



TJMA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO

Central de Cumprimento de Mandados

Autos nº 080057-65.2019.8.10.0001

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Deuson Oliveira Amorim, Oficial de Justiça Avaliador da Central de Mandados da Comarca da Grande Ilha, após realizar diligências de estilo, submete, respeitosamente, o presente laudo, em cumprimento ao Mandado de Avaliação, ID nº 121313404 expedido pela 13ª Vara Cível do Termo Judiciário de São Luís da Comarca da Ilha de São Luís, extraído dos autos em epígrafe, em que **Banco do Nordeste** move contra **L A de S Ribeiro Filho – ME, Leonardo Augusto de Saboya Ribeiro Filho**.

1. IMÓVEL OBJETO DA CONSTATAÇÃO

a. Localização

O imóvel está localizado no Bairro Angelim, coordenadas GPS - 2.5323118416951065, -44.23057958465857 do Google Maps.





Central de Cumprimento de Mandados

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de uma sala comercial constituído pela loja 03 integrante do empreendimento comercial denominado Vite Conveniência apresentando as seguintes discriminações: área privativa de 93, 585 m², área de uso comum de 335,284 m², área total da unidade de 428,869 m² e fração ideal de 0,105576.

3. DATA DA VISTORIA

A vistoria no local foi realizada em 10 de julho de 2024, às 09:16 horas

4. IDENTIFICAÇÃO, CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO E DO REGISTRO FOTOGRÁFICO

Chegando ao local constatei que trata-se de uma sala comercial que está desocupada e com placa de venda inclusive podendo ser encontrado no site <https://imoveismajestic.com.br/imovel/sala-a-venda-no-bairro-angelim-em-sao-luis-ma/97560> . Abaixo, seguem fotos tiradas durante a vistoria.





TJMA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO

Central de Cumprimento de Mandados





TJMA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO

Central de Cumprimento de Mandados





Central de Cumprimento de Mandados

5. METODOLOGIA UTILIZADA

A metodologia de avaliação aplicada foi dada em razão disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A escolha é justificada, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor. A metodologia escolhida é compatível com a natureza do bem avaliado, com a finalidade da avaliação e dos dados de mercado disponíveis. Para identificar o valor de mercado, foi utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO** de dados de mercado.

Os valores expressos nesta avaliação estão calculados para a data base do dia em que se realizou a diligência. Data em que foram realizadas as vistorias e buscas mercadológicas, bem como cálculos, cotações e pesquisas de mercado para o bem e objeto desta avaliação. Este laudo foi preparado de acordo com os dispositivos previstos no artigo 8º da Lei 6404/76.

O **método comparativo direto** define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes. São selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta ou negociados e opiniões de corretores e com base nestes dados determina-se o valor unitário (neste caso utilizou-se o metro quadrado) a ser aplicado. Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os cálculos avaliatórios para determinação dos valores foram elaborados com base no método comparativo direto.





Central de Cumprimento de Mandados

6. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Dessa forma, fica avaliado o imóvel objeto do presente com base nos procedimentos técnicos empregados no presente trabalho e depois de procedidas as indispensáveis diligências, vistorias e buscas de praxe, considerando o preço médio praticado nas comercializações locais, adota-se ao referido terreno o **valor de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais)**.

Dessa forma, estando o laudo concluído, submeto-o à apreciação superior.

São Luís, 10 de julho de 2024.

Deuson Oiveira Amorim
Oficial de Justiça

