

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO**  
**Tribunal de Justiça**  
**Diretoria Administrativa**

DESPACHO-DADM - 4712024  
Código de validação: 950818BE3C  
( relativo ao Processo 485562023 )

Cuida-se de procedimento licitatório com vistas à locação de imóvel destinado a abrigar as instalações do 3º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo de São Luís. De acordo com a Resolução 61/2013, do Poder Judiciário do Estado do Maranhão, a área de abrangência do 3º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo compreende as seguintes localidades: Avenida Jerônimo de Albuquerque, Avenida Kennedy, Avenida João Pessoa, Avenida dos Franceses, Areinha, Parque Amazonas, Parque de Fátima, Parque Pindorama, Parque dos Nobres, Parque Timbiras, Vila dos Nobres, Primavera, Conjunto Dom Sebastião, Bom Jesus, Coroadinho, Vila dos Frades, Vila Conceição, Salina do Sacavém, Coroadó, Redenção, Filipinho, Sítio Leal, Túnel do Sacavém, Sacavém, Coheb do Sacavém.

O valor estimado da locação do imóvel conforme laudo técnico formulado pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura será de aproximadamente R\$ 13.076,88 (treze mil, setenta e seis reais e oitenta e oito centavos), mensais. O prazo de vigência do contrato será de 5 (cinco) anos, com início na data de sua assinatura, podendo ser prorrogado até o máximo de 10 (dez) anos, por acordo entre as partes, nos termos da legislação em vigor, em especial da Lei n.º 8.245/91 e da Lei n.º 14.133/2021, conforme TR em anexo.

Ante o exposto, encaminham-se os autos à Coordenadoria de Orçamento para informar a existência de disponibilidade orçamentária para a referida despesa.

**RODRIGO ERICEIRA VALENTE DA SILVA**  
Diretor Administrativo  
Diretoria Administrativa  
Matrícula 99242

Documento assinado. SÃO LUÍS - TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 03/09/2024 19:17 (RODRIGO ERICEIRA VALENTE DA SILVA)



DESPACHO-DADM - 4712024 / Código: 950818BE3C  
Valide o documento em [www.tjma.jus.br/validadoc.php](http://www.tjma.jus.br/validadoc.php)

Antes de imprimir pense em sua responsabilidade com o meio ambiente.  
#ConsumoConsciente



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO  
DEA – Diretoria de Engenharia e Arquitetura**

**Assunto:** Laudo Ratificado de Avaliação de Imóvel em São Luís/Ma.

***LAUDO TÉCNICO RATIFICADO DE AVALIAÇÃO  
DE MERCADO PARA MODELO PARADIGMÁTICO***

***- MODELO PARADIGMÁTICO PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DO  
3º JUIZADO CÍVEL E DAS RELAÇÕES DE CONSUMO***

**Gisele Silva Albuquerque de Oliveira**

Analista Judiciária – Engenheira Civil

Matrícula – 122.101 TJ/MA



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO  
DEA – Diretoria de Engenharia e Arquitetura**

**Assunto:** Laudo Ratificado de Avaliação de Imóvel em São Luís/Ma.

**LOCAL:** SÃO LUÍS

**PERÍODO:** JUNHO

**ANO:** 2024

## **ÍNDICE**

- 1.0 Interessado
- 2.0 Objetivo
- 3.0 Descrição do imóvel avaliando
- 4.0 Metodologia utilizada
- 5.0 Avaliação do imóvel
- 6.0 Grau de fundamentação
- 7.0 Grau de precisão
- 8.0 Ressalvas e condicionantes
- 9.0 Conclusão
- 10.0 Anexos

**Assunto:** Laudo Ratificado de Avaliação de Imóvel em São Luís/Ma.

## **1.0 – INTERESSADO**

Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão.

## **2.0 – OBJETIVO**

O presente Parecer de Avaliação destina-se a determinar o valor de mercado de **uma edificação hipotética**, a ser construída em **um terreno hipotético** de 400,00m<sup>2</sup> localizado em avenidas de grande circulação que esteja dentro da área de abrangência do 3º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo de acordo com a Resolução 61/2013 do Poder Judiciário do Estado do Maranhão, visando embasar análise técnica de possível contratação de locação de imóvel para abrigar a futura Sede do 3º Juizado Cível e das Relações de Consumo do Estado de Maranhão, conforme solicitação da TR-DADM – 162024 no processo administrativo nº485562023 e código de validação D440F8C07E.

## **3.0 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO – SITUAÇÃO PARADIGMA**

Tendo em vista que se tratar de avaliação de um empreendimento hipotético, onde não dispomos, no momento do objeto propriamente dito “edifício e/ou terreno que possa abrigar o 3º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo conforme necessidades apontadas nas ETP-DADM-62024, código de validação EC596BD227 e TR-DADM – 162024, código de validação: D440F8C07E; ambos anexados no processo administrativo nº485562023, os quais nortearam a concepção do objeto paradigma a seguir.

Considerou-se para efeito dessa avaliação o CUB de julho de 2024 – PADRÃO COMERCIAL SALAS E LOJES - CSL-8, padrão normal, cujo valor determinado por metro quadrado é de R\$ 1.673,32 (um mil, seiscentos e setenta e três reais e trinta e dois centavos).

### **a) TERRENO:**

O terreno e sua respectiva construção, objetos desta avaliação, devem estar localizados com acesso direto às avenidas de grande circulação que estejam dentro da

**Assunto:** Laudo Ratificado de Avaliação de Imóvel em São Luís/Ma.

área de abrangência do 3º Juizado em São Luís/Ma., conforme Resolução 61/2013 do Poder Judiciário do Estado do Maranhão.

Terreno com geometria regular, com área total máxima de 400,00m<sup>2</sup>, com área construída entre 215,40m<sup>2</sup> e 317,40m<sup>2</sup>, com toda infraestrutura de rede pública de energia, água, esgoto, telecomunicações, transporte urbano e topografia plana e firme.

#### **b) BENFEITORIA:**

A benfeitoria hipotética a ser construída no terreno consiste em uma edificação conforme TR e ETP elaborados pela Diretoria Administrativa e a orientação da Diretoria de Engenharia para enquadramento da construção no padrão médio do CUB, conforme MEMO-DENG – 342024, Código de validação: 3C0F1C883F (relativo ao Processo 485562023). Considerando estas características, enquadrou-se a edificação no CUB/Sinduscon-MA como CSL-8 – Padrão normal (Comercial salas e loja – 8 pavimentos), com áreas conforme quadro abaixo:

<b>QUADRO GERAL DE ÁREAS - SITUAÇÃO PARADIGMA</b>			
<b>ITENS</b>	<b>DESCRIÇÃO</b>	<b>UNID</b>	<b>ÁREA REAL</b>
1	ÁREA CONSTRUÍDA - ÁREA ÚTIL + CIRCULAÇÃO/PAREDE	M <sup>2</sup>	215,40
2	ÁREA DE ESTACIONAMENTO DESCOBERTO / URBANIZAÇÃO	M <sup>2</sup>	36,60
	<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>252,00</b>
4	<b>ÁREA DO TERRENO</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>300,00</b>

#### **4.0 – METODOLOGIA UTILIZADA**

**Assunto:** Laudo Ratificado de Avaliação de Imóvel em São Luís/Ma.

A metodologia utilizada neste parecer, para determinação do valor de mercado do imóvel em estudo, é a do Método Evolutivo, que consiste no somatório da avaliação dos valores de terreno e benfeitoria, acrescido do fator de comercialização, que é a relação entre o valor de venda de um imóvel e seu custo de reprodução, podendo ser maior, igual ou menor que 1, dependendo das conjunturas de mercado. Portanto, tem-se:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c \quad \text{onde:}$$

$V_i$  = valor do imóvel  
 $V_t$  = valor do terreno  
 $V_b$  = valor da benfeitoria  
 $F_c$  = fator de comercialização

## 5.0 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Na avaliação do terreno utilizou-se o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com o tratamento dos dados sendo realizado através do **tratamento por fatores**.

Na avaliação das construções, utilizou-se o “Método da quantificação Custo”. Também foram calculados os valores referentes à desvalorização da edificação, conforme explicado em itens abaixo.

### a) Avaliação do Terreno

A avaliação do terreno foi executada através do Método da Comparação de Dados de Mercado, de acordo com a norma de avaliação de imóveis urbanos, NBR 14653-2. Foi empregada uma amostra com elementos semelhantes, situados em zonas de características afins, colhidos em imóveis locais, ofertados ao mercado através de anúncios de imobiliárias na internet, no período de maio, junho e julho do ano de 2024, em São Luís, Maranhão. Foram coletadas as variáveis: área do terreno, custo unitário (custo total / área do terreno), localização, infraestrutura e topografia.

Após a identificação das variáveis relevantes para a avaliação do modelo paradigma, foram atribuídos pesos com base na sua importância relativa para definição do valor do terreno, conforme consta nas planilhas acima, assim como executado tratamento estatístico a essa metodologia em conformidade com a NBR 14653.

**Assunto:** Laudo Ratificado de Avaliação de Imóvel em São Luís/Ma.

Para o tratamento estatístico dos dados obtidos utilizou o **tratamento por fatores**, calculados a partir das variáveis: área, localização, infraestrutura e topografia, conforme tabelas de variáveis abaixo:

<b>VARIÁVEL LOCALIZAÇÃO</b>	
<b>Bairros Pesquisados</b>	<b>Valor</b>
Av. João Pessoa	1
Av. dos Franceses	1
Areinha	0,95
Parque dos Nobres	0,85
Parque Timbiras	0,85
Primavera	0,85
Parque Amazonas	0,85
Parque Pindorama	0,85
Vila dos Frades	0,85
Bairro de Fátima	0,85
Sítio Leal	1
Filipinho	0,95
Monte Castelo	1
Av. Africano/Filipinho	1
Av. Africanos/Sítio Leal	1

<b>VARIÁVEL INFRAESTRUTURA</b>		
<b>Infraestrutura</b>	<b>Valor</b>	<b>Desconto pela ausência</b>
Transporte urbano	1	-0,05
Rede pública de esgoto		-0,05
Rede pública de água		-0,05
Vias de acesso pavimentadas		-0,05
Rede elétrica		-0,05
Telecomunicações		-0,05
Acesso direto avenidas de grande fluxo		-0,05

<b>VARIÁVEL TOPOGRAFIA</b>	
<b>Topografia</b>	<b>Valor</b>
Plano	1
Aclive	0,95
Declive	0,90

**Assunto:** Laudo Ratificado de Avaliação de Imóvel em São Luís/Ma.

Os fatores de cada dado foram calculados obtendo-se o quociente entre a variável do imóvel avaliando e a respectiva variável do dado.

A planilha abaixo consta todos os terrenos pesquisados no período de junho do ano de 2024 no mercado imobiliário de São Luís do Maranhão.

**TABELA DE PESQUISA DE VALORES COLETADOS NO MERCADO**

DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS				Variáveis					
Item	Localização	Link da pesquisa	Valor do terreno	Área do Terreno	Preço unitário	Zona	Infra-estrutura	Coefic.de aproveitamento	Topografia
1	Av. dos Africanos, Sítio Leal, São Luís - Ma	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-sitio-leal-sao-luis-ma-3659m2-id-2714988803?utm_source=direct&amp;utm_medium=shared_link">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-sitio-leal-sao-luis-ma-3659m2-id-2714988803?utm_source=direct&amp;utm_medium=shared_link</a>	R\$ 600.000,00	3.659,00	R\$ 163,98	ZR3	6	1,5	3
2	Avenida dos Franceses, São Luís/Ma	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-santo-antonio-sao-luis-ma-3362m2-id-2670273814?utm_source=direct&amp;utm_medium=shared_link">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-santo-antonio-sao-luis-ma-3362m2-id-2670273814?utm_source=direct&amp;utm_medium=shared_link</a>	R\$ 1.850.000,00	3.362,00	R\$ 550,27	ZR5	6	1,5	2
3	Rua Vinte e um, 24 - Areinha, São Luís/Ma	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-areinha-sao-luis-ma-1536m2-id-2682750256?utm_source=direct&amp;utm_medium=shared_link">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-areinha-sao-luis-ma-1536m2-id-2682750256?utm_source=direct&amp;utm_medium=shared_link</a>	R\$ 600.000,00	1.536,00	R\$ 390,63	ZR3	5,5	1,5	2
4	Avenida dos Africanos, Sítio Leal, São Luís/Ma	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-sitio-leal-sao-luis-ma-8608m2-id-2714986122?utm_source=direct&amp;utm_medium=shared_link">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-sitio-leal-sao-luis-ma-8608m2-id-2714986122?utm_source=direct&amp;utm_medium=shared_link</a>	R\$ 1.500.000,00	8.607,76	R\$ 174,26	ZR3	6	1,5	3
5	Avenida João Pessoa, 379, Filipino, São Luís - Ma	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-filipinho-sao-luis-ma-4300m2-id-2681105506?#id=1000155&amp;#il_name=zap_-_recommendations-container_simple_user_profile_to_zap_pagina-produto&amp;utm_source=direct&amp;utm_medium=shared_link">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-filipinho-sao-luis-ma-4300m2-id-2681105506?#id=1000155&amp;#il_name=zap_-_recommendations-container_simple_user_profile_to_zap_pagina-produto&amp;utm_source=direct&amp;utm_medium=shared_link</a>	R\$ 1.750.000,00	4.300,00	R\$ 406,98	ZR3	6	1,5	3
6	Rua João Luís, Diamante, São Luís/ Ma	<a href="https://www.vivareal.com.br/shared/imovel/lote-terreno-diamante-bairros-sao-luis-5434m2-venda-RS2500000-id-2533447501/">https://www.vivareal.com.br/shared/imovel/lote-terreno-diamante-bairros-sao-luis-5434m2-venda-RS2500000-id-2533447501/</a>	R\$ 2.500.000,00	5.434,00	R\$ 460,07	ZR3	5	1,5	2
7	Avenida dos Africanos, s/n - Sacavém, São Luís/Ma	<a href="https://www.vivareal.com.br/shared/imovel/lote-terreno-sacavem-bairros-sao-luis-4194m2-venda-RS2500000-id-2586144759/">https://www.vivareal.com.br/shared/imovel/lote-terreno-sacavem-bairros-sao-luis-4194m2-venda-RS2500000-id-2586144759/</a>	R\$ 2.500.000,00	4.194,00	R\$ 596,09	ZR5	5,5	1,5	2



**Assunto:** Laudo Ratificado de Avaliação de Imóvel em São Luís/Ma.

Após a coleta dos dados, com suas respectivas variáveis, lançou-se na planilha abaixo, para o tratamento estatístico por fatores e posterior determinação do valor de mercado do terreno.

Na planilha de terminação de valor de terreno abaixo, inicialmente analisou-se a validação dos dados, excluindo os que possuíam custo unitário abaixo de 40% e acima de 250% da média dos terrenos pesquisados (Tabela 3 da NBR 14653-2:2011). Com isto, inicialmente excluiu-se os dados discrepantes.

Em seguida, a partir das variáveis utilizadas, calculou-se os fatores de área, localização, infraestrutura e topografia. Com estes, calculou-se o fator final, através do somatório dos fatores, conforme abaixo:

$F = A+L+P+T-n+1$ , onde:

F = fator final de homogeneização

A = fator área

L = fator localização

P = fator topografia

T = fator topografia

N = número de variáveis

Com isto, homogeneizou-se os preços unitários com os fatores finais obtidos e em seguida realizou-se o saneamento conforme prescrito na NBR 14653-2, eliminando os dados discrepantes (aqueles acima do limite de 30% para cima e para baixo da média), um a um, com início pelo que estava mais distante da média.

Após a homogeneização, obteve-se a média aritmética do custo unitário no valor de **R\$511,43/m<sup>2</sup> (quinhentos e onze reais e quarenta e três centavos por metro quadrado)** e projetou-se o valor de mercado do terreno, na importância de **R\$ 153.427,82(cento e cinquenta e três mil, quatrocentos e vinte e sete reais e oitenta e dois centavos).**

Como o campo de arbítrio é de 15% para mais ou para menos (Item A.10.1.1 da NBR 14653-2), arbitrou-se o valor de mercado para o terreno na importância de **R\$170.000,00 (cento e setenta mil reais)**, conforme planilha de determinação de valor de terreno abaixo.

**Assunto:** Laudo Ratificado de Avaliação de Imóvel em São Luís/Ma.

DETERMINAÇÃO DE VALOR DE TERRENO - TRATAMENTO POR FATORES - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO [JUSTIFICADA - ANEXO B NBR 14653-2:2011]															
IMÓVEL AVALIANDO:															
Terreno com 300,00m <sup>2</sup> , localizado com acesso pelas avenidas dentro da área de abrangência do 3º Juizado, em via principal de fácil acesso, com toda infraestrutura, em terreno plano, regular e firme.															
Oferta														Somatório = (A + L + P + T - 4 + 1)	
0,9															
ITEM Nº	VALOR DE OFERTA (R\$)	VALOR AJUSTADO (R\$)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	UNITÁRIO (R\$/m <sup>2</sup> )	VALIDAÇÃO	FATOR ÁREA (A)	LOCAL (L)	FATOR LOCAL (L)	INFRA (P)	FATOR INFRA (P)	TOPOG. (T)	FATOR TOPOG. (T)	SOMATÓRIO FATORES	SANEADO HOMOGENº (R\$/m <sup>2</sup> )	UNITÁRIO SANEADO (R\$/m <sup>2</sup> )
1	600.000,00	540.000,00	3.659,00	147,58	2,39	1,3670	0,85	1,00	0,95	1,05	0,95	1,05	1,47	217,28	217,28
2	1.850.000,00	1.665.000,00	3.362,00	495,24	0,71	1,3526	0,85	1,00	1	1,00	0,95	1,05	1,41	695,95	695,95
3	600.000,00	540.000,00	1.536,00	351,56	1,00	1,2265	0,85	1,00	0,95	1,05	0,95	1,05	1,33	468,19	468,19
4	1.500.000,00	1.350.000,00	8.607,76	156,84	2,25	1,5213	0,85	1,00	1	1,00	0,95	1,05	1,57	246,85	246,85
5	1.750.000,00	1.575.000,00	4.300,00	366,28	0,96	1,3949	0,85	1,00	1	1,00	1	1,00	1,39	510,92	510,92
6	2.500.000,00	2.250.000,00	5.434,00	414,06	0,85	1,4363	0,85	1,00	0,95	1,05	0,95	1,05	1,54	638,31	638,31
7	2.500.000,00	2.250.000,00	4.194,00	536,48	0,66	1,3906	0,85	1,00	0,95	1,05	0,95	1,05	1,50	802,48	802,48
<b>Avaliando</b>		<b>?</b>	<b>300,00</b>				<b>0,85</b>		<b>1</b>		<b>1</b>				
Variáveis (4)			Média	352,58									(x)	511,43	<b>511,43</b>
			Desvio	151,92									(s)	221,08	221,08
			C. Variação	0,43									s/x	0,43	0,43
Área	400,00		250%	881,44	Validação								30%	664,85	664,85
Zona	0,85		40%	141,03	Grau I								-30%	358,00	358,00
Infraestrutura	1,00														
Topografia	1,00														
			NBR 14653-2:2011	item 9,2,1										<b>VALOR TERRENO</b>	
			Tabela 1	Tabela 3										<b>Área</b>	<b>Unitário</b>
			Fundamentação regressão	Tratamento por Fatores										300,00	511,43
															<b>R\$ 153.427,82</b>
			Grau I N = 3 (k+1)	<b>Grau I = 3</b>										Campo de arbitrio A.10.1.1	R\$ 176.442,00
			Grau II N = 4 (k+1)	Grau II = 5										mais ou menos 15%	R\$ 130.413,65
			Grau III N = 6 (k+1)	Grau III = 12										Valor adotado:	<b>R\$ 170.000,00</b>

**Assunto:** Laudo Ratificado de Avaliação de Imóvel em São Luís/Ma.

**b) Valor das Benfeitorias:**

Para calcular o valor das benfeitorias, utilizou-se o “Método da quantificação Custo”. Para tanto, inicialmente utilizou-se os custos para as últimas obras de construção de fóruns no Estado do Maranhão, atualizou-se estes valores para a base atual (maio/24) através da variação SINAPI e calculou-se o fator CUB/TJMA atual, que corresponde à média ponderada do custo unitário das obras TJMA estudadas dividida pelo valor do CUB Sinduscon-MA atual para o projeto- padrão CSL-8 Padrão normal, que resultou no valor de 2,28, conforme tabela abaixo:

ESTIMATIVA DE CUSTO ATRAVÉS DO CUB/TJMA									
Obra	Data base	Valor total (R\$)	Valor total (R\$) s/ fundações, climatização e serviços externos	Índice reajuste SINAPI - até maio/24	Valor total presente (R\$)	Área construída (m²)	CUB/TJMA ATUAL AJUSTADO	CUB SINDUSCON ATUAL² - CSL-8 PADRÃO NORMAL	FATOR ATUAL CUB TJMA AJUSTADO
Reforma e ampliação do Fórum de Açailândia¹	fev/21	11.214.962,33	10.371.172,63	33,97%	13.893.855,17	3.782,61	3.673,09	1.578,85	2,3264
Construção do Fórum de Passagem Franca	jul/20	2.033.367,32	1.733.191,54	47,74%	2.560.636,36	784,01	3.266,08	1.578,85	2,0686
Construção do Fórum de Itinga	jul/21	2.664.816,24	2.317.137,00	23,72%	2.866.855,31	784,03	3.656,56	1.578,85	2,3160
Reforma e ampliação do Fórum de Zé Doça¹	ago/23	3.585.580,98	3.006.746,85	4,06%	3.128.963,81	847,22	3.693,21	1.578,85	2,3392
Construção do Fórum de São Pedro da Água Branca	ago/23	3.078.970,85	2.605.831,54	4,06%	2.711.752,27	783,63	3.460,50	1.578,85	2,1918
Valores médios						6.981,50	3.604,11	1.578,85	<b>2,28</b>

<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/precos-e-custos/9270-sistema-nacional-de-pesquisa-de-custos-e-indices-da-construcao-civil.html?=&t=series-historicas>

Para enquadramento do padrão construtivo da benfeitoria na situação paradigma, utilizou-se as informações contidas no Programa de necessidades, Padrões construtivos dos Juizado do Tribunal conforme determinação do Diretor de Engenharia conforme MEMO – DENG - 342024.

Baseado nestas informações enquadrou-se a edificação no padrão CUB/MA CSL-8 – Padrão normal. Desta forma, considerando o CUB desonerado para o mês de julho/24, tem-se o custo unitário da edificação conforme abaixo:

DETERMINAÇÃO DO CUSTO UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO - CUB/TJMA - 3º JUIZADO CÍVEL E DAS RELAÇÕES DE CONSUMO DO MARANHÃO				
ITEM	ENQUADRAMENTO DO CUB - JULHO/2024	VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)	FATOR DE AJUSTE	CUB/TJMA PADRÃO NORMAL AJUSTADO
1	CUB/MA CSL-8 JULHO/2024 - C/ DESONERAÇÃO - PADRÃO NORMAL (COMERCIAL SALAS E LOJAS) MAIO/2024	R\$ 1.673,32	2,28	R\$ 3.815,16

**Assunto:** Laudo Ratificado de Avaliação de Imóvel em São Luís/Ma.

Em seguida, atendendo as recomendações da NBR 12721 - Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios – Procedimento, em seu item 5.7, que define os critérios para cálculo da área equivalente, efetuamos o referido cálculo, conforme abaixo:

<b>QUADRO GERAL DE ÁREAS EQUIVALENTES - SITUAÇÃO PARADIGMA</b>					
<b>ITEM</b>	<b>DESCRIÇÃO</b>	<b>UNID</b>	<b>ÁREA REAL</b>	<b>ÍNDICE DE EQUIV.</b>	<b>ÁREA EQUIVALENTE</b>
1	ÁREA CONSTRUÍDA - ÁREA ÚTIL + CIRCUÇÃO/ PAREDES	M <sup>2</sup>	215,40	1	215,40
2	ÁREA DE ESTACIONAMENTO COBERTO DESCOBERTO (20 VAGAS) / URBANIZAÇÃO	M <sup>2</sup>	82,6	0,1	8,26
<b>ÁREA TOTAL (EQUIVALENTE)</b>		<b>M<sup>2</sup></b>	<b>223,66</b>		
<b>3</b>	<b>ÁREA DO TERRENO</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>300,00</b>		

<b>DETERMINAÇÃO DO CUSTO TOTAL DA BENFEITORIA - 3º JUIZADO</b>				
<b>ITEM</b>	<b>DESCRIÇÃO</b>	<b>CUSTO UNIT; R\$/M<sup>2</sup></b>	<b>ÁREA EQUIVALENTE</b>	<b>CUSTO TOTAL (R\$)</b>
1	CUB/TJMA 3º JUIZADO - PADRÃO NORMAL AJUSTADO	R\$ 3.815,16	223,66	R\$ 853.298,69
<b>TOTAL .....</b>				<b>R\$ 853.298,69</b>

**Assunto:** Laudo Ratificado de Avaliação de Imóvel em São Luís/Ma.

**b) Valor total do imóvel:**

Para o cálculo final do valor de mercado do imóvel, procedeu-se conforme abaixo:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c \quad \text{onde:}$$

$V_i$  = valor do imóvel  
 $V_t$  = valor do terreno  
 $V_b$  = valor da benfeitoria  
 $F_c$  = fator de comercialização

Em situações normais de mercado, o fator de comercialização pode girar em torno de 1,25 (25% de valorização), no entanto, considerando que para a determinação do valor da benfeitoria adotou-se o BDI utilizado nas obras do TJMA e que o imóvel hipotético não possui a “vantagem da coisa feita”, pois estaria concluído somente daqui a alguns meses, arbitrou-se o fator de comercialização como 1,125 (metade da valorização em relação ao usual).

Desta forma, o valor de mercado para o imóvel avaliando fica conforme abaixo:

$$V_i = (R\$853.298,69 + R\$170.000,00) \times 1,125$$

**$V_i = R\$ 1.151.964,78$  (um milhão, cento e cinquenta e um mil e novecentos e sessenta e quatro reais e setenta e oito centavos).**

**6.0 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Para definição do enquadramento do grau de fundamentação da avaliação deve-se inicialmente enquadrar cada parte da avaliação.

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 <sup>a</sup>

<sup>a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

**Assunto:** Laudo Ratificado de Avaliação de Imóvel em São Luís/Ma.

Resultando no enquadramento abaixo para a avaliação do terreno:

**Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Para definição do grau de fundamentação da avaliação da benfeitoria:

**Tabela 6 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias**

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Resultando no enquadramento abaixo para a avaliação benfeitoria:

**Tabela 7 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias**

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	todos, no mínimo no Grau I

**Assunto:** Laudo Ratificado de Avaliação de Imóvel em São Luís/Ma.

De posse do enquadramento de cada parte da avaliação, parte-se para a Tabela 10, visando o enquadramento da avaliação:

**Tabela 10 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Resultando no enquadramento abaixo para o trabalho avaliatório:

**Tabela 11 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo**

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Portanto, a avaliação do imóvel enquadra-se como **Grau I de fundamentação**.

**Assunto:** Laudo Ratificado de Avaliação de Imóvel em São Luís/Ma.

## 7.0 – GRAU DE PRECISÃO

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no Grau III, pois a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central resultou abaixo dos 30% que a norma prevê.

## 8.0 – RESSALVAS E CONDICIONANTES

A presente avaliação foi realizada considerando as seguintes ressalvas e condicionantes:

1. O imóvel avaliando é baseado em uma situação paradigma com as características definidas anteriormente. Qualquer alteração nas características, tanto de terreno quanto de benfeitorias, implica na necessidade de nova avaliação;

2. Dada a falta de informações consistentes em tempo hábil, algumas variáveis que poderiam ser importantes para a explicação do preço de mercado do terreno não foram utilizadas, entre as quais podemos destacar: fator de testada, fator de profundidade, índice de aproveitamento do terreno, fator fiscal (ou planta genérica de valores) e renda por setor;

3. Foram utilizados os métodos mais adequados para a avaliação das partes (terreno e benfeitoria), baseado nas informações disponíveis no momento. Porém, em caso de avaliação futura para análise de proposta em procedimento licitatório, tanto a metodologia quanto as variáveis poderão mudar, a depender da conjuntura e dos dados disponíveis à época, onde o avaliador julgará o melhor método, baseados nas informações disponíveis.

4. A estipulação de valor de aluguel em função do valor do mercado de um imóvel representa a taxa de retorno mensal do investimento realizado e, portanto, para sua definição com maior precisão seria necessário um estudo comparativo. Para efeito de ordem de grandeza, observa-se que este gira em torno de 0,80% do valor do imóvel.



**Assunto:** Laudo Ratificado de Avaliação de Imóvel em São Luís/Ma.

## 9.0 - CONCLUSÃO

O valor do imóvel calculado nesse parecer

Vi = R\$ 1.151.964,78 (um milhão, cento e cinquenta e um mil e novecentos e sessenta e quatro reais e setenta e oito centavos).

Adotando os parâmetros do CRECI-MA com relação ao percentual do valor do aluguel definimos 0,8% do valor venal do imóvel, que seria em torno de **R\$ 9.215,71** (nove mil, duzentos e quinze reais e setenta e um centavos) por mês.

Como adotamos uma situação paradigma, a qual estimamos uma **ÁREA EQUIVALENTE de 223,66 m<sup>2</sup>** o que nos leva a um valor do metro quadrado para locação estimado em R\$41,20 (quarenta e um reais e vinte centavos)

### Observação:

Área Equivalente é a soma da Área Mínima Construída que está no TR, a qual foi definida como 215,40m<sup>2</sup> mais a **ÁREA EQUIVALENTE** ao m<sup>2</sup> de construção para o estacionamento do magistrado, onde precisamos de 36,60m<sup>2</sup>, onde 10% do valor de 36,60m<sup>2</sup> teremos o valor de 8,26m<sup>2</sup>, onde somado com 215,40m<sup>2</sup> teremos 223,66m<sup>2</sup>

QUADRO GERAL DE ÁREAS - SITUAÇÃO PARADIGMA			
ITENS	DESCRIÇÃO	UNID	ÁREA REAL
1	ÁREA CONSTRUÍDA - ÁREA ÚTIL + CIRCULAÇÃO/PAREDE	M <sup>2</sup>	215,40
2	ÁREA DE ESTACIONAMENTO DESCOBERTO / URBANIZAÇÃO	M <sup>2</sup>	36,60
<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>M<sup>2</sup></b>	<b>252,00</b>
4	<b>ÁREA DO TERRENO</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>300,00</b>

QUADRO GERAL DE ÁREAS EQUIVALENTE - SITUAÇÃO PARADIGMA					
ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	ÁREA REAL	ÍNDICE DE EQUIV.	ÁREA EQUIVALENTE
1	ÁREA CONSTRUÍDA - ÁREA ÚTIL + CIRCULAÇÃO/ PAREDES	M <sup>2</sup>	215,40	1	215,40
2	ÁREA DE ESTACIONAMENTO COBERTO DESCOBERTO (20 VAGAS) / URBANIZAÇÃO	M <sup>2</sup>	82,6	0,1	8,26
<b>ÁREA TOTAL (EQUIVALENTE)</b>		<b>M<sup>2</sup></b>	<b>223,66</b>		
3	<b>ÁREA DO TERRENO</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>300,00</b>		

Dessa forma **o valor do metro quadrado para locação sugerido é de R\$41,20/m<sup>2</sup>** (quarenta e um reais e vinte centavos), o qual vai variar conforme indicado em TR (entre 215,40m<sup>2</sup> a 317,40m<sup>2</sup>).

$$(215,40 + 8,26) \times \text{R\$ } 41,20 = \text{R\$}9.214,79$$

$$(317,40 + 8,26) \times \text{R\$ } 41,20 = \text{R\$}13.417,19$$

São Luís - MA, 08 de outubro de 2024.