



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
CENTRAL DE MANDADOS

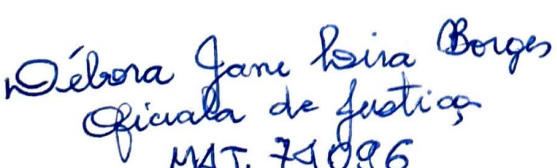
AUTO DE PENHORA, AVALIAÇÃO E DEPÓSITO

Aos 19 dias do mês de MARÇO do ano de 2024, no endereço localizado à AV. 08, CONDOMÍNIO CASTELLO DEL MAR em cumprimento ao mandado expedido por determinação do MM. Juízo da 10ª JUIZADO ESP. CIVEL, Comarca de SÃO LUÍS nos autos da ação nº 0800-78 2020 8.100015 movida por COM. CASTELO DEL MAR e que tem como executado (a) CONSTRUTORA NITEL, após as formalidades legais, procedi à penhora e avaliação dos bens a seguir descritos:

01. (UM) APARTAMENTO LOCALIZADO NO BLOCO 02, APARTAMENTO 103, COM CASTELLO DEL MAR, AV. 08. TURM. LAVOR DE AVALIAÇÃO ANEXO

os quais ficam sob guarda e responsabilidade, como fiel depositário JOSE PEREIRA JUNIOR portador do CPF nº 607175233-73 que, para observância do compromisso assumido, assina o presente auto que lido e achado conforme, segue assinado por mim, Oficial de Justiça


Jildegian Pedrosa Borges da Silva
OFICIAL DE JUSTIÇA
Mat.: 80747


Débora Jane Lira Borges
Oficial de Justiça
MAT. 71086





TJMA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO

Laudo de Avaliação de Imóveis

Central de Mandados da Comarca da Grande Ilha

Processo nº 0800646-78.2020.8.10.0015

Débora Jane Lira Borges

Oficiala de Justiça – Mat. 74096

Jildeglan Pedrosa Borges da Silva

Oficial de Justiça - Mat. 80747



Sumário

1. Objetivo do Laudo. Localização dos imóveis.	
1.1 Objetivo do laudo	3
1.2 Localização	3
2. Perspectivas de Mercado	3
3. Método avaliatório e definição do valor de mercado	4
4. IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	4
5. Data da realização da vistoria.	4
5.1 Resultado da vistoria	4
6. AMOSTRAS	5
6.1 TABELA DE AMOSTRAS	6
6.2 CÁLCULO DO VALOR MÉDIO POR M2	6
7. Cálculo do valor do imóvel avaliando	7
8 REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL	8
9 VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO	20
10. ENCERRAMENTO	20



1. Objetivo do Laudo. Localização dos imóveis.

1.1 Objetivo do laudo

O presente laudo destina-se a estabelecer a avaliação do valor de mercado do imóvel objeto dos autos do processo **08006-46-78.2020.8.10.0015**, em que constam como autor **CONDOMÍNIO CASTELLO DEL MARE** e réu **CONSTRUTORA ANTARES LTDA**, em cumprimento à decisão judicial, expedida por determinação da MM. Juíza de Direito **Dra. LÍVIA MARIA DA GRAÇA COSTA AGUIAR**, titular do 10.º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo de São Luís.

1.2 Localização

Trata-se de 1(um) imóvel urbano residencial, situado no **Bloco 2(dois), Apartamento 103(cento e três), Condomínio Castello Del Mare**, situado na **AVENIDA 8(oito), s/n, Turu, São Luís do Maranhão**.

2. Perspectivas de Mercado

A vistoria e avaliação do referido imóvel foi realizada em um período em que a economia passa por um momento de retomada de crescimento, pós pandemia do COVID 19, com um reaquecimento do mercado imobiliário e, por consequência, da lei natural de oferta e procura, denotando uma tendência de elevação de preços dos imóveis negociados.



3. Método avaliatório e definição do valor de mercado

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 14653-1, e ainda, em conformidade com o elencado no Código de Processo Civil, artigos 473, 872 I e II. Para tanto, foram colhidas amostras de imóveis similares no mesmo bairro, realizada a homogeneização das mesmas através de atributos comparativos de referência para a definição do valor de mercado.

4. IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento residencial de n.º 103 (cento e três), do Bloco 2(dois), localizado no pavimento térreo. Imóvel registrado em cartório sob a matrícula n.º 43.898, às folhas 138, do Livro 2, transcrita no 1º Ofício da Serventia Extrajudicial de Paço do Lumiar. O imóvel é composto pelas seguintes dependências: sala, 3(três) quartos, 1 banheiro social, 1 cozinha, perfazendo uma área total de 67,91 m².

5. Data da realização da vistoria.

A vistoria ocorreu em 19 de março de 2024 às 10 horas, na presença do Sr. José Pereira Juvino, CPF 607.175.233-73, atual morador.

5.1 Resultado da vistoria

Na vistoria realizada na data mencionada, verificou-se que o imóvel residencial possui sala, 3 (três) quartos, banheiro social e cozinha. Apresenta reboco, pintura gasta e algumas infiltrações, laje rebocada e revestimento no piso cerâmico de baixo padrão, com instalações elétricas e hidráulicas em bom estado.

O estado geral do imóvel **pode ser considerado bom.**



6. AMOSTRA

Amostra 1



R\$ 240.000

R\$ 220.000

Venda

Condomínio R\$ 200 / mês

IPTU R\$ 0

[Simular financiamento](#)

(98) 98825-2 [Exibir telefone](#)

[Chat](#)

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com o anunciante.

[Saiba mais](#)

Apartamento para venda com 73 metros quadrados com 3 quartos em Turu - São Luís - MA

Código do anúncio: NK2U0A

O apartamento está localizado no bairro Turu com 73 metros quadrados com 3 quartos sendo 1 suite e 3 banheiros...

[Ver descrição completa](#)

PROFISSIONAL

Saulo Henrique...

Na OLX desde fevereiro de 2022

Amostra 2



R\$ 450.000

Venda

Condomínio R\$ 0 / mês

IPTU R\$ 0

[Simular financiamento](#)

(98) 98222-8 [Exibir telefone](#)

[Chat](#)

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com o anunciante.

[Saiba mais](#)

VILLAGE DAS PALMEIRAS 3

Código do anúncio: 25B95D

Vende-se apartamento no condomínio Village das Palmeiras III, nascente, andar alto, 3 quartos sendo uma suite e banheiro social, projetados ...

PROFISSIONAL

Parceiros Imóveis

Na OLX desde janeiro de 2022



Amostra 3



R\$ 280.000

Venda

CondomínioR\$ 0 / mês

IPTUR\$ 0

 Simular financiamento

 (98) 98109-5 [Exibir telefone](#)

 Chat

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com o anunciante.
[Saiba mais](#)

 **PROFISSIONAL**

/endo apartamento no Condomínio Miramar.

6.1 TABELA DE AMOSTRAS

	AMOSTRA 1	AMOSTRA 2	AMOSTRA 3
Área	73 m ²	67 m ²	200 m ²
Valor do Imóvel R\$	220.000,00	450.000,00	280.000,00
Valor M2	3.000,00	6.716,00	1.400,00

6.2 CÁLCULO DO VALOR MÉDIO POR M2

AMOSTRAS	VALOR DO M2 POR IMÓVEL
IMÓVEL 01	3.000,00
IMÓVEL 02	6.716,00
IMÓVEL 03	1.400,00
VALOR MÉDIO DO M2	3.705,00



7. Cálculo do valor do imóvel avaliando

Com base no método comparativo de dados de mercado em tendo por base as amostras acima, temos o seguinte:

Área do imóvel	Valor m2	Valor total R\$
67,91 m²	3.705,00	251.940,00
Taxa de depreciação		20%
Margem de arredondamento		10%
Valor do imóvel (com arredondamento)		200.000,000



8 REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

Foto 1: SALA



Foto 2: SALA

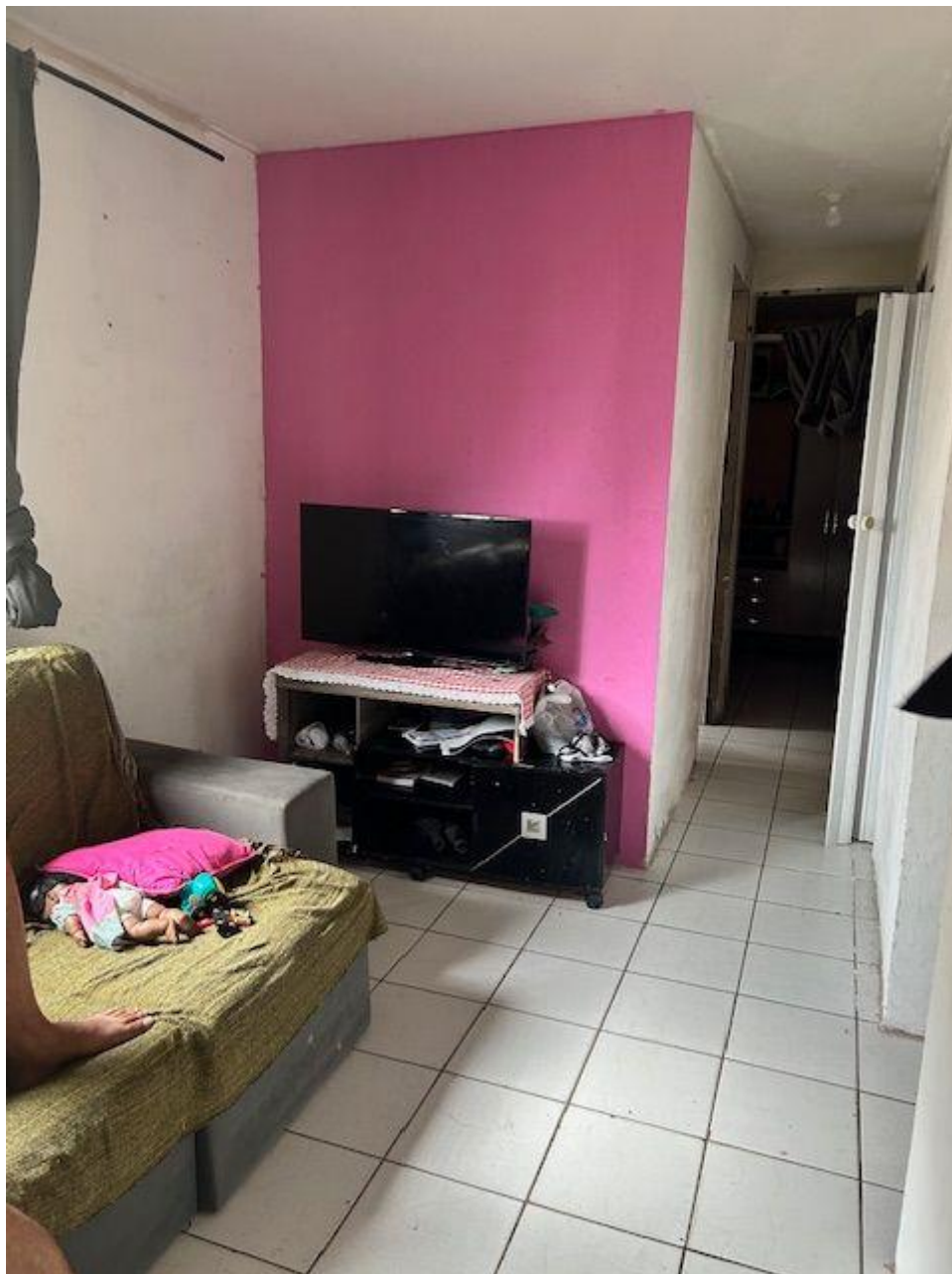


Foto 3: SALA

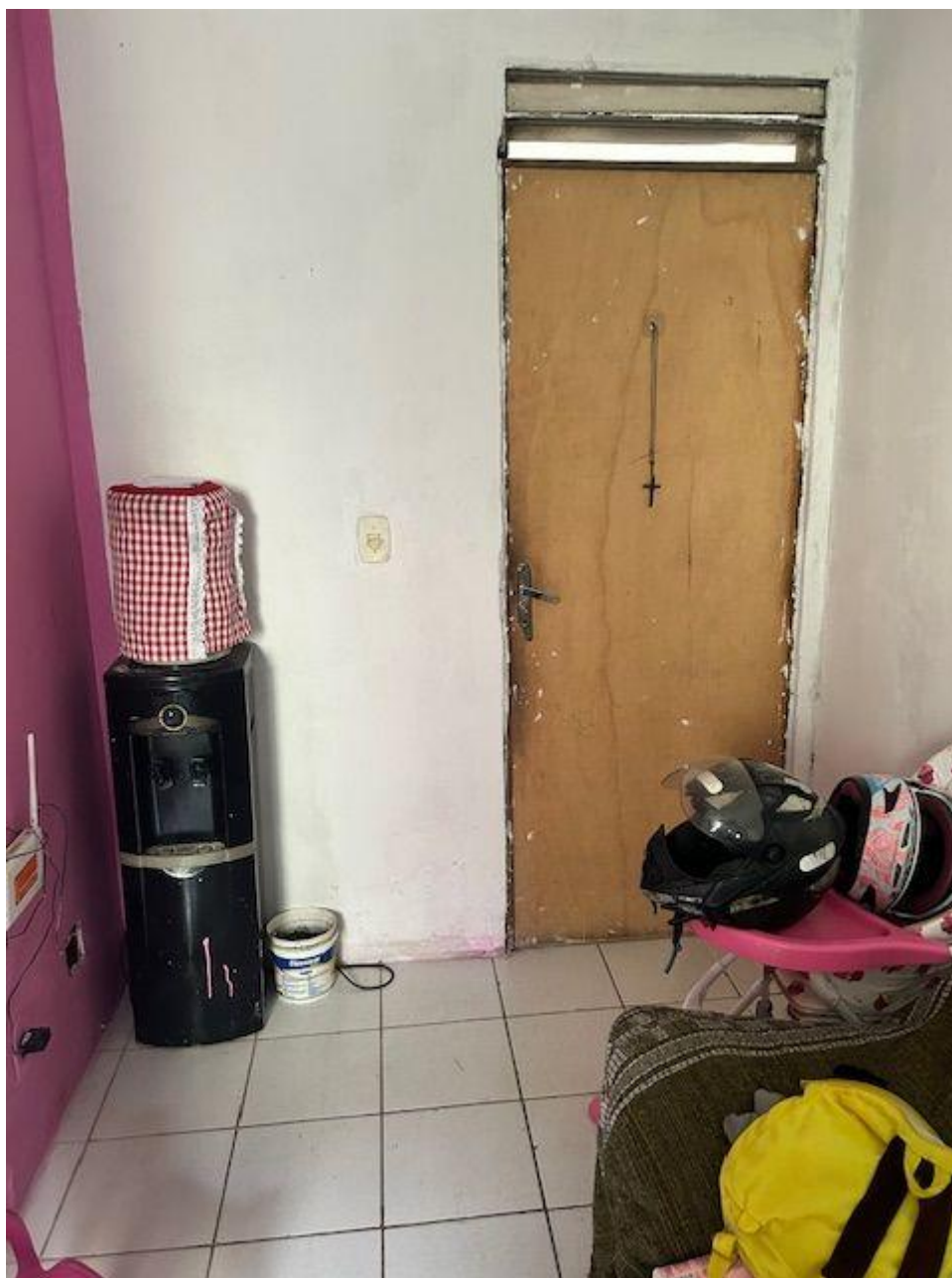


Foto 4: CORREDOR



Foto 5: BANHEIRO



Foto 6: BANHEIRO



FOTO 7 COZINHA



FOTO 8 QUARTO CASAL





FOTO 9 QUARTO 1



FOTO 10 QUARTO 2





9 VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO

Para o cálculo do imóvel avaliando foram feitas pesquisas de mercado, descartando-se as amostras discrepantes com preço do metro quadrado acima ou abaixo de vinte por cento em relação ao preço médio encontrado nas demais amostras. Foram considerados, ainda, pontos importantes como, a localização, por se tratar de uma avenida de grande fluxo e ser um condomínio residencial fechado; as condições de conservação do imóvel e suas benfeitorias, aplicando-se o percentual de depreciação e ainda a margem de arredondamento. Mediante o exposto, avaliamos o referido móvel em **R\$ 200.000,00**.

10. ENCERRAMENTO

A presente avaliação tem por base os preços médios praticados no mercado local, levando em consideração o estado de conservação do bem imóvel, na data da realização da vistoria. Dessa forma, o valor encontrado para o imóvel é de R\$200.000,00 (duzentos mil reais). Em seguida, lavramos este laudo, composto por páginas, assinado digitalmente por nós, Oficiais de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão. O referido é verdade e dou fé.

Débora Jane Lira Borges

Oficiala de Justiça

Mat. 74096

JILDEGLAN PEDROSA
BORGES DA
SILVA:34333355320

Assinado de forma digital por
JILDEGLAN PEDROSA BORGES DA
SILVA:34333355320
Dados: 2024.05.16 06:32:44 -03'00'

Jildeglan Pedrosa Borges da Silva

Oficial de Justiça

Mat. 80747

