Assunto: Parecer Técnico sobre Valor de Locação de Imóvel - Renovação

PARECER TÉCNICO

PARECER TÉCNICO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL ONDE ABRIGA O JUIZADO CÍVEL E CRIMINAL DA COMARCA DE BALSAS-MA PROCESSO Nº 29.002/2018

REQUERENTE: DIRETORIA ADMINISTRATIVA

ARNOR SILVA MACHADO FILHO

ANALISTA JUDICIÁRIO – ENGº CIVIL

Matrícula: 102.590TJ/MA

CREA Nº 1104647230

LOCAL: SÃO LUIS **MÊS: JUNHO** **ANO: 2019** **DATA: 10/06/2019**

ÍNDICE

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

1.0 - OBJETIVO

O presente PARECER TÉCNICO destina-se a determinar o valor comercial para reavaliação do valor do aluguel do imóvel situado na Avenida Dr Jamildo, S/nº – Balsas – MA T onde abriga o Juizado Cível e Criminal da Comarca de Balsas, conforme Contrato de Locação de Imóvel nº 115/2014-TJMA (processo nº 23.403/2014) de acordo determinação da Diretoria Administrativa através do DESPACHO-DADM 3712019, referente ao processo 29002/2018.

Em virtude da necessidade urgente de elaboração deste parecer técnico e da ausência de dados e ferramentas necessárias e imprescindíveis para que pudéssemos aplicar o Método Comparativo de Dados do Mercado de acordo a NBR 14653, aplicaremos outros procedimentos para chegar ao valor estimado do preço de mercado do imóvel em tela.

Em face disso, este documento deve ser chamado de parecer técnico, que irá servir como instrumento técnico, a quem for de interesse, para instruir o processo de avaliação da vantajosidade da renovação da LOCAÇÃO deste imóvel, com objetivo é abrigar o Juizado Civel e Criminal da Comarca de Balsas-Ma.

2.0 - DESCRIÇÃO DO TERRENO E DA EDIFICAÇÃO

a) Terreno:

O terreno e sua respectiva construção, objeto desta avaliação, estão situados na Avenida Dr. Jamildo, S/nº – Bairro Potossi , Balsas-Ma. O terreno fica na esquina, encontro da Avenida Dr Jamildo, e Praça da Liberdade e tem os seguintes limites: FRENTE para a Avenida Dr Jamildo, lateral esquerda limita-se com propriedades de terceiros, direita limita-se com a Praça da Liberdade e fundos fazendo limite com propriedade de terceiros.

O terreno do imóvel avaliado está localizado no Bairro Potossi - Balsas-Ma. tendo na região ao redor: edificações particulares, comércio, institucionais e residências. . O terreno tem área de 180,00 m ².

b) Descrição da Edificação:

A área da edificação que será locada é de 160,00 m² que refere-se a parte da edificação e possui padrão comercial normal e enquadra-se no padrão (CSL-8), que de acordo o CUB de maio de 2019 tem o valor de R$ 1.363,97/m².

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 Expedito. 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 junho/2019 (entre os dias 05/06/2019' e 07/06/2019). 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 de 1 a 3. Na análise, alguns elementos foram rejeitados. Os elementos aprovados estão arrolados na tabela a seguir.

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$/m²) em apenas 2 (dois) imóveis, e apuramos um valor médio de R$ 360,00/m2.

Como no local pesquisado não existe rotatividade de venda de terreno, não foi possível elaborar a equação que represente o mercado local. Desta forma, optou-se em fazer uma média ponderada entre os valores dos metros quadrados levantados.

Para o terreno avaliando, a área é de 180,00m² e o Conceito é 3. Aplicando o médio,o Valor Total fica em R$ 64.800,00 (sessenta e quatro mil e oitocentos reais).

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, junho/2018. Para avaliação da edificação na cidade de Balsas-MA, foi elaborada em comparação dos custos unitários de construção trabalhados na região de Monção-MA. Este procedimento tem se mostrado bastante satisfatório em outras avaliações feitas recentemente, quando comparados 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 (Padrão CSL-8) Padrão Normal, com valor de R$ 1.363,97 / m², De acordo com o descrito, os valores ficam conforme abaixo:

Valor da Edificação..... : 160,00 x R$ 1.363,97 = R$ 218.235,20

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 + I2/U2), 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 = 0,075 e o valor do prédio, então, é:

R$ 218.235,20 x (1 - 0,075) = R$ 201.867,56

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 "groing 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 1,01

Cálculo da "Vantagem da Coisa Feita":

Vcf= (201.867,56) x 0,026= R$ 5.248,55

4.0 - CONCLUSÃO

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

Valor do Terreno ..... :	R$	64.800,00
Valor das Benfeitorias ..... :	R$	201.867,56
Vantagem da Coisa Feita ..... :	R$	5.248,55
Total do Imóvel..... :	*R$*	*271.916,11*

Há recomendações dos Conselhos de Corretores de imóveis, em nosso caso o CRECI-MA , em que sugerem situar o valor de locação de um imóvel não menos que 0,75% e não mais que 1% do valor do imóvel, o que conduz a um valor de aluguel situado entre R$ 2.039,37 e R$ 2.719,81 (dois mil setecentos e desenove reais oitenta e um centavos).

Sendo assim, sugerimos que o Tribunal de Justiça do Maranhão contrate a renovação da locação do imóvel por um valor situado nesta faixa de valores.

Quanto pelo fato do imóvel já estar sendo utilizado, não requerendo mais nenhuma adaptação e/ou reforma a Vantajem da renovação se sobrepõe a qualquer possível mudança de imóvel, visto que a locação de um outro imóvel de mesmo porte, implicaria em elevadas despesas de adaptação além de possuírem mesma faixa de preço.

São Luis, 10 de junho de 2018

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

CUB/m² Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Maio/2019

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Maio/2019**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	1.366,76
PP-4	1.248,14
R-8	1.187,33
PIS	925,48

PADRÃO NORMAL	
R-1	1.532,60
PP-4	1.450,75
R-8	1.256,03
R-16	1.220,74

PADRÃO ALTO	
R-1	1.909,75
R-8	1.546,25
R-16	1.598,33

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	1.453,94
CSL-8	1.238,35
CSL-16	1.651,05

PADRÃO ALTO	
CAL-8	1.568,28
CSL-8	1.363,97
CSL-16	1.808,97

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	1.300,84
GI	700,40

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Maio/2019)

Número índice: - (Base Fev/2007 = 100)

Variação Global: -