

AUTO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO Nº 0801427-16.2018.8.10.0001

OBJETIVO

O presente Laudo destina-se a determinar o valor atual de um imóvel no processo acima descrito, tendo como partes: JEAN CARLOS NUNES PEREIRA e MUNICÍPIO DE SÃO LUÍS.

OBJETO DA AVALIAÇÃO

01 – 01 IMÓVEL URBANO:

Inscrito na Serventia Extrajudicial do 1.º Ofício de Imóveis da Comarca da Ilha de São Luís – MA, sob matrícula n.º 8 7.943, do Livro 2SO, às fls. 126, localizado na **área denominada RIO ANIL**, que constitui a quadra 08, resultante da unificação dos lotes 01 a 25 da referida quadra, no lugar VINHAIS.

DESCRIÇÃO DO BEM

Caracterização da Região e infraestrutura:

Imóvel urbano localizado em área residencial, de pavimentação precária, sem asfalto e/ou rede de esgoto, vias de acesso regular para início dos lotes sem construção. O local não oferece rede elétrica nem serviços de iluminação pública, sem coleta de lixo, além de transporte público limitado.

Descrição do Imóvel:

Do ponto A ao ponto B, início da frente, limita-se com a Rua Rio Anil e mede 9,38m, Do ponto B ao ponto C, complemento da frente, limita-se com a Rua Rio Anil mede 14,50m, Do ponto C ao ponto D, complemento da frente, limita-se com a Rua Rio Anil e mede 45,60m, Do ponto D ao ponto E, complemento da frente, limita-se com a Rua Rio Anil, mede 12,11m, Do ponto E ao ponto F início da lateral direita, limita-se com a Rua Itapetinga e mede 168,52m, Do ponto G ao H, início dos fundos limita-se com a Rua Pindará e mede 6,69m, Do ponto H ao ponto I, complemento dos fundos, limita-se com a Rua Findará e mede 69,20m, Do ponto I ao ponto J, início da lateral esquerda, limita-se com a Rua Tocantins e mede 7,67m, Do ponto J ao ponto A, complemento da lateral esquerda, limita-se com a Rua Tocantins e mede 149,16m, com a configuração geométrica de um polígono irregular e área de 13.742,95m².

Observação:

O referido imóvel encontra-se desocupado.



Conservação:

Regular estado.

Valor da avaliação: R\$ 7.000.000,00 (Sete milhões de reais)

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO:

No presente Laudo foi utilizado o **Método Comparativo Direto.**

Este método define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis. São selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta ou negociados e opiniões de corretores, como também se o imóvel está ocupado ou não, assim como ventilação, posição geográfica, invasões nas proximidades, segurança pública no local, iluminação pública, rede de esgoto, pavimentação asfáltica e valor venal no cadastro do IPTU; com base nestes dados determina-se o valor unitário a ser aplicado.

OBSERVAÇÕES:

As análises e as conclusões contidas neste Laudo baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data. Assim, os resultados futuros podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste Laudo.

CONCLUSÃO:

Com base nos procedimentos empregados no presente Laudo, e, após procedidas as indispensáveis diligências, **adota-se para esta Avaliação Judicial o valor de R\$ 7.000.000,00 (Sete milhões de reais).**

Este Oficial de Justiça de Avaliador, abaixo-assinado coloca-se à disposição, para quaisquer esclarecimentos que porventura se façam necessários.

São Luis, 18 de Dezembro de 2020.

Marcus Eduardo Pereira de Almeida

Oficial de Justiça

Mat. 106.328

