

NTEC - 122024

Código de validação: CAFAA078AD

(relativo ao Processo 329022024)

NOTA TÉCNICA

Elaborar uma avaliação de imóvel requer uma combinação de conhecimentos técnicos e práticos. Aqui estão algumas etapas e considerações importantes:

1. Identificação do Imóvel: Comece identificando claramente o imóvel que será avaliado, incluindo sua localização, tipo (residencial, comercial, industrial), tamanho e características específicas.

2. Normas e Regulamentos Locais: Familiarize-se com as normas e regulamentos locais que possam afetar o valor do imóvel, como zoneamento, restrições de construção e regulamentos ambientais.

3. Comparação de Mercado: Uma abordagem comum é usar o método de comparação de mercado, onde você compara o imóvel em questão com propriedades semelhantes que foram recentemente vendidas na mesma área. Isso ajuda a determinar o valor de mercado do imóvel.

4. Avaliação de Renda: Se o imóvel for um investimento que gera renda, como um prédio de apartamentos ou um espaço comercial, você pode usar o método de avaliação de renda. Isso envolve analisar o potencial de renda do imóvel e aplicar uma taxa de capitalização para determinar seu valor.

5. Custo de Reposição: Para propriedades novas ou em construção, você pode considerar o custo de reposição, que envolve determinar quanto custaria para construir uma propriedade semelhante no local.

6. Condição do Imóvel: A condição física do imóvel é um fator importante na avaliação. Avalie a idade, manutenção, qualidade da construção e quaisquer reparos ou atualizações necessárias.

7. Tendências do Mercado: Esteja ciente das tendências atuais do mercado imobiliário na região. Isso inclui a oferta e demanda de imóveis, taxas de juros, mudanças econômicas e outros fatores que possam influenciar o valor do imóvel.

8. Documentação Adequada: Certifique-se de ter acesso a toda a documentação



relevante, como escrituras, plantas, licenças, relatórios de inspeção e qualquer outro registro que possa afetar a avaliação.

9. Avaliação Profissional: Em alguns casos, pode ser necessário contratar um avaliador profissional certificado para realizar a avaliação, especialmente se estiver lidando com propriedades de alto valor ou complexas.

10. Relatório de Avaliação: Finalmente, prepare um relatório detalhado da avaliação, que inclua todas as informações relevantes, metodologias utilizadas, conclusões e valor final do imóvel.

Tendo em vista se tratar de avaliação de um empreendimento hipotético, onde não dispomos, no momento, de projetos de arquitetura, engenharia e especificações técnicas, bem como considerando as informações supracitadas, e devido a ausência de informações específicas referentes ao imóvel a ser avaliado e suas devidas características, torna-se impossibilitado a apresentação de avaliação técnica precisa.

Apenas para fins de planejamento de contratação, buscou-se realizar pesquisa de mercado no mês de abril e maio de 2024, ficando constatado que o valor médio para alugueis de imóveis comerciais nos principais bairros de São Luís do Maranhão (conforme Anexo 1 - Estudo de Manchas), apresentam o valor médio por metro quadrado de R\$40 (quarenta reais) a R\$60,00 (sessenta reais).

Sendo assim, para um imóvel que totaliza 869,28 m², tem-se o valor de aluguel mensal variando de R\$34.771,20 (trinta e quatro mil, setecentos e setenta e um reais e vinte centavos) a R\$52.156,80 (cinquenta e dois mil, cento e cinquenta e seis reais e oitenta centavos).

Considerando o teor da NTEC – 112024 da Divisão de Projetos, em que cita a possibilidade do acréscimo ou diminuição de área em até 15%, temos o intervalo de área de 738,89 m² a 999,67 m². Desta forma, tem-se:

Se A - 15% = 738,89 m², logo Valor Médio de Aluguel = R\$29.555,52 a R\$44.333,28;

Se A + 15% = 999,67 m², logo Valor Médio de Aluguel = R\$ 39.986,88 a R\$59.980,32.

Convém ressaltar que, os valores supracitados refletem apenas uma estimativa de mercado, devido a ausência de informações técnica necessárias para a devida elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel que segue as diretrizes da norma para



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça

avaliação de imóveis urbanos – NBR 14653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas. Para determinar o valor efetivo de locação e adaptação do imóvel a ser escolhido, será necessária a realização de um Laudo de Avaliação de Imóvel.

Sem mais, me coloco à disposição para prestar esclarecimentos que se façam necessários.

Respeitosamente,

HAROLDO FRANCISCO PEREIRA BRAGA
Chefe da Divisão de Orçamentos e Custos
Divisão de Orçamentos e Custos
Matrícula 205765

Documento assinado. SÃO LUÍS - TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 13/05/2024 10:27 (HAROLDO FRANCISCO PEREIRA BRAGA)

