

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Coordenação de Projetos de Engenharia e Arquitetura

PARECER-CPDEEA - 22021
(relativo ao Processo 20792021)
Código de validação: 00032C9425

PARECER TÉCNICO

Trata-se do processo nº 20792021 sobre locação de um novo imóvel, a fim de receber as instalações físicas do 2º Juizado Especial Cível e Criminal do Termo Judiciário de São José de Ribamar.

Em atenção ao DESPACHO – DENG 232021, foi realizado vistoria nos 4(quatro) imóveis indicados nos autos e constatamos que:

IMÓVEL 01: trata-se de um imóvel de 01 pavimento térreo, 01 Mezanino e 01 área livre para possível construção de um estacionamento lateral a edificação, localizado na Estrada da Raposa, s/nº, Urucutua, no município de São José de Ribamar/MA (próximo ao Bacuri Center). O referido imóvel segundo escritura pública possui terreno total de 514,50 m² e área construída, segundo planta baixa, em anexo na proposta, no pavimento térreo de 328,04 m², mezanino com 72,60 m² e possível área para construção de estacionamento de 200 m². Possui janelas laterais no escritório, WC masculino e feminino e cozinha, no entanto não possui no salão central no qual prejudica a iluminação e ventilação natural. O pavimento térreo é composto por Salão Central, Escritório, WC masculino e feminino, Cozinha, uma sala menor identificada como bar, ao fundo uma sala nomeada como camarim, um WC de apoio e um depósito; no mezanino um espaço livre; o estacionamento frontal em planta possui apenas o espaço necessitando dessa forma de uma construção do mesmo. *O imóvel também conta com 01 poço artesiano, caixa d'água com capacidade para 2.000 litros e fossa séptica. O valor de locação é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).*

Quanto a sua localização, o referido imóvel encontra-se em estado regular, em avenida pavimentada, o imóvel é de fácil acesso, na avenida principal do Araçagi, necessitando de construção para implantação de estacionamento na frente do imóvel que atualmente encontra-se em terreno natural (terra batida) e na proposta complementar adicionou-se um terreno lateral em que ambos necessitam de obra para adequação a função de estacionamento, no entanto possui uma rua lateral com a possibilidade de estacionar mas com pouca segurança. O imóvel é um pouco isolado o que prejudicará a segurança no local.

Quanto ao estado de conservação, o imóvel estruturalmente encontra-se em estado regular, com paredes e pisos sujos necessitando de intervenção como pintura geral e limpeza, banheiros sem portas necessitando a instalação das mesmas.

Quanto ao item acessibilidade, por se tratar de uma edificação composta por mezanino, a situação verificada ficará prejudicada, em virtude da ausência de um elevador ou plataforma vertical sendo possível a circulação vertical, tão somente, através das escadas. Outro entrave observado foi a ausência de banheiro para pessoas com deficiência – PCD possuindo apenas o



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Coordenação de Projetos de Engenharia e Arquitetura

vaso sanitário, entretanto, sem as medidas adequadas tampouco portas e barras de apoio.

Vale esclarecer, que os critérios de análise utilizados para locação do imóvel, dentre outros, consiste em boa localização, bom estado de conservação da edificação, valor do aluguel acessível, ter espaço físico adequado e suficiente pra atender ao programa de necessidades e acessibilidade.

Vale esclarecer também que, o prédio em questão possui tamanho suficiente para abrigar o 2º Juizado Especial Cível e Criminal do Termo Judiciário de São José de Ribamar, por outro lado, ***o investimento na construção de um estacionamento tanto na área desocupada lateral quanto na frente do imóvel, adequação no banheiro para acessibilidade e acessibilidade ao mezanino fazem com que se torne inviável a locação desse prédio.***

IMÓVEL 02: trata-se de um imóvel no pavimento superior de um center comercial localizado na Rod. MA-203 - Araçagi, São José de Ribamar – MA, próximo a Delegacia de Polícia Civil 21º DP. O referido imóvel é referente a 5(cinco) salas no center Bacuri correspondendo a uma área construída de 314,38 m² fora WC masculino, WC feminino e banheiro para pessoas com deficiência – PCD, este devendo ser corrigido para especificações conforme a NBR 9050, como porta abrindo para fora entre outras adequações, a serem realizadas pelo proprietário. Para tanto, ressaltamos que é de extrema importância, o proprietário comprometer-se em realizar adequações viabilizando melhor acesso ao pavimento superior (acessibilidade), ficando responsável pela instalação de 01 (uma) plataforma de elevação vertical com estrutura metálica enclausurada, e prazo de 150 (cento e cinquenta) dias, conforme os termos contidos na nova proposta apresentada. O acesso ao pavimento térreo é feito por meio de rampas, seguindo aos requisitos técnicos da NBR 9050. Ademais, o proprietário também deverá se comprometer em realizar a instalação de piso porcelanato em todas as salas, bem como, a execução de 03 (três) banheiros nas referidas salas, de maneira que 02 (dois) banheiros devem conter as medidas para PCD. O proprietário, também deverá se comprometer em ceder 01 (uma) vaga do estacionamento privativo, para uso exclusivo do Juizado, dentre o total de 40 (quarenta) vagas comuns existentes, assim como descrito na proposta. Ressalta-se que, anexo, a proposta há o Certificado de Aprovação do Corpo de Bombeiros, garantindo assim, melhor segurança em relação aos requisitos básicos de combate a incêndio previsto em Norma. O acesso ao pavimento térreo é feito por meio de rampas, seguindo aos requisitos técnicos da NBR 9050.

No que se refere, aos custos de condomínio, já está incluso na proposta, a ser posteriormente avaliada pela Divisão de Obras e Serviços.

O valor de locação é de R\$ 13.000,00 (treze mil reais).

Quanto ao estado de conservação, o imóvel encontra-se em ótimo estado, contendo materiais de acabamento novos, e consta na proposta a entrega das salas com acabamento em porcelanato e 03 (três) banheiros, sendo que 02 desses banheiros devem ser em medidas acessíveis, não possuindo forro e apresentando tubulações elétricas aparentes para possível instalação de luminárias dependendo da formação do layout a ser proposto.

Vale esclarecer, que os critérios de análise utilizados para locação do imóvel, dentre outros,



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Coordenação de Projetos de Engenharia e Arquitetura

consiste em boa localização, bom estado de conservação da edificação, valor do aluguel acessível, ter espaço físico adequado e suficiente pra atender ao programa de necessidades e acessibilidade.

É importante ressaltar que o prédio em questão possui tamanho suficiente para abrigar o 2º Juizado Especial Cível e Criminal do Termo Judiciário de São José de Ribamar que as intervenções físicas de adaptação conforme as necessidades do Juizado em questão serão de acordo com o estudo do layout que demonstrará a necessidade de mais pontos de elétricos e criação de pontos lógicos, divisórias, forro e alguma outra necessidade a ser indicada na elaboração do novo layout a ser feito pela Divisão de Arquitetura.

IMÓVEL 03: trata-se de um imóvel de esquina com 03 pavimentos, localizado na MA – 203, Quadra F, São José de Ribamar/MA. O referido imóvel possui área do terreno total de 400,00 m², a proposta analisada corresponde ao Salão Térreo de 200 m², Banheiros Externos de 10 m², Salão 1º pavimento com varanda somando os dois totaliza uma área de 200 m² e estacionamento privativo de 600 m² perfazendo 410 m² de área construída. A edificação possui 3 caixas d'água de 1000 litros cada, poço artesiano e fossa séptica.

Quanto a localização, o imóvel encontra-se bem localizado, em rua auxiliar a avenida principal do Araçagi pavimentada, de fácil acesso e boa infraestrutura, possui estacionamento amplo de 600 m² suportando vários carros e portão de entrada.

Quanto ao estado de conservação, o imóvel encontra-se em estado regular de conservação, com boa ventilação e iluminação naturais. O revestimento se encontra em bom estado e paredes devidamente pintadas.

Quanto ao item acessibilidade, o imóvel possui apenas escadas para acesso do pavimento superior ficando prejudicado a acessibilidade assim como a ausência de banheiros acessíveis com medidas obedecendo a Norma, portas abrindo para fora, barras de apoio e vaso sanitário para PCD.

Vale esclarecer, que os critérios de análise utilizados para locação do imóvel, dentre outros, consiste em boa localização, bom estado de conservação da edificação, valor do aluguel acessível, ter espaço físico adequado e suficiente pra atender ao programa de necessidades e acessibilidade.

Vale esclarecer ainda que, o prédio em questão possui tamanho suficiente para abrigar o 2º Juizado Especial Cível e Criminal do Termo Judiciário de São José de Ribamar, por outro lado, pela necessidade da intervenção necessária para acessibilidade ao pavimento superior de um elevador no qual é um alto custo de investimento, necessidade de adaptações em banheiros para PCD, necessidade de manutenção na rede de SPDA que se encontra em péssimo estado de conservação, fazem com que se torne inviável o aluguel desse prédio.

IMÓVEL 04: trata-se de um imóvel de esquina localizado na Av. dos Holandeses, Quadra C, loteamento nº01 – Rio da Prata, no Bairro Araçagi, na cidade de São José de Ribamar-MA. O referido imóvel possui área total de 1.020m², sendo composto por 04(quatro) escritórios, 03(três)



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Coordenação de Projetos de Engenharia e Arquitetura

banheiros, 01 (uma) área de subsolo, 01(um) estacionamento interno, 01(um) estacionamento externo. O imóvel conta também com uma caixa d'água elevada em uma estrutura improvisada. O valor de locação é de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

Quanto a sua localização, o imóvel encontra-se bem localizado, na avenida principal do Araçagi, possui bastante área para possível implantação de estacionamento necessitando passar por reforma para tal uso.

Quanto ao estado de conservação, o imóvel encontra-se em péssimo estado, com várias divisórias quebradas, muito sujo, mal cheiro, infiltração em diversos pontos, revestimento cerâmico, vegetação subindo pela estrutura da caixa d'água e em outras partes ao fundo da edificação.

Quanto ao item de acessibilidade, não possui banheiros acessíveis, possui acesso ao subsolo apenas através de escadas prejudicando na acessibilidade.

Vale esclarecer, que os critérios de análise utilizados para locação do imóvel, dentre outros, consiste em boa localização, bom estado de conservação da edificação, valor do aluguel acessível, ter espaço físico adequado e suficiente pra atender ao programa de necessidades e acessibilidade.

Vale esclarecer também que, o prédio em questão possui tamanho muito maior que o necessário para abrigar o 2º Juizado Especial Cível e Criminal do Termo Judiciário de São José de Ribamar, acarretando assim em um valor muito alto de manutenção, não possui acessibilidade, encontra-se em estado péssimo de conservação, ***pelos problemas apresentados, fazem com que se torne inviável o aluguel dessa edificação.***

Diante do exposto, constatamos que o **IMÓVEL 02, BACURI CENTER**, localizado na Rod, MA-203 - Araçagi, São José de Ribamar – MA, próximo a Delegacia de Polícia Civil 21º DP, é o que melhor **ATENDE** aos pré-requisitos básicos para abrigar o 2º Juizado Especial Cível e Criminal do Termo Judiciário de São José de Ribamar. Ademais, insta ressaltar que o proprietário deverá ser comprometido em realizar todas as adaptações mencionadas nesse Relatório, bem como tomar as providências quanto a instalação de 01 (uma) plataforma vertical de maneira a proporcionar acessibilidade a espaço pretendido para locação.

É o parecer.

Segue relatório fotográfico em anexo.

À Divisão de Obras e Serviços para demais providências.





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Coordenação de Projetos de Engenharia e Arquitetura

EDUARDO HENRIQUE CUTRIM FALCÃO
Coordenador de Projetos de Engenharia e Arquitetura
Coordenação de Projetos de Engenharia e Arquitetura
Matrícula 195636

Documento assinado. SÃO LUÍS - TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 22/02/2021 16:16 (EDUARDO HENRIQUE CUTRIM FALCÃO)





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO
DEOS – Coordenação de Engenharia, Obras e Serviços.**

Assunto: Parecer de avaliação de Imóvel – processo administrativo nº 20792021

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL – ABRIGAR O 2º JUIZADO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR

Proprietário: Atilo Mateus Mendes

Endereço: 5 (cinco) salas comerciais situadas no Center Bacuri
localizado na MA-203 – Araçagi, São José de Ribamar - Ma

Gisele Silva Albuquerque de Oliveira
Analista Judiciária – Engenheira Civil
Matrícula – 122.101 TJ/MA

São Luís/Ma.
Maio/2021

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

São Luís – MA
tj@tj.ma.gov.br



Assunto: Parecer de avaliação de Imóvel – processo administrativo nº 20792021

LOCAL: São Luís

Meses da pesquisa: março, abril

ANO: 2021

PERÍODO: 05/04/2021 a 05/05/2021

ÍNDICE

- 1.0 Objetivo
- 2.0 Descrição do terreno e da edificação;
- 3.0 Avaliação do imóvel;
- 4.0 Conclusão;
- 5.0 Anexos

gma



Assunto: Parecer de avaliação de Imóvel – processo administrativo nº 20792021

PARECER

1.0 – OBJETIVO

O presente parecer de avaliação destina-se a determinar o valor atual de locação das 5(cinco) salas situadas no Bacuri Center na MA-203 – Araçagi, São José de Ribamar – Ma, próximo a Delegacia de Polícia Civil 21º DP. de propriedade do senhor Atilo Mateus Mendes.

Este parecer técnico é baseado com maior profundidade na norma para avaliação de imóveis urbanos – NBR 14653-2 – da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que deu diretriz e subsídios para inspecionar técnica e imparcialmente o local objeto desse parecer técnico. A avaliação do imóvel tem como base principal dados adquiridos no mercado.

Em face disso, este parecer servirá como instrumento técnico, a quem interessar, para instruir o processo de LOCAÇÃO deste imóvel, com o objetivo de possível contratação para instalação da Casa Abrigo.

2.0 – DESCRIÇÃO DAS TERRENO E DA EDIFICAÇÃO

a) Terreno:

Em face disso, este parecer servirá como instrumento técnico, a quem interessar, para instruir o processo de LOCAÇÃO das cinco salas, com o objetivo de possível contratação para instalação do 2º Juizado Especial Cível e Criminal do Termo Judiciário de São José de Ribamar.

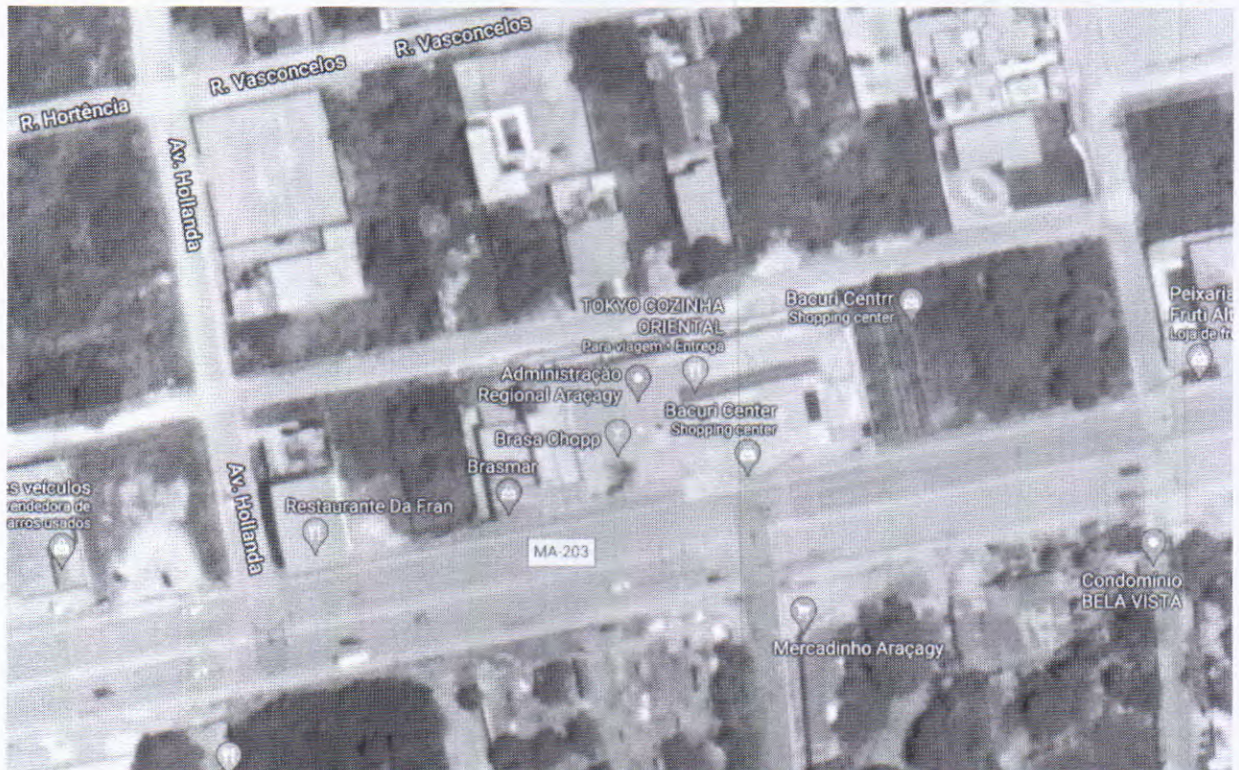
O referido imóvel é referente a 5(cinco) salas no Center Bacuri correspondendo a uma área construída de 314,38m² fora toda infraestrutura de banheiro público, inclusive para pessoas com deficiências e 40 vagas para estacionamento para clientes do Center Bacuri. O terreno onde o Center Bacuri está construído tem os seguintes limites: frente para MA-203, lateral direita limita-se com lote 4, fundos com a Alameda dos Mandacarus e lateral esquerda com o lote 10.

O terreno do imóvel avaliado se encontra em região com diversificação de comércio e residências, tendo a sua entrada principal pela MA-203.

O terreno onde está situado o Center Bacuri apresenta área de 1.800,00 m², porém a área destinada a locação são 5(cinco)salas comerciais que totalizam uma área construída de 314,38m².



Assunto: Parecer de avaliação de Imóvel – processo administrativo nº 20792021



As 5(cinco) salas do Bacuri Center avaliadas estão localizadas em área comercial e residencial, no 1º pavimento, localizado na MA-203, na estrada da Raposa e enquadra-se Comercial Salas e lojas padrão normal (CSL-8), que de acordo com o CUB de janeiro de 2021 possui o valor de R\$1.366,13 (hum mil, trezentos e sessenta e seis reais e treze centavos), conforme anexo do CUB.

A edificação é comercial, padrão normal e possui as seguintes características construtivas:

- Área construída de 314,38m²;
- As 5(cinco) salas estão localizadas no 1º pavimento e o acesso hoje é através de escadas conforme fotografia;
- Hoje não possui acessibilidade para pessoas com deficiência;
- 30 vagas no estacionamento coletivo para todas as salas e lojas existentes;
- As salas estão com piso cimentado;
- As salas não possuem acabamento interno conforme fotografias em anexo;
- As salas não possuem forro de nenhuma natureza;
- As salas não estão pintadas;

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

São Luís – MA

tj@tj.ma.gov.br

4/10

gms



Assunto: Parecer de avaliação de Imóvel – processo administrativo nº 20792021

- As salas não possuem banheiros internos;
- As salas não apresentam instalações lógicas, telefônica;
- As salas estão com as instalações elétricas no teto, mas não foi observado nenhum quadro de distribuição nas salas;
- Só existe puxador em uma das cinco salas e esse encontra-se enferrujado;
- As salas estão inseridas em uma edificação comercial bem movimentada;
- As portas de acesso as salas são de vidro temperado;
- Na edificação possui bateria de banheiros masculino e feminino para o público geral que irá usar a edificação. Esse banheiro deve ser adequado conforme a norma NBR9050, onde as portas abrem para fora do banheiro de PCD;
- A edificação não possui elevador, nem plataforma para acessibilidade ao primeiro pavimento onde as salas estão situadas. Havendo necessidade de construção de elevador e/ou plataforma para PCD;

3.0 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Na avaliação do terreno utilizou-se o “Método Comparativo de Dados de Mercado”.

Na avaliação da construção, utilizou-se o “Método de Custo de Reprodução Atual”. 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, no nível de rigor Expedido. Foi empregada uma amostra com elementos semelhantes, situados em zonas de características afins, colhidos em imóveis locais, ofertados aos mercados através de anúncios formais de imobiliárias locais através da internet. Esta pesquisa foi realizada no mês de dezembro de 2020 e teve continuidade em fevereiro de 2021. Foram analisados a topografia, as condições viárias, o fluxo de pessoas no local e o padrão de acabamento das construções vizinhas. Na análise, alguns elementos foram rejeitados. Os elementos aprovados estão arrolados na tabela a seguir:

Handwritten signature



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO
DEOS – Coordenação de Engenharia, Obras e Serviços.

Assunto: Parecer de avaliação de Imóvel – processo administrativo nº 20792021

Itens	Endereço	Área do Terreno (M ²)	Valor do Terreno (R\$)	Valor por m ²	Imobiliária	Código
1	Terreno no Araçagy (São José de Ribamar)	1.800,00	R\$ 300.000,00	R\$ 166,67	Estilo	3018
2	Terreno no Araçagy (São José de Ribamar)	10.000,00	R\$ 3.000.000,00	R\$ 300,00	Estilo	2244
3	Terreno no Araçagy (São José de Ribamar)	390,00	R\$ 120.000,00	R\$ 307,69	Pereira Feitosa	TEO255-B1G
4	Terreno no Araçagy (São José de Ribamar)	1.000,00	R\$ 155.000,00	R\$ 155,00	Pereira Feitosa	TEO184-B1G
5	Terreno no Araçagy (São José de Ribamar)	390,00	R\$ 160.000,00	R\$ 410,26	Pereira Feitosa	TEO254-B1G
6	Terreno no Araçagy (São José de Ribamar)	600,00	R\$ 180.000,00	R\$ 300,00	Pereira Feitosa	TEO160-B1G
7	Terreno no Araçagy (São José de Ribamar)	600,00	R\$ 180.000,00	R\$ 300,00	Pereira Feitosa	TEO159-B1G
8	Rua Daniel de La Touche, 5 - Olho d'Água, São Luís/Ma	1.100,00	R\$ 280.000,00	R\$ 254,55	VivaReal	k453
9	Terreno Ponta d'Areia, São Luís -Ma.	4.100,00	R\$ 4.200.000,00	R\$ 1.024,39	VivaReal	6VQOLD
10	Rua Rio Pimenta - Olho d'Água, São Luís - Ma	1.200,00	R\$ 670.000,00	R\$ 558,33	VivaReal	TE 001
11	Olho d'Água, São Luís -Ma	3.390,00	R\$ 1.400.000,00	R\$ 412,98	VivaReal	260
12	Recanto do Vinhais, São Luís - Ma	360,00	R\$ 185.000,00	R\$ 513,89	VivaReal	822
13	Olho d'Água, São Luís -Ma	1.100,00	R\$ 300.000,00	R\$ 272,73	VivaReal	10382
14	Olho d'Água, São Luís -Ma	800,00	R\$ 1.350.000,00	R\$ 1.687,50	VivaReal	não inf.
MÉDIA DO VALOR DO METRO QUADRADO (TERRENO)				R\$ 476,00		

Handwritten signature



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO
DEOS – Coordenação de Engenharia, Obras e Serviços.**

Assunto: Parecer de avaliação de Imóvel – processo administrativo nº 20792021

Item	Endereço	Área de Construção (m ²)	Valor da locação (R\$)	Valor locação /m ²	Imobiliária	código
1	Excelente ponto comercial	150,00	R\$3.500,00	R\$23,33	Estilo	2380
2	Sala no Cohafuma	380,00	R\$10.000,00	R\$26,32	Viva Real	PT0026
3	Ponto comercial na Ponta D'Areia	260,00	R\$10.000,00	R\$38,46	Viva Real	PT0057
4	Ponto comercial Av.Holandeses	220,00	R\$7.000,00	R\$31,82	Viva Real	PT0069
5	Sala no São Francisco	33,00	R\$1.200,00	R\$36,36	Pereira Feitosa	LO0318-B1G
6	Loja comercial Cohatrac	40,00	R\$1.200,00	R\$30,00	Pereira Feitosa	LO0150-B1G
7	Ponto comercial São Francisco	70,00	R\$1.200,00	R\$17,14	Pereira Feitosa	LO0311-B1G
8	Loja Ponta do Farol	24,00	R\$1.560,00	R\$65,00	Pereira Feitosa	LO0083-B1G
9	Loja no Turu	80,00	R\$1.500,00	R\$18,75	Pereira Feitosa	LO0307-B1G
10	Loja Renascença	20,00	R\$2.700,00	R\$135,00	Pereira Feitosa	LO0307-B1G
11	Loja no Calhau	50,00	R\$2.620,00	R\$52,40	Pereira Feitosa	LO0289-B1G
12	Loja no Cohafuma	15,00	R\$2.200,00	R\$146,67	Pereira Feitosa	PT0023-B1G
13	Loja São Francisco	48,00	R\$2.500,00	R\$52,08	Pereira Feitosa	LO0073-B1G
14	Loja Araçagi	40,00	R\$4.000,00	R\$100,00	Pereira Feitosa	LO0296-B1G



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO
DEOS – Coordenação de Engenharia, Obras e Serviços.

Assunto: Parecer de avaliação de Imóvel – processo administrativo nº 20792021

15	Loja Maranhão Novo	140,00	R\$6.000,00	R\$42,86	Pereira Feitosa	LO0314-B1G
MÉDIA DE LOCAÇÃO POR METRO QUADRADO				R\$54,41		

A análise e interpretação dos dados foram feitas através de um tratamento estatístico, visando encontrar um modelo válido, isto é, uma curva que representasse os dados da amostra.

Foi efetuado pesquisa mercadológica nas imobiliárias da São Luís, a qual conta na tabela anterior.

A terreno avaliado tem **área de 1.800,00m²**. Os terrenos disponíveis no mercado de São Luís/Ma para compra observa se uma grande variação de valores, os quais tem-se uma média de valores por metro quadrado para compra do terreno é de **R\$476 (quatrocentos e setenta e seis reais)** e a média de valores por metro quadrado para locação da amostra válida é de **R\$54,41 (cinquenta e quatro reais e quarenta e hum centavos)**.

O valor do terreno analisado é de $1.800,00 \times R\$476,00 =$ **R\$856.800,00 (oitocentos e cinquenta e seis mil e oitocentos reais)**

A fração ideal referente ao terreno para as 5 salas corresponde a $(314,38/1602,54)=0,19617$. Logo o valor do terreno em relação as 5 sala correnponde ao valor de $R\$856.800,00 \times 0,19617 = R\$168.083,65$

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 Eng^o José Ruy Canteiro, em sua obra "Construções- Seus Custos de Reprodução na Capital de São Paulo", Na atualização dos valores de custos adotaram-se os índices Pini do Custo de Construção Civil e do SINAPI – Janeiro/2021. Para avaliação da edificação na cidade de São Luís/Ma. Foi elaborada em comparação dos custos unitários de construção trabalhados na região de São Luís/Ma. Este procedimento tem se mostrado bastante satisfatório em outras avaliações feitas recentemente, quando comparamos 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 e Comercial Salas e lojas padrão normal (CSL-8), que de acordo com o CUB de janeiro de 2021 possui o valor de R\$1.366,13 (hum mil, trezentos e sessenta e seis reais e treze centavos), por metro quadrado. A área construída referente a edificação é de 314,38m². A seguir os valores:



Assunto: Parecer de avaliação de Imóvel – processo administrativo nº 20792021

Valor da Edificação314,38x1.366,13 = R\$429.483,95
(quatrocentos e vinte e nove mil quatrocentos e oitenta e três reais e noventa e cinco centavos)

Valor total das 5(cinco)Salas ----- R\$429.483,95 (quatrocentos e vinte e nove mil quatrocentos e oitenta e três reais e noventa e cinco centavos)

4.0 – CONCLUSÃO

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

Valor do TerrenoR\$429.483,95
Valor da EdificaçãoR\$168.083,65
Benfeitorias998,73X450..... R\$449.428,50

Valor Total do Imóvel.....R\$1.046.996,10

Adotando-se os parâmetros do CRECI-MA com relação ao percentual do valor do aluguel, levando-se em consideração ao valor real do imóvel o custo para locação fica em torno de de 1% a 1,10% do valor do imóvel, que seria em torno de **R\$10.469,96, (dez mil quatrocentos e sessenta e nove reais e noventa e seis centavos) a R\$11.516,96 (onze mil, quinhentos e dezesseis reais e noventa e seis centavos)**

Levando-se em consideração aos imóveis pesquisados no mercado local, chegou-se a um valor médio de locação por metro quadrado de área construída de R\$54,41 o que equivale a uma locação do imóvel avaliado em torno de **R\$ 17.105,41 (dezessete mil cento e cinco reais e quarenta e hum centavos)**

O valor proposto pelo proprietário foi R\$13.000,00 (treze mil reais) e os valores encontrados no laudo variam de R\$10.469,96 (dez mil quatrocentos e sessenta e nove e noventa e seis centavos) a R\$17.105,41 (dezessete mil cento e cinco reais e quarenta e um centavos), dessa forma os preços propostos estão dentro dos praticados pelo mercado local.

Considerando que este imóvel foi o escolhido pela Coordenação de Arquitetura como sendo o que ATENDE aos requisitos básicos para abrigar o 2º Juizado Especial Cível e Criminal do Termo Judiciário de São José de Ribamar conforme **PARECER-CPDEEA-22021** anexo ao processo.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO
DEOS – Coordenação de Engenharia, Obras e Serviços.**

Assunto: Parecer de avaliação de Imóvel – processo administrativo nº 20792021

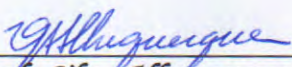
Ressaltamos que para a locação do imóvel pelo Tribunal de Justiça, **deve obrigatoriamente constar no contrato de locação** as seguintes condições que devem ser executadas e arcadas às expensas do proprietário do imóvel.

1. Fornecimento e instalação de um elevador no prédio, incluindo toda parte de execução de obras civis necessárias para a instalação do mesmo, em até 6 meses da assinatura do contrato;
2. Fornecimento de uma vaga de garagem exclusiva para a Juiz do 2º Juizado Especial Cível e Criminal do Termo Judiciário de São José de Ribamar;
3. Correção de todos os problemas dos banheiros do público;
4. Correção da abertura da porta do banheiro de PCD conforme a norma;
5. Construção de banheiros com todos os itens inclusos como: louças sanitárias, vasos, ferragens, instalações elétricas, sanitária, hidráulica conforme layout apresentado pela Coordenação de Projetos da Diretoria de Engenharia do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão ao proprietário;
6. Colocação de piso porcelanato, os quais hoje encontram-se armazenados em caixas nas salas, com promessa de assentamento assim que as salas forem alugadas;
7. Manutenção de todas as portas de vidros e colocação de novos puxadores de inox e novas fechaduras, pois as existentes encontram-se enferrujadas e danificadas respectivamente;
8. Colocação de quadro de distribuição de energia assim como executar toda instalação elétrica conforme projeto de adaptação;

“Tendo em vista que não há elevadores a pronta entrega e o prazo de fabricação da fornecedora é de no mínimo três meses, considerando a execução de obras civis e demais imprevistos que possam acontecer recomendamos o prazo de 6 meses.”

Convém informar que considerando que o prédio ainda não possui elevador, caso a TJMA decida pela locação, caso o TJMA decida pela locação do imóvel, o 2º Juizado Especial Cível e Criminal o Termo Judiciário de São José de Ribamar **ficará em torno de 6 meses sem acessibilidade.**

São Luís, MA, 12/05/2021


Gisele Silva Albuquerque de Oliveira
Analista Judiciária – Engenharia Civil
Mat. 122101 TJ/MA