria que teve por finalidade a constatação das condições atuais do imóvel, tais como: tipo de piso, revestimento, pintura, cobertura, defeitos ou vícios de construção e execução em desacordo com os projetos e normas pertinentes.

5 - VISTORIA

De acordo com a vistoria realizada por uma equipe técnica no local, constatamos as seguintes características do imóvel e passaremos a descrevê-las:

5.1 - DIMENSÕES LIMITES

O imóvel em questão possui área útil térreo de 138,80 m² e o terreno possui área na forma geométrica de um polígono irregular de 520,00 m².

5.2 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel em questão é uma edificação mista, composta por uma residência unifamiliar no pavimento superior e um ponto comercial no térreo. Construído em alvenaria de tijolo cerâmico e estrutura de concreto armado, possui cobertura de telha cerâmica apoiada em estrutura de madeira. Todos os compartimentos possuem piso cerâmico esmaltado, paredes revestidas com pintura PVA látex e forro de gesso em toda a edificação, garantindo um acabamento uniforme. O espaço comercial destinado à locação encontra-se em bom estado de conservação, contando com piso cerâmico esmaltado, paredes emassadas e pintadas, além de instalações elétricas e sistema de iluminação em conformidade, proporcionando um ambiente adequado para uso comercial.

A residência conta com os seguintes cômodos:

- 1 salão comercial
- 1 banheiro

5.3 - CONDIÇÕES DO IMÓVEL:

• As instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas estão em pleno funcionamento, porém requerem manutenção regular para garantir sua eficiência.
• O imóvel encontra-se em estado precário de conservação e uso.

5.4 - INFRAESTRUTURA DO LOCAL

Possui via de acesso revestida com pavimentação asfáltica, iluminação pública, rede de água, rede de drenagem pluvial e coleta de lixo, além de transporte coletivo nas proximidades.

6 - CONCLUSÃO

Após vistoria, concluímos que o imóvel está em bom estado de conservação, com pequenas necessidades de reparo. O valor estimado de locação para o imóvel destinado ao **CRAS Norte Sul** é de **R$ 5.643,13**, considerando a infraestrutura, o estado de conservação e os valores de mercado na região.

7 - RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Nome: MANOEL REGO SANTANA NETO
CARGO: ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 1121631720 MA

Assinatura: _____

ANEXO I - CÁLCULO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL

DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL	VALORES
A. ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (m²)	138,80
B. ÁREA TOTAL DO TERRENO (m²)	520,00
C. VALOR POR M² (R$/m²) *TABELA CUB/SINDUSCON - Padrão Comercial Alto CSL-8	R$ 1.835,00
D.VALOR DO TERRENO/m²	R$ 217,58
E. COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO (%) *TABELA ROSS-HEIDECKE	0,0032
F. FATORES DE CORREÇÃO DE TERRENO	
F.1 FATOR LOCALIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO (Frente) - fle	1,00
F.2 FATOR TOPOGRAFIA (Terreno plano) - ft	1,00
F.1 FATOR PEDOLOGIA (Superfície normal) - fp	1,00
F.1 FATOR DE SITUAÇÃO DO TERRENO (Meio de quadra) - fst	1,00

MEMÓRIA DE CÁLCULO	VALORES
1. VALOR DA CONSTRUÇÃO (Vc)	
Área total construída X Valor/m²	R$ 254.698,00
2. VALOR DO TERRENO (Vt)	
Área do terreno X fle X ft X fp X fst X Valor do terreno	R$ 113.141,60
3. VALOR DO IMÓVEL USADO (Vu)	
Valor do imóvel novo X Coeficiente de depreciação	R$ 253.882,97
4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (Vto)	
Valor do imóvel usado + Valor do terreno	R$ 367.024,57
5. VALOR DO ALUGUEL	
Considera-se de 0,5 a 1% do valor do imóvel	R$ 3.670,25

Ajustando para um valor de mercado adequado, estima-se o aluguel em **R$ 5.643,13**.

ANEXO II – TABELA CUB/M²

CUB/m² Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Janeiro/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Janeiro/2025**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	1.762,64
PP-4	1.592,51
R-8	1.527,94
PIS	1.157,95

PADRÃO NORMAL	
R-1	2.009,94
PP-4	1.907,27
R-8	1.691,34
R-16	1.639,51

PADRÃO ALTO	
R-1	2.454,96
R-8	2.030,86
R-16	2.142,07

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	1.980,81
CSL-8	1.689,67
CSL-16	2.258,55

PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.110,65
CSL-8	1.835,09
CSL-16	2.441,32

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	1.750,66
GI	954,96

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Janeiro/2025)

Número índice: - (Base Fev/2007 = 100)
Variação Global: -

Sinduscon-MA Data de emissão: 17/02/2025 08:33

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1 - REQUERENTE

ORGANIZAÇÃO EDUCACIONAL JOÃO XXIII.

2 - OBJETO

Trata-se da avaliação mercadológica de um imóvel destinado à locação para o funcionamento de uma creche escolar, localizado na Rua Madre Gertrudes, nº 400, Centro, João Lisboa - MA.

3 - DESCRIÇÃO DO OBJETIVO

Consiste em vistoriar e avaliar o imóvel acima citado, para emitir parecer técnico quanto ao valor de aluguel deste prédio.

4 - METODOLOGIA DO TRABALHO

Foi procedida vistoria que teve por finalidade a constatação das condições atuais do imóvel, tais como: tipo de piso, revestimento, pintura, cobertura, defeitos ou vícios de construção e execução em desacordo com os projetos e normas pertinentes.

5 - VISTORIA

De acordo com a vistoria realizada por uma equipe técnica no local, constatamos as seguintes características do imóvel e passaremos a descrevê-las:

5.1 - DIMENSÕES LIMITES

O imóvel em questão possui área construída de 1.195,46 m² e o terreno possui área na forma geométrica de um polígono irregular de 6.104,00 m².

5.2 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel em questão é um edifício institucional construído em alvenaria de tijolo cerâmico, com cobertura de telha cerâmica apoiada em estrutura de madeira. As salas possuem piso cerâmico esmaltado, enquanto as áreas comuns de circulação possuem piso de cimento polido, e as paredes são revestidas com pintura PVA látex, em bom estado. O forro em PVC, as esquadrias são portas de madeira e janelas em vidro.
O edifício conta com os seguintes cômodos:

- 13 salas, sendo elas salas de coordenação e salas de aula
- 2 banheiros na sala de cinema
- 1 banheiro grande externo
- 1 cozinha
- Garagem
- Pátio grande e áreas externas espaçosas, incluindo um cantinho de areia e uma área com brinquedos.

5.3 - CONDIÇÕES DO IMÓVEL:

- As instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas estão em pleno funcionamento.
- O imóvel encontra-se em estado regular de acabamento e revestimento.

5.4 - INFRAESTRUTURA DO LOCAL

Possui via de acesso revestida com pavimentação asfáltica, iluminação pública, rede de água, rede de drenagem pluvial e coleta de lixo, além de transporte coletivo nas proximidades.

6 - CONCLUSÃO

Após a vistoria e análise do estado de conservação do imóvel, considerando as condições gerais do local, a infraestrutura disponível e o bom estado de conservação da edificação, concluímos que o valor estimado de locação para o imóvel destinado ao funcionamento de creche escolar é de R$ 8.000,00 (oito mil reais). Este valor é compatível com os valores de mercado para imóveis com características similares na região de João Lisboa - MA.

7 - RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Nome: MANOEL REGO SANTANA NETO
CARGO: ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 1121631720 MA

Assinatura: _____

ANEXO I - CÁLCULO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL

DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL	VALORES
A. ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (m²)	1195,46
B. ÁREA TOTAL DO TERRENO (m²)	6104,00
C. VALOR POR M² (R$/m²) *TABELA CUB/SINDUSCON - Padrão Institucional Normal	R$ 1.689,67
D.VALOR DO TERRENO/m²	R$ 269,04
E. COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO (%) *TABELA ROSS-HEIDECKE	0,332
F. FATORES DE CORREÇÃO DE TERRENO	
F.1 FATOR LOCALIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO (Frente) - fle	1,00
F.2 FATOR TOPOGRAFIA (Terreno plano) - ft	1,00
F.1 FATOR PEDOLOGIA (Superfície normal) - fp	1,00
F.1 FATOR DE SITUAÇÃO DO TERRENO (Meio de quadra) - fst	1,00

MEMÓRIA DE CÁLCULO	VALORES
1. VALOR DA CONSTRUÇÃO (Vc)	
Área total construída X Valor/m²	R$ 2.019.932,90
2. VALOR DO TERRENO (Vt)	
Área do terreno X fle X ft X fp X fst X Valor do terreno	R$ 1.642.220,16
3. VALOR DO IMÓVEL USADO (Vu)	
Valor do imóvel novo X Coeficiente de depreciação	R$ 1.349.315,18
4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (Vto)	
Valor do imóvel usado + Valor do terreno	R$ 2.991.535,34
5. VALOR DO ALUGUEL	
Considera-se de 0,5 a 1% do valor do imóvel	R$ 14.957,68

Ajustando para um valor de mercado adequado, estima-se o aluguel em **R$ 8.000,00**.

ANEXO II – TABELA CUB/M²

CUB/m² Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Janeiro/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Janeiro/2025**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	1.762,64
PP-4	1.592,51
R-8	1.527,94
PIS	1.157,95

PADRÃO NORMAL	
R-1	2.009,94
PP-4	1.907,27
R-8	1.691,34
R-16	1.639,51

PADRÃO ALTO	
R-1	2.454,98
R-8	2.030,86
R-16	2.142,07

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	1.980,81
CSL-8	1.689,67
CSL-16	2.258,55

PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.110,65
CSL-8	1.835,09
CSL-16	2.441,32

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	1.750,66
GI	954,96

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Janeiro/2025)

Número índice: - (Base Fev/2007 = 100)
Variação Global: -

Sinduscon-MA Data de emissão: 17/02/2025 08:33

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1 - REQUERENTE

SECRETARIA DE AGRICULTURA ABASTECIMENTO E PRODUÇÃO - SAAP

2 - OBJETO

Trata-se da avaliação mercadológica de um imóvel destinada a Secretaria Municipal de Agricultura Abastecimento e Produção, localizada na Rua Bom Jesus n° 2723, Centro, CEP: 65922-000 João Lisboa -MA.

3 - DESCRIÇÃO DO OBJETIVO

Consiste em vistoriar e avaliar o imóvel acima citado, para emitir parecer técnico quanto ao valor de aluguel deste prédio.

4 - METODOLOGIA DO TRABALHO

Foi procedida vistoria que teve por finalidade a constatação das condições atuais do imóvel, tais como: tipo de piso, revestimento, pintura, cobertura, defeitos ou vícios de construção e execução em desacordo com os projetos e normas pertinentes.

5 - VISTORIA

De acordo com a vistoria realizada por uma equipe técnica no local, constatamos as seguintes características do imóvel e passaremos a descrevê-las:

5.1 - DIMENSÕES LIMITES

O imóvel em questão possui área construída de 208,01 m² e o terreno possui área na forma geométrica de um polígono irregular de 384,00 m².

5.2 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel em questão é residencial construído em alvenaria de tijolo cerâmico, com cobertura de telha cerâmica apoiada em estrutura de madeira. Todos os compartimentos possuem piso cerâmico, e as paredes são revestidas com pintura PVA látex e em forro de madeira e gesso.

Cômodos:

- 1 Sala de jantar/estar
- 4 Banheiros
- 3 Quartos
- 2 Cozinhas
- 1 Área de serviço
- 1 Depósito
- 1 Garagem frente

5.3 - CONDIÇÕES DO IMÓVEL:

• As instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas estão em pleno funcionamento, porém requerem manutenção regular para garantir sua eficiência.
• O imóvel encontra-se em estado regular de acabamento e revestimento.

5.4 - INFRAESTRUTURA DO LOCAL

Possui via de acesso revestida com pavimentação asfáltica, iluminação pública, rede de água, rede de drenagem pluvial e coleta de lixo, além de transporte coletivo nas proximidades.

6 - CONCLUSÃO

Após a vistoria realizada, conclui-se que o imóvel apresenta condições regulares de acabamento e revestimento. E embora as instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas estejam em pleno funcionamento, é necessária manutenção periódica para garantir sua eficiência.

Com base na análise das características do imóvel, nas condições atuais e na oferta do mercado local, o valor de aluguel foi estimado em **R$ 4.000,00**.

7 - RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Nome: Marise Barros Gomes da Silva
Cargo: Engenheira Civil
CREA: 112049092-8 MA

Assinatura: Marise B. G. da Silva

ANEXO I - CÁLCULO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL

DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL	VALORES
A. ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (m²)	208,01
B. ÁREA TOTAL DO TERRENO (m²)	384,00
C. VALOR POR M² (R$/m²) *TABELA CUB/SINDUSCON - Padrão Residencial Normal R-1	R$ 2.009,94
D.VALOR DO TERRENO/m²	R$ 269,04
E. COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO (%) *TABELA ROSS-HEIDECKE (ESTADO DE CONSERVAÇÃO)	0,0809
F. FATORES DE CORREÇÃO DE TERRENO	
F.1 FATOR LOCALIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO (Frente) - fle	1,00
F.2 FATOR TOPOGRAFIA (Terreno plano) - ft	1,00
F.1 FATOR PEDOLOGIA (Superfície normal) - fp	1,00
F.1 FATOR DE SITUAÇÃO DO TERRENO (Meio de quadra) - fst	1,00

MEMÓRIA DE CÁLCULO	VALORES
1. VALOR DA CONSTRUÇÃO (Vc)	
Área total construída X Valor/m²	R$ 418.087,62
2. VALOR DO TERRENO (Vt)	
Área do terreno X fle X ft X fp X fst X Valor do terreno	R$ 103.311,36
3. VALOR DO IMÓVEL USADO (Vu)	
Valor do imóvel novo X (1- Coeficiente de depreciação)	R$ 384.264,33
4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (Vto)	
Valor do imóvel usado + Valor do terreno	R$ 487.575,69
5. VALOR DO ALUGUEL	
Considera-se de 0,5 a 1% do valor do imóvel	R$ 4.875,76

Ajustando para um valor de mercado adequado, estima-se o aluguel em **R$ 4.000,00**.

ANEXO II – TABELA CUB/M²

CUB/m² Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Janeiro/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Janeiro/2025**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	1.762,64
PP-4	1.592,51
R-8	1.527,94
PIS	1.157,95

PADRÃO NORMAL	
R-1	2.009,94
PP-4	1.907,27
R-8	1.691,34
R-16	1.639,51

PADRÃO ALTO	
R-1	2.454,96
R-8	2.030,86
R-16	2.142,07

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	1.980,81
CSL-8	1.689,67
CSL-16	2.258,55

PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.110,65
CSL-8	1.835,09
CSL-16	2.441,32

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	1.750,66
GI	954,96

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Janeiro/2025)

Número índice: - (Base Fev/2007 = 100)
Variação Global: -

Sinduscon-MA Data de emissão: 17/02/2025 08:33

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1 - REQUERENTE

CASA DE ACOLHIMENTO INSTITUCIONAL – JOÃO LISBOA – MA

2 - OBJETO

Trata-se da avaliação mercadológica de um imóvel destinada à Casa de Acolhimento, localizada na Rua Santo Antônio, nº 26, Bairro Vila Arruda, em João Lisboa – MA. O imóvel será utilizado para oferecer moradia temporária e assistência integral a pessoas em situação de vulnerabilidade social, garantindo suporte psicossocial, educação, saúde e assistência básica, conforme previsto nas legislações vigentes

3 - DESCRIÇÃO DO OBJETIVO

Consiste em vistoriar e avaliar o imóvel acima citado, para emitir parecer técnico quanto ao valor de aluguel deste prédio.

4 - METODOLOGIA DO TRABALHO

Foi procedida vistoria que teve por finalidade a constatação das condições atuais do imóvel, tais como: tipo de piso, revestimento, pintura, cobertura, defeitos ou vícios de construção e execução em desacordo com os projetos e normas pertinentes.

5 - VISTORIA

De acordo com a vistoria realizada por uma equipe técnica no local, constatamos as seguintes características do imóvel e passaremos a descrevê-las:

5.1 - DIMENSÕES LIMITES

O imóvel em questão possui área construída de 119,74 m² e o terreno possui área na forma geométrica de um polígono irregular de 400,00 m².

5.2 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel em questão é uma residência unifamiliar construída em alvenaria de tijolo cerâmico, com cobertura de telha cerâmica apoiada em estrutura de madeira. Todos os compartimentos possuem piso cerâmico esmaltado, e as paredes são revestidas com pintura PVA látex, porém necessitando de reparos. O forro é de gesso nos dormitórios e PVC nas salas, cozinha e banheiros. As esquadrias são de madeira, apresentando qualidade razoável.
A residência conta com os seguintes cômodos:

- 3 quartos
- 2 banheiros
- 1 sala de estar
- 1 sala de jantar
- 1 cozinha
- 1 lavanderia coberta
- Garagem

5.3 - CONDIÇÕES DO IMÓVEL:

• As instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas estão em pleno funcionamento, porém requerem manutenção regular para garantir sua eficiência.
• O imóvel encontra-se em estado regular de acabamento e revestimento.

5.4 - INFRAESTRUTURA DO LOCAL

Possui via de acesso revestida com pavimentação asfáltica, iluminação pública, rede de água, rede de drenagem pluvial e coleta de lixo, além de transporte coletivo nas proximidades.

6 - CONCLUSÃO

Após a vistoria e análise do estado de conservação do imóvel, considerando a necessidade de reparos, a depreciação da construção e as condições gerais do local, concluímos que o valor estimado de locação para o imóvel destinado à Casa de Acolhimento Institucional é de **R$ 1.341,41** (um mil trezentos e quarenta e um reais e quarenta e um centavos). Este valor leva em consideração a área útil do imóvel, a infraestrutura disponível e o nível de desgaste da edificação, sendo compatível com os valores de mercado para imóveis com características similares na região de João Lisboa - MA.

7 - RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Nome: MANOEL REGO SANTANA NETO
CARGO: ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 1121631720 MA

Assinatura: 

ANEXO I - CÁLCULO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL

DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL	VALORES
A. ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (m²)	119,74
B. ÁREA TOTAL DO TERRENO (m²)	400,00
C. VALOR POR M² (R$/m²) *TABELA CUB/SINDUSCON - Padrão Residencial Normal R-1	R$ 2.009,94
D.VALOR DO TERRENO/m²	R$ 186,24
E. COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO (%) *TABELA ROSS-HEIDECKE	0,752
F. FATORES DE CORREÇÃO DE TERRENO	
F.1 FATOR LOCALIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO (Frente) - fle	1,00
F.2 FATOR TOPOGRAFIA (Terreno plano) - ft	1,00
F.1 FATOR PEDOLOGIA (Superfície normal) - fp	1,00
F.1 FATOR DE SITUAÇÃO DO TERRENO (Meio de quadra) - fst	1,00

MEMÓRIA DE CÁLCULO	VALORES
1. VALOR DA CONSTRUÇÃO (Vc)	
Área total construída X Valor/m²	R$ 240.670,22
2. VALOR DO TERRENO (Vt)	
Área do terreno X fle X ft X fp X fst X Valor do terreno	R$ 74.496,00
3. VALOR DO IMÓVEL USADO (Vu)	
Valor do imóvel novo X Coeficiente de depreciação	R$ 59.686,21
4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (Vto)	
Valor do imóvel usado + Valor do terreno	R$ 134.182,21
5. VALOR DO ALUGUEL	
Considera-se de 0,5 a 1% do valor do imóvel	R$ 1.341,82

Ajustando para um valor de mercado adequado, estima-se o aluguel em **R$ 1.341,41**.

ANEXO II – TABELA CUB/M²

CUB/m² Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Janeiro/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Janeiro/2025**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	1.762,64
PP-4	1.592,51
R-8	1.527,94
PIS	1.157,95

PADRÃO NORMAL	
R-1	2.009,94
PP-4	1.907,27
R-8	1.691,34
R-16	1.639,51

PADRÃO ALTO	
R-1	2.454,96
R-8	2.030,86
R-16	2.142,07

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	1.980,81
CSL-8	1.689,67
CSL-16	2.258,55

PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.110,65
CSL-8	1.835,09
CSL-16	2.441,32

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	1.750,66
GI	954,96

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Janeiro/2025)

Número índice: - (Base Fev/2007 = 100)
Variação Global: -

Sinduscon-MA Data de emissão: 17/02/2025 08:33

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1 - REQUERENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

2 - OBJETO

Trata-se da avaliação mercadológica de um imóvel destinada à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, para funcionamento das atividades da Casa do Leite, localizada na Rua Bom Jesus, Centro, João Lisboa – MA.

3 - DESCRIÇÃO DO OBJETIVO

Consiste em vistoriar e avaliar o imóvel acima citado, para emitir parecer técnico quanto ao valor de aluguel deste prédio.

4 - METODOLOGIA DO TRABALHO

Foi procedida vistoria que teve por finalidade a constatação das condições atuais do imóvel, tais como: tipo de piso, revestimento, pintura, cobertura, defeitos ou vícios de construção e execução em desacordo com os projetos e normas pertinentes.

5 - VISTORIA

De acordo com a vistoria realizada por uma equipe técnica no local, constatamos as seguintes características do imóvel e passaremos a descrevê-las:

5.1 - DIMENSÕES LIMITES

O imóvel em questão possui área construída de 69,90 m² e o terreno possui área na forma geométrica de um polígono irregular de 69,90 m².

5.2 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel em questão é comercial, construído em alvenaria de tijolo cerâmico, com cobertura de telha metálica apoiada em estrutura de metálica. Todos os compartimentos possuem piso cerâmico, bem como algumas paredes. As demais, são revestidas com pintura PVA. As esquadrias são portas e janelas de ferro, com janelas providas de vidro interno. O imóvel também possui forro de PVC.
A residência conta com os seguintes cômodos:

- 1 cozinha
- 1 quarto
- 1 banheiro
- 1 área de serviço

5.3 - CONDIÇÕES DO IMÓVEL:

• As instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas estão em pleno funcionamento, porém requerem manutenção regular para garantir sua eficiência.
• O imóvel encontra-se em estado regular de acabamento e revestimento.

5.4 - INFRAESTRUTURA DO LOCAL

Possui via de acesso revestida com pavimentação asfáltica, iluminação pública, rede de água, rede de drenagem pluvial e coleta de lixo, além de transporte coletivo nas proximidades.

6 - CONCLUSÃO

Após a vistoria realizada, conclui-se que o imóvel apresenta condições regulares de acabamento e revestimento. E embora as instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas estejam em pleno funcionamento, é necessária manutenção periódica para garantir sua eficiência.

O valor estimado de aluguel foi fixado em **R$ 3.108,05** conforme as condições do imóvel e o mercado local.

7 - RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Nome: MANOEL REGO SANTANA NETO

CARGO: ENGENHEIRO CIVIL

CREA: 1121631720 MA

Assinatura: 

ANEXO I - CÁLCULO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL

DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL	VALORES
A. ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (m²)	69,90
B. ÁREA TOTAL DO TERRENO (m²)	69,90
C. VALOR POR M² (R$/m²) *TABELA CUB/SINDUSCON - Padrão Comercial Normal CSL-8	R$ 1.689,67
D.VALOR DO TERRENO/m²	R$ 269,04
E. COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO (%) *TABELA ROSS-HEIDECKE	0,0032
F. FATORES DE CORREÇÃO DE TERRENO	
F.1 FATOR LOCALIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO (Frente) - fle	1,00
F.2 FATOR TOPOGRAFIA (Terreno plano) - ft	1,00
F.1 FATOR PEDOLOGIA (Superfície normal) - fp	1,00
F.1 FATOR DE SITUAÇÃO DO TERRENO (Meio de quadra) - fst	1,00

MEMÓRIA DE CÁLCULO	VALORES
1. VALOR DA CONSTRUÇÃO (Vc)	
Área total construída X Valor/m²	R$ 118.107,93
2. VALOR DO TERRENO (Vt)	
Área do terreno X fle X ft X fp X fst X Valor do terreno	R$ 18.805,90
3. VALOR DO IMÓVEL USADO (Vu)	
Valor do imóvel novo X Coeficiente de depreciação	R$ 117.729,99
4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (Vto)	
Valor do imóvel usado + Valor do terreno	R$ 136.535,88
5. VALOR DO ALUGUEL	
Considera-se de 0,5 a 1% do valor do imóvel	R$ 1.365,36

Ajustando para um valor de mercado adequado, estima-se o aluguel em **R$ 3.108,05**.

ANEXO II – TABELA CUB/M²

CUB/m² Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Janeiro/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Janeiro/2025**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	1.762,64
PP-4	1.592,51
R-8	1.527,94
PIS	1.157,95

PADRÃO NORMAL	
R-1	2.009,94
PP-4	1.907,27
R-8	1.691,34
R-16	1.639,51

PADRÃO ALTO	
R-1	2.454,96
R-8	2.030,86
R-16	2.142,07

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	1.980,81
CSL-8	1.689,67
CSL-16	2.258,55

PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.110,65
CSL-8	1.835,09
CSL-16	2.441,32

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	1.750,66
GI	954,96

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Janeiro/2025)

Número índice: - (Base Fev/2007 = 100)
Variação Global: -

Sinduscon-MA Data de emissão: 17/02/2025 08:33

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1 - REQUERENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

2 - OBJETO

Trata-se da avaliação mercadológica de um imóvel destinado à locação para o funcionamento das atividades do UI Presidente Tancredo de Almeida Neves, localizado na Rua Resplandes, nº 200, Centro, João Lisboa - MA.

3 - DESCRIÇÃO DO OBJETIVO

Consiste em vistoriar e avaliar o imóvel acima citado, para emitir parecer técnico quanto ao valor de aluguel deste prédio.

4 - METODOLOGIA DO TRABALHO

Foi procedida vistoria que teve por finalidade a constatação das condições atuais do imóvel, tais como: tipo de piso, revestimento, pintura, cobertura, defeitos ou vícios de construção e execução em desacordo com os projetos e normas pertinentes.

5 - VISTORIA

De acordo com a vistoria realizada por uma equipe técnica no local, constatamos as seguintes características do imóvel e passaremos a descrevê-las:

5.1 - DIMENSÕES LIMITES

O imóvel em questão possui área construída de 455,82 m² e o terreno possui área na forma geométrica de um polígono irregular de 646,50 m².

5.2 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel em questão é um edifício institucional construído em alvenaria de tijolo cerâmico, com cobertura de telha cerâmica apoiada em estrutura de madeira. As salas e áreas de circulação possuem piso polido e cerâmico esmaltado, e as paredes são revestidas com pintura PVA látex. Somente uma sala possui forro em PVC. As esquadrias são portas de ferro e madeira e janelas em vidro. O edifício conta com os seguintes cômodos:

- 1 recepção
- 1 secretaria / arquivos
- 9 salas de aula
- 2 banheiros e hall de circulação
- 1 cantina
- 1 área de entrada coberta

5.3 - CONDIÇÕES DO IMÓVEL:

• As instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas estão em pleno funcionamento, no entanto faz-se necessário constante manutenções para garantir a eficiência do uso.
• O imóvel encontra-se em estado regular, porém requer algumas melhorias de acabamento e revestimento.

5.4 - INFRAESTRUTURA DO LOCAL

Possui via de acesso revestida com pavimentação asfáltica, iluminação pública, rede de água, rede de drenagem pluvial e coleta de lixo, além de transporte coletivo nas proximidades.

6 – CONCLUSÃO

Após a vistoria realizada, conclui-se que o imóvel apresenta condições regulares, com instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas em pleno funcionamento. No entanto, o imóvel necessita de melhorias nos acabamentos e revestimentos e recomenda-se manutenção periódica para garantir durabilidade e funcionalidade das instalações.

Com base na análise das características do imóvel, nas condições atuais e na oferta do mercado local, o valor de aluguel foi estimado em **R$ 5.673,13**.

7 - RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Nome: MANOEL REGO SANTANA NETO
CARGO: ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 1121631720 MA

Assinatura: _____

ANEXO I - CÁLCULO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL

DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL	VALORES
A. ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (m²)	455,82
B. ÁREA TOTAL DO TERRENO (m²)	646,50
C. VALOR POR M² (R$/m²) *TABELA CUB/SINDUSCON - Padrão Institucional Normal	R$ 1.686,67
D.VALOR DO TERRENO/m²	R$ 269,04
E. COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO (%) *TABELA ROSS-HEIDECKE	0,332
F. FATORES DE CORREÇÃO DE TERRENO	
F.1 FATOR LOCALIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO (Frente) - fle	1,00
F.2 FATOR TOPOGRAFIA (Terreno plano) - ft	1,00
F.1 FATOR PEDOLOGIA (Superfície normal) - fp	1,00
F.1 FATOR DE SITUAÇÃO DO TERRENO (Meio de quadra) - fst	1,00

MEMÓRIA DE CÁLCULO	VALORES
1. VALOR DA CONSTRUÇÃO (Vc)	
Área total construída X Valor/m²	R$ 768.817,92
2. VALOR DO TERRENO (Vt)	
Área do terreno X fle X ft X fp X fst X Valor do terreno	R$ 173.934,36
3. VALOR DO IMÓVEL USADO (Vu)	
Valor do imóvel novo X Coeficiente de depreciação	R$ 513.570,37
4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (Vto)	
Valor do imóvel usado + Valor do terreno	R$ 687.504,73
5. VALOR DO ALUGUEL	
Considera-se de 0,5 a 1% do valor do imóvel	R$ 5.912,54

Ajustando para um valor de mercado adequado, estima-se o aluguel em **R$ 5.673,13**.

ANEXO II – TABELA CUB/M²

CUB/m² Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Janeiro/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Janeiro/2025**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	1.762,64
PP-4	1.592,51
R-8	1.527,94
PIS	1.157,95

PADRÃO NORMAL	
R-1	2.009,94
PP-4	1.907,27
R-8	1.691,34
R-16	1.639,51

PADRÃO ALTO	
R-1	2.454,96
R-8	2.030,86
R-16	2.142,07

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	1.980,81
CSL-8	1.689,67
CSL-16	2.258,55

PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.110,65
CSL-8	1.835,09
CSL-16	2.441,32

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	1.750,66
GI	954,96

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Janeiro/2025)

Número índice: - (Base Fev/2007 = 100)
Variação Global: -

Sinduscon-MA Data de emissão: 17/02/2025 08:33

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1 - REQUERENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS.

2 - OBJETO

Trata-se da avaliação mercadológica de um imóvel destinada à Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos, localizada na Rua do Sol, Centro, João Lisboa – MA.

3 - DESCRIÇÃO DO OBJETIVO

Consiste em vistoriar e avaliar o imóvel acima citado, para emitir parecer técnico quanto ao valor de aluguel deste prédio.

4 - METODOLOGIA DO TRABALHO

Foi procedida vistoria que teve por finalidade a constatação das condições atuais do imóvel, tais como: tipo de piso, revestimento, pintura, cobertura, defeitos ou vícios de construção e execução em desacordo com os projetos e normas pertinentes.

5 - VISTORIA

De acordo com a vistoria realizada por uma equipe técnica no local, constatamos as seguintes características do imóvel e passaremos a descrevê-las:

5.1 - DIMENSÕES LIMITES

O imóvel em questão possui área construída de 231,63 m² e o terreno possui área na forma geométrica de um polígono irregular de 12.202,45 m².

5.2 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel em questão é comercial construído em alvenaria de tijolo cerâmico, com cobertura de telha metálica e apoiada em estrutura metálica. Os compartimentos possuem piso cerâmico e alguns cimentados. A área, possui piso intertravado sextavado. As esquadrias são portas e janelas de ferro. E nos banheiros, basculantes com vidro. As paredes são revestidas com pintura PVA e um cômodo com forro de PVC.
A edificação conta com os seguintes cômodos:

- 1 escritório
- 1 área coberta
- 2 banheiros
- 2 depósitos
- Pátio amplo e aberto, para estacionamento de máquinas.

5.3 - CONDIÇÕES DO IMÓVEL:

• As instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas estão em pleno funcionamento, porém requerem manutenção regular para garantir sua eficiência.
• O imóvel encontra-se regular de acabamento e revestimento.

5.4 - INFRAESTRUTURA DO LOCAL

Possui via de acesso revestida com pavimentação asfáltica, iluminação pública, rede de água, rede de drenagem pluvial e coleta de lixo, além de transporte coletivo nas proximidades.

6 - CONCLUSÃO

Após a vistoria realizada, conclui-se que o imóvel apresenta condições regulares de acabamento e revestimento. E embora as instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas estejam em pleno funcionamento, é necessária manutenção periódica para garantir sua eficiência.

Com base na análise das características do imóvel, nas condições atuais e na oferta do mercado local, o valor de aluguel foi estimado em **R$ 4.289,69**.

7 - RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO
Nome: MANOEL REGO SANTANA NETO
CARGO: ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 1121631720 MA

Assinatura: _____

ANEXO I - CÁLCULO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL

DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL	VALORES
A. ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (m²)	231,63
B. ÁREA TOTAL DO TERRENO (m²)	12202,45
C. VALOR POR M² (R$/m²) *TABELA CUB/SINDUSCON - Padrão Comercial Normal CSL-8	R$ 1.689,67
D.VALOR DO TERRENO/m²	R$ 215,23
E. COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO (%) *TABELA ROSS-HEIDECKE	0,0032
F. FATORES DE CORREÇÃO DE TERRENO	
F.1 FATOR LOCALIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO (Frente) - fle	1,00
F.2 FATOR TOPOGRAFIA (Terreno plano) - ft	1,00
F.1 FATOR PEDOLOGIA (Superfície normal) - fp	1,00
F.1 FATOR DE SITUAÇÃO DO TERRENO (Meio de quadra) - fst	1,00

MEMÓRIA DE CÁLCULO	VALORES
1. VALOR DA CONSTRUÇÃO (Vc)	
Área total construída X Valor/m²	R$ 391.378,26
2. VALOR DO TERRENO (Vt)	
Área do terreno X fle X ft X fp X fst X Valor do terreno	R$ 2.626.333,31
3. VALOR DO IMÓVEL USADO (Vu)	
Valor do imóvel novo X Coeficiente de depreciação	R$ 390.125,85
4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (Vto)	
Valor do imóvel usado + Valor do terreno	R$ 3.016.459,17
5. VALOR DO ALUGUEL	
Considera-se de 0,5 a 1% do valor do imóvel	R$ 30.164,59

Ajustando para um valor de mercado adequado, estima-se o aluguel em **R$ 4.289,69**.

ANEXO II – TABELA CUB/M²

CUB/m² Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Janeiro/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Janeiro/2025**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	1.762,64
PP-4	1.592,51
R-8	1.527,94
PIS	1.157,95

PADRÃO NORMAL	
R-1	2.009,94
PP-4	1.907,27
R-8	1.691,34
R-16	1.639,51

PADRÃO ALTO	
R-1	2.454,96
R-8	2.030,86
R-16	2.142,07

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	1.980,81
CSL-8	1.689,67
CSL-16	2.258,55

PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.110,65
CSL-8	1.835,09
CSL-16	2.441,32

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	1.750,66
GI	954,96

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Janeiro/2025)

Número índice: - (Base Fev/2007 = 100)
Variação Global: -

Sinduscon-MA Data de emissão: 17/02/2025 08:33

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1 - REQUERENTE

SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E RECURSOS HÍDRICOS – JOÃO LISBOA – MA

2 - OBJETO

Trata-se da avaliação mercadológica de um imóvel destinada ao Sedretaria de Meio Ambiente e Recursos Hídricos, localizada na Rua Resplandes, nº 698, Bairro, Centro, João Lisboa – MA.

3 - DESCRIÇÃO DO OBJETIVO

Consiste em vistoriar e avaliar o imóvel acima citado, para emitir parecer técnico quanto ao valor de aluguel deste prédio.

4 - METODOLOGIA DO TRABALHO

Foi procedida vistoria que teve por finalidade a constatação das condições atuais do imóvel, tais como: tipo de piso, revestimento, pintura, cobertura, defeitos ou vícios de construção e execução em desacordo com os projetos e normas pertinentes.

5 - VISTORIA

De acordo com a vistoria realizada por uma equipe técnica no local, constatamos as seguintes características do imóvel e passaremos a descrevê-las:

5.1 - DIMENSÕES LIMITES

O imóvel em questão possui área construída de 51,64 m² e o terreno possui área na forma geométrica de um polígono irregular de 112,35 m².

5.2 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel em questão é comercial, construído em alvenaria de tijolo cerâmico, com cobertura de telha cerâmica apoiada em estrutura de madeira. Todos os compartimentos possuem piso cerâmico, e as paredes são revestidas com pintura PVA látex, com forro PVC.
Cômodos:

- 3 salas
- 1 sala de recepção
- 1 cozinha
- 1 garagem
- 1 lavanderia
- 1 despensa

5.3 - CONDIÇÕES DO IMÓVEL:

• As instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas estão em pleno funcionamento, porém requerem manutenção regular para garantir sua eficiência.
• O imóvel encontra-se em estado regular de acabamento e revestimento.

5.4 - INFRAESTRUTURA DO LOCAL

Possui via de acesso revestida com pavimentação asfáltica, iluminação pública, rede de água, rede de drenagem pluvial e coleta de lixo, além de transporte coletivo nas proximidades.

6 - CONCLUSÃO

O imóvel avaliado encontra-se em condições regulares, com instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas em funcionamento, porém necessitando de reparos para garantir seu pleno uso. Apesar de estar apto para ocupação, a necessidade de melhorias influencia diretamente na precificação do aluguel.

Com base nos cálculos realizados e na análise das características do imóvel, o valor ajustado do aluguel foi estimado em **R$ 1.100,00**, considerando as condições atuais e a oferta do mercado local.

7 - RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Nome: MANOEL REGO SANTANA NETO
CARGO: ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 1121631720 MA

Assinatura: _____

ANEXO I - CÁLCULO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL

DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL	VALORES
A. ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (m²)	51,64
B. ÁREA TOTAL DO TERRENO (m²)	112,35
C. VALOR POR M² (R$/m²) *TABELA CUB/SINDUSCON - Padrão Residencial Normal R-1	R$ 2.009,94
D.VALOR DO TERRENO/m²	R$ 269,04
E. COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO (%) *TABELA ROSS-HEIDECKE	0,0032
F. FATORES DE CORREÇÃO DE TERRENO	
F.1 FATOR LOCALIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO (Frente) - fle	1,00
F.2 FATOR TOPOGRAFIA (Terreno plano) - ft	1,00
F.1 FATOR PEDOLOGIA (Superfície normal) - fp	1,00
F.1 FATOR DE SITUAÇÃO DO TERRENO (Meio de quadra) - fst	1,00

MEMÓRIA DE CÁLCULO	VALORES
1. VALOR DA CONSTRUÇÃO (Vc)	
Área total construída X Valor/m²	R$ 103.793,30
2. VALOR DO TERRENO (Vt)	
Área do terreno X fle X ft X fp X fst X Valor do terreno	R$ 30.226,64
3. VALOR DO IMÓVEL USADO (Vu)	
Valor do imóvel novo X Coeficiente de depreciação	R$ 103.461,16
4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (Vto)	
Valor do imóvel usado + Valor do terreno	R$ 133.687,81
5. VALOR DO ALUGUEL	
Considera-se de 0,5 a 1% do valor do imóvel	R$ 1.069,50

Ajustando para um valor de mercado adequado, estima-se o aluguel em **R$ 1.100,00**.

ANEXO II – TABELA CUB/M²

CUB/m² Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Janeiro/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Janeiro/2025**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	1.762,64
PP-4	1.592,51
R-8	1.527,94
PIS	1.157,95

PADRÃO NORMAL	
R-1	2.009,94
PP-4	1.907,27
R-8	1.691,34
R-16	1.639,51

PADRÃO ALTO	
R-1	2.454,98
R-8	2.030,86
R-16	2.142,07

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	1.980,81
CSL-8	1.689,67
CSL-16	2.258,55

PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.110,65
CSL-8	1.835,09
CSL-16	2.441,32

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	1.750,66
GI	954,96

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Janeiro/2025)

Número índice: - (Base Fev/2007 = 100)
Variação Global: -

Sinduscon-MA Data de emissão: 17/02/2025 08:33

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1 - REQUERENTE

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS – JOÃO LISBOA MA.

2 - OBJETO

Trata-se da avaliação mercadológica de um imóvel destinado para depósito da Secretaria de Infraestrutura, localizado na Rua da Mangueira, n°1265, Bairro Cidade Nova, em João Lisboa - MA.

3 - DESCRIÇÃO DO OBJETIVO

Consiste em vistoriar e avaliar o imóvel acima citado, para emitir parecer técnico quanto ao valor de aluguel deste prédio.

4 - METODOLOGIA DO TRABALHO

Foi procedida vistoria que teve por finalidade a constatação das condições atuais do imóvel, tais como: tipo de piso, revestimento, pintura, cobertura, defeitos ou vícios de construção e execução em desacordo com os projetos e normas pertinentes.

5 - VISTORIA

De acordo com a vistoria realizada por uma equipe técnica no local, constatamos as seguintes características do imóvel e passaremos a descrevê-las:

5.1 - DIMENSÕES LIMITES

O imóvel em questão possui área construída de 76,85 m² e o terreno possui área na forma geométrica de um polígono irregular de 340,48 m².

5.2 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel em questão é uma residência unifamiliar construída em alvenaria de tijolo cerâmico, com cobertura de telha cerâmica apoiada em estrutura de madeira. Todos os compartimentos possuem piso cerâmico, e as paredes são revestidas com pintura PVA, porém necessitando de reparos. Não possui forro. As esquadrias são de madeira e ferro, apresentando qualidade razoável.
A residência conta com os seguintes cômodos:

- 1 varanda
- 4 quartos
- 1 banheiro
- 2 salas
- 1 cozinha
- 1 área de serviço

5.3 - CONDIÇÕES DO IMÓVEL:

• As instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas estão em pleno funcionamento, porém requerem manutenção regular para garantir sua eficiência.
• O imóvel encontra-se em estado regular de acabamento e revestimento.

5.4 - INFRAESTRUTURA DO LOCAL

Possui via de acesso revestida com pavimentação asfáltica, iluminação pública, rede de água, rede de drenagem pluvial e coleta de lixo, além de transporte coletivo nas proximidades.

6 - CONCLUSÃO

Após a vistoria e análise do estado de conservação do imóvel, considerando a necessidade de reparos, a depreciação da construção e as condições gerais do local, concluímos que o valor estimado de locação para o imóvel destinado ao depósito da Secretaria de Infraestrutura é de **R$ 1.500,00** (um mil e quinhentos reais). Este valor leva em consideração a área útil do imóvel, a infraestrutura disponível e o nível de desgaste da edificação, sendo compatível com os valores de mercado para imóveis com características similares na região de João Lisboa - MA.

7 - RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Nome: MANOEL REGO SANTANA NETO
CARGO: ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 1121631720 MA

Assinatura: _____

ANEXO I - CÁLCULO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL

DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL	VALORES
A. ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (m²)	76,85
B. ÁREA TOTAL DO TERRENO (m²)	340,48
C. VALOR POR M² (R$/m²) *TABELA CUB/SINDUSCON - Padrão Residencial Normal R-1	R$ 2.009,94
D.VALOR DO TERRENO/m²	R$ 269,04
E. COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO (%) *TABELA ROSS-HEIDECKE	0,0809
F. FATORES DE CORREÇÃO DE TERRENO	
F.1 FATOR LOCALIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO (Frente) - fle	1,00
F.2 FATOR TOPOGRAFIA (Terreno plano) - ft	1,00
F.1 FATOR PEDOLOGIA (Superfície normal) - fp	1,00
F.1 FATOR DE SITUAÇÃO DO TERRENO (Meio de quadra) - fst	1,00

MEMÓRIA DE CÁLCULO	VALORES
1. VALOR DA CONSTRUÇÃO (Vc)	
Área total construída X Valor/m²	R$ 154.463,89
2. VALOR DO TERRENO (Vt)	
Área do terreno X fle X ft X fp X fst X Valor do terreno	R$ 91.602,74
3. VALOR DO IMÓVEL USADO (Vu)	
Valor do imóvel novo X Coeficiente de depreciação	R$ 141.967,76
4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (Vto)	
Valor do imóvel usado + Valor do terreno	R$ 233.570,50
5. VALOR DO ALUGUEL	
Considera-se de 0,5 a 1% do valor do imóvel	R$ 1.634,99

Ajustando para um valor de mercado adequado, estima-se o aluguel em **R$ 1.500,00**.

ANEXO II – TABELA CUB/M²

CUB/m² Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Janeiro/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Janeiro/2025**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	1.762,64
PP-4	1.592,51
R-8	1.527,94
PIS	1.157,95

PADRÃO NORMAL	
R-1	2.009,94
PP-4	1.907,27
R-8	1.691,34
R-16	1.639,51

PADRÃO ALTO	
R-1	2.454,96
R-8	2.030,86
R-16	2.142,07

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	1.980,81
CSL-8	1.689,67
CSL-16	2.258,55

PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.110,65
CSL-8	1.835,09
CSL-16	2.441,32

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	1.750,66
GI	954,96

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Janeiro/2025)

Número índice: - (Base Fev/2007 = 100)
Variação Global: -

Sinduscon-MA Data de emissão: 17/02/2025 08:33

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1 - REQUERENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

2 - OBJETO

Trata-se da avaliação mercadológica de um imóvel destinada à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, para funcionamento do CREAS, localizada na Rua 15 de Novembro, n°206, Centro, João Lisboa – MA.

3 - DESCRIÇÃO DO OBJETIVO

Consiste em vistoriar e avaliar o imóvel acima citado, para emitir parecer técnico quanto ao valor de aluguel deste prédio.

4 - METODOLOGIA DO TRABALHO

Foi procedida vistoria que teve por finalidade a constatação das condições atuais do imóvel, tais como: tipo de piso, revestimento, pintura, cobertura, defeitos ou vícios de construção e execução em desacordo com os projetos e normas pertinentes.

5 - VISTORIA

De acordo com a vistoria realizada por uma equipe técnica no local, constatamos as seguintes características do imóvel e passaremos a descrevê-las:

5.1 - DIMENSÕES LIMITES

O imóvel em questão possui área construída de 67,93 m² e o terreno possui área na forma geométrica de um polígono irregular de 67,93 m².

5.2 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel em questão é comercial, construído em alvenaria de tijolo cerâmico, com cobertura de telha metálica apoiada em estrutura de metálica. Todos os compartimentos possuem piso cerâmico, bem como algumas paredes. As demais, são revestidas com pintura PVA. As esquadrias são portas e janelas de ferro, com janelas providas de vidro interno. O imóvel também possui forro de PVC.
A residência conta com os seguintes cômodos:

- 1 recepção
- 4 salas, sendo uma delas para arquivos
- 1 cozinha
- 1 banheiro

5.3 - CONDIÇÕES DO IMÓVEL:

• As instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas estão em pleno funcionamento, porém requerem manutenção regular para garantir sua eficiência.
• O imóvel encontra-se em estado regular de acabamento e revestimento.

5.4 - INFRAESTRUTURA DO LOCAL

Possui via de acesso revestida com pavimentação asfáltica, iluminação pública, rede de água, rede de drenagem pluvial e coleta de lixo, além de transporte coletivo nas proximidades.

6 - CONCLUSÃO

Após a vistoria realizada, conclui-se que o imóvel apresenta condições regulares de acabamento e revestimento. E embora as instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas estejam em pleno funcionamento, é necessária manutenção periódica para garantir sua eficiência.

O valor estimado de aluguel foi fixado em **R$ 2.000,00** conforme as condições do imóvel e o mercado local.

7 - RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Nome: MANOEL REGO SANTANA NETO

CARGO: ENGENHEIRO CIVIL

CREA: 1121631720 MA

Assinatura: _____

ANEXO I - CÁLCULO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL

DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL	VALORES
A. ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (m²)	67,93
B. ÁREA TOTAL DO TERRENO (m²)	67,93
C. VALOR POR M² (R$/m²) *TABELA CUB/SINDUSCON - Padrão Comercial Normal CSL-8	R$ 1.689,67
D.VALOR DO TERRENO/m²	R$ 269,04
E. COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO (%) *TABELA ROSS-HEIDECKE	0,0032
F. FATORES DE CORREÇÃO DE TERRENO	
F.1 FATOR LOCALIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO (Frente) - fle	1,00
F.2 FATOR TOPOGRAFIA (Terreno plano) - ft	1,00
F.1 FATOR PEDOLOGIA (Superfície normal) - fp	1,00
F.1 FATOR DE SITUAÇÃO DO TERRENO (Meio de quadra) - fst	1,00

MEMÓRIA DE CÁLCULO	VALORES
1. VALOR DA CONSTRUÇÃO (Vc)	
Área total construída X Valor/m²	R$ 114.779,28
2. VALOR DO TERRENO (Vt)	
Área do terreno X fle X ft X fp X fst X Valor do terreno	R$ 18.275,89
3. VALOR DO IMÓVEL USADO (Vu)	
Valor do imóvel novo X Coeficiente de depreciação	R$ 114.411,99
4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (Vto)	
Valor do imóvel usado + Valor do terreno	R$ 132.687,88
5. VALOR DO ALUGUEL	
Considera-se de 0,5 a 1% do valor do imóvel	R$ 1.326,88

Ajustando para um valor de mercado adequado, estima-se o aluguel em **R$ 2.000,00**.

ANEXO II – TABELA CUB/M²

CUB/m² Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Janeiro/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Janeiro/2025**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	1.762,64
PP-4	1.592,51
R-8	1.527,94
PIS	1.157,95

PADRÃO NORMAL	
R-1	2.009,94
PP-4	1.907,27
R-8	1.691,34
R-16	1.639,51

PADRÃO ALTO	
R-1	2.454,96
R-8	2.030,86
R-16	2.142,07

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	1.980,81
CSL-8	1.689,67
CSL-16	2.258,55

PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.110,65
CSL-8	1.835,09
CSL-16	2.441,32

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	1.750,66
GI	954,96

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Janeiro/2025)

Número índice: - (Base Fev/2007 = 100)
Variação Global: -

Sinduscon-MA Data de emissão: 17/02/2025 08:33