

Processo nº: 0801097-07.2023.8.10.0013

ID DOCUMENTO: 147705510

Exequente: CONDOMINIO EDIFICIO PORTO RAVENA

Executado(a): CARLOS CESAR CARDOSO SANTOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO E PENHORA DE IMÓVEL

1) OBJETIVO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

O presente laudo destina-se a estabelecer o valor de mercado do imóvel objeto dos autos do processo 0801097-07.2023.8.10.0013, em que consta como parte exequente: CONDOMINIO EDIFICIO PORTO RAVENA e parte executada: CARLOS CESAR CARDOSO SANTOS. Cumpre-se o mandado de ID do documento: 147705510, expedido por determinação da Excelentíssima Dra. Suely de Oliveira Santos Feitosa, Juíza de Direito Titular do 8º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo, da Comarca de São Luís, Capital do Estado do Maranhão.

2) LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel localizado na Avenida dos Holandeses, número 1103, Bairro Ponta do Farol, subdivisão do Loteamento Jardim Renascença.

3) IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento 1303, matrícula em anexo de número 73.020, localizado no 13º pavimento do empreendimento residencial denominado "EDIFÍCIO PORTO RAVENA", situado no lote de terreno próprio identificado com a letra "A" de Quadra 01, à Av. dos Holandeses, do loteamento Jardim Renascença.

4) VISTORIA DO IMÓVEL

Em diligências realizadas no local, na data de 12/05/25 às 18:22 horas e às 09:12 horas, do dia 13/05/25, mas não obtive êxito em ingressar nas dependências internas do apartamento. Cheguei a ser acompanhada pela zeladora Elka, mas batemos na porta e a parte executada não atendeu. Os porteiros, Sr. Diovane e o sr. Ilson, informaram ainda que o interfone do executado não funciona há muitos anos. Destaco que deixei via do mandado embaixo da porta do apartamento executado. Considerando o ocorrido e diante da autorização judicial constante no mandado, procedo à avaliação indireta do imóvel.

5) CALCULO DO VALOR DO METRO QUADRADO DO IMÓVEL, COM BASE NAS AMOSTRAS

Para a avaliação do imóvel, foi utilizado **o método comparativo direto de dados de mercado**, de acordo com o que preconiza a norma brasileira da ABNT 14653- 2, e ainda, em conformidade com o elencado no Código de Processo Civil, artigos 473, 872 I e II. Para tanto, foram colhidas **três amostras de imóveis similares**, na mesma região do bairro de São Luís onde está situado o imóvel avaliando e realizada a homogeneização das amostras através de atributos comparativos de referência para a definição do valor de mercado. Considerou-se também a excelente localização do imóvel, que se encontra no Bairro da Ponta do Farol,



considerado um dos mais valorizados da cidade.

AMOSTRA 1: Código do anúncio: JL1R9P081. VENDO LINDO APARTAMENTO PORTO RAVENA, COM 3 QUARTOS, 2 BANHEIROS DEPENDÊNCIA COMPLETO, ÁREA DE SERVIÇO, ARMÁRIOS NO QUARTO E COZINHA, CONDOMÍNIO COM* ELEVADOR, SEGURANÇA 24 HORAS, SAL *ÃO DE FESTAS, LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA, 2 MINUTOS DA PRAIA*** R\$ 750 MIL TAXA DE CONDOMÍNIO 1.100. Disponível no link: https://ma.olx.com.br/regiao-de-sao-luis/imoveis/vendo-lindo-apartamento-porto-ravena-1399628374?lis=listing_no_category1391734992?lis=listing_1001

AMOSTRA 2: Ed. Porto Ravena | 3 qtos 90m² | Nascente e ventilado. Código do anúncio: 1PQ5E91. O imóvel no bairro Calhau possui 90 metros quadrados com 3 quartos sendo 1 suite e 3 banheiros. Possui espaço gourmet, espaço jardimado, parquinho infantil, espaço para festas. Vai lhe possibilitar curtir os dias mais quentes na piscina, todo o conforto do ar condicionado nos dias mais quentes. Espaço reservado para preparar o seu churrasco. Elevador para mais praticidade no dia-a-dia. Está em um condomínio protegido por grades. Disponível através do link: https://ma.olx.com.br/regiao-de-sao-luis/imoveis/ed-porto-ravena-3-qtos-90m-nascente-e-ventilado-1400329370?lis=listing_no_category.

AMOSTRA 3: Ed. Porto Ravena - 3 qtos 90 m² | Nascente e ventilado. Código do anúncio: 1SINE91 Apartamento para Venda, Porto Ravena, no bairro Ponta do Farol, localizado na cidade de São Luís / MA, região Ponta do Farol. Ponto de referência Ao lado do restaurante ROMERO. Com 3 dormitórios, sendo 1 suíte, possui 3 banheiros, 1 vaga de garagem, 2 salas, localizado em condomínio. Área Privativa de 90,00 m². Valor do Imóvel R\$ 699.000,00, Valor do Condomínio R\$ 1.150,00. Características: Ar Condicionado, Móveis Planejados, Portão Eletrônico, Nascente e Ventilado. Cômodos: Área de Serviço, Cozinha. Lazer: Churrasqueira, Espaço Gourmet, Piscina, Salão de Festa. Proximidades: Bares e Restaurantes, Escola, Farmácia, Shopping Center, Supermercado, Academias, Fribal, Hiper Mercado Mateus, Praia. Segurança: 24 Horas. Disponível através do link: https://ma.olx.com.br/regiao-de-sao-luis/imoveis/ed-porto-ravena-3-qtos-90-m-nascente-e-ventilado-1396806573?lis=listing_no_category.

Para o cálculo do metro quadrado do imóvel, foram utilizados os valores alhures mencionados, ressaltando que as amostras utilizadas ficam localizadas na mesma região geográfica do imóvel, avaliando com características similares, mas com alguns fatores, os quais necessitaram de homogeneização.

6) CONCLUSÃO

Ante o exposto, levando-se em consideração a localização privilegiada em que o imóvel está situado e a sua utilização para fins residenciais, bem como os percentuais de arredondamento aceitáveis e fator de verticalização, avalio o imóvel, em **R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta**



mil reais).

Efetuo a penhora do referido imóvel, com as descrições contidas no bojo do mandado:

Apartamento 1303, matrícula em anexo de número 73.020, localizado no 13º pavimento do empreendimento residencial denominado "EDIFÍCIO PORTO RAVENA", situado no lote de terreno próprio identificado com a letra "A" de Quadra 01, à Av. dos Holandeses, do loteamento Jardim Renascença para os devidos fins.

Em seguida, lavrei este laudo, que é assinado digitalmente por mim, Fernanda Protásio Veras, Oficiala de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão. O referido é verdade e dou fé.

São Luís/MA, 14 de maio de 2025

FERNANDA PROTÁSIO VERAS

Oficiala de Justiça

