Assunto: Parecer Técnico para a locação de imóvel, localizado na Ruas das Flores S/Nº Timbiras - MA.

PARECER TÉCNICO E AVALIAÇÃO DE VANTAJOSIDADE

LOCAÇÃO DE IMÓVEL

PROCESSO Nº 44.487/2021

PROPRIETÁRIO: ALEX VAGNER DOS SANTOS LIMA

C.P.F. Nº 671.915.093-68

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

Assunto: Parecer Técnico para a locação de imóvel, localizado na Ruas das Flores S/Nº Timbiras - MA.

LOCAL: SÃO LUIS -MA	**MÊS:** MARÇO	**ANO:** 2022	**DATA: 29/03/2022**

ÍNDICE

1.0	Objetivo
2.0	Descrição do Terreno e da Edificação
3.0	Instalações Físicas e Estado de Conservação do imóvel
4.0	Conclusão

Assunto: Parecer Técnico para a locação de imóvel, localizado na Ruas das Flores S/Nº Timbiras - MA.

1.0 - OBJETIVO

O presente PARECER TÉCNICO destina-se a avaliar as características físicas e de conservação de imóvel residencial situado na Ruas das Flores S/Nº Timbiras - MA.. para locação por este egrégio Tribunal de Justiça, cuja ocupação destina-se ao **FÓRUM ,** da Comarca de Timbiras – MA.

2.0 - DESCRIÇÃO DO TERRENO E DA EDIFICAÇÃO

2.1 - Do Terreno:

O terreno e sua respectiva construção, é constituído de **Um Imóvel de Natureza Comercial/Residencial** com área construída de **327,78 m²** (trezentos e vinte e sete, setenta e oito metros quadrados) e de **Um terreno** , com área de **m²** (trezentos e doze, vírgula cinqüenta metros quadrados), caracterizados na aludida matrícula, conforme TÍTULO DEFINITIVO nº 0020/2011, emitido em 14 de março de 2011, pela Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão.

O imóvel está localizado em uma área residencial, inserido hoje no centro urbano da cidade, em proximidade de igrejas, agências bancárias, prédios comerciais, tendo sua rua pavimentada com asfalto, meio-fio, sarjeta e calçada. Possui toda infra-estrutura básica, como rede elétrica e de iluminação pública, rede de abastecimento de água, e telefônica.

Pelas condições atuais, o terreno é avaliado pelo mercado imobiliário local em R$ 90.000,00,00(noventa mil reais),

2.1 – Da Edificação:

A edificação é do tipo comercial/residencial, no térreo, com afastamento lateral, contendo vários compartimentos entre salão, arquivo, wc masc e feminino, piso cerâmico, localizada em uma área nobre da cidade de Timbiras /MA. A edificação tem uma área construída de 327,78m².

A edificação possui as seguintes características construtivas:

1. Parede externas: em alvenaria de tijolo cerâmico, revestida com reboco ;
2. Paredes internas em alvenaria de tijolo cerâmico, revestida de reboco com argamassa de cimento e areia em bom estado de conservação;
3. Reboco: em argamassa de cimento e areia;
4. Piso: cerâmico(interno), cimentado rústico(externo).

5. Cobertura: em estrutura de madeira de lei, com telha de cerâmica;
6. Revestimento (banheiros e copa cozinha): cerâmico
7. Esquadrias: esquadrias de ferro e vidro, pintadas com tinta esmalte sintético em bom estado de conservação;
8. Pintura interna: em tinta látex PVA com massa em bom estado de conservação; Pintura externa: tinta acrílica
9. Teto: forro de gesso com moldura no andar superior e no térreo laje rebocada e pintada com tinta acrílica.
10. soleira em granito e peitoril em granito
11. Instalações elétricas em bom estado com luminárias e pontos funcionando perfeitamente;
12. Instalações hidrosanitárias em bom estado de conservação nos banheiros, cozinha e área de serviço;

1.1 Avaliando pelo Custo Unitário Básico por M² do Maranhão, do mês de Março de 2022, conforme tabela do Sinduscon-MA, em anexo, temos o valor do metro quadrado (R-1 – Padrão Normal), igual a R$ 1.723,53/M2 a edificação fica avaliada então em :

Valor da Edificação : 327,78m2 x R$ 1.723,53 = R$ 564.938,66

Considerando a idade da edificação 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 20 anos, resultando em depreciação D=0,168 (%), e o valor da edificação, então, é:

Valor da Construção Depreciada: R$ 564.938,66 x (1 - 0,168) = R$470.028,41

Assim o valor global do imóvel passa para V=Vterreno+ Vedific depr:

V= 90.000 + 470.028,41 = R$ 560.028,41

[Neste método há de se considerar a vantagem da coisa feita, que é o beneficio de o imóvel estar pronto pra uso, 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

Assim, o valor final do imóvel será:

V f = R$ 560.028,41 x 1,052 = R$ 589.149,88

3.0 - INSTALAÇÕES FÍSICAS E ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

A avaliação do imóvel foi procedida utilizando o Método da Comparação de Dados de Mercado, de acordo com a norma de avaliação de imóveis urbanos, NBR 14.656, no nível de rigor Expedito. Foi empregada uma amostra com elementos semelhantes, situados em zonas de características afins, colhidos em imóveis locais, ofertados ao mercado através de anúncios verbais na cidade. Esta pesquisa foi realizada no mês de julho (entre os dias 09 e 10). Foi analisada toda a característica do imóvel, as condições viárias, e o padrão de acabamento da edificação.

Adotando os parâmetros do CRECI-MA com relação ao percentual do valor do aluguel comercial/residencial que é em torno de no máximo1,0% do valor do imóvel, encontramos um valor máximo de

R$ 5.891,49 (cinco mil, oitocentos e noventa e um reais quarenta e nove centavos). , o que nos dá certo conforto para aplicar o reajuste ao valor vigente.

4.0 VANTAJOSIDADE

O Imóvel em questão , considerando o valor de aluguel praticado no mercado local, concluímos ser de grande VANTAJOSIDADE a manutenção da locação do presente imóvel, considerando-se que a renovação da locação não implicará em nenhum gasto extra com adaptações (valores que facilmente superam os custos de um ano inteiro de locação), em virtude de já estarmos ocupando o imóvel.

São Luís (MA), 29 de março de 2022

Arnôr Silva Machado Filho
Analista Judiciário – Eng.º Civil
Matrícula 102.590