



TJMA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO

LAUDO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

PJE Nº 0802090-15.2022.8.10.0036

GLAUBER HENRIQUE TEIXEIRA
OFICIAL DE JUSTIÇA
MAT. 75374

ISABEL DA CONCEIÇÃO AZEVEDO GAMITA
OFICIAL DE JUSTIÇA
MAT. 150292

ESTREITO - MA
2023



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
CENTRAL DE MANDADOS DA COMARCA DE ESTREITO

Sumário

1. Objeto.....	3
2. Finalidade.....	3
2.1 Solicitante.....	3
3. Datas.....	3
4. Resumo.....	4
5. Descrição do imóvel	4
6. Método avaliatório e definição do valor de mercado	5
7. Avaliação da nua propriedade.....	5
8. Avaliação pelo Método Comparativo de dados do mercado.....	5
9. Tabela Amostral	7
10. Cálculo para obtenção da média.....	10
11. Valor final.....	12



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
CENTRAL DE MANDADOS DA COMARCA DE ESTREITO

1. Objeto

O objeto deste Laudo é um imóvel urbano localizado no bairro denominado atualmente como Alto Bonito, o imóvel com área de 500,00m², objeto do registro imobiliário nº 11.606, livro nº 2, ficha 1, do Cartório da Serventia Extrajudicial de Imóveis de Estreito/MA.

2. Finalidade

A finalidade é avaliar os bens imóveis a cima descritos para fins judiciais.

2.1. Solicitante

Solicitante é o Juízo da 2ª. Vara Cível – Comarca de Estreito - MA.

3. Datas

Os imóveis em avaliação foram visitados nos dias 16 e 28 de novembro de 2023 e essa avaliação tem como base a data de referência de novembro de 2023.

4. Resumo

Esse estudo foi conduzido em concordância com as normas da ABNT e elaborado para fins de cumprimento de sentença e solução processual.

Para fundamentação e suporte do Laudo os Oficiais de Justiça valeram-se da análise da documentação a si distribuída, constante da petição inicial, demais documentos anexos ao processo e da vistoria *in loco*. Na região onde o mesmo se encontra inserido foi realizada pesquisa de mercado, consulta informal a comerciantes e proprietários de terrenos e imóveis na região, ante ausência de informações de mercado, como de corretores e imobiliárias nesta comarca e região, bem como informações cadastradas na Prefeitura de Estreito para apuração do valor venal do imóvel.

Assim este Laudo foi elaborado com base em práticas, conceitos e premissas que são amplamente utilizadas por participantes do mercado imobiliário. Nesse trabalho foram seguidas as preconizações estabelecidas na Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, considerando-se as suas partes 1 e 3.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
CENTRAL DE MANDADOS DA COMARCA DE ESTREITO

É importante salientar que o referido Laudo, ora apresentado destina-se de maneira exclusiva aos fins determinados na Ordem Judicial, conforme escopo definido no processo supramencionado, não podendo, portanto, o Laudo, definições e recomendações nele contidas serem utilizados para finalidades diversas daquelas previstas no regramento processual, a fim de se evitar impactos de maneira direta ou indireta no mercado imobiliário, posto que esse trabalho é inteiramente atrelado às premissas processuais.

Destaque-se que o Oficial de Justiça é completamente isento, imparcial e não mantém nenhum tipo de relação de trabalho ou subordinação com as partes e não tem nenhum tipo de interesse financeiro nas operações que envolvem o objeto desta avaliação.

5. Descrição do imóvel

O imóvel urbano situa-se no bairro atualmente denominado de Alto Bonito, composto por casas residenciais, pequenas lojas comerciais, escolas, posto de saúde.

Abaixo, imagem da vistoria do local



Imagem 1- Imóvel Avaliado
Fonte: O Autor do Laudo



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
CENTRAL DE MANDADOS DA COMARCA DE ESTREITO

6. Método avaliatório e definição do valor de mercado¹

O valor do imóvel, será determinados pelo **método comparativo direto de dados de mercado**, seguindo o preconizado na NBR 14653-1 da ABNT. Foi, para tanto, efetuada uma pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, na mesma região, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para a formação de preços.

7. Avaliação pelo Método Comparativo de dados do mercado

Esclareço que o imóvel, localizado à Rua Castro Alves , no 109, funciona uma Lanternagem , tendo apenas um galpão de metal e dois pequenos cômodos e um terceiro um pouco maior que será avaliado por este método.

Neste método o valor do imóvel foi determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado, seguindo o que preconiza a NBR 14653-1, para tanto foi realizada uma pesquisa de imóveis em situações equivalentes e características idênticas ou similares do imóvel avaliado, no mesmo bairro na circunvizinhança, de tal modo que a comparação dos imóveis paradigmas possibilitou atribuição da média e formação do valor, conforme apresentação dos dados:

8. Caracterização da região

O imóvel situa-se a pouco mais de um quilômetro da BR 010, próximo a supermercados, comércios em geral de pequeno e médio porte . Estando em um local servido de boa infraestrutura tanto de energia, telefonia, como de água, pavimentação asfáltica, limpeza pública, postos de saúde, creches e escolas públicas. Possui via de acesso revestida com asfalto, iluminação pública, rede de água e coleta de lixo. Não possui rede de esgoto e nem de drenagem fluvial e pluvial.

1 NBR 14653-1, item 7.5



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
CENTRAL DE MANDADOS DA COMARCA DE ESTREITO



Imagem 2 – Cômodo 1
Fonte: O Autor do Laudo



Imagem 3 – Cômodo 2
Fonte: O Autor do Laudo



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
CENTRAL DE MANDADOS DA COMARCA DE ESTREITO



Imagem 4 – Cômodo 3
Fonte: O Autor do Laudo

9. Tabela Amostral

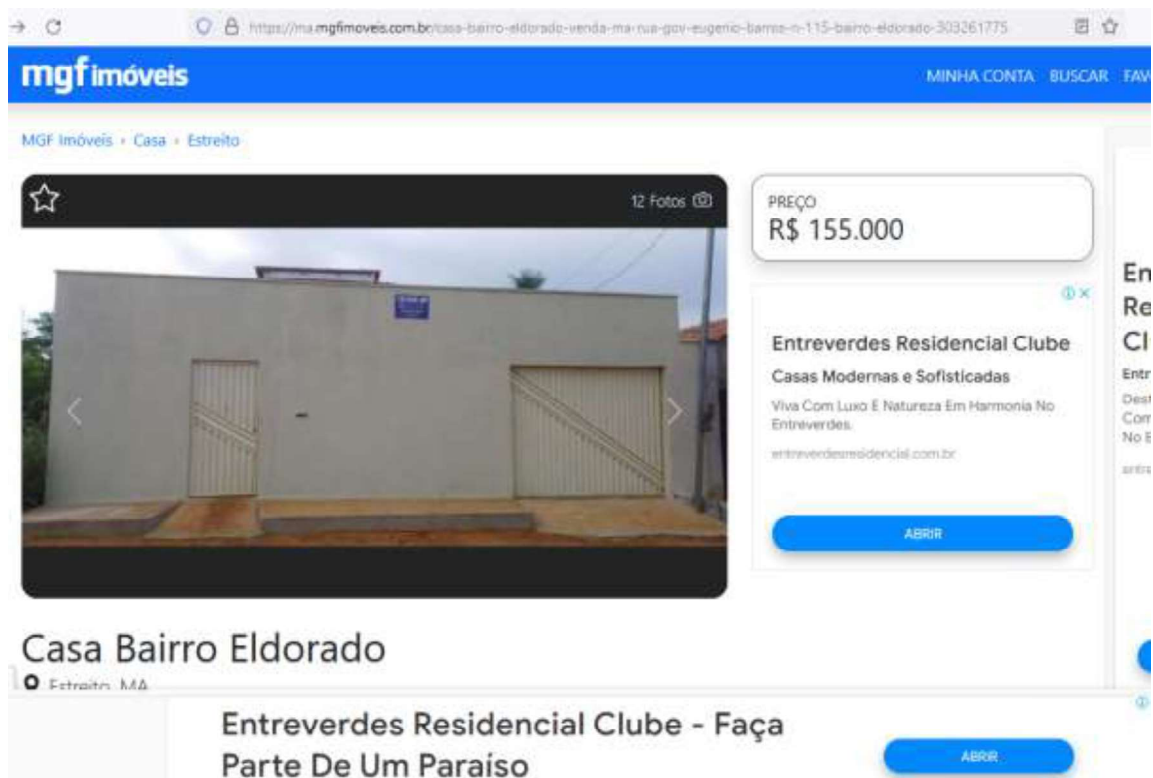
Amostra 01

<https://ma.mgmoveis.com.br/casa-bairro-eldorado-venda-ma-rua-gov-eugenio-barros-n-115-bairro-eldorado-303261775>

Com acesso às 18:37 do dia 01 de dezembro



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
CENTRAL DE MANDADOS DA COMARCA DE ESTREITO



The screenshot shows a real estate listing on the MGF Imóveis website. The main image is a modern, single-story house with a light-colored facade and two large glass doors. The price is listed as R\$ 155.000. The listing is for 'Entreverdes Residencial Clube' in Eldorado, MA. The text describes it as 'Casas Modernas e Sofisticadas' and 'Viva Com Luxo E Natureza Em Harmonia No Entreverdes'. There are two 'ABRIR' buttons visible on the page.

Amostra 02

<https://www.atria.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-estrito-ma-no-bairro-84m2/&a878087-9db6-447a-b463-7b58bcc9f4a9>

Com acesso às 18:48 do dia 01 de dezembro



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
CENTRAL DE MANDADOS DA COMARCA DE ESTREITO

VENDA ALUGUEL TEMPORADA

Casas à venda em Estreito, MA

1 imóvel encontrado

Ordenar por Mais recente



Venda
R\$ 63.954,00

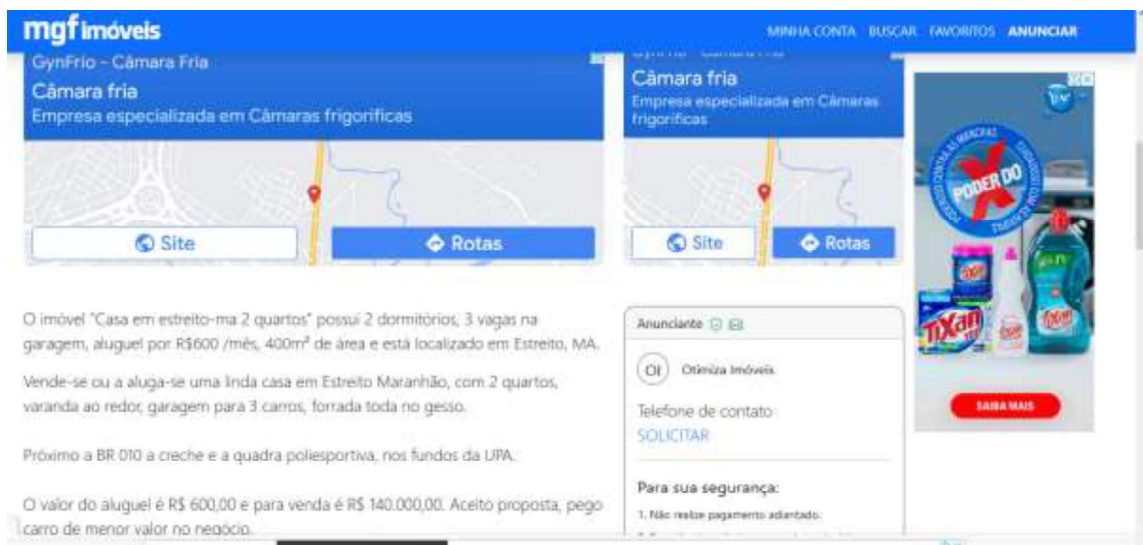
Casa
Estreito - MA

Casa, 2 quartos, W.C, sala, cozinha. Avaliada em R\$99.000,00 Mais informações em [Editado - Entre em contato...]

Quartos: 2 Vagas: N/D Área: 64,00 m²

Amostra 03

<https://ma.mgfmovels.com.br/casa-em-estreitoma-2-quartos-aluguel-ma-estreiro-area-servico-varanda-105574222>



mgf imóveis

MPRHA CONTA BUSCAR FAVORITOS ANUNCIAR

GynFrio - Câmara Fria
Câmara fria
Empresa especializada em Câmaras frigoríficas

Câmara fria
Empresa especializada em Câmaras frigoríficas

O imóvel "Casa em estreito-ma 2 quartos" possui 2 dormitórios, 3 vagas na garagem, aluguel por R\$600 /mês, 400m² de área e está localizado em Estreito, MA.

Vende-se ou a aluga-se uma linda casa em Estreito Maranhão, com 2 quartos, varanda ao redor, garagem para 3 carros, forrada toda no gesso.

Próximo a BR 010 a creche e a quadra poliesportiva, nos fundos da LPA.

O valor do aluguel é R\$ 600,00 e para venda é R\$ 140.000,00. Aceito proposta, peço carro de menor valor no negócio.

Anunciante: Otimiza Imóveis

Telefone de contato: SOLICITAR

Para sua segurança:
1. Não realize pagamento adiantado.

SAIBA MAIS



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
CENTRAL DE MANDADOS DA COMARCA DE ESTREITO



mgf imóveis

MIRHA CONTA BUSCAR FAVORITOS ANUNCIAR

MGf Imóveis - Casa - Estreito

7 Fotos

PREÇO
R\$ 600 /Mês

GynFrio - Câmara Fria
Câmara fria
Empresa especializada em Câmaras frigoríficas.

Site Rotas

PODER DO

SAIBA MAIS

Casa em Estreito-MA 2 quartos

Amostras	Referência dos Imóveis	Área do imóvel	Valor Pedido	Valor m ²
Imóvel 1	1 dormitórios, 2 banheiros, 2 vagas na garagem	TERRENO 150,00 m ² ;	R\$ 155.000,00	R\$ 1.033,33
Imóvel 2	2 quartos, WC, sala, cozinha	TERRENO 84,00 m ² ;	R\$ 99.000,00 ou 63954,00	R\$ 1.178,00
Imóvel 3	2 dormitórios, 3 vagas na garagem, Área de serviço, varanda	TERRENO 400 m ²	R\$ 140.000,00	R\$ 350,00

10. Cálculo para obtenção da média

Valores dos paradigmas = R\$ = 155.000,00 + 98.000,00 + 140.000,00 = 393.000,00

Valor Total = R\$ 393.000,00

Metragem dos paradigmas = M2 = 150 + 84 + 400 = 634

Metragem total – 634m²

Cálculo para obtenção da média do valor do M2 - R\$ 393.000,00 / 634m² = R\$ 619,88(valor do



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
CENTRAL DE MANDADOS DA COMARCA DE ESTREITO

M²)

Cálculo do valor do imóvel avaliando - R\$ 619,88 x 500 m² = 309.940,00

Valor do imóvel 1 R\$ 309.940,00

11. Aplicação do campo de arbítrio

Campo de arbítrio é o intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotada na avaliação, dentro do qual pode o valor do bem, desde que justificada pela existência de características próprias não contempladas no modelo estatístico utilizado. O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação de imóveis não tiverem sido contempladas no modelo por escassez de dados no mercado ou porque essas variáveis não se apresentam estatisticamente significantes em modelos de regressão desde que tendo em vista a situação particular do imóvel, em suas condições de conservação, desde que a amplitude de até **mais ou menos 10%** seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados (NBR 14653-2:2011). No caso em tela, pela insuficiência de paradigmas (compra/venda) no residencial, ficou patente pela escassez dos paradigmas encontrados. Doutra banda, também não foi possível obter documentação do imóvel para analisar o seu tempo de existência e assim saber o seu tempo de vida, para realizar a depreciação do mesmo, e, ainda que isso tivesse sido possível, há que se observar a diferença na conservação dos paradigmas de forma que mesmo ocorrendo uma homogeneização não se poderia afirmar a justiça da avaliação, visto que os dois imóveis avaliados necessitam de reparos a médio e curto prazo.

Nesse sentido, hei por bem de aplicar o campo de arbítrio, sendo aplicado o deságio de 15% para aumentar o valor do imóvel, conforme segue:

Cálculo da aplicação do campo de arbítrio:

Valor do imóvel 1 R\$ 309.940,00 x 10% = 30.994,00

R\$ 430.714,80 + 30.994,00 = 340.934,00

Valor arbitrável = R\$ 340.934,00



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
CENTRAL DE MANDADOS DA COMARCA DE ESTREITO

11 Valor final

Assim sendo **AVALIO O IMÓVEL 1 , NO PRESENTE PROCESSO em R\$ 340.934,00**
(trezentos e quarenta mil, novecentos e trinta e quatro reais)

Em seguida, lavrei este auto, composto por 12 (doze) páginas, que é assinado por mim, Oficial de Justiça.

O referido é verdade e de tudo dou fé.

Isabel da Conceição Azevedo Gamita
Oficial de Justiça

