

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Juiz (a) de Direito da 5ª Vara Cível

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO Nº 0830934-56.2017.8.10.0001 - Pje

OBJETOS DA AVALIAÇÃO

01 – Imóvel sob a matrícula nº 20.854, situado na Avenida São Marcos, nº 04, Ponta D'areia, nesta Capital, com área total de 6.164,40 m²; (seis mil cento e sessenta e quatro metros quadrados e quarenta centímetros quadrados).

Caracterização da região e infraestrutura: imóvel localizado em área praiana residencial e comercial, localizada na Península, agregando valor decorrente de sua localização e grande expectativa de exploração comercial e residencial, em rua com asfalto. O local oferece serviços de iluminação pública, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

Descrição do imóvel: Trata-se de um prédio comercial (antigo Hotel Praia Mar), em alvenaria, em laje pré-moldada e cobertura em telha de fibra, sustentação em pilares de concreto. Apresenta área de subestação, gerador, circuito vigia, parte hidráulica com cisterna e caixa d'água, instalação de combate a incêndio.

Prédio em quatro pavimentos com edificações, saber:

Pavimento térreo: Apresenta ampla área com calçadão de frente para o mar e ampla área para estacionamento; sala de recepção; banheiros masculino e feminino; 58 (cinquenta e oito) lojas para uso comercial, acabamento de primeira, banheiro em cada uma delas, com as seguintes metragens:

Loja 01-A = 32,02 m²;;

Lojas 01-B e 01-C = 32,04 m²;; cada;

Loja 02-A = 32,53 m²;;

Loja 02-B = 31,89 m²;;

Loja 02-C = 68,23 m²;;

Loja 02-D = 92,05 m²;;

Loja 03 = 62,41 m²;;

Loja 04 = 54,01 m²;;

Loja 05 = 90,99 m²;;

Loja 06 = 86,72 m²;;



Loja 07 = 357,96 m2;;

Loja 08-A e 08-B = 24,28 m2;;, cada;

Loja 08-C = 73,90 m2;;

Loja 08-D = 73,40 m2;;

Loja 09-A = 24,30 m2;;

Loja 09-B = 73,91 m2;;

Lojas 10, 12 e 13 = 73,85 m2;;, cada;

Loja 11 = 73,35 m2;

Loja 14-A = 73,83 m2;;

Loja 14-B = 73,96 m2;;

Loja 15 = 189,46 m2;;

Loja 16 = 500,17 m2;;

Lojas 17-A, 17-B, 17-C, 18-A, 18-B e 18-C = 70,74 m2;;, cada;

Loja 18 = 69,98 m2;;

Loja 20-A = 68,35 m2;;

Loja 20-B = 65,01 m2;;

Loja 21-A = 24,30 m2;;

Loja 21-B = 24,26 m2;;

Loja 22-A = 24,30 m2;;

Loja 22-B = 30,22 m2;;

Loja 23-A = 24,30 m2;;

Loja 23-B = 25,14 m2;;

Loja 24-A = 23,45 m2;;

Loja 24-B = 24,30 m2;;

Loja 25-A = 24,61 m2;;

Loja 25-B = 29,91 m2;;

Loja 26-A = 21,45 m2;;

Lojas 26-B, 26-C, 27-A, 27-B, 28, 29, 30 e 31 = 29,72 m2;;, cada;

Loja R1 = 27,60 m2;;



Loja R2 = 26,39 m2;;

Terraço A = 118,37 m2;;

Terraço B = 83,06 m2;.

Primeiro pavimento: Contém hall social e varandas. Apresenta 56 (cinquenta e seis) salas comerciais com banheiro em cada uma, medindo 25,00 m2; (vinte e cinco metros quadrados), cada; dois salões com 180,00 m2; (cento e oitenta metros quadrados), cada um.

Segundo pavimento: Contém hall social e varandas. Apresenta 56 (cinquenta e seis) salas comerciais com banheiro em cada uma, medindo 25,00 m2; (vinte e cinco metros quadrados), cada; dois salões com 180,00 m2; (cento e oitenta metros quadrados), cada um.

Terceiro pavimento: Apresenta um vão cujo espaço é utilizado para depósito, com projeção futura para ampliação dos negócios.

Conservação: Bom estado.

Valor da avaliação: R\$ 49.500.000,00 (quarenta e nove milhões e quinhentos mil reais).

02 – Imóvel sob a matrícula nº 53583 constituído do Lote de terreno próprio nº 23-C, no do Loteamento Jardim São Cristóvão, nesta Capital, com configuração geométrica irregular com área de 15.104,993 m2; .

Caracterização da região e infraestrutura: imóvel localizado em área residencial, em rua com asfalto, o local oferece serviços de iluminação pública, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

Descrição do imóvel: Trata-se de um terreno urbano, parcialmente murado, confrontando-se de frente com a Avenida Carlos Vasconcelos e pela lateral esquerda, com a Rua 23.

Imóvel sem benfeitorias, piso de terra, acidentado, com vegetação em seu interior.

Conservação: Regular estado.

Valor da avaliação: R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil 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 semelhantes. São selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta ou negociados e opiniões de corretores e com base nestes dados determina-se o valor unitário a ser aplicado.

CONCLUSÃO:

Com base nos procedimentos empregados no presente Laudo, **adota-se para esta Avaliação Judicial o valor de R\$ 51.700.000,00 (cinquenta e um milhões e setecentos mil reais).**

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.

São Luís 21 de setembro de 2021

Silvana Maria Cordeiro Fiquene

Avaliadora Judicial

Matrícula 177543

