

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos 25(vinte e cinco) e 26(vinte e seis) dias, do mês de fevereiro de 2025(dois mil e vinte e cinco), nesta cidade e Comarca de Pio XII, Estado do Maranhão em cumprimento ao mandado expedido pelo MM. Juiz de Direito, extraído dos **Autos da Carta Precatória, registrada nesta Comarca sob o nº 0801326-27.2024.8.10.0111, Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que são partes, como requerente, FELIPE LEIPNER MARGATHO, e como requerido ALAN KAIRON MATOS LIMA**, dirigi-me aos endereços indicados, nas respectivas datas assinaladas, na cidade de PIO XII/MA e sendo ali, procedi as AVALIAÇÕES dos bens adiante relacionados e caracterizados, do devedor, considerando, inicialmente os seguintes critérios:

PROPRIETÁRIO:

Conforme consta nos respectivos registros, o proprietário dos imóveis é o Sr. Alan Kayron Matos Lima. Contudo, nas diligências realizadas, constatou-se que os referidos bens foram vendidos a terceiros, atuais possuidores sem a devida transferências das propriedades.

OBJETOS:

01 – Galpão Comercial, situado à rua Juscelino Kubitschek, sem nº, centro, na cidade de Pio XII(MA)

02 - Prédio residencial, situado à rua Jansem Veloso, nº310, centro, na cidade de Pio XII (MA)

FINALIDADE:

Estabelecer o provável valor de mercado.

VISTORIA:

1º) DA CIDADE

Características físicas:

Topografia – plana

Tipo de solo – argiloso e arenoso

Ocupação dos espaços – casas residenciais, prédios comerciais e pequenas fazendas agropecuárias.



Melhoramentos Públicos:

Iluminação pública

Energia domiciliar

Pavimentação em 60% das vias públicas

Rede de distribuição de água

Rede telefônica

Serviços comunitários:

A cidade conta com colégios de 1º grau, ensino médio e ensino superior, emissora de rádio e televisão, creches e etc...

Localização da cidade:

O município de Pio XII está situado na [Mesorregião do Centro Maranhense](#) e na [Microrregião do Médio Mearim](#), a cerca de 270km de [São Luís](#), capital do estado do [Maranhão](#), ligadas por rodovias pavimentadas.

2º) DOS IMÓVEIS

01 – IMÓVEL Localizado à Rua Juscelino Kubitschek, s/n, centro, Pio XII, Estado do Maranhão, com os seguintes limites e confrontações: FRENTE: Limita-se com Rua Juscelino Kubitschek, MEDINDO: 20,00m (vinte metros); LADO DIREITO: Limita-se com o terreno de propriedade do Sr. Afonso Vieira da Silva. MEDINDO: 45m (quarenta e cinco metros); LADO ESQUERDO: Limita-se com o terreno de propriedade do Sr. Afonso Vieira da Silva. MEDINDO: 45m (quarenta e cinco metros); FUNDOS: Limita-se com o terreno de propriedade do Sr. Afonso Vieira da Silva. MEDINDO: 20m (vinte metros); PERÍMETRO: 130m (cento e trinta metros lineares); ÁREA: 900m² (novecentos metros quadrados), CONFORME REGISTRO DE IMÓVEIS, MAT. 2.267, EM 22/04/2015.

Constatou-se na vistoria, realizada no dia 26 de fevereiro do corrente ano, que as benfeitorias apontadas na inicial referente ao imóvel, acima descrito, pertence na verdade, ao segundo imóvel indicado, localizado em endereço diverso e distante do mesmo. O imóvel acima relacionado, encontra-se, permanentemente, fechado, segundo informações de moradores da localidade, o atual possuidor do bem, que comprou do ora requerido, é o senhor Fernando Penha, que reside na cidade de São Luis/MA, que não deixou nenhum cuidador, nesta cidade, para zelar pelos cuidados do mesmo.



No referido terreno, possui uma construção de um Galpão Comercial com um pavimento encravado em um terreno plano com o perímetro e forma, indicados na planta de situação, conforme registro de imóveis. O processo construtivo é o convencional, com estrutura em concreto armado e alvenaria de vedação em bloco cerâmico de 6 furos, um muro de, aproximadamente, 3,5m (três metros de altura), circundando todo o respectivo perímetro, ficando prejudicado a vistoria interna, tendo em vista o fechamento permanente do mesmo, a avaliação foi acompanhada da Sra. Maria Aparecida Silva Portilho, mãe do cônjuge do ora requerido, Gianna Emanuella Portilho Lima, que declarou que sua filha, reside, atualmente, na Flórida, nos Estados Unidos, não sabendo precisar seu atual endereço e sem previsão de retorno.

A AVALIAÇÃO, do respectivo bem, considera os preços praticados no mercado local, o que faço em R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

02 – IMÓVEL Localizado à Rua Jansen Veloso, 310, centro, Pio XII, Estado do Maranhão, com os seguintes limites e confrontações: FRENTE: Limita-se com Rua Jansen Veloso, MEDINDO: 5,00m (cinco metros); LADO DIREITO: Limita-se com o terreno de propriedade da Sra. Maria das Dores Oliveira. MEDINDO: 30 m (trinta metros); LADO ESQUERDO: Limita-se com o terreno de propriedade do Sr. Antônio Luís da Silva. MEDINDO: 30m (trinta metros); FUNDOS: Limita-se com o terreno de propriedade do Sr. José Eleodoro. MEDINDO: 5m (cinco metros); PERÍMETRO: 70m (setenta metros lineares); ÁREA: 150m² (cento e cinquenta metros quadrados), CONFORME REGISTRO DE IMÓVEIS, MAT. 2.268, EM 22/04/2014.

Constatou-se, em vistoria, realizada no dia 25 de fevereiro, do corrente ano, que no referido imóvel possui as seguintes benfeitorias: Um prédio residencial em alvenaria, rebocada e pintada, forrada, cobertura de telhas cerâmicas, piso cerâmico, com instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, com os seguintes cômodos: 01 – garagem; 01 – sala de estar; 02 – dormitórios; 01 – sala de jantar, bem como, uma área de serviços e circulações, totalizando uma área de 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) construída, a vistoria foi acompanhada pela inquilina do referido imóvel, Sra. Ana Paula Alves de Oliveira, que declarou que reside ali, de aluguel, há mais de um ano, não sabendo informar os dados do atual possuidor do bem.

A AVALIAÇÃO, do respectivo imóvel, considera os preços praticados no mercado local, o que faço em R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

3º) DA AVALIAÇÃO

Considerando as AVALIAÇÕES realizadas, os dois respectivos bens indicados, correspondem a um Valor Total de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais). E por ser verdade, lavro o presente laudo, que vai assinado por mim, Oficial de Justiça.

Pio XII/MA, 26 de fevereiro de 2025.

Sérgio Lima Cavalcante



Oficial de Justiça

Mat.: 152959



Número do documento: 25031409572989800000133125463
<https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=25031409572989800000133125463>
Assinado eletronicamente por: SERGIO LIMA CAVALCANTE - 14/03/2025 09:57:29

Num. 143354103 - Pág.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS CESAR ZOCCHI, liberado nos autos em 20/03/2025 às 09:20 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017006-71.2022.8.26.0506 e código 13113fos.



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 150.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Fevereiro/2025 a Agosto/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	546 dias	1,079553
Percentual correspondente	546 dias	7,955301 %
Valor corrigido para 01/08/2026	(=)	R\$ 161.932,95
Sub Total	(=)	R\$ 161.932,95
Valor total	(=)	R\$ 161.932,95

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	150.000,00
Data inicial	01/02/2025
Data final	01/08/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/02/2025	01/03/2025	1,2300 (%)	151.845,00
01/03/2025	01/04/2025	0,6400 (%)	152.816,81
01/04/2025	01/05/2025	0,4300 (%)	153.473,92
01/05/2025	01/06/2025	0,3600 (%)	154.026,43
01/06/2025	01/07/2025	0,2600 (%)	154.426,90
01/07/2025	01/08/2025	0,3300 (%)	154.936,50
01/08/2025	01/09/2025	-0,1400 (%)	154.719,59
01/09/2025	01/10/2025	0,4800 (%)	155.462,25
01/10/2025	01/11/2025	0,1800 (%)	155.742,08
01/11/2025	01/12/2025	0,2000 (%)	156.053,56
01/12/2025	01/01/2026	0,2500 (%)	156.443,70
01/01/2026	01/02/2026	0,2000 (%)	156.756,58
01/02/2026	01/03/2026	0,8400 (%)	158.073,34
01/03/2026	01/04/2026	0,4400 (%)	158.768,86
01/04/2026	01/05/2026	0,8900 (%)	160.181,91
01/05/2026	01/06/2026	0,6200 (%)	161.175,03
01/06/2026	01/07/2026	0,4100 (%)	161.835,85
01/07/2026	01/08/2026	0,0600 (%)	161.932,95

Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 161.932,95
Valor total	(=)	R\$ 161.932,95

[Retornar](#) [Imprimir](#)



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 100.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Fevereiro/2025 a Agosto/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	546 dias	1,079553
Percentual correspondente	546 dias	7,955301 %
Valor corrigido para 01/08/2026	(=)	R\$ 107.955,30
Sub Total	(=)	R\$ 107.955,30
Valor total	(=)	R\$ 107.955,30

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	100.000,00
Data inicial	01/02/2025
Data final	01/08/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/02/2025	01/03/2025	1,2300 (%)	101.230,00
01/03/2025	01/04/2025	0,6400 (%)	101.877,87
01/04/2025	01/05/2025	0,4300 (%)	102.315,95
01/05/2025	01/06/2025	0,3600 (%)	102.684,28
01/06/2025	01/07/2025	0,2600 (%)	102.951,26
01/07/2025	01/08/2025	0,3300 (%)	103.291,00
01/08/2025	01/09/2025	-0,1400 (%)	103.146,40
01/09/2025	01/10/2025	0,4800 (%)	103.641,50
01/10/2025	01/11/2025	0,1800 (%)	103.828,05
01/11/2025	01/12/2025	0,2000 (%)	104.035,71
01/12/2025	01/01/2026	0,2500 (%)	104.295,80
01/01/2026	01/02/2026	0,2000 (%)	104.504,39
01/02/2026	01/03/2026	0,8400 (%)	105.382,23
01/03/2026	01/04/2026	0,4400 (%)	105.845,91
01/04/2026	01/05/2026	0,8900 (%)	106.787,94
01/05/2026	01/06/2026	0,6200 (%)	107.450,02
01/06/2026	01/07/2026	0,4100 (%)	107.890,57
01/07/2026	01/08/2026	0,0600 (%)	107.955,30

Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 107.955,30
Valor total	(=)	R\$ 107.955,30

[Retornar](#) [Imprimir](#)