



PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO – JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 16ª REGIÃO
CENTRAL DE MANDADOS DE SÃO LUÍS

NÚMERO DO PROCESSO	0017358-62.2021.5.16.0004
ID DO MANDADO	78846aa
UNIDADE JUDICIÁRIA	4ª VARA DO TRABALHO DE SÃO LUÍS
PARTE EXEQUENTE	MURILLO DIEGO DE OLIVEIRA
PARTE EXECUTADA	STAR MOTORS COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA A.B.P ADMINISTRACAO PARTICIPACAO LTDA

AUTO DE REAVALIAÇÃO

Aos 30 dias do mês de outubro o ano de 2024 às 10:00h, dirigi-me ao endereço determinado no mandado supra e, lá chegando, acompanhado da representante da reclamada: Sra. Sarah Valeska Moraes Barros, que ficou ciente da presente ordem (anexo 01) e, após preenchidas as formalidades legais, procedi a VERIFICAÇÃO E REAVALIAÇÃO do imóvel discriminado na matrícula n.º 25.039 do 2º cartório de registros de imóveis de São Luís/MA.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Coordenadas: -2.650929, -44.281609



CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

De acordo com a certidão da matrícula (Id 123d964), o imóvel é assim discriminado: Constituído de uma área de terras próprias, desmembradas de área maior da data RIBEIRA, localizada à margem esquerda da BR-135 entre os KM-09 e 10, no sentido São Luís - Teresina, no Maranhão, neste Município, Módulo B, Distrito Industrial, cujos limites e confrontações: Pela frente, do ponto "00" ao "01", limita-se com a faixa de domínio da BR-135, com ângulo interno de 90'00" e extensão de 80,00 (oito metros); Pela lateral esquerda do ponto "01" ao "02", limita-se com área do Sr. João Raimundo Pinheiro Corrêa e Maria das Graças Lima Figueiredo, com ângulo interno de 90'00" e extensão de 200,00m (duzentos metros); Pelo fundo do ponto "02" ao "03", limita-se com área restante do Sr. João Raimundo Pinheiro Corrêa e Maria das Graças Lima Figueiredo, com ângulo interno de 90'00", e extensão de 80,00m (oitenta metros); Pela lateral direita, do ponto 03 ao "00" limita-se com as terras da PETYBOM INDUSTRIA DE BEBIDAS LTDA, com ângulo interno de 90'00" e extensão de (duzentos metros). Fechando-se o polígono após percorrer um perímetro de 560,00m (quinhentos e sessenta metros lineares), com área total de 16.000,00m² (dezesseis mil metros quadrados).



PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO – JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 16ª REGIÃO
CENTRAL DE MANDADOS DE SÃO LUÍS

DA ÁREA DO TERRENO

Ainda de acordo com a matrícula do imóvel, o terreno acima descrito tem a configuração geométrica de um retângulo, onde constam 02 (dois) pares de lados paralelos:

- 1 par de 80 metros (frente e fundo)
- 1 par de 200 metros (laterais)

Neste ponto, este Oficial utilizou-se do serviço do Google maps visando um enquadramento aproximado da área e do perímetro registrado na matrícula, obtendo-se um resultado coincidente com o que consta registrado no cartório, como se pode observar na imagem abaixo:





PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO – JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 16ª REGIÃO
CENTRAL DE MANDADOS DE SÃO LUÍS

DA ÁREA CONSTRUÍDA E BENFEITORIAS

Foram constatadas as seguintes construções e benfeitorias no imóvel (anexo 2 - fotos):

- 1 guarita;
- 1 posto de abastecimento de diesel;
- 1 galpão em estrutura de concreto com aproximadamente 2.000m² (dois mil metros quadrados);
- 1 vestiário com banheiros;
- 1 canil;
- 1 torre com caixa d'água;
- 1 silo vertical em alvenaria;

DO ESTADO E OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação, sendo atualmente ocupado pela empresa HORIZONTE LOGÍSTICA.

CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA

O imóvel tem excelente localização, fica no km 09 (na pista) da BR 135, próximo do Aeroporto Internacional e das principais indústrias e centros de abastecimento da cidade.

No local foi possível identificar cobertura de internet, rede de esgoto, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública e coleta de lixo.

AVALIAÇÃO

O valor do imóvel será determinado por meio do **Método Comparativo Direto de Dados do Mercado**.

Para garantir a segurança de um resultado convergente à média realmente praticada pelo mercado, este Oficial de Justiça Avaliador efetuou, em sites especializados, a coleta de anúncios de vendas de imóveis semelhantes na vizinhança (características físicas e destinação comercial), o que sugere grande correlação dos dados coletados com o valor procurado. Segue abaixo o valor dos imóveis da amostra pesquisada, disponibilizados para venda, conforme tabela abaixo e respectivos anexos (3,4 e 5).



PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO – JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 16ª REGIÃO
CENTRAL DE MANDADOS DE SÃO LUÍS

	ANÚNCIO 1	ANÚNCIO 2	ANÚNCIO 3
ENDEREÇO	BR 135, Km 2 a 4, São Luís - MA	BR 135, Distrito Industrial, São Luís - MA	Avenida Cinco Distrito Industrial, São Luís - MA
ANUNCIANTE	RAFAELLE IMÓVEIS ALTO PADRÃO ¹	RAFAELLE IMÓVEIS ALTO PADRÃO ²	RAFAELLE IMÓVEIS ALTO PADRÃO ³
ÁREA	20.000m²	12.000m²	10.260m²
VALOR	R\$ 20.000.000,00	R\$ 1.500.000,00	R\$ 2.000,00
VALOR DO M²	R\$ 1.000,00	R\$ 125,00	R\$ 194,93

Com base nos dados coletados acima, este Oficial passou a calcular o valor médio do metro quadrado na região. Para tanto, somou o valor do m² das 03 amostras e dividiu o total pelo número de amostras utilizadas (anúncios).

	VALOR DO M²
ANÚNCIO 1	R\$ 1.000,00
ANÚNCIO 2	R\$ 125,00
ANÚNCIO 3	R\$ 194,93
TOTAL	1.319,93
=MÉDIA	÷ 3
VALOR MÉDIO DO M²	R\$ 439,97

Ao utilizarmos como referência anúncios de venda, devemos levar em consideração que é prática comum nas transações imobiliárias a negociação do preço final do imóvel, também chamado de preço à vista. Por isso mesmo, também é comum que os anúncios sejam levemente majorados pelos anunciantes para que haja espaço para negociação.

1 https://ma.olx.com.br/regiao-de-sao-luis/comercio-e-industria/galpao-comercial-em-sao-luis-ma-tibiri-1220581684?lis=listing_1120;

2 [https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-distrito-industrial-bairros-sao-luis-12000m2-venda-RS1500000-id-2647931585/;](https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-distrito-industrial-bairros-sao-luis-12000m2-venda-RS1500000-id-2647931585/)

3 https://ma.olx.com.br/regiao-de-sao-luis/comercio-e-industria/galpao-comercial-em-sao-luis-ma-distrito-industrial-1205670442?lis=listing_1120.

PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO – JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 16ª REGIÃO
CENTRAL DE MANDADOS DE SÃO LUÍS

Por essa razão, convencionou-se aplicar um desconto padrão chamado de **taxa de regateio** e que na prática de avaliação varia de 5% a 10% sobre o valor do metro quadrado anunciado.

Levando em consideração que o imóvel ora avaliado tem grande potencial de atrair compradores, dada as suas características e localização, aplico a taxa de regateio de 5%, para ajustar o valor encontrado, conforme segue abaixo:

VALOR MÉDIO DO M²	R\$ 439,97
-5% (TAXA DE REGATEIO)	R\$ 21,99
VALOR FINAL DO M²	R\$ 417,98

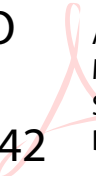
Sendo assim, chega-se ao cálculo do valor do imóvel, conforme tabela abaixo:

ÁREA CONSTRUÍDA	2.000m²
ÁREA DO TERRENO	16.000m²
ÁREA TOTAL	18.000m²
VALOR FINAL DO IMÓVEL (18.000 x 417,98)	R\$ 7.523,64

Pelo exposto, valendo-me do método comparativo, **AVALIO** o imóvel objeto deste laudo em **R\$ 7.523,64 (sete milhões, quinhentos e vinte e três mil reais e sessenta e quatro centavos)**.

São Luís, 05 de novembro de 2024.

MARCOS AURELIO
BATISTA DOS
SANTOS:308161042

Assinado de forma digital por
MARCOS AURELIO BATISTA DOS
SANTOS:308161042
Dados: 2024.11.05 15:09:51 -03'00'

Marcos Aurélio Batista dos Santos
Oficial de Justiça Avaliador

