



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO
DEOS – Coordenação de Engenharia, Obras e Serviços.

Assunto: Parecer de avaliação de Imóvel – Imóvel situado na Avenida Tales Neto, nº 436-A, Bairro João de Deus em São Luís – Ma.

Processo Administrativo nº8955/2019

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL – Av. Tales Neto, nº436-A

Proprietário: Rosimeire Arrivabene dos Santos

Endereço: Av. Tales Neto, nº 436-A, bairro João de Deus em São Luís/Ma.

Gisele Silva Albuquerque de Oliveira

Analista Judiciária – Engenharia Civil

Matrícula – 122.101 TJ/MA

São Luís/Ma.

Maio/2019

Palácio da Justiça “Clóvis Bevilácqua” – Av. D. Pedro II, s/n – Centro – CEP 65010-450

São Luís – MA

tj@tj.ma.gov.br



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO
DEOS – Coordenação de Engenharia, Obras e Serviços.**

Assunto: Parecer de avaliação de Imóvel – Imóvel situado na Avenida Tales Neto, nº 436-A, Bairro João de Deus em São Luís – Ma.

Processo Administrativo nº8955/2019

LOCAL: São Luís

Meses da pesquisa: março a maio

ANO: 2019

PERÍODO: 11/03/2019 a 31/05/2019

ÍNDICE

- 1.0 Objetivo
- 2.0 Descrição do terreno e da edificação;
- 3.0 Avaliação do imóvel;
- 4.0 Conclusão;
- 5.0 Anexos

Handwritten signature



Assunto: Parecer de avaliação de Imóvel – Imóvel situado na Avenida Tales Neto, nº 436-A, Bairro João de Deus em São Luís – Ma.

Processo Administrativo nº8955/2019

1.0 – OBJETIVO

O presente parecer de avaliação destina-se a determinar o valor venal de locação do imóvel situado na Av. Tales Neto nº 436-A, bairro João de Deus em São Luís/ Maranhão, de propriedade da senhora Rosimeire Arrivabene dos Santos.

Este parecer técnico é baseado com maior profundidade na norma para avaliação de imóveis urbanos – NBR 14653-2 – da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que deu diretriz e subsídios para inspecionar técnica e imparcialmente o local objeto desse parecer técnico. A avaliação do imóvel tem como base principal dados adquiridos no mercado.

Em face disso, este parecer servirá como instrumento técnico, a quem interessar, para instruir o processo de LOCAÇÃO deste imóvel, com o objetivo de formalizar a contrato de locação do imóvel.

2.0 – DESCRIÇÃO DO TERRENO E DA EDIFICAÇÃO

a) Terreno:

O terreno e sua respectiva construção, objeto desta avaliação, estão situados na Avenida Tales Neto, nº 436-A, bairro do João de Deus em São Luís do Maranhão. O terreno fica na esquina, encontro da Avenida Tales Neto e a Rua Nossa Senhora da Aparecida e tem os seguintes limites: Frente para a Avenida Tales Neto, lateral esquerda limita-se com propriedade de terceiros, lateral direita limita-se com a Rua Nossa Senhora Aparecida e fundos fazendo limite com propriedade de terceiros.

O terreno do imóvel avaliado está localizado no Bairro do João de Deus em São Luís/Maranhão, tendo na região ao redor: comércio e residências. O mesmo encontra-se em terreno de esquina, recuado da via principal de grande movimentação, por se tratar de área comercial (feira) e possui toda infraestrutura básica necessária.

A escritura do terreno avaliado consta uma área de 420,50m².

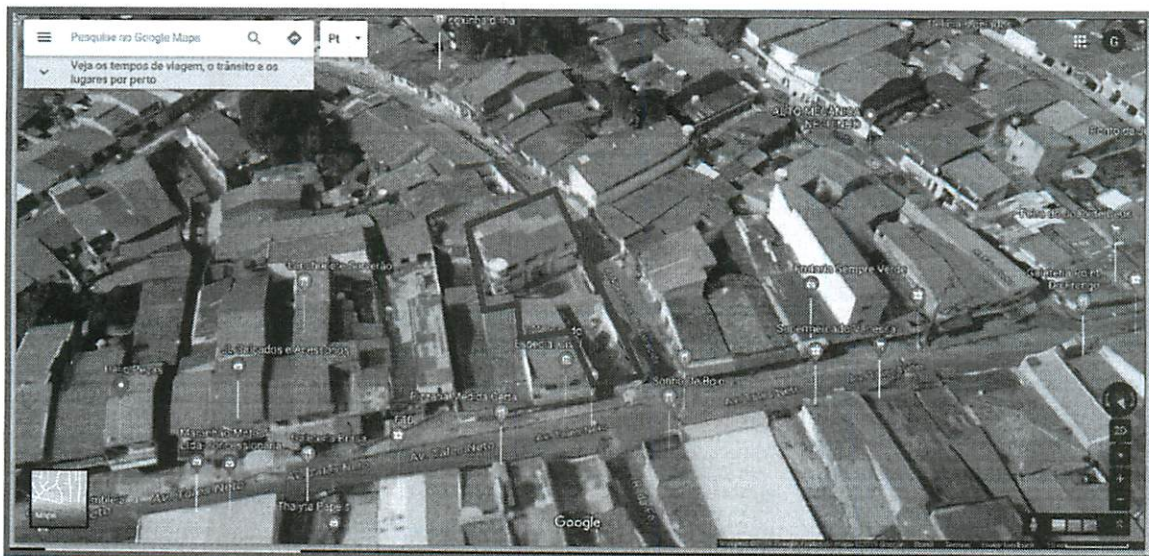
Handwritten signature



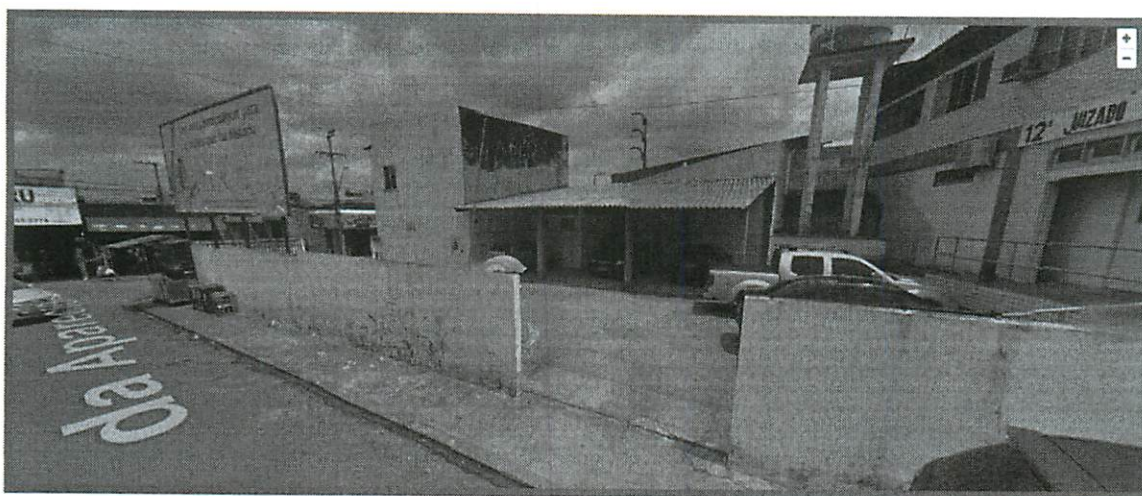
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO
DEOS – Coordenação de Engenharia, Obras e Serviços.**

Assunto: Parecer de avaliação de Imóvel – Imóvel situado na Avenida Tales Neto, nº 436-A, Bairro João de Deus em São Luís – Ma.

Processo Administrativo nº8955/2019



O terreno possui área de 420,50m²



b) Descrição da Edificação:

A área da edificação que está sendo avaliada corresponde a 323,16m², a qual refere-se a parte da edificação e possui padrão comercial normal (CAL-8), que de acordo com o CUB de abril de 2019 tem o valor de R\$1.451,33.

Palácio da Justiça "Clóvis Bevilácqua" – Av. D. Pedro II, s/n – Centro – CEP 65010-450
São Luís – MA

tj@tj.ma.gov.br

4/11

Handwritten signature



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO
DEOS – Coordenação de Engenharia, Obras e Serviços.

Assunto: Parecer de avaliação de Imóvel – Imóvel situado na Avenida Tales Neto, nº 436-A, Bairro João de Deus em São Luís – Ma.
Processo Administrativo nº8955/2019

A edificação é do tipo comercial possui as seguintes características construtivas:

Edifício com dois pavimentos. O pavimento térreo com área construída de 161,58m². O primeiro pavimento com área construída de 161,58m², somando um total de área construída de 323,16m²;

A área de estacionamento corresponde a 175,00m²;

A área do terreno a ser avaliada corresponde a 336,58m², ou seja, parte da área total da escritura;

Paredes externas: em alvenaria de tijolo revestidas com reboco de argamassa de cimento e areia e parte de lajota (10x10) na cor branca;

Paredes internas em alvenaria revestidas com reboco de argamassa de cimento e areia em bom estado de conservação e revestimento em lajota 10x10 na cor branca a meia parede;

Cobertura: em estrutura de madeira com telhas cerâmicas estilo colonial em bom estado de conservação;

Piso: cerâmico;

Banheiros revestidos com cerâmica em bom estado de conservação;

Esquadrias em madeira;

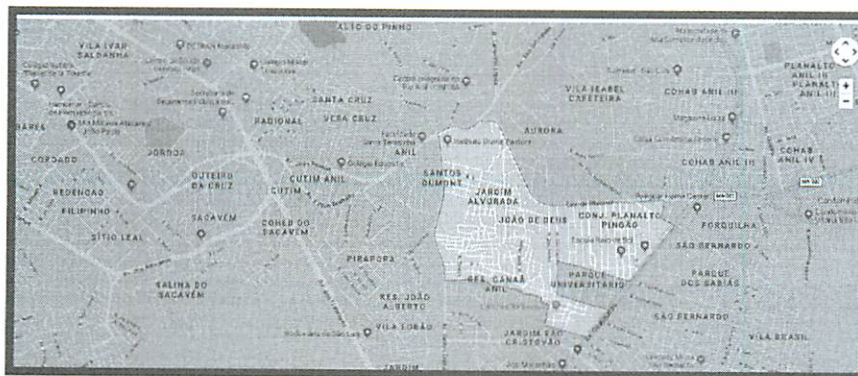
Pintura interna das paredes em massa e tinta PVC látex, necessitando de revisão geral;

Instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas em bom estado;

Grades de ferro em portas e janelas;

c) Descrição das Benfeitorias:

As benfeitorias importam na edificação construída com todos os acabamentos descritos no item "b", Todas estas benfeitorias estarão totalizadas na avaliação do imóvel, constante nos próximos itens.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO
DEOS – Coordenação de Engenharia, Obras e Serviços.

Assunto: Parecer de avaliação de Imóvel – Imóvel situado na Avenida Tales Neto, nº 436-A, Bairro João de Deus em São Luís – Ma.

Processo Administrativo nº8955/2019

d) Região nas proximidades do bairro do João de Deus para pesquisa de imóveis para locação:

Item	Endereço	Área do Terreno (m²)	Área de Construção (m²)	Valor do Imóvel para venda (R\$)	Valor do Imóvel para locação (R\$)	Valor locação /m²	Imobiliária	Código
1	Cohatrac (pav. Térreo)		120,24		R\$ 6.000,00	R\$ 49,90		4244
2	Cohatrac (1º pav.)		165,96		R\$ 2.500,00	R\$ 15,06		4244
3	Cohatrac (2º pav.)		172,15		R\$ 2.000,00	R\$ 11,61		4244
4	Rua Jorge Damus 257		300,00		R\$ 4.000,00	R\$ 13,33		319
5	Calhau		165,00		R\$ 8.000,00	R\$ 48,48		3064
6	Cohama		1.320,00		R\$ 25.000,00	R\$ 18,93		101
7	Cohama		50,00		R\$ 2.000,00	R\$ 40,00		66
8	Turu		149,00		R\$ 6.600,00	R\$ 44,29	Ronierd	PR0004
9	Turu		53,00		R\$ 2.800,00	R\$ 52,83	Ronierd	PR0004
10	Turu		80,00		R\$ 2.800,00	R\$ 35,00	Ronierd	PR0004
11	Turu		71,00		R\$ 2.600,00	R\$ 36,61	Ronierd	PR0004
12	Turu		66,00		R\$ 2.600,00	R\$ 39,33	Ronierd	PR0004
13	Turu		28,00		R\$ 1.100,00	R\$ 39,28	Ronierd	PR0004
14	Cohatrac II		140,00		R\$ 3.500,00	R\$ 25,00	Ronierd	PR0028
15	Cohab		400,00		R\$ 13.000,00	R\$ 32,50	Ronierd	PR0027
16	Turu		800,00		R\$ 8.000,00	R\$ 20,00	Ronierd	PR0016
17	Renascença		300,00		R\$ 5.000,00	R\$ 16,66	Ronierd	1435
Média de imóveis para locação/m²						R\$ 31,69		



Assunto: Parecer de avaliação de Imóvel – Imóvel situado na Avenida Tales Neto, nº 436-A, Bairro João de Deus em São Luís – Ma.

Processo Administrativo nº8955/2019

3.0 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Na avaliação do terreno utilizou-se o “Método Comparativo de Dados de Mercado”.

Na avaliação da construção, utilizou-se o “Método de Custo de Reprodução Atual”. Também foram calculados os valores referentes à desvalorização da edificação, conforme explicado em itens abaixo.

a) Avaliação do Terreno:

A avaliação do terreno foi executada através do Método da Comparação de Dados de Mercado, de acordo com a norma de avaliação de imóveis urbanos, NBR 14653-2, no nível de rigor Expedido. Foi empregada uma amostra com elementos semelhantes, situados em zonas de características afins, colhidos em imóveis locais, ofertados aos mercados através de anúncios formais de imobiliárias locais através da internet. Esta pesquisa foi realizada nos meses de março, abril e maio de 2019. Foram analisados a topografia, as condições viárias, o fluxo de pessoas no local e o padrão de acabamento das construções vizinhas. Na análise, alguns elementos foram rejeitados. Os elementos aprovados estão arrolados na tabela a seguir:

A análise e interpretação dos dados foram feitas através de um tratamento estatístico, visando encontrar um modelo válido, isto é, uma curva que representasse os dados da amostra.

Foi efetuado pesquisa mercadológica nas imobiliárias da São Luís, a qual conta na tabela acima e abaixo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO
DEOS – Coordenação de Engenharia, Obras e Serviços.

Assunto: Parecer de avaliação de Imóvel – Imóvel situado na Avenida Tales Neto, nº 436-A, Bairro João de Deus em São Luís – Ma.

Processo Administrativo nº8955/2019

Item	Endereço	Área do Terreno (m²)	Valor do terreno (R\$)	Valor do m² do terreno R\$/m²	Imobiliária	Código
1	Jardim Atlântico	1.260,00	R\$ 700.000,00	R\$ 555,56	Ronier Barros Pereira	TE0001
2	Aurora	1.000,00	R\$ 350.000,00	R\$ 350,00	Feitosa	TE0015
3	Olho D'Água	3.780,00	R\$ 2.500.000,00	R\$ 661,38	Ronier Barros Pereira	TE0021
4	Parque Athenas	525,00	R\$ 350.000,00	R\$ 666,67	Ronier Barros Pereira	TE0022
5	Turu	5.850,00	R\$ 1.300.000,00	R\$ 222,22	Ronier Barros Pereira	TE0031
6	Cohajap	1.999,50	R\$ 1.300.000,00	R\$ 650,16	Ronier Barros Pereira	TE0033
7	Calhau	800,00	R\$ 650.000,00	R\$ 812,50	Ronier Barros Pereira	TE0040
8	Monte Castelo	439,50	R\$ 360.000,00	R\$ 819,11	Ronier Barros Pereira	TE0045
9	Pindorama	1.050,00	R\$ 180.000,00	R\$ 171,43	Ronier Barros Pereira	TE0046
10	Cohama	2.040,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 588,24	Ronier Barros Pereira	TE0048
11	Olho D'Água	2.328,00	R\$ 800.000,00	R\$ 343,64	Ronier Barros Pereira	TE0065
12	Quintas do Calhau	800,00	R\$ 700.000,00	R\$ 875,00	Feitosa	TE0107
13	Calhau	600,00	R\$ 275.000,00	R\$ 458,33	Feitosa	TE0116
14	Calhau	600,00	R\$ 275.000,00	R\$ 458,33	Feitosa	TE0117
15	Calhau	600,00	R\$ 220.000,00	R\$ 366,67	Feitosa	TE0119
16	Araçagi	226,00	R\$ 110.001,00	R\$ 486,73	Feitosa	TE0122
17	Araçagi	225,00	R\$ 110.000,00	R\$ 488,89	Feitosa	TE0123
18	Araçagi	225,00	R\$ 110.000,00	R\$ 488,89	Feitosa	TE0124
19	Araçagi	225,00	R\$ 110.000,00	R\$ 488,89	Feitosa	TE0124
20	Recanto do Vinhais	360,00	R\$ 85.000,00	R\$ 236,11	Feitosa	TE0126
21	Calhau	800,00	R\$ 500.000,00	R\$ 625,00	Feitosa	TE0129
22	Turu	1.800,00	R\$ 400.000,00	R\$ 222,22	Feitosa	TE0130
23	Araçagi	540,00	R\$ 200.000,00	R\$ 370,37	Feitosa	TE0131
24	Araçagi	540,00	R\$ 200.000,00	R\$ 370,37	Feitosa	TE0132
25	Forquilha	40.000,00	R\$ 6.400.000,00	R\$ 160,00	Feitosa	TE0132
26	Araçagi	540,00	R\$ 200.000,00	R\$ 370,37	Feitosa	TE0132
27	Jardim Atlântico	1.260,00	R\$ 600.000,00	R\$ 476,19	Feitosa	TE0140
28	Olho D'Água	1.100,00	R\$ 450.000,00	R\$ 409,09	Feitosa	TE0143
29	Bequimão	575,00	R\$ 230.000,00	R\$ 400,00	Feitosa	TE0145
30	Cutrim	700,56	R\$ 400.000,00	R\$ 570,97	Feitosa	TE0146
31	Maiobinha	5.000,00	R\$ 650.000,00	R\$ 130,00	Feitosa	TE0172
32	Altos do Calhau	1.603,00	R\$ 600.000,00	R\$ 374,30	Feitosa	TE0181
33	Olho D'Água	648,00	R\$ 330.000,00	R\$ 509,26	Feitosa	TE0199
34	Olho D'Água	649,00	R\$ 330.001,00	R\$ 508,48	Feitosa	TE0200
35	Vila São Sebastião	450,00	R\$ 100.000,00	R\$ 222,22	Feitosa	TE0201
36	Olho D'Água	900,00	R\$ 400.000,00	R\$ 444,44	Feitosa	TE0203
37	Olho D'Água	900,00	R\$ 400.000,00	R\$ 444,44	Feitosa	TE0204
38	Turu	420,00	R\$ 150.000,00	R\$ 357,14	Feitosa	TE0207
39	Recanto do Vinhais	300,00	R\$ 150.000,00	R\$ 500,00	Feitosa	TE0210
MÉDIA DA AMOSTRA VÁLIDA				R\$452,66		

Palácio da Justiça "Clóvis Bevilácqua" – Av. D. Pedro II, s/n – Centro – CEP 65010-450

São Luís – MA

tj@tj.ma.gov.br



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO
DEOS – Coordenação de Engenharia, Obras e Serviços.

Assunto: Parecer de avaliação de Imóvel – Imóvel situado na Avenida Tales Neto, nº 436-A, Bairro João de Deus em São Luís – Ma.

Processo Administrativo nº8955/2019

Os terrenos disponíveis no mercado de São Luís/Ma para compra observa se uma grande variação de valores, os quais tem-se uma média de valores por metro quadrado para compra do terreno é de **R\$452,66 (quatrocentos e cinquenta e dois reais e sessenta e seis centavos)** e a média de valores por metro quadrado para locação da amostra válida é de **R\$31,69 (trinta e um reais e sessenta e nove centavos)**.

O valor do terreno analisado é de $420,50 \times 452,66 =$ **R\$190.343,53 (cento e noventa mil trezentos e quarenta e três reais e cinquenta e três centavos)**

b) Valor das Benfeitorias

Para calcular o valor das benfeitorias, utilizou-se o “Método do Custo de Reprodução Atual”. Para tanto, adotaram-se os custos, padrões e coeficientes de depreciação apresentados pelo Engº José Ruy Canteiro, em sua obra “Construções- Seus Custos de Reprodução na Capital de São Paulo”, Na atualização dos valores de custos adotaram-se os índices Pini do Custo de Construção Civil e do SINAPI – Abril/2019. Para avaliação da edificação na cidade de São Luís/Ma. Foi elaborada em comparação dos custos unitários de construção trabalhados na região de São Luís/Ma. Este procedimento tem se mostrado bastante satisfatório em outras avaliações feitas recentemente, quando comparamos com orçamentos detalhados.

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, a edificação foi classificada em comercial - (CAL-8), que de acordo com o CUB de abril de 2019 tem o valor de R\$1.451,33.(um mil, quatrocentos e cinquenta e um reais e trinta e três centavos) por metro quadrado. A área construída referente a edificação é de 323,16m². A seguir os valores:

Valor da Edificação1.451,33x323,16 = R\$469.011,80

Valor total da Edificação ----- R\$469.011,80 (quatrocentos e sessenta e nove mil e onze reais e oitenta centavos)

Considerando a idade do imóvel e seu estado de conservação, é preciso subtrair do Valor de Reprodução do Imóvel o percentual referente à depreciação decorrente do uso do imóvel, ou seja, trata-se de Valor de Reprodução Depreciado. Para tanto, foi empregado o método da média de Ross-Heidecke.

Apresentamos a seguir a fórmula principal de cálculo do “critério de Ross-Heidecke”.

$$D = (100 - k) / 100$$

Palácio da Justiça “Clóvis Beviláqua” – Av. D. Pedro II, s/n – Centro – CEP 65010-450

São Luís – MA

tj@tj.ma.gov.br



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO
DEOS – Coordenação de Engenharia, Obras e Serviços.

Assunto: Parecer de avaliação de Imóvel – Imóvel situado na Avenida Tales Neto, nº 436-A, Bairro João de Deus em São Luís – Ma.

Processo Administrativo nº8955/2019

Onde:

D= fator de depreciação procurado;

K= fator relativo ao estado de conservação do bem, constante da tabela de "Ross-Heidecke";

Obs.: o fator "k" é obtido da tabela de dupla entrada apresentada, na qual se encontra na 1ª coluna a idade em percentual de vida útil provável e na 1ª linha o estado de conservação do imóvel, conforme a seguinte configuração:

A=novo;

B=entre novo e regular;

C=regular;

D=regular e reparos simples;

E=reparos simples;

F=reparos simples e importantes;

G=reparos importantes

Entrando com os dados na tabela de Ross-Heidecke, teremos:

Vida útil aparente 98%; F=reparos simples

K=97,66

$D=(100-97,66)/100=0,0234$

Valor da Edificação $R\$469.011,80 \times (1-0,0234)=R\$458.036,92$

b) Valor da Coisa feita

Também chamado de 3º componente ou Vantagem da coisa feita, é determinado de forma mais prática através de um percentual aplicado sobre a soma do "Capital-Terreno" e do custo da construção. É calculado pela soma dos juros correspondentes à imobilização do 'Capital-Terreno' e do 'Capital-Construção' durante o período de construção, mais o lucro do empresário pelos riscos e trabalho de montagem do conjunto. O conceito da "vantagem da coisa feita" é semelhante ao do "valor em marcha", também chamado pelos ingleses de "going value" ou "going concern value".

ESTRUTURA	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO												
	Novos	de 0	a	10 anos	de 10	a	20 anos	de 20	a	30 anos	de 30	a	40 anos
Grande estrutura	1,62	1,62	a	1,39	1,39	a	1,16	1,16	a	0,00			
Pequena estrutura	1,36	1,36	a	1,23	1,23	a	1,10	1,10	a	0,00			
Industrial comum	1,36	1,36	a	1,27	1,27	a	1,18	1,18	a	1,09	1,09	a	0
Residencial modes	1,21	1,21	a	1,15	1,15	a	1,09	1,09	a	0,69	1,03	a	1,00



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO
DEOS – Coordenação de Engenharia, Obras e Serviços.

Assunto: Parecer de avaliação de Imóvel – Imóvel situado na Avenida Tales Neto, nº 436-A, Bairro João de Deus em São Luís – Ma.
Processo Administrativo nº8955/2019

4.0 – CONCLUSÃO

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

Valor do TerrenoR\$190.343,53
Valor da EdificaçãoR\$458.036,92
Valor da Urbanização (estacionamento)R\$ 5.250,00
Valor da Coisa FeitaR\$ 116.708,48

Valor Total do Imóvel.....R\$770.338,93

Adotando-se os parâmetros do CRECI-MA com relação ao percentual do valor do aluguel, ficando numa faixa de 0,8% a 1,0% do valor venal do imóvel, que seria em torno de **R\$6.162,71 (seis mil cento sessenta e dois reais e setenta e um centavos) a R\$7.703,38 (sete mil setecentos e três reais e trinta e oito centavos)**


Gisele S. Albuquerque de Oliveira
Engenheira Civil
Mat. 122.101-TJ/MA
CREA - 5406/-MA