

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 16ª VARA CÍVEL

Processo: 0002471.45.2014.8.10.0001 - PJE  
Ação: Execução de Título Extrajudicial  
Exequente: Banco do Nordeste do Brasil  
Executado: Silmar Alimentos Ltda e outros

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**I – CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES – LOTES 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 11 com edificação. Matrícula 2098**

Trata-se de avaliação dos lotes nº 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 11 da quadra 103 com 3.458m<sup>2</sup> e área edificada de 2.500m<sup>2</sup> do loteamento parque Sielândia, localizado à margem da estrada MA- 53, estrada do Tirirical, São Marcos, na cidade de São Luís, estado do Maranhão, no trecho compreendido entre a praça São Cristóvão e o trecho da Rodovia São Luís – Ribamar, formando um polígono irregular. Com limites e dimensões: fundo a Rua L-20 com 40,00 metros de comprimento; lateral direita com os lotes 8 e 1 da mesma quadra, com 90,00 metros; lateral esquerda limita-se com a Rua L-4, com 70,00 metros, onde se acha edificado um prédio industrial, com área de 3.458m<sup>2</sup>.

Endereço atualizado: Avenida Guajajaras, nº 1001, Parque Sielândia, Bairro São Cristóvão, nesta Capital.

**II - METODOLOGIA AVALIATÓRIA:**

Para a realização do presente trabalho utilizou-se para avaliação do terreno o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis. E para avaliar as edificações (área construída) será utilizado o MÉTODO EVOLUTIVO.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliado resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Para a realização do presente trabalho foi executada a avaliação visual e métricas referente ao imóvel.

**III – DOS EXAMES**

Condições físicas aparentemente não apresentam trincas ou rachaduras que venham a comprometer a estrutura do local, estrutura física em boas condições. Revestimentos internos, instalações elétricas e hidráulicas também apresentam boas condições físicas.



Imóvel bem cuidado, revestimentos externos com boa manutenção. Trata-se de um galpão industrial, onde funciona uma loja de móveis e eletrônicos.

#### **IV - FINALIDADE:**

A finalidade do presente Laudo é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliado para fins de Avaliação Imobiliária dos lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 11 da Quadra 103, Loteamento Parque Sielândia, localizado à margem da Estrada do Tirirical, São Marcos, nesta Capital, no trecho compreendido entre a Praça São Cristóvão e o trecho da Rodovia São Luís- Ribamar, formando um polígono irregular e possui a área total de 3.458,00m (três mil quatrocentos e cinquenta e oito metros quadrados).

#### **V- PESQUISA**

A pesquisa foi realizada a partir do dia 22 de junho de 2021, utilizando o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, onde arbitramos o valor de mercado. Nossa avaliação é feita de forma criteriosa e alicerçada nas diretivas e regras da ABNT-Associação Brasileira de Normas e Técnicas, por meio da NBR 14.653/2004, partes 1, 2, e 4 inclusive apresentando informações que reforçam e comprovam o valor do imóvel (Quadro Amostral, Planilha de Cálculos).

Para pesquisa de valores, foram consultadas imobiliárias e corretores imobiliários locais, exame de documentos, investigação, diligências e informações testemunhais.

#### **VI – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO E INFRAESTRUTURA**

Imóvel localizado em área urbana comercial de grande movimentação, em avenida com asfalto e toda infraestrutura adequada para funcionamento de comércio. O local oferece rede elétrica, serviços de iluminação pública, telefonia, estacionamento com capacidade para até 40 automóveis, coleta de lixo e ônibus coletivo.

#### **VII - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AMBIENTES:**

**Galpão da frente:** Área composta com exposição das mercadorias; área para serviço de caixa ao fundo e dois banheiros (masculino e feminino). Piso cerâmica e forro em PVC.

**Galpão do meio:** apresenta depósito de armazenamento de mercadoria, refeitório, dois banheiros, feminino e masculino, um lavabo com pia de metal e sala reservada para armazenamento de materiais como celulares. Piso em cimento queimado, coberto com telha industrial.

**Galpão ao fundo:** depósito com portão de acesso para entra e sai de mercadorias. Piso em cimento queimado, coberto com telha industrial.

**Escada:** material em alumínio.

**Mezanino:** mede cerca de 136,5 m<sup>2</sup>, onde funciona o setor administrativo da loja.

**4 banheiros:** Paredes com cerâmica branca pia e vaso Deca.

**REFEITÓRIO:** Paredes com cerâmica branca.



**ESTACIONAMENTO:** Estacionamento para no máximo 40 veículos, localizado à frente do prédio comercial. Piso em revestimento de cimento.

Trata-se de um imóvel comercial, frente para a Avenida Guajajaras, esquina com a Avenida Tiradentes, (atualmente funciona o Eletro Mateus). Frente com ampla área livre para estacionamento com piso em cimento, fachada com onze portas de rolo e vidro. Contém em seu interior: um galpão amplo para exposição de mercadorias, com estrutura metálica e alvenaria, piso em cerâmica, forro em pvc, telha fibrocimento; dois banheiros; mezanino com acesso pela escada em alumínio, onde funciona o setor administrativo, distribuído em três salas para escritório, despensa e banheiro;

Apresenta ao fundo dois galpões para depósito com entrada para carga e descarga de material; área de alimentação (copa) com revestimento total na parede; dois banheiros (feminino e masculino), com revestimento.

O imóvel encontra-se em bom estado, estrutura com armação em ferro e concreto, piso em cerâmica e cimento, coberto com telha industrial galvanizada e fibrocimento.

**Conservação: Bom estado.**

### **XIII – ESCLARECIMENTOS**

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para a venda. Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação precisa. É importante observar condições de segurança, higiene, mobilidade, a localização, comércio, escolas, igrejas, conduções; enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

1) O imóvel vistoriado dos lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 11 da Quadra 103, Loteamento Parque Sielândia, localizado à margem da Estrada do Tirirical, São Marcos, nesta Capital, no trecho compreendido entre a Praça São Cristóvão e o trecho da Rodovia São Luís- Ribamar, formando um polígono irregular e possui a área total de 3.458,00m (três mil quatrocentos e cinquenta e oito metros quadrados). O prédio exposto encontra-se em uma das mais movimentadas avenidas de São Luís.

2) Trata-se de imóvel com boas condições estruturais e físicas; revestimentos internos em bom estado de conservação. Localização favorecida, com fácil acesso para quem desejar fazer compras, e com área de estacionamento amplo. Freqüentadores deste prédio comercial, são considerados com poder aquisitivo mediano.

Em virtude do exposto acima, cabe a esta avaliadora afirmar que:

Com as amostras encontradas na pesquisa de imóveis similares e aplicação ao método utilizado para chegar ao valor de mercado, esta avaliadora chega à conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário atual para a venda no valor de:

**R\$ 10.600.000,00 (Dez milhões e seiscentos mil reais)**

Esperamos ter explorado e trazido aos autos as informações técnicas necessárias, para convicção das partes e ao MM. Juiz, e assim colocamo-nos a vossa inteira disposição para outros esclarecimentos julgados pertinentes.



Nada mais havendo a consignar, damos por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO Pericial, aos 29 de julho de 2021.

## **ANEXOS**

**ANEXO I** : Pesquisa de Mercado;

**ANEXO II** : Memoriais de cálculos e tabela do CUB;

### **ANEXO I: Pesquisa de Mercado**

<b>PESQUISA DE MERCADO DO IMÓVEL – TERRENO LOTES 01,02,03,04,05,06,07 e 11</b>						
<i>Nº</i>	<i>Localização</i>	<i>Fonte</i>	<i>Telefone</i>	<i>Valor do Imóvel</i>	<i>Terreno</i>	<i>Valor do Metro2</i>
<b>01</b>	São Cristóvão - São Luís/MA	Site OLX	(98) 98882-0724	R\$ 1.200.000	2.758m2	R\$ 435,09
<b>02</b>	Av São Luís Rei De França, - Turu	Site Imóvel Web	(98) 98123-2313	R\$ 4.100.000	3.600m2	R\$1.138,88
<b>03</b>	Turu - São Luís/MA	Pereira Feitosa Imóveis	(98) 98155-4139	R\$ 400.000	1.800m2	R\$ 720,00
<b>04</b>	Av. Guajajaras, Tirirical – São Luís, MA	Pereira Feitosa Imóveis	(98) 4009-9000	R\$6.500.000	6.571,16m2	R\$ 989,17
<b>05</b>	Av. Guajajaras, São Luís, MA	Nelson Garcia	(98) 981139086	R\$21.000.000	13.647m2	R\$ 1.538,79
<b>Total</b>						<b>R\$ 964,38</b>

### **ANEXO II: Memoriais de cálculos;**

**MEMORIAL DE CÁLCULO – TERRENO LOTES 01,02,03, 04, 05, 06, 07 E 11**



**AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O VALOR DO M2 terreno**

**MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR M2 DAS 5 AMOSTRAS PESQUISADAS**

$$\text{Média Aritmética: } \frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das 5 amostras}}{5 \text{ (amostras)}} = \frac{\text{R\$ } 4.821,95}{5} = \text{R\$ } 964,38$$

**Valor do Imóvel: Área Total do Terreno x R\$ m2 Médio**

$$\text{Valor do Imóvel (terreno) na Média Aritmética: } 3.458,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 964,38 = \text{R\$ } 3.334.826,04$$

**MÉDIA HOMOGENEIZADA**

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{Soma do Valor do m}^2 \text{ de 3 amostras}}{3 \text{ (amostras)}} = \frac{\text{R\$ } 2.848,05}{3} = \text{R\$ } 949,35$$

**Valor do Imóvel na Média Homogeneizada: Área Total do Imóvel x R\$ m2 = 3.458m2 x R\$ 949,35 = R\$ 3.282.852,30**

**Valor do Imóvel na Média Homogeneizada = R\$ 3.282.852,30**

**Obs: Foram retirados os valores das amostras número 01 e 05 (a mais Alta e a mais Baixa).**

**MÉDIA PONDERADA**

**Valor do Imóvel na média aritmética: R\$ 964,38 + 20% = R\$ 1.157,25**

**R\$ 964,38 - 20% = R\$ 771,51**

**Amostras acima de R\$ 1.157,25m2 e abaixo de R\$ 771,51m2 serão retiradas para efeito de cálculo. Foram retiradas as amostras de números: 01, 02, 03, 04, 05, 08, 09, 10, 11 e 12 com isto sobraram 06 e 07.**

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das amostras restantes}}{3} = \frac{\text{R\$ } 2.848,05 \text{ m}^2}{3} = \text{R\$ } 949,35$$

**Valor do Imóvel = Área total do imóvel x média Ponderada = 3.458m2 x R\$ 949,35 = R\$ 3.282.852,30**

**Valor do Imóvel na Média Homogeneizada = R\$ 3.282.852,30**



**VALOR DO TERRENO N° 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 E 11**

**Valor médio estimado: R\$ 5.580.848,91** (Arredondamento de 70% por estar em uma localização privilegiada)

**Valor arredondado acrescido de 15% das duas testadas (possui acesso à duas ruas): R\$ 6.417.976,24**

**Limite inferior: R\$ 5.776.178,62** (Variação até o máximo de 10% - inferior)

**Limite superior: R\$ 7.059.773,86** (Variação até o máximo de 10% - superior)

**Valor arredondado arbitrado : R\$ 6.415.000,00** (Seis milhões quatrocentos e quinze mil reais)

**Valor médio m2: R\$ 6.415.000,00 / 3.458m2 = R\$ 1.855,11**

<b>MÉTODO EVOLUTIVO</b>			
	<b>ÁREA DO TERRENO</b>	<b>VALOR DO M2 (MÉDIA)</b>	
<b>TERRENO</b>	3.458,00m2	R\$ 1.855,11	
	<b>ÁREA EDIFICADA</b>	<b>VALOR DO CUB</b>	<b>FATOR DE CORREÇÃO</b>
<b>IMÓVEL</b>	2.500m2	R\$ 760,83	1,10%
Custo Unitário Básico de Construção/ Junho 2021 Fonte: www.cub.org.com..br			



### PLANILHA DE CÁLCULOS

#### A = VALOR DO TERRENO:

VALOR DO TERRENO: Área do Terreno x Valor médio do m2

VALOR DO TERRENO: 3.458,00m2 x R\$ 1.855,11

VALOR DO TERRENO: R\$ 6.414.970,38

#### A = VALOR DO IMÓVEL:

IMÓVEL = CUSTO X FATOR DE CORREÇÃO

CUSTO = (ÁREA EDIFICADA X CUB) x 1,10

CUSTO = (2.500m2 x R\$ 760,83) x 1,10

CUSTO = R\$ 2.090.000,00

#### APLICANDO FATOR DE CORREÇÃO:

IMÓVEL = CUSTO x FATOR DE CORREÇÃO

IMÓVEL = R\$ 2.090.000,00 x 1,10

IMÓVEL = R\$ 2.299.000,00

VALOR DO IMÓVEL = VALOR DO TERRENO + VALOR DO IMÓVEL

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 6.414.970,38 + R\$ 2.299.000,00

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 8.713.970,38

### CONCLUSÃO

Valor médio estimado: R\$ 9.630.390,00 (Arredondamento de 10%)

Limite inferior: R\$ 8.667.351,00 (Variação até o máximo de 10% - inferior)

Limite superior: R\$ 10.605.429,00 (Variação até o máximo de 10% - superior)

**SUGERIDO QUE O IMÓVEL SEJA TRANSACIONADO POR R\$ 10.600.000,00**

São Luís 29 de julho de 2021

**Silvana Maria Cordeiro Fiquene**

Avaliadora Judicial

Matrícula 177543

