



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO
DE – Diretoria de Engenharia**

Assunto: Parecer Técnico sobre Valor de Locação de Imóvel

PARECER TÉCNICO

***- IMÓVEL COMERCIAL LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE SÃO LUÍS - MA
RUA DO EGITO, , Nº 167, CENTRO – SÃO LUÍS - MA.***

**ARNOR SILVA MACHADO FILHO
ANALISTA JUDICIÁRIO – ENGº CIVIL**

**Matrícula: 102.590TJ/MA
CREA Nº 1104647230**

LOCAL: SÃO LUÍS-MA MÊS: JANEIRO ANO: 2019 PERÍODO: 30/01/2019



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO
DE – Diretoria de Engenharia

Assunto: Parecer Técnico sobre Valor de Locação de Imóvel

ÍNDICE

1.0	Objetivo
2.0	Descrição do Terreno e da Edificação
3.0	Avaliação do imóvel
4.0	Conclusão



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO
DE – Diretoria de Engenharia

Assunto: Parecer Técnico sobre Valor de Locação de Imóvel

1.0 - OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação destina-se a determinar o valor atual de imóvel para renovação da locação de imóvel que abriga a Coordenadoria da Mulher e Coordenadoria da Infancia e Juventude, situado à Rua do Egito, nº 167, Centro.

Este laudo técnico é baseado na norma para avaliação de imóveis urbanos – NBR 14.653-2 - da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que deu diretriz e subsídios para inspecionar tecnicamente e imparcialmente imóveis de forma sucinta, como o local objeto deste laudo. A partir disso, fizemos um parecer técnico de avaliação do imóvel com base em dados de mercado.

Em face disso, este laudo irá servir como instrumento técnico, para instruir o processo de renovação de LOCAÇÃO deste imóvel, com objetivo de abrigar a Coordenadoria da Mulher e Coordenadoria da Infância e Juventude.

2.0 - DESCRIÇÃO DO TERRENO E DA EDIFICAÇÃO

a) Terreno:

O terreno e sua respectiva construção, objeto desta avaliação, estão localizados Rua do Egito, n 167, Centro, São Luís – MA. Segundo o Registro de Imóveis, os limites são os seguintes: FRENTE com Rua do Egito, e medindo 14,00m, FUNDO, com 14,00m, LATERAL DIREITA com 20,00m e LATERAL ESQUERDA com 20,00m limitam-se com imóveis de terceiros..

Baseado nas medições locais, o terreno onde se situa o imóvel está localizado em uma área comercial / institucional no centro da cidade de São Luís - MA, tendo sua característica topográfica a planicidade, forma geométrica regular (com quatro lados), e possui área de 280,00m².

A Rua é pavimentada, com meio fio, sarjeta e calçada, rede elétrica, . Existe rede elétrica e de iluminação pública, rede de abastecimento de água e telefônica. Nas proximidades existem imóveis residenciais, comerciais e institucionais, possuindo toda a infra-estrutura básica.

b) Descrição da Edificação:

A edificação possui características comerciais, sendo distribuída conforme descrito abaixo.

O imóvel possui 2 (dois) pavimentos, sendo 01 (um) térreo e 01 (um) superior com acesso ao mesmo através de escada. As principais características construtivas da edificação são: paredes em alvenaria de tijolo cerâmico, revestida com argamassa de cimento e areia, pintura com tinta látex PVA em uma parte, e tinta a base de água em outra, lajes pré-moldada para



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO
DE – Diretoria de Engenharia

Assunto: Parecer Técnico sobre Valor de Locação de Imóvel

piso, cobertura com estrutura de madeira e telhas cerâmicas, piso interno cerâmico/tacos e mármore e piso externo cimentado.

A distribuição dos ambientes da edificação está disposta da seguinte forma:

I. Pavimento térreo (área construída = 270,64m²):

a) 03 salas, sala de jantar, cozinha1 lavabo, 1 quarto, 01 garagem, 1 banheiro, com área construída de 159,95m²;

II. Pavimento Superior

b) 05 ambientes, 2 circulações , 3 banheiros, tendo área construída de 133,50m²;

III. Edícula

c) 03 ambientes no fundo do imóvel com área construída de 26,03m².

Desse modo, a área construída total do imóvel perfaz 293,45m².

c) Descrição das Benfeitorias

As benfeitorias importam na edificação construída com todos os acabamentos descritos acima. O imóvel possui instalações para climatização, tem revestimento cerâmico nos sanitários,

3.0 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Na avaliação do terreno utilizou-se o "Método Comparativo de Dados de Mercado", e na avaliação das construções, utilizou-se o "Método de Custo de Reprodução Atual". Também foram calculados os valores referentes à Vantagem das benfeitorias feitas neste imóvel e a desvalorização da edificação, conforme explicado em itens abaixo.

a) Avaliação do Terreno

A avaliação do terreno foi procedida utilizando o Método da Comparação de Dados de Mercado, de acordo com a norma de avaliação de imóveis urbanos, NBR 5.676, no nível de rigor Expedido. Foi empregada uma amostra com elementos semelhantes, situados em zonas de características afins, colhidos em imóveis locais, ofertados ao mercado através de anúncios em jornais da cidade. Esta pesquisa foi realizada no mês de janeiro/2017 (entre os dias 09/01/2017 e 17/01/2017). Foram analisados a topografia, as condições viárias, o fluxo de pessoas no local e o padrão de acabamento das construções vizinhas, englobadas numa variável denominada Conceito, que assume valores



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO
DE – Diretoria de Engenharia

Assunto: Parecer Técnico sobre Valor de Locação de Imóvel

de 1 a 3. Na análise, alguns elementos foram rejeitados. Os elementos aprovados estão arrolados na tabela a seguir.

Item	Endereço	Área Lote (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²)	Conceito	Distância ao Imóvel(Km)
1	Rua Raimundo Correia, 46 .	300,00	740,00	2	2,00
2	Rua Raimundo Correia, 67.	310,00	735,00	2	0,65
3	COD. 2099 , residencia	356	904,00	3	1,001,
4	Rua Genésio Rego, 52	398,00	809,00	2	0,90

NOTA: Diante da falta de amostras disponíveis nas proximidades do imóvel a ser avaliado e da urgência deste Tribunal em concretizar a locação, realizamos a pesquisa do valor unitário do terreno (R\$/m²) em apenas 4 (quatro) imóveis.

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.

Como no local pesquisado não existem imóveis á venda, abrimos a pesquisa a uma distancia maior.

. O fenômeno, no caso, foi a variação dos valores de oferta de venda de terrenos, em função das variáveis independentes adotadas e capazes de explicar as variações constatadas. Outras variáveis foram analisadas, mas não se mostraram importantes na formação do valor.

Para o terreno avaliando, a área é de 280,00 m² e o Conceito é 3. Aplicando a média ponderada, o Valor Unitário (V₁) fica em R\$ 717,00/m² , e aplicando o IPCA nos últimos 12 meses, (2,85%) o Valor Total fica em R\$ 206.481,66 (DUZENTOS E SEIS MIL QUATROCENTOS E OITENTA E UM REAIS SESSENTA 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 Engº João Ruy Canteiro, em sua obra "Construções - Seus Custos de Reprodução na Capital de São Paulo". Na atualização dos valores de custos adotaram-se os valores dos custos Unitários Básicos, CUB do SINDUSCON /MA, dezembro /2018. 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 comparados com orçamentos detalhados.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO
DE – Diretoria de Engenharia

Assunto: Parecer Técnico sobre Valor de Locação de Imóvel

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 (Padrão R-1) Acabamento Normal, com valor de R\$ 1.508,34 / m², com exceção da edícula, que foi classificada como Galpão Industrial (Padrão GI), com valor de R\$ 692,63 / m², pois suas características e custos se assemelham muito a esta classificação. De acordo com o descrito, os valores ficam conforme abaixo:

Valor da Edificação..... : 293,05 x R\$ 1.508,34 = 442.019,03

Valor da Edícula : 26,03 x R\$ 692,63 = 18.029,15

Valor Total da Edificação : R\$ 460.048,18

Considerando a idade do prédio e seu estado de conservação, é preciso descontar deste valor um percentual referente à depreciação decorrente do uso do prédio. Para tanto, foi empregado o método de Ross, baseado na vida útil provável (vida econômica) e na idade aparente, calculado pela fórmula: $D = 1/2 (I/U + I^2/U^2)$, onde D é o percentual depreciado (a ser descontado), I é a idade aparente e U é a vida útil. No prédio avaliado, foi considerada uma vida útil de 75 anos e uma idade aparente de 10 anos, resultando em depreciação $D = 0,05$, e o valor do prédio, então, é:

R\$ 460.048,18 x (1 - 0,05) = R\$ 437.045,77

c) Vantagem da Coisa Feita

Hoje já existe um entendimento bastante claro sobre a necessidade da inclusão deste componente, chamado "Vantagem da Coisa Feita" ou "going value", quando o método de avaliação adotado é o do custo de reprodução atual, como o presente caso, para que, assim, se consiga chegar a um resultado final correto. A Vantagem da Coisa Feita vem a ser o acréscimo de valor que se deve atribuir a um imóvel pelo fato de já estar construído e pronto para ser usado, em relação a outro que lhe seja idêntico, mas ainda por construir.

Com base na Tabela Coeficiente De Vantagem Da Coisa Feita – Tabela SPU e na tipologia do imóvel (misto-residencial/comercial médio) adotamos um coeficiente 1,052, o qual expressa a "Vantagem da Coisa Feita" do imóvel objeto deste Laudo.

TIPO DE CONSTRUÇÃO	NOVA	ATÉ 10 ANOS	DE 10 A 20 ANOS	+ DE 20 ANOS
Grande estrutura.	1,25	1,25 a 1,21	1,21 a 1,13	1,13 a 1,03
Peq. estrutura e residencial de luxo	1,15	1,15 a 1,125	1,125 a 1,078	1,078 a 1,025
Industrial e residencial médio.	1,1	1,10 a 1,084	1,084 a 1,052	1,052 a 1,02
Residencial modesto ou popular	1,05	1,05 a 1,042	1,042 a 1,026	1,026 a 1,015

Cálculo da "Vantagem da Coisa Feita":



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO
DE – Diretoria de Engenharia

Assunto: Parecer Técnico sobre Valor de Locação de Imóvel

$$Vcf = (437.045,77) \times 0,052 = 22.726,38$$

4.0 - CONCLUSÃO

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

Valor do Terreno : R\$ 206.481,66
Valor das Benfeitorias : R\$ 437.045,77
Vantagem da Coisa Feita : R\$ 22.726,38
Total do Imóvel..... : R\$ 666.253,81

Adotando os parâmetros do CRECI-MA com relação ao percentual do valor do aluguel, que varia em torno de 1% (um) do valor total do imóvel, concluímos que o valor do aluguel deverá ficar no máximo em torno de R\$ 6.662,53 (seis mil seiscentos e sessenta e dois reais cinquenta e três centavos).

Sendo assim, sugerimos que o Tribunal de Justiça do Maranhão contrate a renovação da locação do imóvel por um valor inferior ou igual ao valor de avaliação do aluguel supracitado.

São Luís, 31 de janeiro de 2019


Arnôr Silva Machado Filho
Analista Judiciário – Eng. Civil
MAT nº: 102.590-TJMA