



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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Nº PROCESSO TJ/MA: 268942020

SOLICITANTE: DIRETORIA ADMINISTRATIVA – TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO
 ESTADO DO MARANHÃO
 INTERESSADO: DIRETORIA ADMINISTRATIVA – TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO
 ESTADO DO MARANHÃO
 PROPRIETÁRIO: LAURO PAULA LACERDA
 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO DO
 IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO FÓRUM DE
 ESTREITO.

ENDEREÇO DO IMÓVEL:

CIDADE: ESTREITO-MA UF: MA
 BAIRRO: CENTRO
 LOGRADOURO: AVENIDA CHICO BRITO Nº: 1060
 ÁREA CONSTRUÍDA: M²

MÉTODO UTILIZADO: MÉTODO EVOLUTIVO

RESULTADOS DA AVALIAÇÃO:
 - VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO:

R\$6.494,29 (Seis mil, quatrocentos e noventa e quatro reais e vinte e nove centavos).

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: 2020.10.19 12:50:07 -03'00'

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

São Luís - MA, 19 de novembro de 2020.

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO – IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO FÓRUM DA COMARCA DE ESTREITO

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 type="checkbox"/> Loja	<input type="checkbox"/> Lote	<input checked="" type="checkbox"/> Prédio	<input type="checkbox"/> Vaga de garagem

LOCALIZAÇÃO			
Endereço			
AVENIDA CHICO BRITO, Nº1060			
Complemento	Bairro	Município	UF
	CENTRO	ESTREITO	MA

COORDENADAS - GPS			
Datum		Local do ponto medido	
		<input type="checkbox"/> Lado direito	
Longitude		<input type="checkbox"/> Leste	<input type="checkbox"/> Oeste
		<input type="checkbox"/> Lado esquerdo	
Latitude		<input type="checkbox"/> Norte	<input type="checkbox"/> Sul
		<input type="checkbox"/> Meio	

02. OBJETIVO

- Determinação do valor de mercado
- Determinação do valor locativo
- Determinação do custo de reedição
- Reavaliação

03. FINALIDADE.



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

- | | | | |
|--|------------------------------------|---|---|
| <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 ADMINISTRATIVA – TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO

05. PROPRIETÁRIO.

LAURO PAULA LACERDA

06. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este Parecer técnico 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 constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia 15 de setembro de 2020;
- Em informações obtidas junto a funcionários do Fórum de Estreito;

A presente avaliação considera que toda documentação pertinente se encontra correta e devidamente regularizada, estando à 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 metálica, no que diz respeito à área construída do imóvel.

7. DIAGNÓSTICO DA REGIÃO

7.1. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel está situado na região central do município, em fase desenvolvimento (crescimento urbano).

Trata-se de uma região composta por residências unifamiliares e multifamiliares, de padrão médio e com vários prédios comerciais de pequeno e médio porte. Quanto a instalação de praças e escolas, podemos encontrar nos lotes vizinhos.

7.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A zona onde o imóvel se encontra é dotada de energia elétrica, iluminação pública, de rede de abastecimento de água, rede telefônica e coleta de lixo. Não existe rede pública coletora de esgoto. A Rua possui asfalto, meio fios e sarjetas.

8. DESCRIÇÃO DO TERRENO E DA EDIFICAÇÃO



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

8.1 DESCRIÇÕES DO TERRENO:

O terreno no qual se encontra inserido o imóvel objeto da presente avaliação possui geometria retangular, medindo 28,00m de largura e 13,40m de comprimento, e área aproximada de 375,20m². Situado na avenida Chico Brito, 1060, centro, Estreito – MA.

8.2 DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO:

Trata-se de um imóvel comercial de 2 pavimentos, com área construída geral em torno de 622 m², sendo disponibilizado para locação apenas o pavimento superior, área de 311,46m², dividido em 6 seis salas, todas com lavabo e antessala, e 1(uma) sala no térreo com lavabo, área de 42,27m², totalizando área correspondente a 353,73m²

8.2.1 CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DA EDIFICAÇÃO:

A edificação possui as seguintes características construtivas:

- I.Paredes externas: em alvenaria de tijolo cerâmico, rebocado com argamassa de cimento e areia;
- II.Paredes internas em alvenaria de tijolo cerâmico, rebocado com argamassa de cimento e areia;
- III.Piso: porcelanato em todos os ambientes;
- IV.Revestimento: porcelanato até 0,90m nos banheiros;
- V.Esquadrias: portas das salas em madeira tipo imbuia e portas de vidro temperado, janelas em vidro temperado;
- VI.Pintura interna: em tinta acrílica;
- VII.Pintura externa: em tinta acrílica;
- VIII.Teto: Forro de gesso acartonado;

8.2.2 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:

O imóvel encontra-se novo, todos os ambientes com boa ventilação e iluminação natural, acabamentos novos e de primeira, piso em porcelanato, paredes com acabamento em pintura branca, esquadrias em alumínio e vidro, sendo as portas de entrada das salas em madeira semi-sólidas envernizadas, lavabos com louças em porcelana e bancadas em granito, forro em gesso, instalações elétricas e lógicas, com espaço definido para o rack, bem como instalação pronta em cada sala pra aparelhos de condicionados;

Não foram identificados durante a vistoria problemas construtivos.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A Metodologia Avaliatória utilizada é o Método Evolutivo da Norma – NBR –14653-2 – AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2 - IMOVEIS URBANOS, item 8.2.4.

O Método Evolutivo é aquele em que a composição do valor final do imóvel avaliado pode ser obtida através da conjugação de métodos. A partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciada e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB) \times FC \text{ onde:}$$

VI = VALOR DO IMÓVEL



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

VT = VALOR DO TERRENO

VB = VALOR DA BENFEITORIA

FC = FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

O Valor da benfeitoria será determinado pelo METÓDO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitoria através do custo unitário básico de construção – CUB – MA. No caso em tela, adotou-se o índice CUB (Custo Unitário Básico) da SINDUSCON-MA, do mês de setembro de 2020. Para avaliação da edificação, que se localiza na cidade de Estreito, por falta de indicativos locais, foi elaborada em comparação dos custos unitários de construção trabalhados em São Luís – MA. Para seguir a 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, o prédio foi classificado em **Padrão Comercial CSL (Comercial Salas e Lojas) (Padrão alto)**, com valor de **R\$1.410,18/m²**.

Sobre o valor das benfeitorias, calculado pelo Método da Quantificação de Custo, aplicamos a depreciação, ou seja, a diminuição do valor em função do decréscimo de sua utilidade devido ao uso normal e estado de conservação. Para este fim, empregamos a Tabela de Ross Heideck, consagrada por sua utilização no meio da engenharia de avaliações.

Desta forma, a composição do valor total do imóvel avaliando será obtido a partir do valor de mercado do terreno, acrescido do custo de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciadas em função dos efeitos do desgaste físico e do obsolescimento funcional e com a consideração do Fator de Comercialização, representado pela vantagem (ou desvantagem) financeira que uma benfeitoria já pronta tem sobre uma a ser construída, dado a rentabilidade e viabilidade do investimento.

Fator de Comercialização segundo a NBR 14 653 é a razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de edificação ou reedição, ou seja, se o fator de comercialização for maior que 1 significa que o mercado imobiliário do bairro tem uma demanda para empreendimentos. Se for menor que 1 significa que os empreendimentos edificados no bairro não conseguem ser comercializados nos valores de custos

Neste caso considerou-se o fator de comercialização de 1,05 em função da pouca disponibilidade de imóveis do mesmo padrão, fazendo com esse tipo imóvel seja locado rapidamente.

VALOR DO TERRENO

Em virtude da ausência de dados de compra e venda de terrenos na cidade de ESTREITO, com base em avaliações de cidades próximas e tendo em vista a localização do terreno, estando em uma área já urbanizada e consolidada, o valor do terreno foi estimado em **R\$50.000,00 (Cinquenta mil reais)**



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

9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS:

ROSS-HEIDECKE – EDIFICAÇÃO 1 - RESIDÊNCIA		
CONDIÇÕES FÍSICAS	PADRÃO DE ACABAMENTO	IDADE APARENTE
<input checked="" type="checkbox"/> Novo	<input checked="" type="checkbox"/> Alto	5 anos
<input type="checkbox"/> Entre novo e regular	<input type="checkbox"/> Normal	IDADE REAL
<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Baixo	
<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	PROJETO-PADRÃO UTILIZADO	VIDA ÚTIL
<input type="checkbox"/> Reparos simples	<input type="checkbox"/> R1 <input type="checkbox"/> R16	50 anos
<input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes	<input type="checkbox"/> RP1Q <input checked="" type="checkbox"/> CSL-8	BDI
<input type="checkbox"/> Reparos importantes	<input type="checkbox"/> PIS <input type="checkbox"/> CSL-16	25%
<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e sem valor	<input type="checkbox"/> PP <input type="checkbox"/> CAL-8	TABELA UTILIZADA
<input type="checkbox"/> Sem valor	<input type="checkbox"/> R8 <input type="checkbox"/> GI	<input type="checkbox"/> SINAPI <input checked="" type="checkbox"/> SINDUSCON



AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS UTILIZANDO O FATOR DE DEPRECIACÃO FÍSICA - ROSS/HEIDECKE

Tabela 1 - Coeficiente de Depreciação Física - Heidecke (C)
MARQUE UM "X" NA COLUNA À ESQUERDA, NA LINHA CORRESPONDENTE À CONDIÇÃO FÍSICA DA BENFEITORIA

Condições Físicas	Classificação	Estado de conservação	Coefficiente de Depreciação Física (C) %
<input checked="" type="checkbox"/> Novo	Ótimo	1	0,00
<input type="checkbox"/> Entre novo e regular	Muito Bom	1,5	0,032
<input type="checkbox"/> Regular	Bom	2	2,520
<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	Intermediário	2,5	8,090
<input type="checkbox"/> Reparos simples	Regular	3	18,100
<input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes	Deficiente	3,5	33,200
<input type="checkbox"/> Reparos importantes	Mau	4	52,600
<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e sem valor	Muito Mau	4,5	75,200
<input type="checkbox"/> Sem valor	Demolição	5	100,00

ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (m ²)	353,773
CUSTO UNITÁRIO NOVO (R\$/m ²)	1418,10
RESÍDUO (%)	20%
BDI (%)	25%
IDADE APARENTE DA BENFEITORIA EM ANOS	5
VIDA ÚTIL DA BENFEITORIA EM ANOS	50
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	1,05
ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA BENFEITORIA (Tabela 1)	1
COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO FÍSICA - HEIDECKE (C) em % - Tabela 1	0,00
IDADE EM PERCENTAGEM DE DURAÇÃO	10%
ALFA (Do método de ROSS)	0,055
CUSTO UNITÁRIO DE REPRODUÇÃO DA BENFEITORIA (R\$/M ²) =	1.418,10
VALOR RESIDUAL (R\$/M ²) =	283,62
CUSTO DEPRECIÁVEL DA BENFEITORIA (R\$/M ²)	1134,48

FATOR DE DEPRECIACÃO FÍSICA - ROSS/HEIDECKE (δ) 0,055

Depreciação (D) = Fator de Deprec. (δ) x Custo Depreciável da benfeitoria

DEPRECIACÃO (R\$/m²) = 62,40

Custo atual da benfeitoria (Custo de Reedição) (R\$/m²) = 1.355,70

Valor de Avaliação da Benfeitoria (R\$) = 599.441,29

Valor Final de Avaliação da Benfeitoria (EDIFICACÃO 1) = R\$ 599.441,29

Valor Final de Aval. da Benfeitoria = Valor de aval. da Benf. * Fator de comerc. * BDI



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

CONCLUSÃO

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

Valor do Terreno.....: R\$50.000,00
Valor da Edificação: R\$ 599.441,29
Valor Total do Imóvel.....: R\$ 649.441,29

Para determinação do valor de aluguel, utilizaremos o parâmetro mais utilizado na grande maioria dos laudos de avaliação do TJMA, que é considerar o valor do aluguel 1% do Valor Total do imóvel, dessa forma temos o valor de **R\$6.494,41 (Seis mil quatrocentos e noventa e quatro reais e quarenta e um centavos)**. O valor proposto pelo proprietário foi de **R\$6.500,00 (Seis mil e quinhentos reais)**, de forma que sugerimos que o contrato seja firmado nesse valor.

Porém para conclusão deste laudo temos as seguintes considerações:

1. A proposta inicial do imóvel é de R\$6.000,00 locando somente o pavimento superior, porém por questões de acessibilidade foi solicitado ao proprietário a inclusão de mais uma sala no térreo, dessa forma a nova proposta é de R\$6.500,00 incluindo uma sala no térreo com área de 42,27m²;
2. Durante a vistoria não foram identificados problemas construtivos, de forma que a reforma para adaptação do imóvel será toda por conta do Tribunal de Justiça.
3. Entendemos que tais serviços são de natureza exclusiva do TJMA e não constituem melhoria a ser incorporada ao imóvel, portanto, não serão consideradas para efeitos de indenização;
4. Caso a administração do TJMA decida pela locação do imóvel, o processo deve ser encaminhado a Coordenadoria de projetos de arquitetura e engenharia para elaboração de Layout e demais projetos necessários para implantação do Fórum;

Segue em anexo relatório fotográfico e demais documentos necessários para subsidiar o processo.

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: 2020.10.19 12:49:43 -03'00'