



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

PARECER TÉCNICO E LAUDO DE AVALIAÇÃO – PROCESSO 5295/2021

CAPA-RESUMO

Endereço do imóvel Rua Urbano Santos, nº 155, Edifício Aracati Office, Loja 26 - Centro			
Cidade Imperatriz	UF MA		
Objetivo da Avaliação Determinação do Valor de Locação.			
Finalidade da Avaliação Locação de Imóvel.			
Solicitante e/ou Interessado Diretoria do Fórum de Imperatriz			
Proprietário M.S. BORGES LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS MÓVEIS E IMÓVEIS EIRELI-ME			
Tipo de Imóvel Comercial	Áreas do imóvel (m²) Área Total Construída: 550,35 m².		
Metodologia Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Especificação (fundamentação/precisão) Grau I (fundamentação) / Grau II (precisão)		
Pressupostos e Ressalvas Área considerada para fins avaliação 550,35m², que corresponde a área privativa interna do imóvel.			
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 27.800,00 (Vinte e sete mil e oitocentos reais)	Valor mínimo R\$ 23.500,00 (Vinte e três mil e quinhentos reais)		
Valor máximo R\$ 27.800,00 (Vinte e sete mil e oitocentos reais)	Perspectiva de Liquidez do Imóvel Imóvel com Liquidez Baixa		
Nome do Responsável Técnico Eduardo George Martins Sá	CPF do RT 645.076.373-68	Formação do RT Eng. Civil.	CREA do RT 9139-D/MA

São Luís/MA, 06 de Outubro de 2021
Local/Data

EDUARDO GEORGE MARTINS SA

Assinado de forma digital por EDUARDO GEORGE MARTINS SA
DN: c=BR, st=MARANHÃO, l=SÃO LUIS, cn=EDUARDO GEORGE
MARTINS SA, email=egsa@tjma.jus.br
Dados: 2021.10.06 12:31:27 -03'00'

Assinatura do Responsável Técnico



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

01. IMÓVEL

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

LOCALIZAÇÃO			
Endereço			
Rua Urbano Santos, nº 155, CEP: 65.900-410			
Complemento	Bairro	Município	UF
Edifício Aracati Office, Loja nº 26.	Centro.	Imperatriz.	MA.

02. OBJETIVO

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Determinação do valor de mercado | <input checked="" type="checkbox"/> Determinação do valor locativo |
| <input type="checkbox"/> Determinação do custo de reedição | <input type="checkbox"/> Reavaliação |

03. FINALIDADE.

- | | | | |
|--|------------------------------------|---|---|
| <input type="checkbox"/> Aquisição | <input type="checkbox"/> Alienação | <input checked="" type="checkbox"/> Locação | <input type="checkbox"/> Garantia |
| <input type="checkbox"/> Reavaliação Patrimonial | <input type="checkbox"/> Seguro | <input type="checkbox"/> Renovação de Aluguel | <input type="checkbox"/> Dação em pagamento |

04. INTERESSADO.

Diretoria do Fórum de Imperatriz - MA

05. PROPRIETÁRIO.

M.S. BORGES LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS MÓVEIS E IMÓVEIS EIRELI-ME



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

06. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este Laudo 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 constantes no processo 5295/2021;
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia 28 de setembro de 2021;
- Em informações obtidas junto ao proprietário do imóvel e durante a vistoria;
- Em Documentação do imóvel disponibilizada pela proprietária do imóvel;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (corretores, proprietários, intermediários, sites de compra e venda, etc.).

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 informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

07. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

a. USOS PREDOMINANTES

- Residencial Unifamiliar
 Residencial Multifamiliar
 Comercial
 Industrial

b. VIAS DE ACESSO

<input type="checkbox"/> Inexistente	<input type="checkbox"/> Em projeto <input type="checkbox"/> Não prevista
<input checked="" type="checkbox"/> Existente	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentada <input type="checkbox"/> Terra </div> <div> <div style="text-align: right;">Conservação</div> <input checked="" type="checkbox"/> Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim </div> </div>



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	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>														
Disponível – atende precariamente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<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	Risco de Alagamento	Risco de Erosão	Favela	Penitenciária	Indústria Poluente	Indústria em geral	Usina de lixo	Matadouro	Via Expressa	Viaduto	Cemitério	Oficinas Mecânicas	Tanques, Depósitos ou Postos de Combustíveis	Aterro/ Lixão	Empreendimentos	Frete ao mar	Orla próxima	Parques/bosques	Shopping Center	Outros (discriminar)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

08. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

a. EDIFICAÇÃO

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



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

<input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Institucional
--	--	---	-------------------------------------	--

OCUPAÇÃO DO IMÓVEL			Nº DE PAVIMENTOS DA UNIDADE	Nº DE VAGAS NO ESTACIONAMENTO VINCULADAS À UNIDADE	
<input type="checkbox"/> Ocupado	<input checked="" type="checkbox"/> Desocupado	<input type="checkbox"/> Invadido	01	10	Cobertas

DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO E DA UNIDADE

O empreendimento onde se localiza a loja, se trata de um condomínio empresarial localizado na Rua Urbano Santos, nº 155, Bairro Centro, situado na quadra formada pelas ruas: Urbano Santos, Amazonas, Rui Barbosa e Pará, esquina com a Rua Amazonas. O edifício possui 23 (vinte e três) pavimentos sendo 1 (um) térreo, 2 (dois) pavimentos de garagem, 1 (um) mezanino, 18 pavimentos tipo e 1 (uma) cobertura.

A loja nº 26, objeto desta avaliação, localiza-se no pavimento térreo do Edifício Aracati Office, frente para Rua Urbano Santos, onde funcionava Cartório do 6º Ofício Extrajudicial de Imperatriz. O referido imóvel possui área privativa medindo 550,35m² (quinhentos e cinquenta e trinta e cinco metros quadrados), resultado da soma da área do Térreo = 359,92m² (trezentos e cinquenta e nove e noventa e dois metros quadrados) e de Mezanino = 190,43m² (cento e noventa e quarenta e três metros quadrados); área de uso comum medindo 338,32m² (trezentos e trinta e oito e trinta e dois metros quadrados), resultando em uma área total de 888,67 m² (oitocentos e oitenta e oito e sessenta e sete metros quadrados).

É composta no térreo por uma recepção, 03 amplas salas, 03 lavabos, sendo um adaptado para Pessoas Com Deficiência - PCD, circulação, hall e escada em "T" que leva ao mezanino, repartido, cujo 02 salas bem amplas e 01 (hum) lavabo de um lado, e do outro, mais 03 (três) salas menores, copa com área de serviço e 02 banheiros coletivos.

A sala possui sistema de ar condicionado tipo VRF composto de 05 Centrais de ar Daikin Sprint e 09 Centrais de ar Daikin Cassete, todas inverter, não sendo permitida pelo locador a substituição. O local possui ainda sistema de combate a incêndio tipo Sprinkler, sistema de som no pavimento térreo, sistema de segurança com câmeras e travas nas portas e móveis projetados em MDF. EM anexo a lista dos aparelhos de ar-condicionado.

RESUMO DAS ESPECIFICAÇÕES

A edificação, no seu estado atual, possui as seguintes características construtivas:

- I. Paredes externas: em alvenaria de tijolo cerâmico, rebocado com argamassa de cimento e areia;



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

- II. Paredes internas em alvenaria de tijolo cerâmico, rebocado com argamassa de cimento e areia, paredes de gesso acartonado em alguns ambientes;
- III. Piso: porcelanato, rodapés em porcelanato, soleiras e peitoris em granito bege Bahía;
- IV. Revestimento: porcelanato, nos banheiros, lavabo, na cozinha e nos demais locais molhados;
- V. Esquadrias: Janelas em vidro temperado, portas em vidro temperado e portas dos banheiros em compensado laminado;
- VI. Pintura interna: em tinta PVA, com massa e pintura acrílica em alguns locais;
- VII. Pintura externa: tinta acrílica;
- VIII. Teto: Laje na maioria dos ambientes e forro de gesso em alguns locais;

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

O imóvel em si encontra-se em bom estado de conservação, tendo apenas alguns reparos a serem feitos nas salas que serão listados a seguir:

1. Por conta da manutenção no sistema de ar-condicionado foram abertos diversos buracos no forro e retiradas diversas luminárias;
2. Existem diversos pontos elétricos nas paredes sem tomada e/ou com tomadas soltas;
3. Há uma fissura relativamente grande na parede da escada de acesso segundo pavimento, a fissura está coberta por tinta e massa;
4. Está faltando uma papeleira em alumínio no banheiro masculino do segundo pavimento;
5. Por conta da retirada de algum dispositivo que estava fixado na parede, o porcelanato de umas das paredes do banheiro masculino e feminino do pavimento superior está danificado;
6. Uma das portas de alumínio do banheiro masculino do segundo pavimento está descolada do granito;
7. Há diversas lâmpadas queimadas nas luminárias;
8. Segundo informações da proprietária todo o sistema de ar-condicionado sofreu manutenção preventiva e corretiva recentemente;

09. 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 type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Demorada
<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Normal
<input type="checkbox"/> Alta	<input type="checkbox"/> Aquecido	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida

10. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS



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

METODOLOGIA UTILIZADA

- 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, baseado em processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão linear múltipla.

10.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos **16** elementos, sendo **15** efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de mercado de imóveis com características assemelhadas ao imóvel em questão, localizados no centro da cidade e adjacência, contemplando o período de **setembro de 2021**

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- **(X1) Variável PADRÃO CONSTRUTIVO:** variável independente qualitativa - código alocado. Justifica o padrão construtivo e de acabamento, levando em conta também a complexidade das instalações (câmeras, luminárias, sistema de som, banheiros, etc). Amplitude da amostra: 1 = simples/baixo; 2 = normal; 3 = normal/alto. Variação positiva: quanto maior o valor do padrão construtivo, maior o valor do m² do imóvel.
- **(X2) Variável LOCALIZAÇÃO:** variável independente qualitativa - código alocado. Justifica a localização do imóvel, considerando os principais polo de comércio em imperatriz, avenidas, prédios comerciais etc. Amplitude da amostra: 1=Região pouco valorizada, não está em avenida e nem tem abertura para avenida; 2= Região valorizada; 3=Região muito valorizada: avenidas principais de negócios, prédios comerciais importantes. Variação Positiva: Quanto maior a localização, maior o valor do m² do imóvel.
- **(X3) Variável ÁREA CONSTRUÍDA:** variável independente quantitativa. Informa a área construída total do elemento pesquisado, em m². Amplitude da amostra: 33 a 353,00m². Variação negativa: quanto maior a área, menor o valor unitário.
- **(Y) Variável VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):** variável dependente. É o Valor total do imóvel dividido pela área total (m²). Amplitude da amostra: R\$ 18,22/m² a 56,81/m².

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra é detalhadamente apresentado no Anexo II.

- **Rua Urbano Santos, nº 155, Edifício Aracati Office, Loja nº 26, Centro – Imperatriz – MA.**

Atributos de Entrada (variáveis)	Valores
----------------------------------	---------



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

PADRÃO CONSTRUTIVO	3
LOCALIZAÇÃO	3
ÁREA CONSTRUÍDA	550,35

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Valor unitário =
+16.43965192
+489.0231618 / Área privativa
+1.450711413 * Padrão construtivo Prédio²
+1.516659355 * Localização²

Fazendo-se a estimativa inferencial dos valores venais dos imóveis em questão com utilização do modelo acima referido, obtivemos os seguintes resultados para a moda, considerando estimativa pontual, intervalo de confiança de 80% e campo de arbítrio correspondente à semi-amplitude de 15%:

Valor Unitário Médio

R\$ **44,03**

Valor Unitário Adotado
(Observar os limites do campo de arbítrio)

R\$ **50,63**

		Percentual	Valor Unitário (R\$/m ²)	Valor Total (R\$)
Intervalo de Confiança	Mínimo	15,23%	37,32	R\$ 20.539,06
	Máximo	15,23%	50,74	R\$ 27.924,76
Campo de Arbítrio	Mínimo	15%	37,43	R\$ 20.599,60
	Máximo	15%	50,63	R\$ 27.864,22

		Valor Unitário	Valor Total		
Valores Admissíveis	Valor Mínimo	R\$ 42,77	R\$ 23.500,00	Vinte e três mil e quinhentos reais	
	Valor Adotado	R\$ 50,63	R\$ 27.800,00	Vinte e sete mil e oitocentos reais	
	Valor Máximo	R\$ 50,63	R\$ 27.800,00	Vinte e sete mil e oitocentos reais	

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Conforme tabela de enquadramento em anexo, a presente avaliação apresenta a seguinte especificação:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> Grau III	<input checked="" type="checkbox"/> Grau II	<input type="checkbox"/> Grau I	<input type="checkbox"/> Não atingido
GRAU DE PRECISÃO	<input type="checkbox"/> Grau III	<input checked="" type="checkbox"/> Grau II	<input type="checkbox"/> Grau I	<input type="checkbox"/> Não atingido



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

12. VALOR DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, constituído por um prédio comercial os seguintes valores venais de mercado relativo à presente data:

	Valor Unitário		Valor Total	
Valor Adotado	R\$	50,63	R\$	27.800,00
	Vinte e sete mil e oitocentos reais			

13. ANÁLISE DA PROPOSTA E CONSIDERAÇÕES:

Na proposta de locação apresentada pelo proprietário consta o seguinte:

*“Aluguel Mensal: R\$ 30.000,00 (trinta mil reais);
 Condomínio: R\$ 2.795,95 (dois mil, setecentos e noventa e cinco reais e noventa e cinco centavos)
 Reajustes: na periodicidade permitida pela legislação, a partir do corrente mês, com base nos percentuais acumulados de variação do IGP-M da fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que venha a substituí-lo, sempre de acordo com a legislação pertinente.”*

Durante a vistoria para inspeção do imóvel foi negociado com a proprietária o valor do aluguel de **R\$30.000,00 (trinta mil reais), com condomínio incluso**, na ocasião foi explicado que o TJMA não possui empenho, nem contrato específico para pagamento de condomínio fora do contrato de aluguel, a proprietária concordou com o valor.

O prédio encontra-se em bom estado de conservação, necessitando de apenas alguns reparos conforme consta no item “ESTADO DE CONSERVAÇÃO”. O local também já possui instalações elétricas adequadas para diversos computadores, não sendo necessário a instalação de quadros de distribuição e nem mudança do cabeamento de entrada, o que reduz significativamente os custos de implantação das varas. Além disso faz parte da locação do imóvel 10 vagas de garagem. Outra vantagem inerente do local é a segurança, tendo em vista que a loja se encontra em um prédio comercial em pleno funcionamento. Na proposta de locação também consta o sistema de ar-condicionado tipo VRF já revisado e com manutenção em dia.

Dessa forma considerando o valor encontrado no laudo de avaliação de R\$27.800 (vinte sete mil e oitocentos e reais), considerando que a nova proposta da proprietária é R\$30.000,00 (trinta mil reais), com condomínio no valor de R\$ 2.795,95 (dois mil, setecentos e noventa e cinco reais e noventa e cinco centavos) **incluso**, considerando as benfeitorias já existentes no imóvel (instalações elétricas, padrão de acabamento alto, bom estado de conservação, sistema de ar-condicionado), salvo melhor juízo, **consideramos vantajoso** para o Tribunal de Justiça a



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

locação do imóvel no valor **R\$30.000,00 (trinta mil reais), com condomínio no valor de R\$ 2.795,95 (dois mil, setecentos e noventa e cinco reais e noventa e cinco centavos) incluso.**

Contudo, se faz necessário explanar as seguintes considerações sobre a locação:

- a) Mesmo com o imóvel em bom estado e com benfeitorias, ainda haverá custos de implantação das varas no local, isso inclui execução de divisórias, execução da rede lógica, pintura, etc., conforme projeto de implantação das varas a ser elaborado pela Divisão de Arquitetura;
- b) Considerando que será necessário um tempo para execução das adaptações do imóvel, é recomendável que seja negociada uma carência de pelo menos 1 (um) mês na cobrança do aluguel após a assinatura do contrato;
- c) Para locação do imóvel é necessário que a proprietária entregue o prédio com os seguintes requisitos:
 - a) Sistema de ar-condicionado funcionando;
 - b) Sistema de câmeras de segurança funcionando;
 - c) Sistema de travas das portas funcionando;
 - d) Luminárias colocadas no forro e com lâmpadas;
 - e) Forro sem danos e com buracos fechados
- d) Vários móveis existentes no local não serão aproveitados e deverão ser retirados pelo proprietário do imóvel, conforme lay-out a ser apresentado pela Divisão de Arquitetura;
- e) Recomendamos que as 10 vagas na garagem ofertadas com a locação constem no contrato;
- f) Na proposta de locação do imóvel, dentro outras benfeitorias consta o Sistema de ar condicionado tipo VRF composto de 05 Centrais de ar Daikin Sprint e 09 Centrais de ar Daikin Cassete, todas inverter, não sendo permitida pelo locador a substituição.
- g) Por mais que esse sistema incorra em economia significativa de implantação para o TJMA, ele gera um inconveniente ao longo do tempo de locação, uma vez que a Diretoria de Engenharia do TJMA e Diretoria do Fórum de Imperatriz não possuem contrato de manutenção de ar-condicionado tipo VRF Daikin;
- h) Uma vez locado o imóvel é imperativo que ocorra manutenção periódica no sistema de ar-condicionado VRF, sendo assim sugerimos duas opções:
 - a) Licitação de um contrato de manutenção preventiva e corretiva para o sistema de ar-condicionado VRF Daikin do local, com fornecimento de peças, a ser gerido pela Diretoria do Fórum de Imperatriz;
 - b) Aumento do valor do aluguel do imóvel e toda manutenção do preventiva e corretiva do sistema de ar-condicionado VRF Daikin fica sob a responsabilidade da proprietária do imóvel;
- i) Salvo melhor juízo, consideramos a opção **b)** mais vantajosa para o Tribunal de Justiça tendo em vista que gasto de tempo com licitação e gestão de mais um contrato;
- j) Os custos de manutenção anual para esse sistema de ar-condicionado foram estimados em cerca R\$20.000,00 (vinte mil reais) por ano, incluindo a limpeza/troca dos filtros e



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

fornecimento de peças, dessa forma o aluguel passaria para R\$31.666,00 (Trinta e um mil seis centos e sessenta e seis reais).

- k) Tendo em vista que o valor da manutenção anual de ar-condicionado foi estimado, pode-se negociar um valor diferente deste, desde que fundamentado;

13. CONCLUSÃO:

Com base no exposto nesse laudo de vistoria e no exposto no item 13:

- a) Consideramos vantajoso para o TJMA a locação do imóvel no valor de **R\$ R\$31.666,00 (Trinta e um mil seis centos e sessenta e seis reais)**, estando inclusos nesse valor o condomínio de R\$ 2.795,95 (dois mil, setecentos e noventa e cinco reais e noventa e cinco centavos) e a manutenção preventiva e corretiva do sistema de ar-condicionado do local, incluindo a troca de peças;
- b) Caso não ocorra acordo sobre a inclusão da manutenção do sistema de ar-condicionado no valor do aluguel, mantém-se a proposta da mais recente da proprietária do imóvel que é **\$30.000,00 (trinta mil reais), com condomínio no valor de R\$ 2.795,95 (dois mil, setecentos e noventa e cinco reais e noventa e cinco centavos) incluso**, nesse caso será necessário licitar um contrato de manutenção preventiva e corretiva para o sistema de ar-condicionado do prédio.

14. ANEXOS

- Anexo I: Registro Fotográfico;
- Anexo II: Tabela de dados amostrais, modelo de regressão, tratamentos e testes estatísticos, projeção de valor, etc.;
- Anexo III: Tabela demonstrativa da especificação do Laudo.

São Luís/MA, 06 de outubro de 2021.

**EDUARDO GEORGE
MARTINS SA**

Assinado de forma digital por EDUARDO GEORGE MARTINS SA
 DN: c=BR, st=MARANHÃO, l=SÃO LUIS, cn=EDUARDO GEORGE MARTINS SA, email=egsa@tjma.jus.br
 Dados: 2021.10.06 12:31:53 -03'00'

Eduardo George Martins Sá
 Analista Judiciário – Engenheiro Civil
 Matrícula TJ/MA: 149.526
 CREA Nº 9139/D-MA