

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria de Engenharia

MEMO-DENG - 162023

Código de validação: A6B3B6E7B2

(relativo ao Processo 521772022)

São Luís, 20 de janeiro de 2023

Ao Senhor

MAYCO MURILO PINHEIRO

Assessor Técnico de Desembargador do Gab. Des. Paulo Sergio Velten Pereira

Assunto: Levantamento do valor de mercado para aluguel dos espaços destinados ao restaurante e lojas do hall central do Fórum Desembargador Sarney.

Senhor Assessor,

Atendendo à solicitação contida no MEMO-GP-622022, encaminho os autos acompanhados do Parecer Técnico e plantas baixas, ID 15850546, onde constam as informações quanto à determinação do valor locativo da área técnica do restaurante e de três áreas situadas no Fórum Desembargador Sarney Costa, para demais providências que julgue cabíveis.

Atenciosamente,

LUIZ CLAUDIO PATRÍCIO DE LIMA
Diretor de Engenharia
Diretoria de Engenharia
Matrícula 203828

Documento assinado. SÃO LUÍS - TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 20/01/2023 15:44 (LUIZ CLAUDIO PATRÍCIO DE LIMA)



MEMO-DENG - 162023 / Código: A6B3B6E7B2
Valide o documento em www.tjma.jus.br/validadoc.php

Antes de imprimir pense em sua responsabilidade com o meio ambiente.
#ConsumoConsciente



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

PARECER TÉCNICO - AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO
Nº PROCESSO TJ/MA: 52177/2022

SOLICITANTE: **DIRETORIA ADMINISTRATIVA – TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO**
INTERESSADO: **DIRETORIA ADMINISTRATIVA – TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO**
PROPRIETÁRIO: **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO**
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: **DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO DA ÁREA TÉCNICA DO RESTAURANTE E LANCHONETE NO FÓRUM DESEMBARGADOR SARNEY COSTA**

ENDEREÇO DO IMÓVEL:

CIDADE: **SÃO LUÍS-MA** UF: **MA**
BAIRRO: **CALHAU**
LOGRADOURO: **AV. PROF. CARLOS CUNHA, S/Nº, FÓRUM DESEMBARGADOR SARNEY COSTA, CALHAU, SÃO LUÍS-MA.**
ÁREA CONSTRUÍDA: COZINHA: 129,38 m² ; ESPAÇOS 1,2 e 3: 42,00 m² cada.

MÉTODO UTILIZADO: **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**

RESULTADOS DA AVALIAÇÃO:
- VALOR MÍNIMO PARA LOCAÇÃO:

COZINHA - R\$2.463,61 (Dois mil quatrocentos e sessenta e três reais sessenta e um centavos);

ÁREAS 1, 2 e 3 : R\$ 799,75 (setecentos e noventa e nove reais setenta e cinco centavos) cada.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (G.F.) DO PARECER: NA PESQUISA DE MERCADO NÃO FORAM ENCONTRADOS DADOS SUFICIENTES PARA DETERMINAR-SE DO G.F.
GRAU DE PRECISÃO DO PARECER (G.P.): NA PESQUISA DE MERCADO NÃO FORAM ENCONTRADOS DADOS SUFICIENTES PARA DETERMINAR-SE DO G.P.

ARNOR SILVA
MACHADO FILHO

Assinado de forma digital por
ARNOR SILVA MACHADO FILHO
Dados: 2023.01.19 16:16:46 -03'00'

Arnôr Silva Machado Filho
Analista Judiciário – Engenheiro Civil
Matrícula TJ/MA: 102.590

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
CREA Reg. Nac. N°. 110464723-0

PARECER DE AVALIAÇÃO – ÁREA TÉCNICA DO RESTAURANTE DO FÓRUM DESEMBARGADOR SARNEY COSTA

01. SOLICITANTE

GABINETE DA PRESIDÊNCIA – TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO

02. INTERESSADO

DIRETORIA DO FÓRUM DESEMBARGADOR SARNEY COSTA – TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO

03. PROPRIETÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO

04. OBJETIVO

Determinação do valor locativo da área técnica do restaurante e de três áreas situadas no Fórum Desembargador Sarney Costa.

05. FINALIDADE

Locação da área técnica do restaurante e de três áreas do Fórum Desembargador Sarney Costa.

06. OBJETO DA AVALIAÇÃO

TIPOLOGIA DO IMÓVEL: Área técnica, composta de cozinha, tres salas anexas.

Endereço: Av. Prof. Carlos Cunha, s/n°, Fórum Desembargador Sarney Costa, Calhau, São Luís-MA.

ÁREA CONSTRUÍDA: Cozinha: 129, 38 m², 3 Salas com 42m² cada, totalizando

07. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

No desenvolvimento deste trabalho constatamos as seguintes ressalvas e fatores limitantes:

- Dados disponíveis no mercado em número inferior ao suficiente para compor amostra representativa e realizar tratamento estatístico (curva de regressão);
- Optou-se pela aplicação dos fatores de homogeneização e cálculo da média aritmética dos valores de locação de mercado.

08. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este Parecer 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:



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

- Na documentação fornecida, constituída por:
- Planta baixa obtida no Processo n° 52177/2022 (movimentação ID 3135225), elaboradas pela Divisão de Arquitetura do TJ-MA;
 - O registro do imóvel não fora fornecido pelo ofertante;
 - Informações fornecidas no Memorando MEMO-GP – 622022;
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia 1° de novembro de 2022;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (corretores, proprietários, intermediários, etc.) e em instituições públicas que abrigam espaços locados.

A presente avaliação considera que toda documentação pertinente se encontra correta e devidamente regularizada, estando a 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, no que diz respeito à área construída do imóvel. As medidas de área total do terreno não foram conferidas, pois não são essenciais para a presente avaliação (tipologia: salas). As informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

O imóvel situa-se no interior do Fórum Desembargador Sarney Costa, situado no Bairro Calhau, São Luís-MA.

O imóvel avaliando é constituído de salas situadas no térreo do Fórum.

O Fórum Desembargador Sarney Costa possui 7 (sete) pavimentos e subsolo com garagem, porém na presente avaliação fora considerada somente a área técnica do restaurante e salas anexas (não inclui salão destinado à área de alimentação, conforme planta baixa anexa), e que tais salas estão situadas dentro do Fórum citado, "com fluxo médio de pessoas nos meses de Janeiro a Julho de 3.663 pessoas por dia, segundo informação da Diretoria de Segurança Institucional" (MEMO-GP 622022). Fora considerado também que o referido Fórum está localizado em uma área de elevado fluxo de pessoas e de alta valorização.

09. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

a. USOS PREDOMINANTES

- Residencial Unifamiliar
 Residencial Multifamiliar
 Comercial ou Público
 Industrial

b. VIAS DE ACESSO

<input type="checkbox"/> Inexistente	<input type="checkbox"/> Em projeto <input type="checkbox"/> Não prevista	
<input checked="" type="checkbox"/> Existente	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentada <input type="checkbox"/> Terra	Conservação <input checked="" type="checkbox"/> Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim



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

DIVISÃO DE OBRAS E SERVIÇOS

c. INFRAESTRUTURA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

	INFRAESTRUTURA										EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS						
	Água	Esgoto Sanitário	Energia Elétrica	Coleta de lixo	Telefone	Iluminação pública	Pavimentação	Guias e sarjetas	Gás canalizado	Águas pluviais	Escola	Creche	Saúde pública	Comércio	Segurança Pública	Lazer	Rede Bancária
Disponível – atende satisfatoriamente	x	x	x	x	x	x	x	☒	☒	☒	x	☒	x	x	x	x	x
Disponível – atende precariamente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>										

d. FATORES DE IMPACTO AMBIENTAL E SOCIAL NO ENTORNO E PÓLOS VALORIZANTES

FATORES NATURAIS		FATORES AMBIENTAIS E SOCIAIS										PÓLOS VALORIZANTES																													
Risco de deslizamento	<input type="checkbox"/>	Risco de Alagamento	<input type="checkbox"/>	Risco de Erosão	<input type="checkbox"/>	Favela	<input type="checkbox"/>	Penitenciária	<input type="checkbox"/>	Indústria Poluente	<input type="checkbox"/>	Indústria em geral	<input type="checkbox"/>	Usina de lixo	<input type="checkbox"/>	Matadouro	<input type="checkbox"/>	Via Expressa	☒	Viaduto	x	Cemitério	<input type="checkbox"/>	Oficinas Mecânicas	<input type="checkbox"/>	Tanques, Depósitos ou Postos de Combustíveis	<input type="checkbox"/>	Aterro/ Lixão	<input type="checkbox"/>	Empreendimentos	x	Frente ao mar	<input type="checkbox"/>	Orla próxima	☒	Parques/bosques	☒	Shopping Center	x	Outros (TCE-MA, MP-MA, OAB-MA, SEFAZ-MA)	☒

10. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

a. TERRENO

CARACTERÍSTICAS GERAIS						
	Área (m ²)	Frente Principal (m)	Fundos (m)	Lado esquerdo (m)	Lado direito (m)	Fração ideal
Cozinha	129,38	-	-	-	-	-
Área 1	42,00	-	-	-	-	-
Área 2	42,00					
Área 3	42,00					



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

TIPO	FORMA DO TERRENO	SITUAÇÃO
<input checked="" type="checkbox"/> Lote único	<input type="checkbox"/> Retangular	<input checked="" type="checkbox"/> Meio de quadra
<input type="checkbox"/> Loteamento	<input type="checkbox"/> Triangular	<input type="checkbox"/> Quadra inteira
<input type="checkbox"/> Gleba	<input type="checkbox"/> Trapezoidal	<input type="checkbox"/> Esquina
<input type="checkbox"/> Outro	<input checked="" type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Outro

TOPOGRAFIA/ DECLIVIDADE	NÍVEL EM RELAÇÃO À RUA	CAMADA SUPERFICIAL
<input checked="" type="checkbox"/> Plano (0 a 10%)	<input checked="" type="checkbox"/> Acima do greide	<input checked="" type="checkbox"/> Solo arenoso
<input type="checkbox"/> Inclinado (10 a 15%)	<input type="checkbox"/> Abaixo do greide	<input type="checkbox"/> Solo argiloso
<input type="checkbox"/> Íngreme (> 15%)	<input type="checkbox"/> No nível do greide	<input type="checkbox"/> Solo com matações

DRENAGEM	CRUZANDO A GLEBA OU EM SEUS LIMITES	VEGETAÇÃO
<input checked="" type="checkbox"/> Terreno Seco	<input type="checkbox"/> Canal de saneamento	<input type="checkbox"/> Densa
<input type="checkbox"/> Terreno Alagadiço	<input type="checkbox"/> Linha de transmissão	<input type="checkbox"/> Árvores esparsas
<input type="checkbox"/> Terreno Inundável	<input type="checkbox"/> Torre de antena celular	<input type="checkbox"/> Rasteiras
	<input type="checkbox"/> Aduadoras	<input checked="" type="checkbox"/> Inexistente
	<input type="checkbox"/> Córrego	
	<input type="checkbox"/> Nascente	
	<input type="checkbox"/> Outros	

b. EDIFICAÇÃO

TIPOLOGIA DO IMÓVEL				
<input type="checkbox"/> Apartamento	<input type="checkbox"/> Casa	<input checked="" type="checkbox"/> Sala	<input type="checkbox"/> Galpão	<input type="checkbox"/> Gleba urbana
<input type="checkbox"/> Imóvel urbano atípico	<input type="checkbox"/> Loja	<input type="checkbox"/> Lote	<input type="checkbox"/> Prédio	<input type="checkbox"/> Vaga de garagem

USOS				
<input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial ou Público	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Institucional

OCUPAÇÃO DO IMÓVEL		Nº DE PAVIMENTOS DA UNIDADE	Nº DE VAGAS NO ESTACIONAMENTO VINCULADAS À UNIDADE
			Cobertas - 0



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

<input type="checkbox"/> Ocupado	<input checked="" type="checkbox"/> Desocupado	<input type="checkbox"/> Invaso	8 salas, 1 circulação interna e 3 banheiros (área técnica do restaurante) no 1º pavimento do Imóvel (Fórum)	Descobertas - 0
----------------------------------	--	---------------------------------	---	-----------------

DIVISÃO INTERNA	EQUIPAMENTOS EXISTENTES
<i>Imóvel avaliando: constituído pela área técnica do restaurante, composta por 8 (oito) salas, 1 (uma) circulação, 3 (três) banheiros., e três sala de igual tipologia e área</i>	<i>No imóvel não existem: equipamentos / peças especiais/ móveis projetados.</i>

RESUMO DAS ESPECIFICAÇÕES
Estrutura: concreto armado.
Vedações externas: tijolo cerâmico e divisória de gesso.
Vedações internas: tijolo cerâmico e divisória de gesso.
Revestimento interno: reboco cimento e areia e cerâmica (banheiros).
Revestimento externo: reboco cimento e areia e cerâmica (banheiros).
Cobertura: fibrocimento tipo ondulada com estrutura de madeira.
Esquadrias externas: madeira compensada e alumínio e vidro.
Esquadrias internas: madeira compensada e alumínio e vidro.
Pavimentação: piso de alta resistência na cozinha e nas áreas comuns; piso cerâmico nas demais salas e banheiros.
Pintura: tinta acrílica sobre massa acrílica
Instalação elétrica: cabo e eletrodutos flexíveis embutidos; luminárias aletadas calha de sobrepor e embutidas; e tomadas e interruptores embutidos
Instalações de cabeamento estruturado: através de eletrocalhas sobre o forro e eletrodutos embutidos nas divisórias e na alvenaria, atendidos pelo rack e central telefônica gerais do Fórum.

PATOLOGIAS APARENTES – na vistoria, não foram observadas patologias no imóvel.	
	Descrição
<input checked="" type="checkbox"/> Anomalias	Edificação da central de gás que atende ao imóvel com problemas estruturais.
<input checked="" type="checkbox"/> Avarias	Forro de gesso deteriorado e faltando em vários pontos; instalação elétrica com tomadas e interruptores e luminárias deteriorados; instalações de climatização com unidades evaporadoras removidas; na parte de louças, metais e acessórios, pias sem torneiras, válvulas e sifões desgastados, revestimento cerâmico faltando em alguns locais; pintura interna e externa manchada; instalação de gás com conexões, registros, equipamentos e central de gás deteriorados; falta limpeza geral e sanitização da área técnica do restaurante. Nas salas o nível de conservação é boa.



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

<input checked="" type="checkbox"/> Danos Construtivos	
<input checked="" type="checkbox"/> Outros	

11. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

LIQUIDEZ	DESEMPENHO DE MERCADO	Nº DE OFERTAS	NÍVEL DE DEMANDA	ABSORÇÃO PELO MERCADO
<input checked="" type="checkbox"/> Baixa	<input checked="" type="checkbox"/> Recessivo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Demorada
<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Normal
<input type="checkbox"/> Alta	<input type="checkbox"/> Aquecido	<input checked="" type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alta

Na coleta de dados de mercado no Bairro Jaracaty e instituições públicas situadas na cidade de São Luís, observou-se elevada oferta de imóveis do tipo sala comercial para locação, o que caracteriza também nível baixo de demanda. Estes fatos, decorrentes do comportamento da economia e do mercado imobiliário, apontam para uma tendência à desvalorização do valor de locação dos imóveis do tipo sala comercial no Bairro Jaracaty e região.

12. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

METODOLOGIA UTILIZADA
<input checked="" type="checkbox"/> Método comparativo direto de dados de mercado

Para a avaliação do imóvel em questão foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme NBR 14.653-2, porém como na pesquisa de mercado não foram encontrados elementos suficientes, adotou-se metodologia baseada em aplicação de fatores de homogeneização para uniformizar dados de mercado e média aritmética dos valores resultantes.

12.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

Para a avaliação foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, porém baseada em aplicação de fatores de homogeneização para uniformizar dados de mercado e média aritmética dos valores resultantes.

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 21 (vinte e um) dados localizados em edificações comerciais semelhantes àquela onde está situada do imóvel avaliando (ver Apêndice II), dos quais todos foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos à oferta de imóveis para locação, contemplando o período de 31 de Agosto a 06 de Setembro/2022.

Após os tratamentos, homogeneizações, obtivemos uma média aritmética, com base nos seguintes parâmetros:



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

(X1) Fator de Localização: correspondente ao bairro onde o imóvel está localizado, com fator de homogeneização de 1,20 para imóveis situados em locais de pequena valorização e de pequena movimentação na via pública; e 1,10 para imóveis situados em locais de média valorização e média movimentação na via pública; e 1,00 para imóveis situados em locais de grande valorização e alta movimentação na via pública. Esses fatores foram adotados considerando-se que atualmente o imóvel objeto da avaliação está em local de alta valorização e alta movimentação na via pública, correspondendo ao fator 1,00.

(X2) Fator de Movimentação: correspondente à uniformização dos imóveis no tocante à movimentação no interior das edificações comerciais ou públicas. Fora aplicado fator 1,0 à edificações com grande movimentação (fluxo superior a 2.500 pessoas por dia); e 1,10 às edificações com média movimentação (fluxo 750 a 2.500 pessoas por dia) na edificação; e 1,20 aos imóveis com pequena movimentação (fluxo inferior a 750 pessoas por dia). O imóvel avaliando possui movimentação com fluxo de 3.663 pessoas por dia, correspondendo ao fator 1,00.

(X2) Fator de Acabamento: correspondente à presença ou não de acabamento no imóvel ofertado. Fora aplicado um fator de 1,15 nos imóveis sem acabamento, visando homogeneizá-los com o imóvel objeto da avaliação; e 1,00 nos imóveis com acabamento. O imóvel objeto da avaliação possui acabamento (piso, pintura, forro, luminárias), correspondendo ao fator 1,00.

No Quadro 1 apresentamos os dados coletados no mercado, referente ao valor total e custos unitário de locação, bem como os respectivos fatores de homogeneização, utilizados para calcular o custo unitário adotado nesta avaliação.

Quadro 1 – Dados coletados no mercado de imóveis local – Resumo

ITEM	DESCRIÇÃO	VALOR LOCAÇÃO (R\$)	ÁREA CONST. (m ²)	CUSTO UNIT. (R\$/M ²) INICIAL	FATOR LOCALIZAÇÃO	FATOR MOVIMENTAÇÃO	FATOR ACABAMENTO	CUSTO UNIT. (R\$/M ²) HOMOGENEIZADO
01	LANCHONETE	507,92	22,69	22,39	1,10	1,20	1,00	29,55
02	LANCHONETE	667,02	33,15	20,12	1,10	1,20	1,00	26,56
03	LANCHONETE	647,25	31,85	20,32	1,10	1,20	1,00	26,82
04	LANCHONETE	468,84	20,12	23,30	1,10	1,20	1,00	30,76
05	LANCHONETE	730,75	37,34	19,57	1,10	1,20	1,00	25,83
06	LANCHONETE	608,62	29,31	20,76	1,10	1,20	1,00	27,41
07	LANCHONETE	484,20	21,13	22,92	1,10	1,20	1,00	30,25
08	LANCHONETE	287,53	8,20	35,06	1,10	1,20	1,00	46,29
09	LANCHONETE	700,00	47,83	14,64	1,10	1,20	1,00	19,32
10	LANCHONETE	700,00	47,81	14,64	1,10	1,20	1,00	19,33
Fonte: O Autor, baseado em pesquisa de mercado (01/11/2022 a 14/11/2022).							CUSTO MÉDIO (R\$/M²)	28,21

O Quadro de coleta de dados amostrais completo pode ser observado no Apêndice II.

A partir dos dados coletados, calculamos a média aritmética simples dos custos unitários adotados, obtendo o custo médio de locação R\$ 28,21/m², relativo ao imóvel objeto desta avaliação.



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

As áreas construída dos imóveis avaliados são: Cozinha : 129,38 m², Salas 1 , 2 e 3 : 42,00m² cada. Assim o custo total de locação do imóvel objeto desta avaliação fica: **Cozinha 129,38 m² x R\$ 28,21/m² = R\$ 3.649,80 (três mil, seiscentos e quarenta e nove reais e oitenta centavos), Salas 1, 2 e 3 : 42,00 m² x R\$ 28,21/m²= R\$ 1.184,82 (um mil, cento e oitenta e quatro reais oitenta e dois centavos centavos) cada uma.**

Considerando a Recomendação posta no Memo GP -xx, em relação à limitação de horário de funcionamento do Fórum, e por ser a Locação de natureza estritamente comercial, e considerando que dos sete dias da semana (Ds) os locatários só trabalharão durante 5 dias(Dt), com horário reduzido limitado às dez horas do expediente forense, mais a paralização do recesso Forense (Rf) de final de ano, da ordem de 20 dias. Sugiro assim redução dos valores apurados na ordem de : $R = ((Dt/Ds) \times (1 - Rf/365))$

O redutor seria portanto: $R = ((5/7) \times (1 - 20/365))$, R=0,675

Portanto, com base no exposto, o valor de mercado de locação do imóvel objeto seriam : Restaurante=0,675xR\$3.649,80 = R\$2.463,61 (Dois mil quatrocentos e sessenta e três reais sessenta e um centavos); e o valor dos Espaços 1, 2 e 3 = 0,675xR\$1.184,82 = R\$ 799,75 (setecentos e noventa e nove reais setenta e cinco centavos).

13. REFORMA E ADAPTAÇÃO DO IMÓVEL

Conforme o solicitante, como uma das diretrizes para elaboração da avaliação, os custos de qualquer obra, serviço, adaptação, manutenção para instalação de equipamentos necessários ao desempenho do negócio ficarão sob responsabilidade do futuro locatário (MEMO-GP – 622022), exceto problemas tipicamente estruturais básicos da edificação, que deverão ser avaliados pela equipe de engenharia do TJ..

“O Tribunal de Justiça disponibilizará as áreas delimitadas no estado em que se encontram, sem qualquer benfeitoria, salvo a instalação de mesas e cadeiras para alimentação nas áreas comuns, ficando sob a responsabilidade do locatário toda e qualquer obra, serviço, adaptação, manutenção para instalação de equipamentos necessários ao desempenho do negócio, assim como eventual mobília da área reservada do restaurante ou lanchonete” (MEMO-GP – 622022).

Constatamos que são necessários serviços requalificação, manutenção corretiva e preventiva, principalmente nas instalações da cozinha, recuperação estrutural no imóvel objeto da avaliação, visando resolver os seguintes problemas:

- Edificação da central de gás que atende ao imóvel com problemas estruturais;
- Forro de gesso deteriorado e faltando em vários pontos;
- Instalação elétrica com tomadas e interruptores e luminárias deteriorados;
- Instalações de climatização com unidades evaporadoras removidas;



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

- Louças, metais e acessórios: pias sem torneiras, válvulas e sifões desgastados;
- Revestimento cerâmico faltando em alguns locais;
- Pintura interna e externa manchada;
- Instalação de gás com conexões, registros, equipamentos e central de gás deteriorados;
- Limpeza geral e sanitização da área técnica do restaurante.

14. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Parecer de Avaliação, atribuímos aos imóveis em questão, constituído por Cozinha e três ambientes comerciais, situadas no interior do Fórum Des. Sarney Costa, respectivamente: Cozinha R\$ 2.463,61 (Dois mil quatrocentos e sessenta e três reais sessenta e um centavos) os Espaços 1, 2 e 3 - R\$ 799,75 (setecentos e noventa e nove reais setenta e cinco centavos) respectivamente.

15. ANEXOS

- Apêndice I: Registro Fotográfico;
- Apêndice II: Planta do imóvel.

São Luís/MA, 18 de janeiro de 2023

ARNOR SILVA
MACHADO FILHO

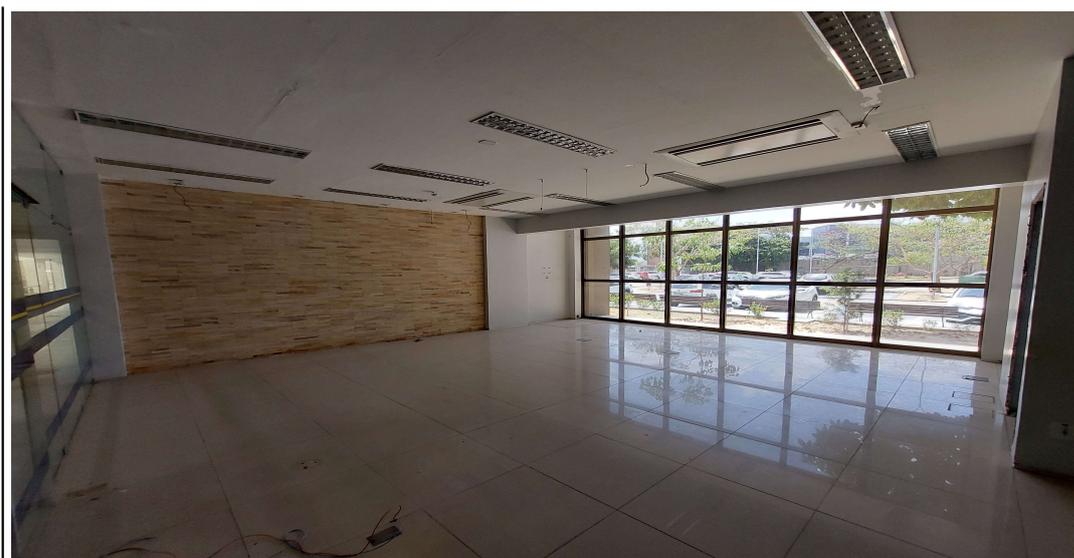
Assinado de forma digital por
ARNOR SILVA MACHADO FILHO
Dados: 2023.01.19 16:18:17 -03'00'

Arnôr Silva Machado Filho
Analista Judiciário – Engenheiro Civil
Mat. TJ/MA: 102.590
CREA Reg. Nac. nº 110464723-0



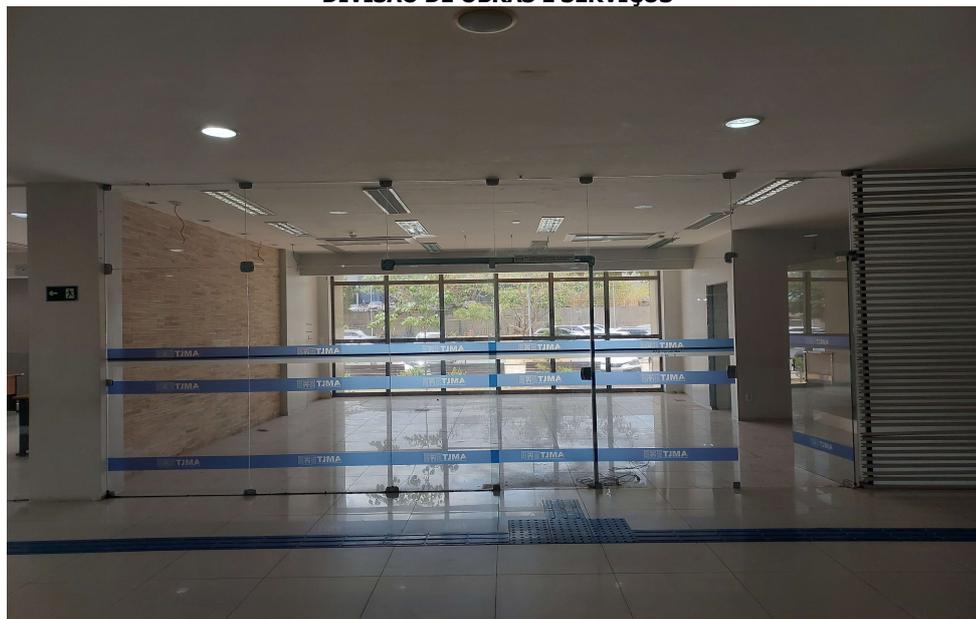
**ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
DIRETORIA DE ENGENHARIA, OBRAS E SERVIÇOS
DIVISÃO DE OBRAS E SERVIÇOS**

BREVE RELATÓRIO FOTOGRFICO - SITUAÇÃO ATUAL DAS INSTALAÇÕES





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





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