



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

**Assunto:** Parecer de avaliação de Imóvel – Imóvel situado na Rua do Egito, nº 218, Centro,  
São Luís – Ma.

Processo Administrativo nº132972019

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

**IMÓVEL – Rua do Egito nº218**

**Proprietário:** Olivar Weba de Amorim Alves

**Endereço:** Rua do Egito, nº218, Centro, São Luís/Ma.

**Gisele Silva Albuquerque de Oliveira**

Analista Judiciária – Engenheira Civil

Matrícula – 122.101 TJ/MA

São Luís/Ma.

Maio/2019

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

São Luís – MA

[tj@tj.ma.gov.br](mailto:tj@tj.ma.gov.br)

1/16



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

**Assunto:** Parecer de avaliação de Imóvel – Imóvel situado na Rua do Egito, nº 218, Centro,  
São Luís – Ma. Processo Administrativo nº132972019

**LOCAL:** São Luís

**Meses da pesquisa:** maio

**ANO:** 2019

**PERÍODO:** 16/05/2019 a 24/05/2019

## ÍNDICE

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

*gma*



**Assunto:** Parecer de avaliação de Imóvel – Imóvel situado na Rua do Egito, nº 218, Centro,  
São Luís – Ma.

Processo Administrativo nº132972019

## 1.0 – OBJETIVO

O presente parecer de avaliação destina-se a determinar o valor venal de locação do imóvel situado Rua do Egito, nº218, Centro em São Luís/ Maranhão, de propriedade do senhor Olivar Weba de Amorim.

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 Rua do Egito, nº218, Centro em São Luís do Maranhão. O terreno encontra-se com a frente para a Rua do Egito e mede 17,25m, lateral direita limita-se com propriedade de terceiro e mede 23,28m, lateral esquerda limita-se com propriedade de terceiros e mede 27,4m, o fundo limita-se com propriedade de terceiros e mede 18,50m. O terreno possui área de 437,115m<sup>2</sup>

O terreno do imóvel avaliado está localizado no Cento da Cidade de São Luís/Maranhão, tendo na região ao redor: escolas, igrejas, órgãos públicos, residências e comércio. O mesmo encontra-se em terreno em via principal de grande movimentação e possui toda infraestrutura básica necessária.



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

São Luís – MA

[tj@tj.ma.gov.br](mailto:tj@tj.ma.gov.br)

3/16

*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 Rua do Egito, nº 218, Centro, São Luís – Ma. Processo Administrativo nº132972019

O imóvel avaliado possui dois pavimentos e está situado a poucos metros do local onde se encontra o atual prédio do Segundo Centro de Conciliação.

Possui área construída de aproximadamente 465,00m<sup>2</sup>.



A área da edificação que está sendo avaliada corresponde a 465,00m<sup>2</sup>, a qual refere-se a parte da edificação e possui padrão residencial normal (PP-4), que de acordo com o CUB de abril de 2019 tem o valor de R\$1.449,55.

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

Edifício com dois pavimentos;

O pavimento térreo com área construída de 234,62 m<sup>2</sup>;

O pavimento superior com área construída de 231,22m<sup>2</sup>;

Área total somando um total de área construída de 465,84m<sup>2</sup>;

A área do terreno a ser avaliada corresponde a 437,15m<sup>2</sup>;

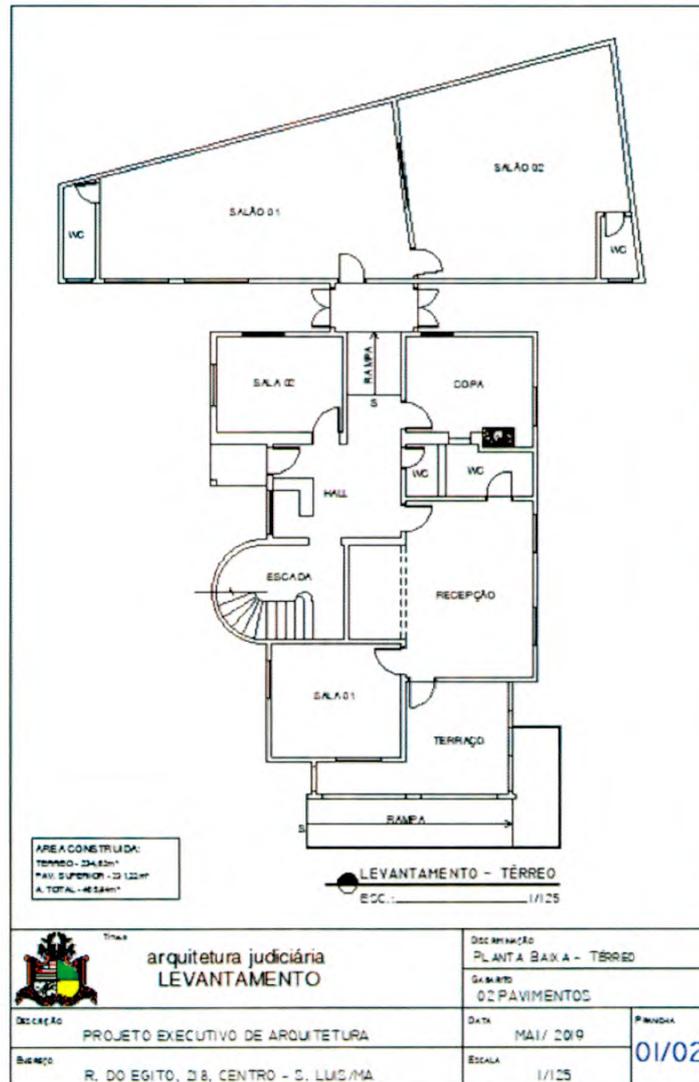
Paredes externas: em alvenaria de tijolo revestidas com reboco de argamassa de cimento e areia pintadas com tinta PVA na cor amarelo claro;

*ZMHO*



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

**Assunto:** Parecer de avaliação de Imóvel – Imóvel situado na Rua do Egito, nº 218, Centro,  
São Luís – Ma. Processo Administrativo nº132972019



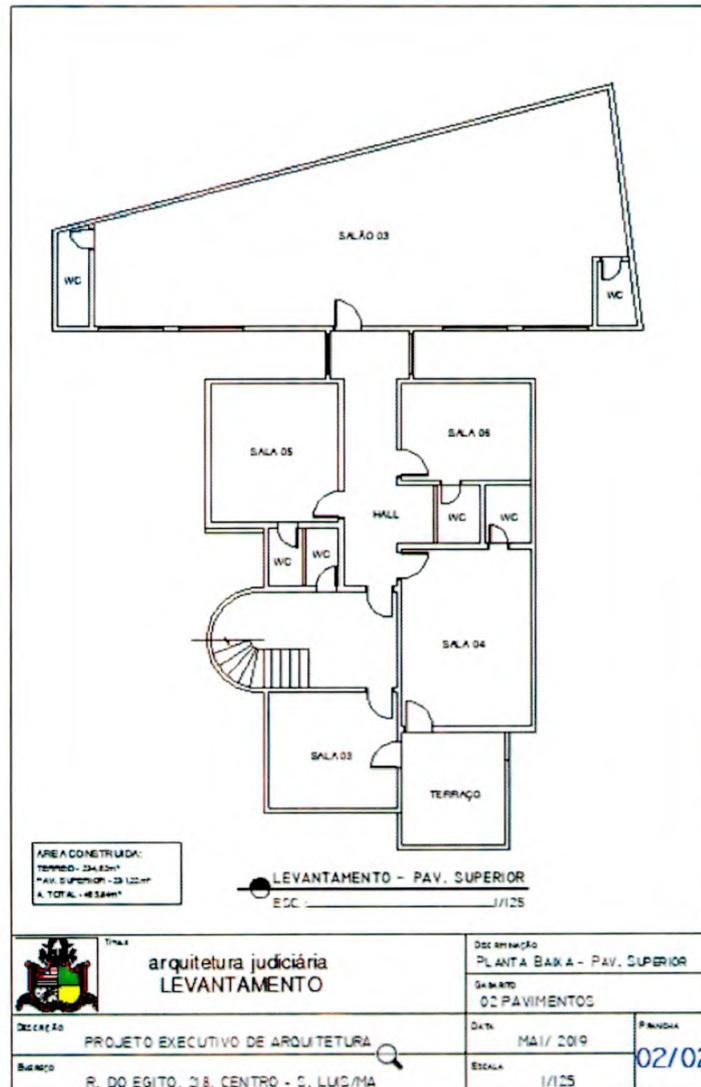
O pavimento térreo é composto de 02 salas, 02 salões, 01 recepção, copa, 03 banheiros e 01 banheiro adaptado para portadores de deficiência no térreo. Tem rampas de acesso na entrada da edificação (necessitando de pequeno reparo) e em desnível existente nos fundos do térreo, além de garagem descoberta para até 03 automóveis.

*gmo*



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

**Assunto:** Parecer de avaliação de Imóvel – Imóvel situado na Rua do Egito, nº 218, Centro,  
São Luís – Ma. Processo Administrativo nº132972019



O pavimento superior possui 04 salas com banheiros, além de um grande salão com 02 banheiros.

*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 Rua do Egito, nº 218, Centro, São Luís – Ma. Processo Administrativo nº132972019

Paredes internas em alvenaria, rebocada com argamassa de cimento e barro, emassadas e pintadas com tinta PVA látex, necessitando de recuperação do reboco em alguns pontos específicos;

Cobertura em estrutura de madeira com telhas cerâmicas estilo colonial, aparentemente em bom estado pois não pode ser identificado pontos de infiltração e não tivemos acesso ao telhado;

Piso em cerâmica antiga formando desenhos com alguns pontos de substituição, (reparos), por cerâmica bem diferente do original existente em maior quantidade;

Banheiro adaptado para portadores de necessidades especiais com cerâmica (20x40) branca no piso e paredes revestidas com azulejos (10x10) brancos em bom estado de conservação;

Janelas de madeira com venezianas fixas e vidros e ferragens tipo cremona antigas, mas em funcionamento;

Teto em laje rebocadas e pintadas com tinta PVA látex sobre massa corrida em bom estado de conservação;

Área externa com piso cerâmica rústica vermelha com diversas manchas e vegetação nascendo, necessitando de limpeza e recuperação;

Muro limite lateral esquerdo em bom estado de conservação da pintura;

Muro limite, lateral direita necessitando de nova pintura;

Paredes externas da edificação necessitando de nova pintura;

A edificação não possui grades em janelas e portas;

O muro frontal formado de alvenaria e grande com altura máxima 1,50m de fácil acesso por terceiros;

Instalações hidráulicas em funcionamento;

Instalações sanitárias em funcionamento;

Instalações elétricas em bom estado de funcionamento;

Instalações lógicas: existem cabos CAT5 instaladas necessitando de avaliação do setor de informática;

Rack instalado;

Cisterna para 3.000,00litros

Caixa D'água

Bomba: só será colocada pelo proprietário se o imóvel for locado;

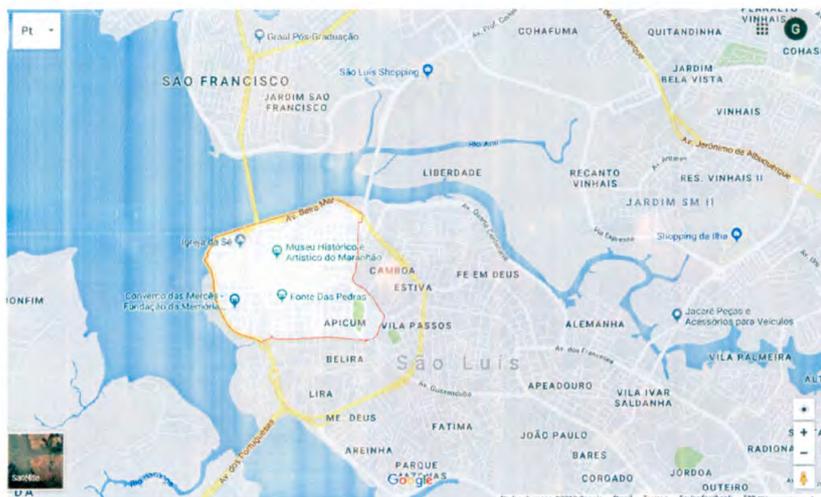


**Assunto:** Parecer de avaliação de Imóvel – Imóvel situado na Rua do Egito, nº 218, Centro, São Luís – Ma. Processo Administrativo nº132972019

### 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.

### d) Região nas proximidades do Centro para pesquisa de imóveis para locação:



## 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,

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

São Luís – MA

[tj@tj.ma.gov.br](mailto:tj@tj.ma.gov.br)

*gmo*



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

**Assunto:** Parecer de avaliação de Imóvel – Imóvel situado na Rua do Egito, nº 218, Centro, São Luís – Ma. Processo Administrativo nº132972019

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:

Item	Endereço	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	Área de Construção (m <sup>2</sup> )	Valor do Imóvel para venda (R\$)	Valor do Imóvel para locação (R\$)	Valor locação /m <sup>2</sup>	Imobiliária	Código
01	Prédio no Centro		380,00		R\$6.000,00	R\$15,78	Pereira Feitosa	PR0009
02	Prédio no Centro		720,00	R\$1.500.000,00	R\$12.000,00	R\$16,66	Pereira Feitosa	PR0117
03	Prédio no Centro		900,00	R\$1.200.000,00			Pereira Feitosa	PR0118
04	Prédio na Rua do Egito, nº218		450,00		R\$11.000,00	R\$24,44	Pereira Feitosa	PR0087
05	Prédio no Centro	317,22	700,00		R\$20.000,00	R\$28,57	Pereira Feitosa	PR0083
06	Prédio no Centro		300,00		R\$50.000,00	R\$160,66	Pereira Feitosa	PR0066
07	Prédio no Centro	225,00	225,00		R\$6.000,00	R\$26,66	Pereira Feitosa	PR0056
08	Prédio no Centro	145,35	145,35		R\$6.500,00	R\$44,72	Pereira Feitosa	PR0051
09	Prédio no Centro	708,80	708,80	R\$700.000,00			Duallibe	PR0005



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

**Assunto:** Parecer de avaliação de Imóvel – Imóvel situado na Rua do Egito, nº 218, Centro,  
São Luís – Ma. Processo Administrativo nº132972019

10	Ponto comercial	320,00	240,00		R\$1.500,00	R\$6,25	E	IMO17813269
11	Sala comercial no Centro		25,00		R\$600,00	R\$24,00	Pereira Feitosa	IMO13471989
12	Sala comercial no Centro		34,00		R\$600,00	R\$17,64	Pereira Feitosa	IMO9246660
13	Casa comercial no Centro	150,00	130,00	R\$180.000,00			Pereira Feitosa	IMO10706543
14	Casa no Caminho da Boiada	720,00	180,00	R\$350.000,00			Pereira Feitosa	IMO15172576
15	Casa no Centro	174,00	174,00	R\$500.000,00			Pereira Feitosa	IMO18879125
16	Casa na Rua da Mangueira	110,00	110,00	R\$100.000,00			Pereira Feitosa	IMO16484031
17	Casa no Centro	150,00	130,00	R\$180.000,00			Pereira Feitosa	IMO19371719
18	Casa na Rua de Nazareth	600,00	560,00	R\$300.000,00			Pereira Feitosa	IMO19671930

*gmo*



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

**Assunto:** Parecer de avaliação de Imóvel – Imóvel situado na Rua do Egito, nº 218, Centro,  
São Luís – Ma.

Processo Administrativo nº132972019

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.

Item	Endereço	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	Valor do terreno (R\$)	Valor do m <sup>2</sup> do terreno R\$/m <sup>2</sup>	Imobiliária	Código
1	Jardim Atlântico	1.260,00	R\$ 700.000,00	R\$ 555,56	Ronier Barros	TE0001
2	Aurora	1.000,00	R\$ 350.000,00	R\$ 350,00	Pereira Feitosa	TE0015
3	Olho D'Água	3.780,00	R\$ 2.500.000,00	R\$ 661,38	Ronier Barros	TE0021
4	Parque Athenas	525,00	R\$ 350.000,00	R\$ 666,67	Ronier Barros	TE0022
5	Turu	5.850,00	R\$ 1.300.000,00	R\$ 222,22	Ronier Barros	TE0031
6	Cohajap	1.999,50	R\$ 1.300.000,00	R\$ 650,16	Ronier Barros	TE0033
7	Calhau	800,00	R\$ 650.000,00	R\$ 812,50	Ronier Barros	TE0040
8	Monte Castelo	439,50	R\$ 360.000,00	R\$ 819,11	Ronier Barros	TE0045
9	Pindorama	1.050,00	R\$ 180.000,00	R\$ 171,43	Ronier Barros	TE0046
10	Cohama	2.040,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 588,24	Ronier Barros	TE0048
11	Olho D'Água	2.328,00	R\$ 800.000,00	R\$ 343,64	Ronier Barros	TE0065
12	Quintas do Calhau	800,00	R\$ 700.000,00	R\$ 875,00	Pereira Feitosa	TE0107
13	Calhau	600,00	R\$ 275.000,00	R\$ 458,33	Pereira Feitosa	TE0116
14	Calhau	600,00	R\$ 275.000,00	R\$ 458,33	Pereira Feitosa	TE0117
15	Calhau	600,00	R\$ 220.000,00	R\$ 366,67	Pereira Feitosa	TE0119
16	Araçagi	226,00	R\$ 110.001,00	R\$ 486,73	Pereira Feitosa	TE0122
17	Araçagi	225,00	R\$ 110.000,00	R\$ 488,89	Pereira Feitosa	TE0123
18	Araçagi	225,00	R\$ 110.000,00	R\$ 488,89	Pereira Feitosa	TE0124
19	Araçagi	225,00	R\$ 110.000,00	R\$ 488,89	Pereira Feitosa	TE0124

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

[tj@tj.ma.gov.br](mailto:tj@tj.ma.gov.br)

*gms*



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

**Assunto:** Parecer de avaliação de Imóvel – Imóvel situado na Rua do Egito, nº 218, Centro,  
São Luís – Ma. Processo Administrativo nº132972019

20	Recanto do Vinhais	360,00	R\$ 85.000,00	R\$ 236,11	Pereira Feitosa	TE0126
21	Calhau	800,00	R\$ 500.000,00	R\$ 625,00	Pereira Feitosa	TE0129
22	Turu	1.800,00	R\$ 400.000,00	R\$ 222,22	Pereira Feitosa	TE0130
23	Araçagi	540,00	R\$ 200.000,00	R\$ 370,37	Pereira Feitosa	TE0131
24	Araçagi	540,00	R\$ 200.000,00	R\$ 370,37	Pereira Feitosa	TE0132
25	Forquilha	40.000,00	R\$ 6.400.000,00	R\$ 160,00	Pereira Feitosa	TE0132
26	Araçagi	540,00	R\$ 200.000,00	R\$ 370,37	Pereira Feitosa	TE0132
27	Jardim Atlântico	1.260,00	R\$ 600.000,00	R\$ 476,19	Pereira Feitosa	TE0140
28	Olho D'Água	1.100,00	R\$ 450.000,00	R\$ 409,09	Pereira Feitosa	TE0143
29	Bequimão	575,00	R\$ 230.000,00	R\$ 400,00	Pereira Feitosa	TE0145
30	Cutrim	700,56	R\$ 400.000,00	R\$ 570,97	Pereira Feitosa	TE0146
31	Maiobinha	5.000,00	R\$ 650.000,00	R\$ 130,00	Pereira Feitosa	TE0172
32	Altos do Calhau	1.603,00	R\$ 600.000,00	R\$ 374,30	Pereira Feitosa	TE0181
33	Olho D'Água	648,00	R\$ 330.000,00	R\$ 509,26	Pereira Feitosa	TE0199
34	Olho D'Água	649,00	R\$ 330.001,00	R\$ 508,48	Pereira Feitosa	TE0200
35	Vila São Sebastião	450,00	R\$ 100.000,00	R\$ 222,22	Pereira Feitosa	TE0201
36	Olho D'Água	900,00	R\$ 400.000,00	R\$ 444,44	Pereira Feitosa	TE0203
37	Olho D'Água	900,00	R\$ 400.000,00	R\$ 444,44	Pereira Feitosa	TE0204
38	Turu	420,00	R\$ 150.000,00	R\$ 357,14	Pereira Feitosa	TE0207
39	Recanto do Vinhais	300,00	R\$ 150.000,00	R\$ 500,00	Pereira Feitosa	TE0210
<b>MÉDIA DA AMOSTRA VÁLIDA</b>				<b>R\$452,66</b>		

*gms*



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

**Assunto:** Parecer de avaliação de Imóvel – Imóvel situado na Rua do Egito, nº 218, Centro,  
São Luís – Ma. Processo Administrativo nº132972019

A terreno avaliado tem **área de 437,115m<sup>2</sup>**. 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\$596,72 (quinhentos e noventa e seis reais e setenta e dois centavos)** e a média de valores por metro quadrado para locação da amostra válida é de **R\$21,96 (vinte e hum e noventa e seis centavos)**.

O valor do terreno analisado é de  $437,115 \times 596,72 =$  **R\$260.835,26 (duzentos e sessenta mil oitocentos e trinta e cinco reais e vinte e seis 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 Eng<sup>o</sup> 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 residencial - (PP-4) acabamento normal, com valor de R\$1.449,55 (hum mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e cinquenta e cinco centavos) por metro quadrado. A área construída referente a edificação é de 465,00m<sup>2</sup>. A seguir os valores:

Valor da Edificação .....465,00x1.449,55 = R\$674.040,75  
**Valor total da Edificação ----- R\$674.040,75 (seiscentos e setenta e quatro mil, quarenta reais e setenta e cinco 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".

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

São Luís – MA  
[tj@tj.ma.gov.br](mailto:tj@tj.ma.gov.br)



**Assunto:** Parecer de avaliação de Imóvel – Imóvel situado na Rua do Egito, nº 218, Centro,  
São Luís – Ma. Processo Administrativo nº132972019

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

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 84%; E=reparos simples

K=81,4

$D=(100-81,40)/100=0,186$

Valor da Edificação  $R\$674.040,75(1-0,186)=R\$548.669,17$

#### 4.0 – INTERVALO CALCULADO DO VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

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

Valor do Terreno .....R\$260.835,26

Valor da Edificação .....R\$548.669,17

**Valor Total do Imóvel.....R\$809.504,43**

Adotando-se os parâmetros do CRECI-MA com relação ao percentual do valor do aluguel, ficando numa faixa de 1% a 1,1% do valor venal do imóvel, que seria em torno de **R\$8.095,04 (oito mil, noventa e cinco reais e quatro centavos) a R\$8.904,54 (oito mil, novecentos e quatro reais e cinquenta e quatro centavos)**



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

**Assunto:** Parecer de avaliação de Imóvel – Imóvel situado na Rua do Egito, nº 218, Centro, São Luís – Ma. Processo Administrativo nº132972019

### 5.0 – COMPARAÇÃO DE VANTAJOSIDADE CONFORME SOLICITAÇÃO DA COORDENADORIA DE ENGENHARIA

TABELA COMPARATIVA DE VANTAJOSIDADE CONFORME ID 9164205 DO PROC. Nº 13297/2019			
ITENS	DESCRIÇÃO	IMÓVEL DA RUA DO EGITO Nº 196 - ATUAL ABRIGO DO CENTRO DE CONCILIAÇÃO - IMÓVEL A	IMÓVEL DA RUA DO EGITO Nº 218 - IMÓVEL EM AVALIAÇÃO CONFORME SOLICITAÇÃO - IMÓVEL B
1	Área construída do pavimento térreo (m <sup>2</sup> )	149,04	234,62
2	Área construída do pavimento superior (m <sup>2</sup> )	114,56	231,22
3	Área construída da edícula (m <sup>2</sup> )	26,03	0,00
4	Área construída total (m <sup>2</sup> )	289,63	465,84
5	Custo de locação	R\$5.363,78	R\$8.499,79
6	Custo de locação por metro quadrado	R\$18,52	R\$18,25
7	Vagas de garagem	2,00	3,00
8	Custo de adaptação	R\$0,00	R\$0,00
9	Custo de reparos	Aguardando novo contrato de manutenção para cálculo dos custos de manutenção do imóvel.	Suportados pelo proprietário, conforme informação da sevidora Jacy Tereza Beckman da Cejusc
10	Área disponível para futura ampliação	Não	Sim

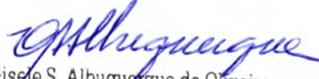


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO  
DEOS – Coordenação de Engenharia, Obras e Serviços.**

**Assunto:** Parecer de avaliação de Imóvel – Imóvel situado na Rua do Egito, nº 218, Centro, São Luís – Ma. Processo Administrativo nº132972019

**Observações:**

1. A comparação se dá em imóveis com áreas de terreno e construção diferentes, conforme planilha acima;
2. O custo de locação por metro quadrado de área construída encontra-se relativamente igual se levarmos em consideração a proporcionalidade das áreas ofertadas;
3. O número de vagas de estacionamento do imóvel da Rua do Egito nº 218 encontra-se em vantagem sobre o atual imóvel ocupado pela Central de Conciliação;
4. O imóvel da Rua do Egito nº 218, imóvel avaliado, possui instalação de lógica, telefônica e elétrica em todos os cômodos do imóvel, devendo se ter uma liberação das instalações lógica pelo setor competente do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão;
5. O imóvel em análise possui área construída adequada e espaço para futuras ampliações;
6. Os custos de reparos do imóvel, onde hoje encontra-se instalado o Centro de Conciliação é devido ao uso do imóvel, ou seja, custos de manutenção, os quais são devidos independente do valor de locação, esses custos serão levantados, assim que o contrato de manutenção licitado pelo processo nº18.191/2018 esteja devidamente assinado;
7. Sugerimos que a Central de Conciliação se manifeste:
  - a. Satisfação do imóvel atualmente locado;
  - b. Área atual atende as necessidades do setor, se não porque;
  - c. A Central de Conciliação conhece o imóvel da Rua do Egito nº218;
  - d. A Central de Conciliação observa a necessidade de adaptação, que possa gerar custos para o imóvel da Rua do Egito nº218;
  - e. Necessidade de futuras ampliações para implantação de novas demandas do setor, com previsão dentro de um ano;
8. Sugerimos que a Diretoria Administrativa solicite ao proprietário do imóvel da Rua do Egito, nº 218, Centro em São Luís/Ma:
  - a. Documento assinado pelo proprietário, Sr. Olivar Weba de Amorim Alves, se comprometendo entregar o imóvel, caso venha ser locado, da seguinte forma: todo pintado; bomba da cisterna instalada e revisão dos pontos hidráulicos, sanitários, elétricos, lógicos e telefônicos que necessitarem;

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