

ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
DIRETORIA DE ENGENHARIA, OBRAS E SERVIÇOS
DIVISÃO DE OBRAS E SERVIÇOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº PROCESSO TJ/MA: 4771/2018

SOLICITANTE: **DIRETORIA ADMINISTRATIVA – TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO**
INTERESSADO: **DIRETORIA ADMINISTRATIVA – TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO**
PROPRIETÁRIO: **Sr. ALEXANDRINO PEREIRA LINS NETO**
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: **DETERMINAÇÃO DE FAIXA DE VANTAJOSIDADE DO VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL ONDE FUNCIONA FÓRUM DA COMARCA DE GOVERNADOR EUGÊNIO BARROS.**

ENDEREÇO DO IMÓVEL:

CIDADE: **GOVERNADOR EUGÊNIO BARROS-MA** UF: **MA**
BAIRRO: **CENTRO**
LOGRADOURO: **RUA 15 DE NOVEMBRO** Nº: **S/N**
ÁREA CONSTRUÍDA: **182,58m²**



Arnôr Silva Machado Filho
Analista Judiciário – Engenheiro Civil
Matrícula TJ/MA: 102.590
CREA Nº 1104647230

São Luís-MA, 13 de fevereiro de 2019.



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
DIRETORIA DE ENGENHARIA, OBRAS E SERVIÇOS
DIVISÃO DE OBRAS E SERVIÇOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO – IMÓVEL ONDE FUNCIONA O FÓRUM DA COMARCA DE GOVERNADOR EUGÊNIO BARROS

01. IMÓVEL

TIPOLOGIA DO IMÓVEL				
☐ Apartamento	☒ Casa	☐ Sala	☐ Galpão	☐ Gleba urbana
☐ Imóvel urbano atípico	☐ Loja	☐ Lote	☐ Prédio	☐ Vaga de garagem

LOCALIZAÇÃO			
Endereço			
RUA 15 DE NOVEMBRO, S/N			
Complemento	Bairro	Município	UF
	CENTRO	GOV. EUGÊNIO BARROS	MA

COORDENADAS - GPS			
Datum	Local do ponto medido		
	☐ Lado direito		
Longitude	☐ Leste	☐ Oeste	☐ Lado esquerdo
Latitude	☐ Norte	☐ Sul	☐ Meio

02. OBJETIVO

- | | |
|--|--|
| ☐ Determinação do valor de mercado | ☒ Determinação do valor locativo |
| ☐ Determinação do custo de reedição | ☐ Reavaliação |



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
DIRETORIA DE ENGENHARIA, OBRAS E SERVIÇOS
DIVISÃO DE OBRAS E SERVIÇOS

03. FINALIDADE.

- ☐ Aquisição
 ☐ Alienação
 ☐ Locação
 ☐ Garantia
☐ Reavaliação Patrimonial
 ☐ Seguro
 ☒ Renovação de Aluguel
 ☐ Dação em pagamento

04. INTERESSADO.

DIRETORIA ADMINISTRATIVA – TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO

05. PROPRIETÁRIO.

ALEXANDRINO PEREIRA LINS NETO

06. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este Parecer técnico fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14.653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Em informações obtidas junto a funcionários do Fórum de Governador Eugênio Barros;
- Em informações constantes nos processos 535292014 e 2112/2019;

A presente avaliação considera que toda documentação pertinente encontra-se correta e devidamente regularizada, estando à unidade em questão, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializada.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas com trena metálica, no que diz respeito à área construída ocupada pelo Fórum de Governador Eugênio Barros.

7. DIAGNÓSTICO DA REGIÃO

7.1. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel está situado na região central do município, em fase desenvolvimento (crescimento urbano).

Trata-se de uma região composta por residências unifamiliares e multifamiliares, de padrão médio e com pouco comércio de âmbito local como pequenos comércios. Quanto a instalação de praças e escolas, podemos encontrar nos lotes vizinhos.



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
DIRETORIA DE ENGENHARIA, OBRAS E SERVIÇOS
DIVISÃO DE OBRAS E SERVIÇOS

7.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A zona onde o imóvel se encontra é dotada de energia elétrica, iluminação pública, de rede de abastecimento de água, rede telefônica e coleta de lixo. Não existe rede pública coletora de esgoto. A Rua possui asfalto, meios-fios e sarjetas.

8. DESCRIÇÃO DO TERRENO E DA EDIFICAÇÃO

8.1 DESCRIÇÕES DO TERRENO:

O terreno no qual se encontra inserido o imóvel objeto da presente avaliação possui geometria retangular, medindo 13,00m de largura e 44,36m de comprimento, e área aproximada de 576,68m².

8.2 DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO:

Trata-se de uma edificação do tipo residencial, possuindo uma área construída de 182,59 m² conforme a descrição dos ambientes abaixo.

8.2.1 AMBIENTES

Os ambientes da edificação são os seguintes:

- 1- Varada: 12,82m²;
- 2- Secretaria Judicial: 23,11m²;
- 3- Recepção: 13,77m²;
- 4- Hall: 2,90m²;
- 5- Sala de Audiência: 21,23m²;
- 6- Cozinha: 13,44m²;
- 7- Circulação: 8,19m²;
- 8- Juizado Especial: 11,85m²;
- 9- Gabinete do Juiz: 9,90m²;
- 10-Quarto: 17,51m²;
- 11-Arquivo: 11,17m²;
- 12-Deposito: 4,40m²;



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
DIRETORIA DE ENGENHARIA, OBRAS E SERVIÇOS
DIVISÃO DE OBRAS E SERVIÇOS

13-Banheiros: 7,30m²

8.2.2 CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DA EDIFICAÇÃO:

A edificação possui as seguintes características construtivas:

- I. Paredes externas: em alvenaria de tijolo cerâmico, rebocado com argamassa de cimento e areia em bom estado de conservação;
- II. Paredes internas em alvenaria de tijolo cerâmico, rebocado com argamassa de cimento e areia em bom estado de conservação;
- III. Piso: cerâmico em todos os ambientes em bom estado de conservação, porém no corredor de acesso às salas há algumas cerâmicas quebradas;
- IV. Cobertura: em estrutura de madeira, com telha de cerâmica;
- V. Revestimento: cerâmica, nos banheiros, lavabo e na cozinha;
- VI. Esquadrias: de madeira de lei em bom estado de conservação;
- VII. Pintura interna: em tinta acrílica, com massa, em bom estado de conservação, texturas nas paredes;
- VIII. Pintura externa: tinta acrílica, em bom estado de conservação (em sua maioria);
- IX. Teto: Laje com reboco e pintura;
- X. Soleiras em granito preto;
- XI. Área de serviço (cozinha de apoio/lavanderia) toda revestida com cerâmica, sendo parte da parede, com tinta látex PVA;

8.2.3 DESCRIÇÃO DOS PROBLEMAS CONSTRUTIVOS:

Na Edificação existem problemas nos seguintes elementos construtivos:

- 1. Revestimento: poucos locais com reboco deteriorado;
- 2. Pintura interna e externa: Em bom estado de conservação, sem descascamentos e desgaste que caracterizem infiltrações;
- 3. Instalação elétrica: luminárias em bom estado. Apresenta oscilações de tensão oriunda do fornecimento da concessionária;



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
DIRETORIA DE ENGENHARIA, OBRAS E SERVIÇOS
DIVISÃO DE OBRAS E SERVIÇOS

4. Instalações hidrossanitárias: com necessidade de pequena revisão de pontos e acessórios.
5. Piso cerâmico danificado em alguns pontos da circulação;

Na edificação há a necessidade de revisão de pontos elétricos, lógicos e hidrossanitários, porém nenhum desses problemas chega a afetar o funcionamento regular das atividades do Fórum.

9. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A Metodologia utilizada é o Método Evolutivo da Norma – NBR –14653-2 – AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2 - IMOVEIS URBANOS, item 8.2.4.

O Método Evolutivo é aquele em que a composição do valor final do imóvel avaliado pode ser obtida através da conjugação de métodos. A partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciada e o fator de comercialização, ou seja:

$VI = (VT + VB) \times FC$ onde:

VI = VALOR DO IMÓVEL

VT = VALOR DO TERRENO

VB = VALOR DA BENFEITORIA

FC = FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Para determinação do valor do terreno será utilizado dados de outros contratos de locações em cidades próximas a Governador Eugênio Barros.

O Valor da benfeitoria será determinado pelo MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitoria através do custo unitário básico de construção – CUB – MA. No caso em tela, adotou-se o índice CUB (Custo Unitário Básico) da SINDUSCON-MA, do mês de JANEIRO de 2019. Para avaliação da edificação, que se localiza na cidade de GOVERNADOR EUGÊNIO BARROS, por falta de indicadores locais, foi elaborado em comparação dos custos unitários de construção trabalhados em SÃO LUÍS – MA. Para seguir esta metodologia, classificaram-se as edificações de acordo com suas finalidades e características, dentro dos tipos preconizados e sumariamente descritos na obra supracitada. Na utilização do método citado, o prédio foi classificado em Residencial Padrão R-1 (Acabamento Normal), com valor de R\$ 1.474,33/m².

Sobre o valor das benfeitorias, calculado pelo Método da Quantificação de Custo, aplicamos a depreciação, ou seja, a diminuição do valor em função do decréscimo de sua utilidade devido ao uso normal e estado de conservação. Para este fim, empregamos a Tabela de Ross Heideck, consagrada por sua utilização no meio da engenharia de avaliações.



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
DIRETORIA DE ENGENHARIA, OBRAS E SERVIÇOS
DIVISÃO DE OBRAS E SERVIÇOS

Fator de Comercialização segundo a NBR 14 653 é a razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de edificação ou reedificação, ou seja, se o fator de comercialização for maior que 1 significa que o mercado imobiliário do bairro tem uma demanda para empreendimentos. Se for menor que 1 significa que os empreendimentos edificados no bairro não conseguem ser comercializados nos valores de custos

Neste caso considerou-se o fator de comercialização de 1,0.

10. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

Em virtude da ausência de dados de compra e venda de terrenos na cidade de Governador Eugênio Barros, optou-se por utilizar o preço do m² de imóveis localizados em municípios compatíveis, e que foram avaliados pela Diretoria de Engenharia e que se encontram locados para o Tribunal de Justiça.

O preço adotado para a presente avaliação é de **R\$ 55,00/m²** e a área do citado terreno é de 576,68m², totalizando um valor de **R\$ 31.717,40 (trinta e um mil setecentos e dezessete reais quarenta centavos.)**

11. DETERMINAÇÃO DO VALOR DA BENFEITORIA:

ROSS-HEIDECKE		
CONDIÇÕES FÍSICAS	PADRÃO DE ACABAMENTO	IDADE APARENTE
☐ Novo	☐ Alto	15 anos
☐ Entre novo e regular	☒ Normal	IDADE REAL
☐ Regular	☐ Baixo	
☐ Entre regular e reparos simples	PROJETO-PADRÃO UTILIZADO	VIDA ÚTIL
☒ Reparos simples	☒ R1 ☐ R16	50 anos
☐ Entre reparos simples e importantes	☐ RP1Q ☐ CSL-8	BDI
☐ Reparos importantes	☐ PIS ☐ CSL-16	20%
☐ Entre reparos importantes e sem valor	☐ PP ☐ CAL-8	TABELA UTILIZADA
☐ Sem valor	☐ R8 ☐ GI	☐ SINDUSCON



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
DIRETORIA DE ENGENHARIA, OBRAS E SERVIÇOS
DIVISÃO DE OBRAS E SERVIÇOS

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS UTILIZANDO O FATOR DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA - ROSS/HEIDECKE

Tabela 1 - Coeficiente de Depreciação Física - Heidecke (C)		
MARQUE UM "X" NA COLUNA À ESQUERDA, NA LINHA CORRESPONDENTE À CONDIÇÃO FÍSICA DA BENFEITORIA		
Condições Físicas	Classificação	Estado de conservação
Novo	Ótimo	1
Entre novo e regular	Muito Bom	1,5
Regular	Bom	2
Entre regular e reparos simples	Intermediário	2,5
x Reparos simples	Regular	3
Entre reparos simples e importantes	Deficiente	3,5
Reparos importantes	Mau	4
Entre reparos importantes e sem valor	Muito Mau	4,5
Sem valor	Demolição	5

ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (m²)	182,58
CUSTO UNITÁRIO NOVO (R\$/m²)	1534,75
RESÍDUO (%)	20%
BDI (%)	20%
IDADE APARENTE DA BENFEITORIA EM ANOS	15
VIDA ÚTIL DA BENFEITORIA EM ANOS	50
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	1
ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA BENFEITORIA (Tabela 1)	3
COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA - HEIDECKE (C) em % - Tabela 1	18,1
IDADE EM PERCENTAGEM DE DURAÇÃO	30%
ALFA (Do método de ROSS)	0,195
CUSTO UNITÁRIO DE REPRODUÇÃO DA BENFEITORIA (R\$/m²) =	1.534,75
VALOR RESIDUAL (R\$/m²) =	306,95
CUSTO DEPRECIÁVEL DA BENFEITORIA (R\$/m²)	1227,80
FATOR DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA - ROSS/HEIDECKE (D)	0,341

Depreciação (D) = Fator de Deprec. (D) x Custo Depreciável da benfeitoria

DEPRECIAÇÃO (R\$/m²) =

418,68

Custo atual da benfeitoria
de Reedificação (R\$/m²) =

1.116,07

Valor Final de Aval. da Benfeitoria = Valor de aval. da Benf. * Fator de comerc. * BDI



Valor de Avaliação da Benfeitoria (R\$) =

244.526,52

Valor Final de Avaliação da Benfeitoria (EDIFICAÇÃO 1) =

R\$

244.526,52

UNIDADE ADMINISTRATIVA - ANEXO VII
Endereço: Rua do Egito, Nº 144, Centro, São Luís/MA
Fone/ fax: (98) 3261-6100



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
DIRETORIA DE ENGENHARIA, OBRAS E SERVIÇOS
DIVISÃO DE OBRAS E SERVIÇOS

12. CONCLUSÃO

Resumindo, foram obtidos os seguintes valores na avaliação do imóvel objeto deste trabalho, já descrito acima:

Valor do Terreno.....: R\$ R\$ 31.717,40

Valor da Benfeitoria.....: R\$ 234.900,00

Valor Total do Imóvel.....: R\$ 266.617,40

Seguindo recomendação do CRECI-MA , sugerimos ajustar o aluguel na faixa próxima de 1% do valor do imóvel, o que conduz a um valor de aluguel na casa de **R\$ 2.667,17 (dois mil seiscientos e sessenta e sete reais dezessete centavos)**.

Sendo assim, terá o Tribunal de Justiça do Maranhão clara **VANTAJOSIDADE** na manutenção do presente contrato, desde que conduza a renovação da locação do imóvel por um valor **inferior ,ou no máximo igual**, ao valor de avaliação do aluguel supracitado.

São Luis, em 13 de fevereiro de 2019


Arnôr S Machado Filho
Analista Judiciário – Eng Civil
Matrícula: 102.590