

# Avalor

Engenharia de Avaliações

**São Paulo - SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar

Campo Belo CEP 04604-007

Fone: +55 (11) 2476-5152

Fax: +55 (11) 5041-6793

contato@avalor.com.br

www.avalor.com.br

## LAUDO DE AVALIAÇÃO



### TERRENO URBANO

Rua S, s/n

Cohab Anil I

**SÃO LUÍS – MA**

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8900

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitoria | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9800

## Sumário

1. PRELIMINARES .....	4
2. RESUMO DA AVALIAÇÃO.....	4
3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	5
4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL .....	5
4.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL.....	5
4.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....	6
4.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....	6
4.2.1. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO.....	6
4.2.2. CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SOCIOECONÔMICO DA POPULAÇÃO .....	8
4.3. METODOLOGIA APLICADA .....	8
4.4. AVALIAÇÃO DE MERCADO.....	8
4.4.1 METODOLOGIA APLICADA .....	8
4.4.2 PESQUISA DE MERCADO.....	9
4.5. TRATAMENTO POR FATORES .....	11
4.5.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL .....	11
4.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ .....	12
5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....	14
6. ANEXOS .....	17

## SUMÁRIO EXECUTIVO

AVALOR Engenharia de Avaliações Ltda, registrada no CREA/SP Nº 1697050 especializada em Engenharia de Avaliações, através de seu Responsável Técnico, Engenheiro Civil Breno Jardim, em conformidade com a Lei Federal nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresenta o laudo que segue.

## NORMAS TÉCNICAS

Os Laudos apresentados pela AVALOR Engenharia são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução n.º 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:

NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais

NBR 14.653-4 - Empreendimentos

NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios Edifícios

**Avalor**

Engenharia de Avaliações

**São Paulo - SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

**1. PRELIMINARES**

- **Projeto:** 1159020;
- **Solicitante:** Creditmix Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados;
- **Cnpj:** 09.072.384/0001-22;
- **Objeto:** Terrenos Urbanos;
- **Endereço:** Rua S, s/n, Cohab Anil I, São Luís – MA;
- **Data:** Setembro de 2020;
- **Finalidade:** Determinação do Valor Justo de Mercado e Liquidez.

**2. RESUMO DA AVALIAÇÃO**

ITENS	VALORES DE MERCADO (R\$)	VALORES DE LIQUIDEZ (R\$)
<b>A) Terreno Matrícula 9.073</b>	<b>R\$ 470.000,00</b> (Quatrocentos e setenta mil Reais)	<b>R\$ 330.000,00</b> (Trezentos e trinta mil Reais)
<b>B) Terreno Matrícula 8.113</b>	<b>R\$ 470.000,00</b> (Quatrocentos e setenta mil Reais)	<b>R\$ 330.000,00</b> (Trezentos e trinta mil Reais)
<b>C) Valor Total</b>	<b>R\$ 940.000,00</b> (Novecentos e quarenta mil Reais)	<b>R\$ 660.000,00</b> (Seiscentos e sessenta mil Reais)

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8949

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitoria | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

### 3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando, apresentam algumas características intrínsecas e extrínsecas peculiares que devem ser ponderadas.

Quanto às características extrínsecas, os terrenos possuem ótima localização ficando próximos das Avenidas Jerônimo de Albuquerque, Principal e da Estrada de Ribamar, facilitando o acesso a São Luís - MA.

Quanto às características intrínsecas, cabe salientar que não foi possível a realização da vistoria, adotando-se situação paradigma.

Desta forma, o diagnóstico de mercado é favorável e com uma absorção pelo mercado de médio a longo prazo, se ofertado o imóvel pelo valor avaliado no presente laudo

## 4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

### 4.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL

Para a elaboração do presente laudo o contratante forneceu as cópias da Certidões de Inteiro Teor expedidas pela Serventia Extrajudicial do 1º Ofício Comarca da Ilha de São Luís – MA. Os documentos encontram-se anexos no final do presente laudo avaliatório.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, os documentos de titulação foram utilizados somente para fins descritivos do imóvel.

# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

### 4.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Os imóveis avaliando se tratam de dois terrenos lideiros urbanos, localizados na Rua S, s/n, bairro Cohab anil I, São Luís – MA. Os imóveis em suas amplas dimensões são lideiros e estão em posição de esquina, possuindo as seguintes áreas:

Matrícula	Área (m <sup>2</sup> )
9.073	1.160,00
8.113	1.160,00

Cabe ressaltar que não foi possível a realização da vistoria do imóvel, adotando-se situação paradigma.

### 4.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

#### 4.2.1. Situação, Localização e Condições de Acesso

O imóvel avaliando situa-se na Rua S, s/n, no bairro Cohab Anil I, São Luís - MA;

**Gabarito viário:** O logradouro de situação se constitui em uma via local.

**Tráfego:** O tráfego é baixa no logradouro do imóvel.

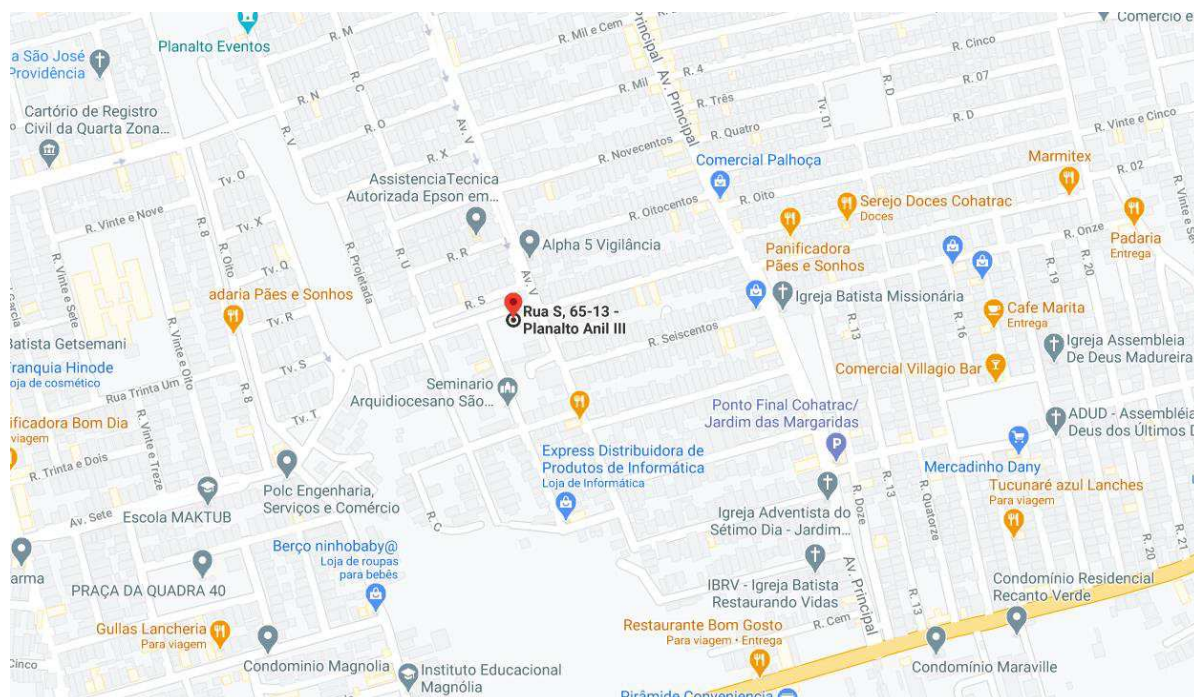
**Transporte coletivo:** Encontram-se linhas de transporte coletivo nas imediações.

# Avalor

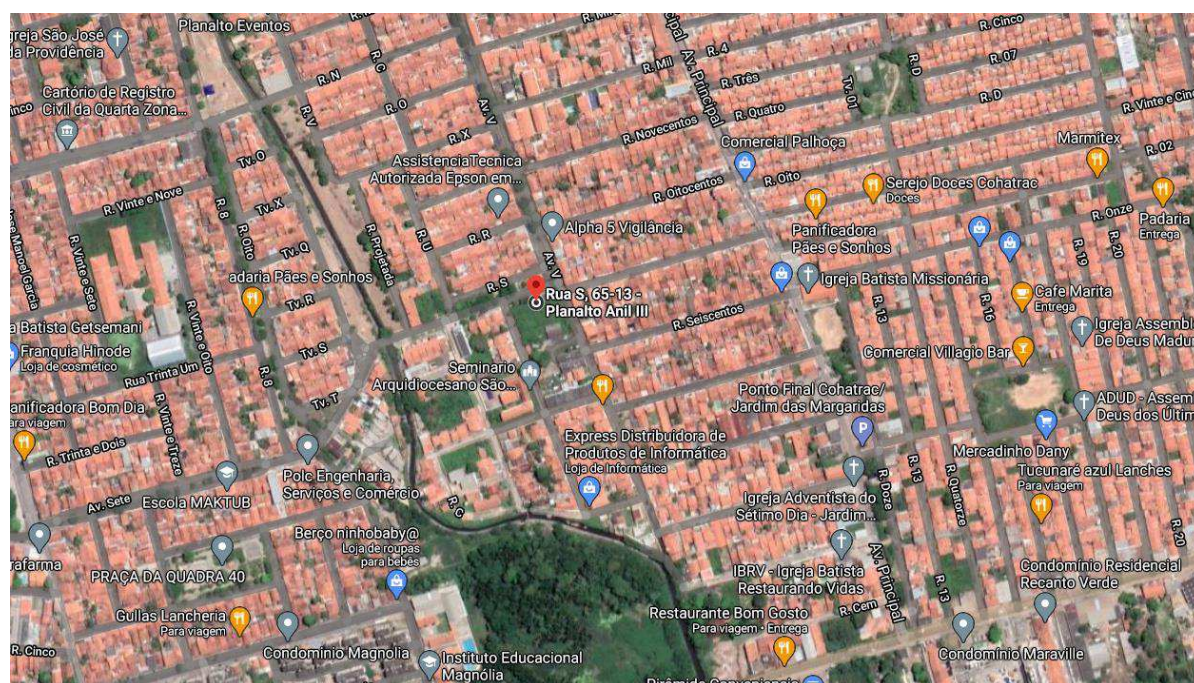
Engenharia de Avaliações

## São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br



Detalhes Maps – Google Maps



Detalhes Satélite – Google Earth

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitória | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

#### 4.2.2. Características de Ocupação do Solo, Padrão Construtivo da Região e Nível Socioeconômico da População.

A região onde se situa o imóvel avaliando, apresenta característica de ocupação mista, residencial e comercial.

O padrão construtivo das casas e prédios na vizinhança é de baixo e o nível socioeconômico da região é igualmente baixo.

### 4.3. METODOLOGIA APLICADA

Foi empregado na presente avaliação o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, definido conforme segue:

**Método Comparativo de Dados de Mercado:** Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2/2011.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como a amostra do mercado imobiliário.

### 4.4. AVALIAÇÃO DE MERCADO

#### 4.4.1 Metodologia Aplicada

**Método Comparativo de Dados de Mercado:** Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que



exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2:2011. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

#### 4.4.2 Pesquisa de Mercado

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível”. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneas à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Serão considerados semelhantes elementos que:

- Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadoológicas equivalentes às do bem avaliando;
- Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;
- Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);

# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

- d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:
- Dimensões compatíveis;
  - Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);
  - Padrão construtivo semelhante;
  - Estado de conservação e obsolescência similares.

Além destas condições de semelhança, observar que:

- e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;
- f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;
- g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;
- h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativas, sempre que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações;
- i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado.
- j) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-9639

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitória | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

## 4.5. TRATAMENTO POR FATORES

Os fatores a serem utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- a) correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;
- b) isenção e identificação das fontes de informação, esta última no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;
- c) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
- d) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.

### 4.5.1 Determinação do Valor de Mercado do Imóvel

Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, os valores de mercado dos imóveis avaliando, em Setembro de 2020, correspondem, por arredondamento, a:

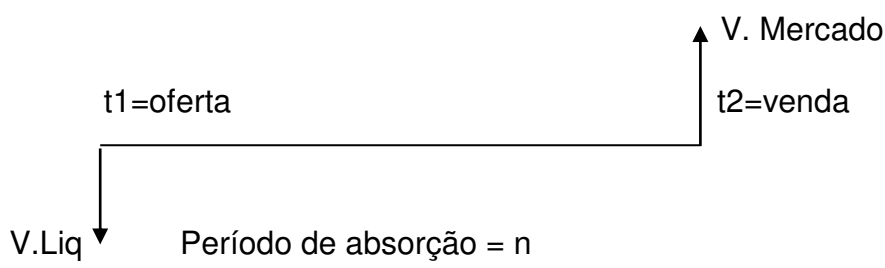
ITENS	VALORES DE MERCADO (R\$)
A) Terreno - Matrícula 9.073	<b>R\$ 470.000,00</b> (Quatrocentos e setenta mil Reais)
B) Terreno - Matrícula 8.113	<b>R\$ 470.000,00</b> (Quatrocentos e setenta mil Reais)
C) Valor Total (A+B)	<b>R\$ 940.000,00</b> (Novecentos e quarenta mil Reais)

## 4.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ

Valor de liquidez corresponde ao valor pelo qual, provavelmente, o imóvel seria absorvido pelo mercado de forma instantânea.

A determinação deste valor corresponde a um desconto imposto sobre o valor de mercado acima obtido, decorrente dos custos financeiros gerados no tempo compreendido entre a oferta e a venda efetiva.

Do ponto de vista da Engenharia Econômica, este desconto é representado pelo fluxo de caixa a seguir:



Como se pode observar, o valor presente do fluxo de caixa acima corresponde ao Valor de Liquidez e é dado pela capitalização do Valor de Mercado, conforme segue:

**Avalor**

Engenharia de Avaliações

**São Paulo - SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

$$\text{Valor liquidez} = \text{Valor de Mercado} / (1 + i)^n$$

Onde:

i = composição da taxa de aplicação de capitais e da taxa de risco;

n = período de absorção, isto é, período compreendido entre a colocação do imóvel em oferta e (t1) e da efetivação da venda.

Para o imóvel avaliando, considerou-se a hipótese de absorção pelo mercado imobiliário local em dezoito (18) meses. Esta hipótese origina um custo financeiro decorrente da imobilização do capital durante este período, deixando de auferir os rendimentos referentes à aplicação deste capital no mercado de capitais. Além, disso, acrescentou-se o risco advindo da negociação.

Admitiu-se a soma de uma taxa de remuneração mínima de 1,00% ao mês e uma taxa de risco de 1,00%, resultando uma taxa total de 2,01% com capitalização mensal. Logo, os valores de liquidez para os imóveis avaliando, em Setembro de 2020, por arredondamento, equivalem à:

ITENS	VALORES DE LIQUIDEZ (R\$)
<b>A) Terreno – Matrícula 9.073</b>	<b>R\$ 330.000,00</b> (Trezentos e trinta mil Reais)
<b>B) Terreno – Matrícula 8.113</b>	<b>R\$ 330.000,00</b> (Trezentos e trinta mil Reais)
<b>C) Valor Total (A+B)</b>	<b>R\$ 660.000,00</b> (Seiscentos e sessenta mil Reais)

## 5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.2.3:

“A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas”. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.

**a) Graus de fundamentação com o uso do tratamento por fatores:**

Tabela 4 página 18 da NBR 14.653-

**Graus de fundamentação como uso do tratamento por fatores:**

Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores.

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3

3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*a

Pontuação = 9

**Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios.**

- Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4 a seguir:

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

**Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores.**

Serão enquadrados na tabela a seguir:

# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8669

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitoria | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863



## 6. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

**Anexo 1:** Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório;

**Anexo 2:** Documentação Legal;

São Paulo, 15 de Setembro de 2020.



**BRENO JARDIM KUHN**

**AVALOR ENGENHARIA**

**CNPJ 13016939000196**

**CREA 1697050**

# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

### ANEXO 01

### MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-9689

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitoria | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

# Avalor

**Avalor**

Engenharia de Avaliações

**São Paulo - SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

**QUADRO DE ELEMENTOS PESQUISADOS**

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8999

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitoria | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

**Avalor**

# Avalor

**Engenharia de Avaliações****São Paulo - SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

<b>Endereço:</b>	Estrada de Ribamar				
<b>Bairro:</b>	Pindaí	<b>Cidade:</b>	Paço do Lumiar	<b>UF:</b>	MA
<b>Situação:</b>	1 Frontes		<b>Telefone:</b>	(98) 98829-3817	
<b>Infraestrutura Pública:</b>	Sim	<b>Posição:</b>	Meio de Quadra	<b>Área (m²):</b>	800,00
<b>Superfície:</b>	Seca	<b>Topografia:</b>	Plano	<b>Valor (R\$)</b>	R\$ 250.000,00
<b>Acesso:</b>	Favorável	<b>Vocação:</b>	Com.e Res.	<b>Valor unit.(R\$/m²)</b>	R\$ 312,50

<b>Endereço:</b>	Rua Francisco Guimarães				
<b>Bairro:</b>	Cohab Anil I	<b>Cidade:</b>	São Luís	<b>UF:</b>	MA
<b>Situação:</b>	2 Frontes		<b>Telefone:</b>	(98) 98829-3817	
<b>Infraestrutura Pública:</b>	Sim	<b>Posição:</b>	Esquina	<b>Área (m²):</b>	720,00
<b>Superfície:</b>	Seca	<b>Topografia:</b>	Plano	<b>Valor (R\$)</b>	R\$ 320.000,00
<b>Acesso:</b>	Favorável	<b>Vocação:</b>	Com.e Res.	<b>Valor unit.(R\$/m²)</b>	R\$ 444,44

<b>Endereço:</b>	Avenida Quatro				
<b>Bairro:</b>	Cohab Anil I	<b>Cidade:</b>	São Luís	<b>UF:</b>	MA
<b>Situação:</b>	1 Frente		<b>Telefone:</b>		
<b>Infraestrutura Pública:</b>	Sim	<b>Posição:</b>	Meio de Quadra	<b>Área (m²):</b>	2.930,00
<b>Superfície:</b>	Seca	<b>Topografia:</b>	Plano	<b>Valor (R\$)</b>	R\$ 1.700.000,00
<b>Acesso:</b>	Favorável	<b>Vocação:</b>	Res.	<b>Valor unit.(R\$/m²)</b>	R\$ 580,20

<b>Endereço:</b>	Estrada de Ribamar				
<b>Bairro:</b>	Forquilha	<b>Cidade:</b>	São Luís	<b>UF:</b>	MA
<b>Situação:</b>	1 Frente		<b>Telefone:</b>	(98) 98732-2333	
<b>Infraestrutura Pública:</b>	Sim	<b>Posição:</b>	Meio de Quadra	<b>Área (m²):</b>	1.125,00
<b>Superfície:</b>	Seca	<b>Topografia:</b>	Plano	<b>Valor (R\$)</b>	R\$ 480.000,00
<b>Acesso:</b>	Favorável	<b>Vocação:</b>	Com.e Res.	<b>Valor unit.(R\$/m²)</b>	R\$ 426,67

<b>Endereço:</b>	Estrada da Maioba				
<b>Bairro:</b>	Cohatrac V	<b>Cidade:</b>	São José do Ribamar	<b>UF:</b>	MA
<b>Situação:</b>	2 Frontes		<b>Telefone:</b>	(98) 98123-2313	
<b>Infraestrutura Pública:</b>	Sim	<b>Posição:</b>	Meio de Quadra	<b>Área (m²):</b>	400,00
<b>Superfície:</b>	Seca	<b>Topografia:</b>	Plano	<b>Valor (R\$)</b>	R\$ 130.000,00
<b>Acesso:</b>	Favorável	<b>Vocação:</b>	Com.e Res.	<b>Valor unit.(R\$/m²)</b>	R\$ 325,00

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8639

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitoria | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863



Engenharia de Avaliações

**São Paulo - SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

**Homogeneização para Avaliação:**

Nº	Valor R\$	Área. Lote m²	f- Área #	f- Localização #	f-Oferta #	f-Topografia #	f-Posição #	f-Superfície #	Homogein. R\$/m²		
1	R\$ 250.000,00	800,00	0,99	0,99	0,90	1,05	1,00	1,10	318,38		
2	R\$ 320.000,00	720,00	0,98	1,00	0,90	1,03	1,00	1,04	419,91		
3	R\$ 1.700.000,00	2930,00	1,02	0,99	0,90	1,02	1,00	1,02	548,60		
4	R\$ 480.000,00	1125,00	1,00	0,99	0,90	1,03	1,00	1,07	418,97		
5	R\$ 130.000,00	400,00	0,94	0,99	0,90	1,07	1,00	1,10	320,38		
									Média	405,25	
									Saneamento	Mín.	303,94
										Máx.	506,56

**Cálculo do Valor Matrícula 9.073:**

Área do Imóvel Avaliando (m²):  Valor unit.(R\$/m²):  Valor do Imóvel (R\$) :

**VALOR TOTAL (R\$):**

**Cálculo do Valor Matrícula 9.073:**

Área do Imóvel Avaliando (m²):  Valor unit.(R\$/m²):  Valor do Imóvel (R\$) :

**VALOR TOTAL (R\$):**

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8919

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitoria | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863



# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

### ANEXO 2:

### DOCUMENTAÇÃO LEGAL

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8229

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Vitoria | ES**  
(027) 4062-9439

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

# Avalor



**SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DO 1º OFÍCIO  
 COMARCA DA ILHA DE SÃO LUIS - MA  
 TERMO JUDICIÁRIO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR**

**Luciene Castelo Branco Campos dos Santos**  
 Tabeliã / Registradora Titular

**Clemilson Sousa Moura**  
 Tabelião / Registrador Substituto

**Liziane Santos Pereira Bosaipo**  
 Tabeliã / Registradora Substituta

**Anna Carolina Santos Moura Barreto**  
 Tabeliã / Registradora Substituta

**Luciano de Sousa Cantanhêde**  
 Escrevente Autorizado

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

CERTIFICO a requerimento verbal da parte interessada, que revendo os livros de Registro Geral de Imóveis desta serventia a meu cargo, encontrei na matrícula nº 9073, registro com o seguinte teor:

Imóvel Constituído de um terreno, desmembrado de área maior, do **SÍTIO SÃO RAIMUNDO**, também conhecido por "**CASACA**", situado na Estrada da Maioba, neste município de São José de Ribamar, com as seguintes dimensões, limites e área: mede de frente, 40,00m(quarenta metros)limita-se com a Rua Projetada; lateral direita, mede 29,00m(vinte e nove metros)limitando-se com terreno da Cohab;lateral esquerdo, mede 29,00m(vinte e nove metros)limitando-se com o terreno do Sr. Geraldo; fundo, mede 40,00m(quarenta metros)limitando-se com terreno Maria de Nazaré Ferreira; perfazendo uma área total de **1.160,00m² (hum mil, cento e sessenta metros quadrados)**. **PROPRIETÁRIO - JOSÉ GERARDO DE ABREU**, brasileiro, casado, comerciante, residente e domiciliado em São Luis-MA., portador do RG-nº108.586-MA e CIC-nº012.298.853-15. **REGISTRO ANTERIOR:** sob o nº R-01, fls: 190 do Livro 2-T, na matrícula nº 6.941 do Cartório de Registro Geral de Imóveis e Hipotecas desta Comarca de Ribamar, 21 de outubro de 1983. (ASS.) Diomedes da Silva, O OFICIAL.

**REGISTRO NÚMERO 01 - MATRÍCULA NÚMERO 9.073-** Nos termos da escritura pública de compra e venda, passada nas notas do Tabelião do 1º Ofício desta cidade, Diomedes da Silva Pereira, assinada pela Escrevente Substituta, Filomena Maria do Carmo Pereira, em data de 30 de outubro de 1983, lavrada no Livro nº 42, fls: 63, o imóvel objeto desta matrícula, foi adquirido pelo proprietário acima qualificado, na compra feita a **CARLOS FERREIRA**, brasileiro, solteiro, pedreiro, residente e domiciliado na Estrada da Maioba, neste município, portador da Carteira de Identidade nº 468.856-MA; pelo valor de CR\$ 300.000,00 (trezentos mil cruzeiros). O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar, 21 de outubro de 1983. (ASS.) Diomedes da Silva, O OFICIAL. **(MIGRADO DO LIVRO 2-A/C, FOLHA 286)**.

Dada e passada a presente certidão, neste Termo Judiciário de São José de Ribamar, Comarca da Ilha de São Luís, Estado do Maranhão. Emolumentos: Certidão - Código 16.24.1 Emolumentos: R\$ 33,00, Ferc: R\$ 1,00. Valor Total R\$ 34,00. Selo de Certidão nº 02067053.

São José de Ribamar/MA, 6 de setembro de 2019.

**CLEMILSON SOUSA MOURA**  
 Tabelião Substituto



Assinado Digitalmente por **LUCIANO DE SOUSA CANTANHEDE** (91463483368)  
 Data: 06/09/2019 15:28:47 -03:00

Avenida Gonçalves Dias, nº 415, Centro, São José de Ribamar / MA - CEP: 65.110-000  
 Telefones: (98) 3224-3488 / (98) 3224-1799 - Email: cartoriosjribamar@hotmail.com

FONE: (98)3224-3488. EMAIL: cartoriosjribamar@hotmail.com



**SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DO 1º OFÍCIO  
 COMARCA DA ILHA DE SÃO LUIS - MA  
 TERMO JUDICIÁRIO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR**

**Luciene Castelo Branco Campos dos Santos**  
 Tabeliã / Registradora Titular

**Clemilson Sousa Moura**  
 Tabelião / Registrador Substituto

**Lizlane Santos Pereira Bosaipo**  
 Tabeliã / Registradora Substituta

**Anna Carolina Santos Moura Barreto**  
 Tabeliã / Registradora Substituta

**Luciano de Sousa Cantanhêde**  
 Escrevente Autorizado

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

**CERTIFICO** a requerimento verbal da parte interessada, que revendo os livros de Registro Geral de Imóveis desta serventia a meu cargo, encontrei na matrícula nº 8113, registro com o seguinte teor:

Imóvel Constituído de um terreno, desmembrado de área maior, do Sítio São Raimundo também conhecido por Casaca, situado na Estrada da Maioba, neste município de São José de Ribamar, com as seguintes dimensões, limites e área: mede de **frente** 40,00 m (quarenta metros), limita-se com a Rua Projetada; **lateral direita** mede 29,00 m (vinte e nove metros), limita-se com o terreno da Cohab; **lado esquerdo** mede 29,00 m (vinte e nove metros), e limita-se com o terreno do Sr. Geraldo; **fundo**, mede 40,00 m (quarenta metros) e limita-se com Maria do Nazaré Ferreira; perfazendo uma área total de **1.160,00 m² (hum mil, cento e sessenta metros quadrados)**. **PROPRIETÁRIO - JOSÉ GERAL DE ABREU**, brasileiro, casado, comerciante, portador da CI nº 108.586-MA e **CIC nº 012.298.853-15**, residente e domiciliado em São Luís – Maranhão. O referido é verdade e dou fé. **REGISTRO ANTERIOR**: Sob o nº R-01, às fls. 190, do Livro nº 2-T, na matrícula nº 6.941, deste Cartório. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar, 01 de julho de 1983. (ASS.) Diomedes da Silva Pereira, O Oficial.

**REGISTRO NÚMERO 01 - MATRÍCULA NÚMERO 8.113** - Nos termos da escritura pública de compra e venda, passada nas notas do Tabelião do 1º Ofício de esta cidade, Diomedes da Silva Pereira, assinada pela Escrevente substituta, Filomena Maria do Carmo Pereira, em data de 30 de junho de 1983, lavrada no Livro 42, às fls. 63, o imóvel objeto da presente matrícula, foi adquirido pelo proprietário acima qualificado, na compra feita a **CARLOS FERREIRA**, brasileiro, solteiro, pedreiro, residente e domiciliado na Estrada da Maioba, neste município, portador da Carteira de Identidade nº 468.856 – MA, pelo valor de Cr\$300.000,00 (trezentos mil cruzeiros). O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar, 01 de julho de 1983. (ASS.) Diomedes da Silva Pereira, O Oficial. **(MIGRADOS DO LIVRO 2-Z, FOLHA 222)**.

Dada e passada a presente certidão, neste Termo Judiciário de São José de Ribamar, Comarca da Ilha de São Luis, Estado do Maranhão. Emolumentos: Certidão - Código 16.24.1 Emolumentos: R\$ 33,00, Ferc: R\$ 1,00, Valor Total R\$ 34,00. Selo de Certidão nº 02067055.

São José de Ribamar/MA, 6 de setembro de 2019.

**CLEMILSON SOUSA MOURA**  
 Tabelião Substituto



Assinado Digitalmente por **LUCIANO DE SOUSA CANTANHEDE** (91483483368)  
 Data: 08/09/2019 15:28:48 -03:00

Avenida Gonçalves Dias, nº 415, Centro, São José de Ribamar / MA - CEP 65 110-000  
 Telefones: (98) 3224-3488 / (98) 3224-1799 - Email: cartoriosjribamar@hotmail.com

FONE: (98)3224-3488. EMAIL: cartoriosjribamar@hotmail.com

VALIDE ESTE DOCUMENTO EM www.cartoriosmaranhao.com.br COM O CÓDIGO F062FEE0-D0D3-11E9-83A6-8768DCA87725



**RUBENS GARCIA DOS SANTOS**

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635  
 RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570  
 TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452  
 RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

<b>SOLICITANTE:</b>	CREDITMIX FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS
<b>IMÓVEL AVALIANDO:</b>	RUA S, ALTURA DO N.º 50, COHAB ANIL I, SÃO LUÍS/ MA – CEP: 65052-050, ANTIGA ESTRADA DA MAIOBA, SÍTIO SÃO RAIMUNDO CASACA

## INTRODUÇÃO

Trata-se de Avaliação Extrajudicial requisitada pela empresa CREDITMIX FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.072.384/0001-22 sobre imóvel localizado na zona urbana de São Luís/MA, na Rua S, altura do n.º 50, Cohab Anil I – CEP: 65052-050, antiga Estrada da Maioba, Sítio São Raimundo Casaca, sendo um terreno sem construções.

O imóvel em avaliação está devidamente descrito e caracterizado na matrícula n.º 8.113 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de São Luís com 1.160,00 m<sup>2</sup> (mil cento e sessenta metros quadrados) de área terreno, sem área edificada averbada na referida matrícula do imóvel.

Os procedimentos técnicos que serão aplicados para os cálculos do valor do imóvel avaliando serão consubstanciados nas normas oficiais da ABNT-NBR 14.653/2.

**RUBENS GARCIA DOS SANTOS**

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635  
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570  
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452  
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

**RELATÓRIO DE VISTORIA**

Este signatário procedeu a vistoria geral do imóvel avaliando, passando a analisar seus aspectos objetivos, os quais são essenciais para mensurar o valor real do objeto desta avaliação, conforme a seguir expostos.

**I) DO LOCAL:** O imóvel em avaliação está localizado em São Luís/MA, na Rua S, altura do n.º 50, Cohab Anil I – CEP: 65052-050, antiga Estrada da Maioba, Sítio São Raimundo Casaca. A região possui acesso facilitado por intermédio da Estrada de Ribamar e também da Avenida Jerônimo de Albuquerque, bem como das seguintes vias: Rua Trinta e oito, Rua seiscentos, Avenida Sete, Rua Seiscentos, Rua B, Rua Projetada B que são adjacentes ao logradouro do imóvel avaliando e que igualmente interligam os diversos bairros de São Luís/MA.

A via principal para a qual o imóvel avaliando entesta é dotada de todos os melhoramentos urbanos com densidade ocupacional média e dispendo de infraestrutura pública, conforme análise detalhada na Tabela de Coleta de Dados.

A Rua S (antiga Estrada da Maioba) onde se dá a fachada do imóvel avaliando (IA) não é uma das vias de grande circulação na cidade de São Luís/MA, não fazendo parte do itinerário de linhas de ônibus municipal e intermunicipal, onde o transporte público mais próximo está localizado em aproximadamente 400 (quatrocentos) metros.

**RUBENS GARCIA DOS SANTOS**  
 PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635  
 RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570  
 TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452  
 RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

O recorte ilustrativo abaixo posiciona o imóvel em avaliação na região, entestando para Rua S, altura do n.º 50, Cohab Anil I, São Luís/MA – CEP: 65052-050, antiga Estrada da Maioba, Sítio São Raimundo Casaca, conforme abaixo colacionado:



**Foto 01** – Imagem da localização do imóvel avaliando – Google Earth imagem de 1970

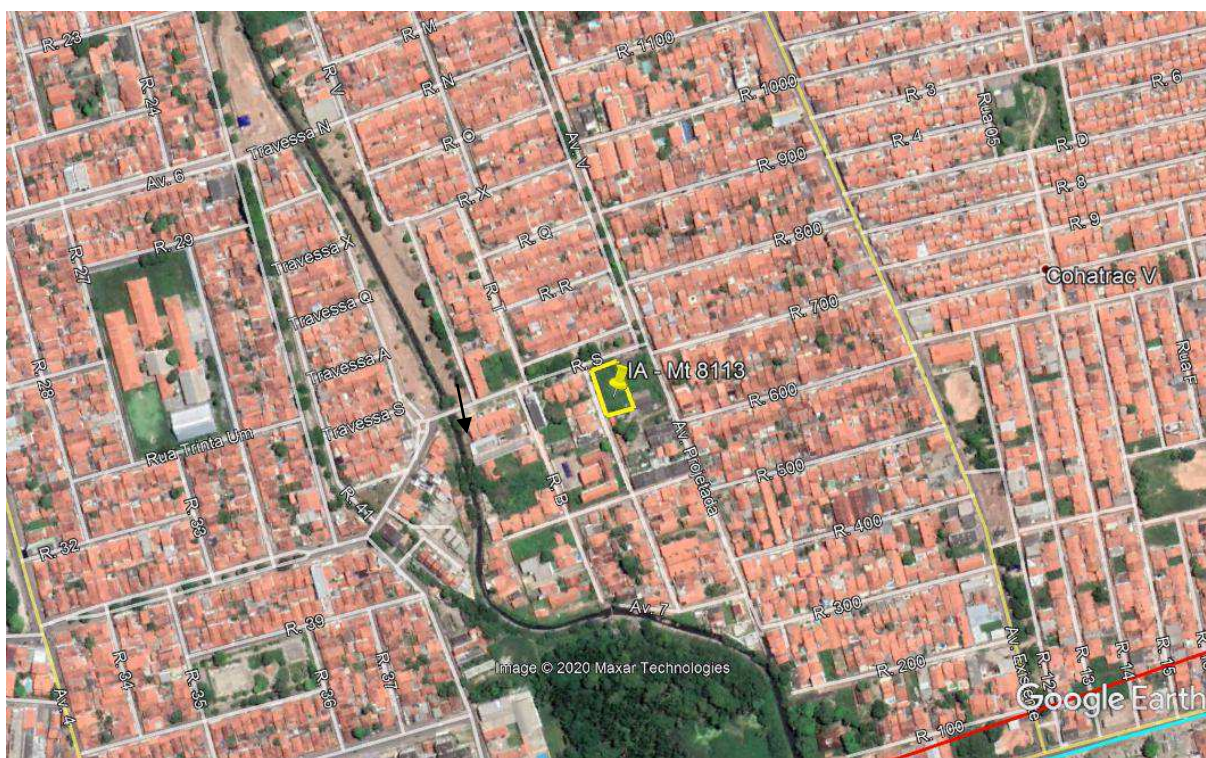


**Foto 02** – Imagem da localização do imóvel avaliando – Google Earth imagem de 08/2020

**RUBENS GARCIA DOS SANTOS**

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635  
 RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570  
 TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452  
 RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

A ocupação dominante no local é predominantemente mista, composto por casas, sem empreendimentos verticais na região. Ademais, os imóveis residenciais são de tipologia unifamiliar de médio padrão, destinadas à classe média. Entretanto, ressalta-se que os imóveis comerciais existentes são definidos pelas atividades de apoio a região, encontrando-se ao longo da Avenida Projetada e algumas adjacentes, as quais constituem aquela região de médio padrão, conforme ilustração abaixo:



**Foto 03** – Outra imagem da localização do imóvel avaliando – Google Earth

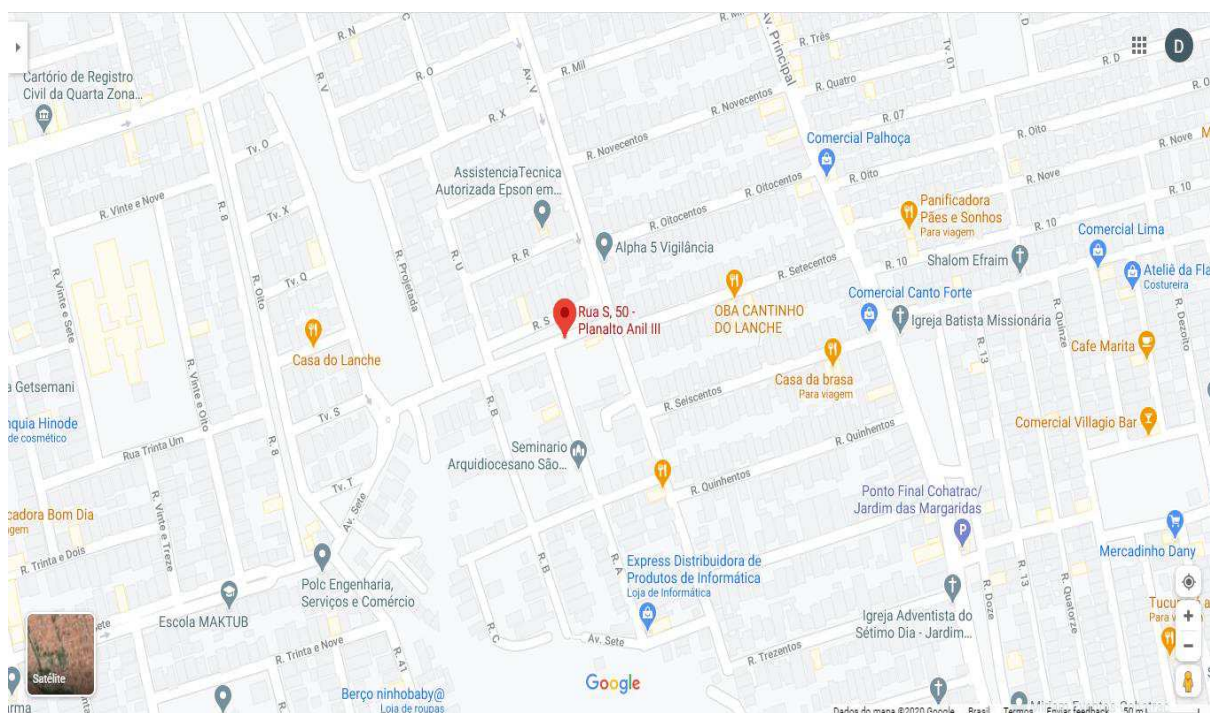
Cohab Anil I é um bairro tradicional do município de São Luís e apesar da pequena superfície, o bairro está próximo a Padaria Vitória, Igreja Batista Missionária, Mercearia Comercial Canto Forte, Escola Maktub, Alpha 5 Vigilância, Mercadinho Dany, Restaurante Bom Gosto, O Gaúcho Churrascaria, Maternidade

**RUBENS GARCIA DOS SANTOS**

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635  
 RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570  
 TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452  
 RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

Benedito Leite, Farmácia Extrafarma, bem como outros comércios que oferecem apoio à região de padrão de médio.

O imóvel em avaliação está localizado à aproximadamente 15.500m (quinze mil e quinhentos metros) cerca de 30 (trinta) minutos de distância do Centro do Município de São Luís, conforme ilustração abaixo:



**Foto 04** – Outra imagem da localização do imóvel avaliando – Google Maps

São Luís é um município brasileiro e a capital do estado do Maranhão. Localiza-se na ilha de Upaon-Açu no Atlântico Sul, entre as baías de São Marcos e São José de Ribamar, no Golfão Maranhense. Em 1621 quando o Brasil foi dividido em duas unidades administrativas — Estado do Maranhão e Estado do Brasil — São Luís foi a capital da primeira unidade administrativa. No ano de 1997 o centro histórico da cidade foi declarado patrimônio cultural da humanidade pela UNESCO.

**RUBENS GARCIA DOS SANTOS**

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635  
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570  
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452  
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

O município é sede da Região de Planejamento da Ilha do Maranhão (composta pelos 4 municípios localizados na ilha de Upaon-Açu) e da Região Metropolitana de São Luís composta por 13 municípios que totalizam 1.633.117 habitantes. O Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) de São Luís, segundo dados das Nações Unidas datados do ano 2010, é de 0,768 acima da média brasileira, o 3ª melhor IDH entre as capitais da região Nordeste do Brasil, e 4ª entre todos os 1.794 municípios da região.

O município de São Luís ocupa uma área de 834,785km<sup>2</sup> e ocupa uma área que representa 0,2492% do estado do Maranhão, 0,0532% da Região Nordeste e 0,0097% do território nacional. Perímetro urbano de 96,27% e rural de 3,73%. Segundo este Censo 2010, a população jovem chegava a 63,87 por cento (555.709 habitantes) com idade inferior a 29 anos, destacando-se que 375.624 (40,17%) menores de 19 anos.

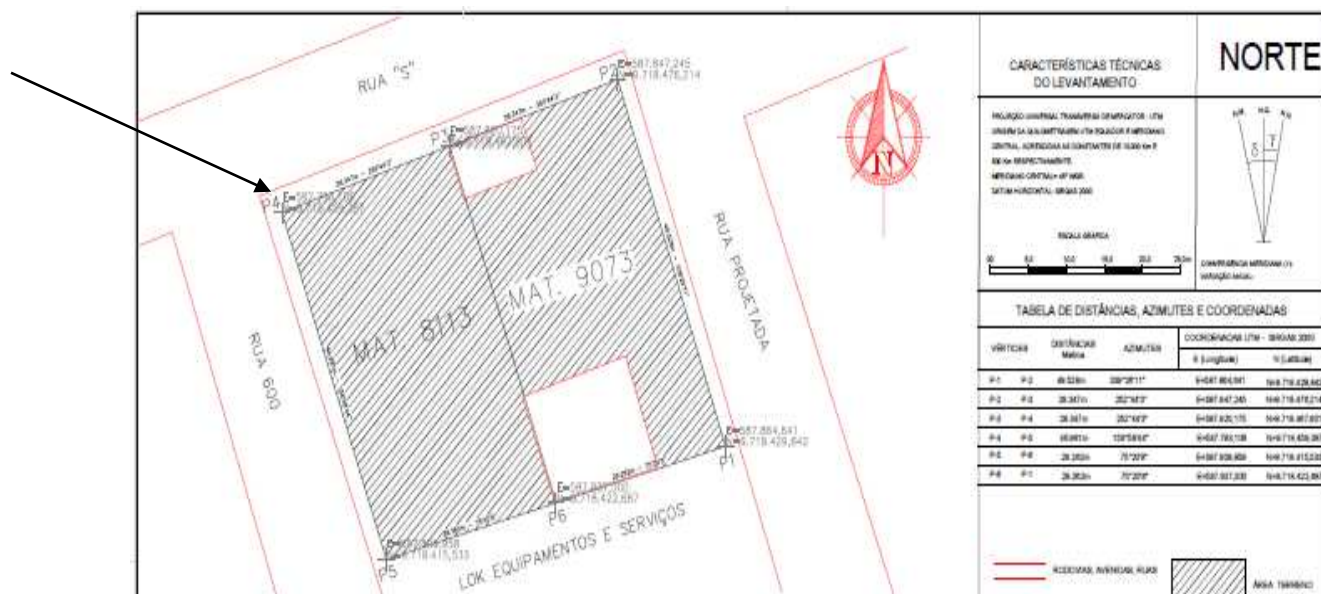
A economia maranhense foi uma das mais prósperas do país até a metade do século XIX. Todavia, após o fim da Guerra Civil dos Estados Unidos da América, quando perdeu espaço na exportação de algodão, o estado entrou em colapso; somente após o final da década de 1960 no século XX o estado passou a receber incentivos e saiu do isolamento, com ligações férreas e rodoviárias com outras regiões.

**RUBENS GARCIA DOS SANTOS**  
 PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635  
 RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570  
 TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452  
 RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

No fim do século XVIII, o aumento da demanda internacional por algodão para atender as indústrias têxtil inglesa aliado à redução da produção estadunidense por causa da Guerra da Independência dos Estados Unidos forneceram o cenário ideal para o estímulo da produção algodoeira no Maranhão.

**II) DO TERRENO**

**Situação:** O imóvel em avaliação está localizado na Rua S, altura do n.º 50, Cohab Anil I, São Luís/MA – CEP: 65052-050, antiga Estrada da Maioba, Sítio São Raimundo Casaca e situa-se de esquina com a Rua Trinta e Oito, conforme croqui da quadra abaixo colecionado.



**Foto 05** – Outra imagem da localização do imóvel avaliando

**Infraestrutura Básica:** O local é dotado de todos os melhoramentos urbanos, tais como: pavimentação em asfalto, com sistema de guias e sarjetas; na

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSELY CRISTINA MARQUES CRUZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/10/2020 às 15:57, sob o número WJMJ20416762123. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0537327-16.2000.8.26.0100 e código 9F0519F.

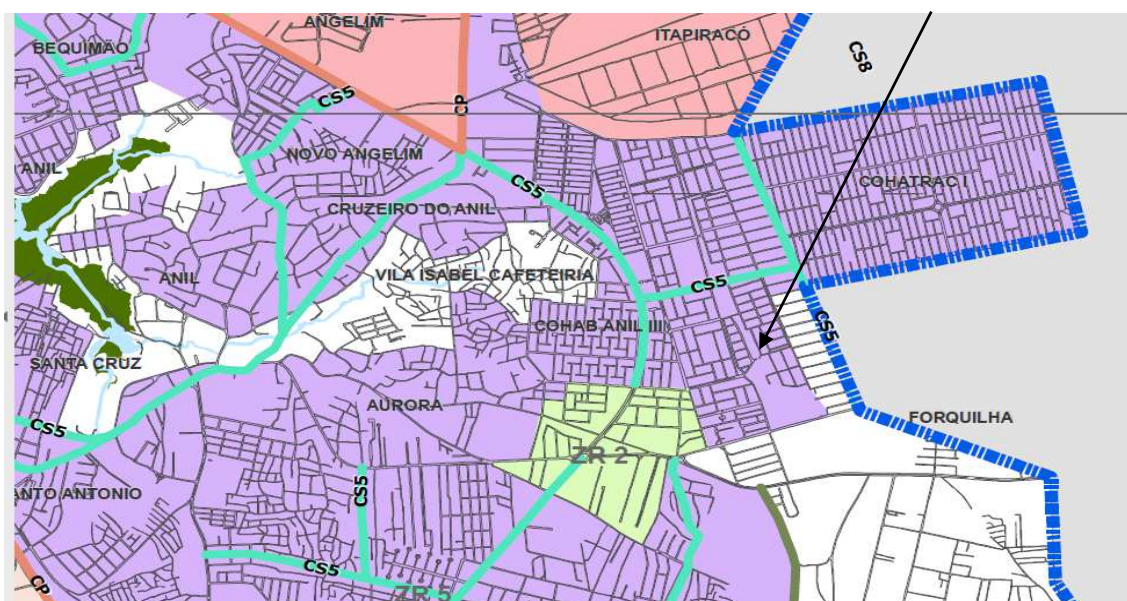
**RUBENS GARCIA DOS SANTOS**

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635  
 RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570  
 TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452  
 RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

região está disponível rede de água e captação de esgoto, energia elétrica, telefonia e iluminação pública.

**Topografia e Características do Solo:** O terreno se apresenta no nível do logradouro para o qual entesta frente principal para a Rua S, exibindo topografia plana da frente para os fundos e o solo é firme e seco.

**Legislação e Posturas Municipais:** Trata-se de uma área comercial permissiva, conforme as leis de uso e ocupação do solo do Município de São Luís/MA (Lei nº 3.253/1992). Ainda segundo o Plano Diretor do Município, segundo Zoneamento Vocacional, o imóvel está situado em Zona Residencial 5<sup>1</sup> (ZR-5), conforme mapa de zoneamento fornecido pelo site da Prefeitura Municipal de São Luís abaixo colacionado.



**Foto 06** – Imagem do Mapa de Zoneamento – Prefeitura de São Luís

<sup>1</sup>Art. 9º – Por suas características de ocupação, desenvolvimento, índices socioeconômicos e espaciais predominantemente residenciais e com atividades de apoio comunitário, as Zonas Residenciais de São Luís (ZRs) classificam-se em Zona Residencial 1 – ZR1, Zona Residencial 2 – ZR2, Zona Residencial 3 – ZR3, Zona Residencial 4 – ZR4, Zona Residencial 5 – ZR5, Zona Residencial 6 – ZR6 e Zona Residencial 7 – ZR7.



**RUBENS GARCIA DOS SANTOS**  
 PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635  
 RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570  
 TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452  
 RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

**Dimensões do imóvel:** O imóvel em avaliação comporta 1.160,00 m<sup>2</sup> (mil cento e sessenta metros quadrados) de área de terreno, sem área edificada averbada na matrícula de n.º 8.113, Livro n.º 2, Ficha 01, devidamente registrada no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de São Luís, conforme certidão de matrícula abaixo colacionada.



**SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DO 1º OFÍCIO  
 COMARCA DA ILHA DE SÃO LUIS - MA  
 TERMO JUDICIÁRIO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR**

**Luciene Castelo Branco Campos dos Santos**  
 Tabeliã / Registradora Titular

**Clemilson Sousa Moura**  
 Tabelião / Registrador Substituto

**Liziane Santos Pereira Bosaipo**  
 Tabeliã / Registradora Substituta

**Anna Carolina Santos Moura Barreto**  
 Tabeliã / Registradora Substituta

**Luciano de Sousa Cantanhêde**  
 Escrevente Autorizado

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

**CERTIFICO** a requerimento verbal da parte interessada, que revendo os livros de Registro Geral de Imóveis desta serventia a meu cargo, encontrei na matrícula nº 8113, registro com o seguinte teor:

Imóvel Constituído de um terreno, desmembrado de área maior, do Sítio São Raimundo também conhecido por Casaca, situado na Estrada da Maioba, neste município de São José de Ribamar, com as seguintes dimensões, limites e área: mede de **frente** 40,00 m (quarenta metros), limita-se com a Rua Projetada; **lateral direita** mede 29,00 m (vinte e nove metros), limita-se com o terreno da Cohab; **lado esquerdo** mede 29,00 m (vinte e nove metros), e limita-se com o terreno do Sr. Geraldo; **fundo**, mede 40,00 m (quarenta metros) e limita-se com Maria do Nazaré Ferreira; perfazendo uma área total de **1.160,00 m<sup>2</sup> (hum mil, cento e sessenta metros quadrados)**. **PROPRIETÁRIO - JOSÉ GERAL DE ABREU**, brasileiro, casado, comerciante, portador da CI nº 108.586-MA e CIC nº **012.298.853-15**, residente e domiciliado em São Luís – Maranhão. O referido é verdade e dou fé. **REGISTRO ANTERIOR:** Sob o nº R-01, às fls. 190, do Livro nº 2-T, na matrícula nº 6.941, deste Cartório. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar, 01 de julho de 1983. (ASS.) Diomedes da Silva Pereira, O Oficial.

**REGISTRO NÚMERO 01 - MATRÍCULA NÚMERO 8.113** - Nos termos da escritura pública de compra e venda, passada nas notas do Tabelião do 1º Ofício de esta cidade, Diomedes da Silva Pereira, assinada pela Escrevente substituta, Filomena Maria do Carmo Pereira, em data de 30 de junho de 1983, lavrada no Livro 42, às fls. 63, o imóvel objeto da presente matrícula, foi adquirido pelo proprietário acima qualificado, na compra feita a **CARLOS FERREIRA**, brasileiro, solteiro, pedreiro, residente e domiciliado na Estrada da Maioba, neste município, portador da Carteira de Identidade nº 468.856 – MA, pelo valor de Cr\$300.000,00 (trezentos mil cruzeiros). O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar, 01 de julho de 1983. (ASS.) Diomedes da Silva Pereira, O Oficial. **(MIGRADOS DO LIVRO 2-Z, FOLHA 222)**.

Dada e passada a presente certidão, neste Termo Judiciário de São José de Ribamar, Comarca da Ilha de São Luís, Estado do Maranhão. Emolumentos: Certidão - Código 16.24.1 Emolumentos: R\$ 33,00, Ferc: R\$ 1,00. Valor Total R\$ 34,00. Selo de Certidão nº 02067055.

São José de Ribamar/MA, 6 de setembro de 2019.

CLEMILSON SOUSA MOURA  
 Tabelião Substituto



Assinado Digitalmente por LUCIANO DE SOUSA CANTANHEDE (91463483368)  
 Data: 06/09/2019 15:28:49 -03:00

EMITIDO POR Cartório do 1º Ofício de São José de Ribamar, AVENIDA Gonçalves Dias, 415 - Centro, São José de Ribamar/MA, CEP: 65110-000. FONE: (98) 3224-3488. EMAIL: cartoriosjribamar@hotmail.com

VALIDE ESTE DOCUMENTO EM www.cartoriosmaranhao.com.br COM O CÓDIGO FD92FEE0D003-11E9-88A6-8768DC487725

**Foto 07** – Imagem da Matrícula n.º 8.113 do Imóvel Avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSELY CRISTINA MARQUES CRUZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/10/2020 às 15:57, sob o número WJMJ20416762123. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0537327-16.2000.8.26.0100 e código 9F0519F.

**RUBENS GARCIA DOS SANTOS**  
 PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635  
 RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570  
 TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452  
 RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

Insta salientar que este *expert* efetuou pesquisa cadastral do imóvel avaliando, constatando que, até o ano de 2017, o imóvel avaliando estava inserido no território de São José de Ribamar, conforme mapa extraído na base oficial de dados do IBGE<sup>2</sup> abaixo colacionado.



SÃO JOSÉ DE RIBAMAR-MA

2111201

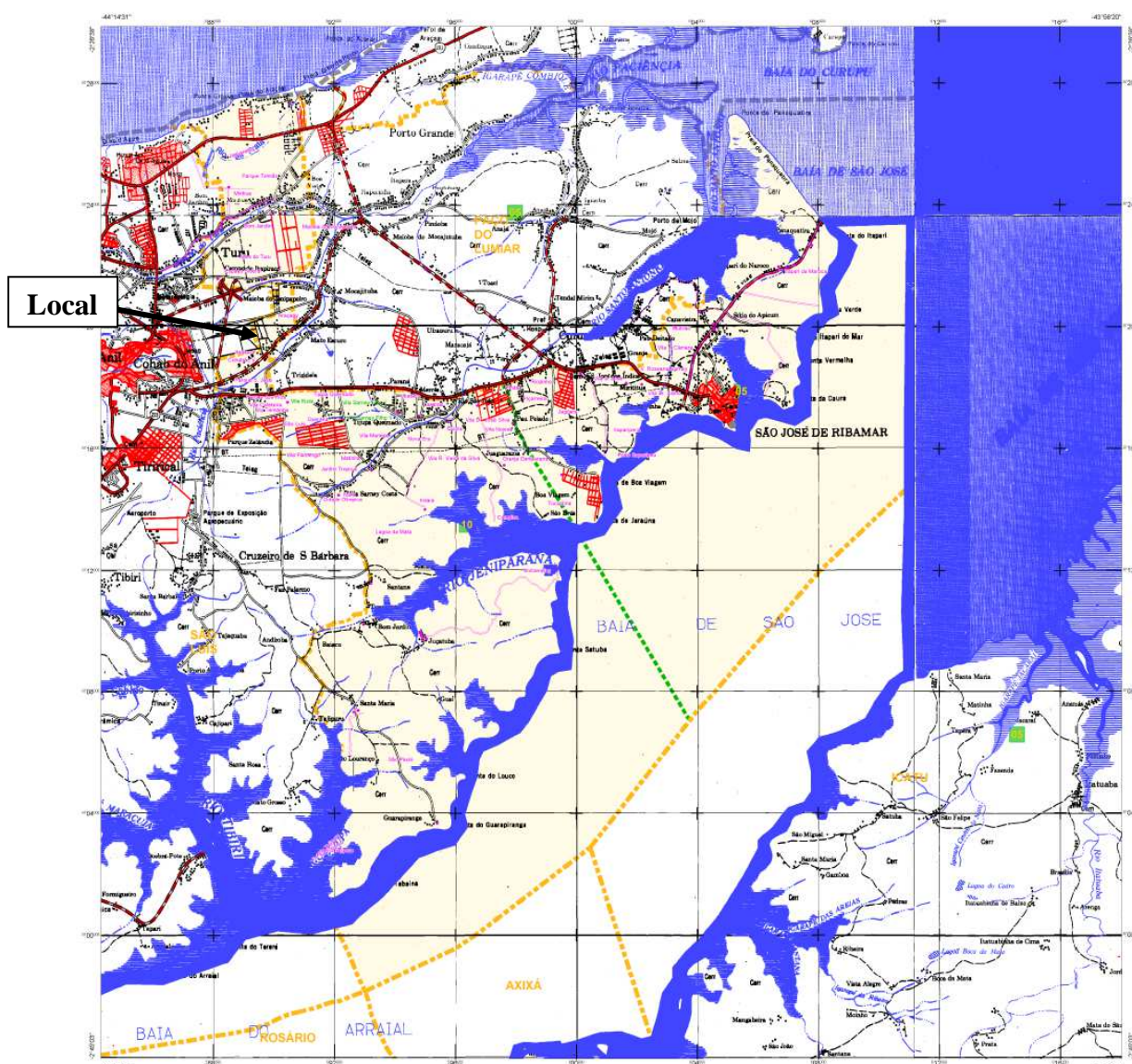


Foto 08 – Imagem do mapa de São José de Ribamar/MA

<sup>2</sup> Extraído do sítio eletrônico [<https://www.ibge.gov.br/geociencias/cartas-e-mapas/mapas-municipais/27437-mapas-municipais-estatisticos-das-estimativas-populacionais.html?=&t=downloads>]

**RUBENS GARCIA DOS SANTOS**  
 PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635  
 RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570  
 TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452  
 RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

Entretanto, após promulgação da Lei de Limites Territoriais do Estado do Maranhão (Lei Ordinária n.º 10.646/2017) o imóvel em referência foi inserido no território de São Luís, conforme mapa extraído na base oficial de dados do IBGE<sup>3</sup> abaixo colacionado.

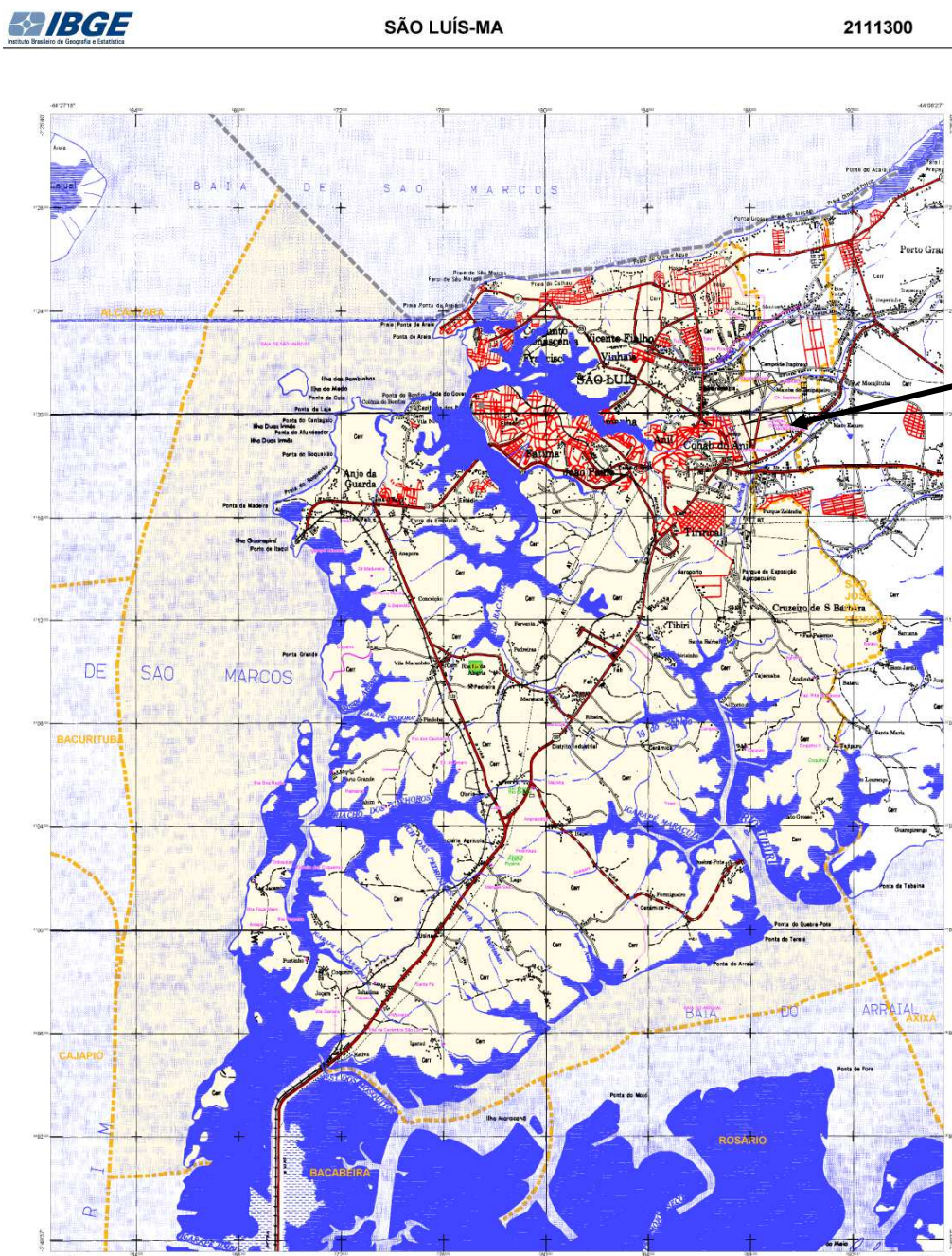


Foto 09 – Imagem do mapa de São Luís/MA

<sup>3</sup> Extraído do sítio eletrônico [<https://www.ibge.gov.br/geociencias/cartas-e-mapas/mapas-municipais/27437-mapas-municipais-estatisticos-das-estimativas-populacionais.html?=&t=downloads>]

**RUBENS GARCIA DOS SANTOS**

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635  
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570  
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452  
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

Todavia em pesquisa na base de dados do município de São José de Ribamar não possível obter a inscrição imobiliária do imóvel. Contudo, em consulta ao setor de planejamento da Prefeitura de São Luís, obteve-se a informação de que o imóvel em referência ainda não foi cadastrado na Prefeitura.

Dessa forma, não possível efetuar pesquisa de débitos fiscais perante a Prefeitura Municipal de São Luís, tampouco perante a Prefeitura de São José de Ribamar.

**III) DO IMÓVEL**

O imóvel em avaliação está localizado em São Luís/MA, na Rua S, altura do n.º 50, Cohab Anil I – CEP: 65052-050, antiga Estrada da Maioba, Sítio São Raimundo Casaca, sendo um terreno sem área edificada com 1.160,00 m<sup>2</sup> (mil cento e sessenta metros quadrados) averbada na referida matrícula.

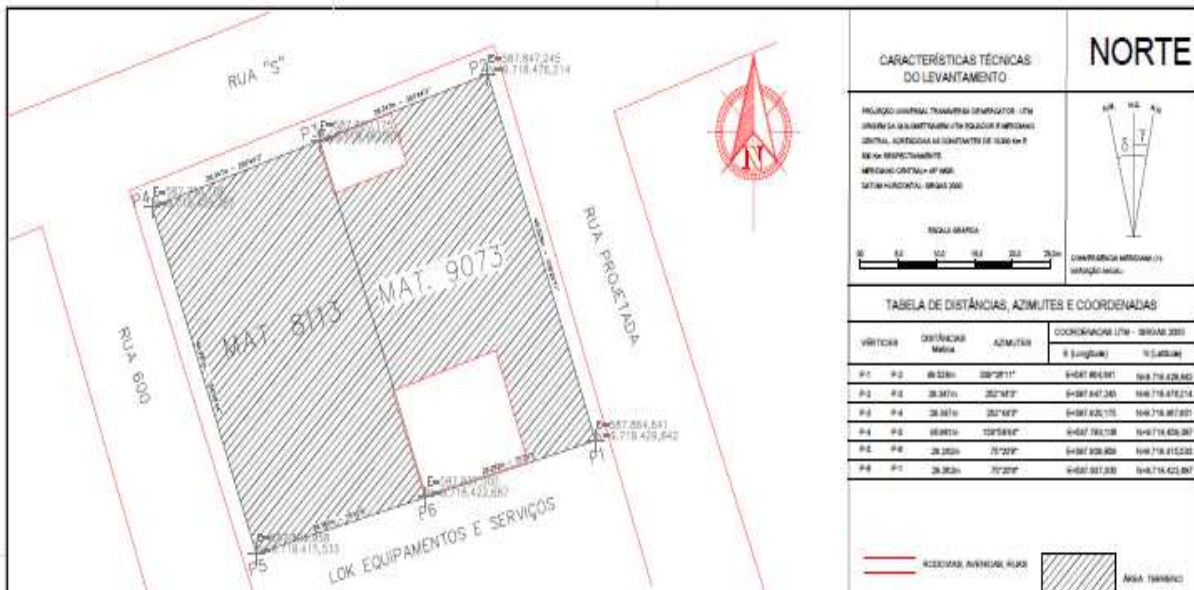
Salienta-se que este *expert* contratou um parceiro local, SR. ANTÔNIO ARANHA, técnico em agrimensura que fez a localização do imóvel avaliando, bem como realizou vistoria *in locu* no dia 24/08/2020 às 10h, elaborando relatório fotográfico. No entanto, abaixo colaciona-se quadro de parâmetros urbanísticos aplicáveis no imóvel avaliando.

**RUBENS GARCIA DOS SANTOS**  
 PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635  
 RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570  
 TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452  
 RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

ZONA RESIDENCIAL 5 – ZR5								
Área Livre Mínima do Lote	Taxa Mínima de Permeabilidade	Recuo Frontal Mínimo			Área Total Máxima de Edificação	Gabarito Máximo	Área Total Máxima de Edificação	Gabarito Máximo
ALML	TP	RF			ATME	GM	SOLO CRIADO	
		Via Local	Via 2ª	Via 1ª			ATME	GM
<b>40</b>	<b>20</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>220</b>	<b>8</b>	<b>280</b>	<b>12</b>
%	%	m			%	Pavimentos	%	Pavimentos
porcentagem da área do lote (m2)	porcentagem da área do lote (m2)	distância da testada do acesso principal (metros)			porcentagem sobre a área do lote (m2)	número de pisos utilizáveis (cobertos ou não)	porcentagem sobre a área do lote (m2)	número de pisos utilizáveis (cobertos ou não)
Índices para novos Parcelamentos do Solo								
Área Mínima do Lote				Testada Mínima do Lote				
300 m2 (metros quadrados)				10 m (metros)				

**Foto 10** – Imagem da Tabela de Parâmetros Urbanísticos

No momento da vistoria, constatou-se que o imóvel avaliando tem muro em alvenaria em toda sua extensão, unindo-o assim com o lote lindeiro sem divisões internas que limitam exatamente qual a dimensão de cada lote, para tanto foi solicitado ao parceiro local que realizasse a representação gráfica da divisão interna, conforme planta abaixo colacionada.



**Foto 11** – Outra imagem da localização do imóvel avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSELY CRISTINA MARQUES CRUZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/10/2020 às 15:57, sob o número WJMJ20416762123. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0537327-16.2000.8.26.0100 e código 9F0519F.

**RUBENS GARCIA DOS SANTOS**

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635  
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570  
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452  
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

No mais, não foi possível adentrar no interior do imóvel avaliando, entretanto também foi possível localizar o referido imóvel pelo sistema *Google Earth* utilizando o recurso *Street View*, conforme relatório fotográfico adiante.

**ROTEIRO FOTOGRÁFICO – IMÓVEL AVALIANDO**

Adiante segue reportagem fotográfica obtida durante a vistoria do imóvel avaliando:



**Foto 12** – Vista da esquina da Rua S com a Avenida Projetada – vistoria 24/08/2020

**RUBENS GARCIA DOS SANTOS**  
 PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635  
 RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570  
 TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452  
 RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM



**Foto 13** – Vista da esquina da Rua S com a Avenida Projetada – vistoria 24/08/2020



**Foto 14** – Vista do portão de acesso ao lote limpo ao imóvel avaliando – vistoria 24/08/2020

**RUBENS GARCIA DOS SANTOS**  
 PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635  
 RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570  
 TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452  
 RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM



**Foto 15** – Vista do portão de acesso ao lote limero ao imóvel avaliando – vistoria 24/08/2020



**Foto 16** – Vista da esquina da Rua S com a Rua Seiscentos do Imóvel Avaliando – vistoria 24/08/2020



**RUBENS GARCIA DOS SANTOS**  
 PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635  
 RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570  
 TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452  
 RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM



**Foto 17** – Vista da esquina da Rua S com a Rua Seiscentos do Imóvel Avaliando – vistoria 24/08/2020



**Foto 18** – Vista da esquina da Rua S com a Rua Seiscentos do Imóvel Avaliando – vistoria 24/08/2020

**RUBENS GARCIA DOS SANTOS**  
 PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635  
 RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570  
 TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452  
 RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM



**Foto 19** – Vista da esquina da Rua S com a Avenida Projetada – vistoria 24/08/2020



**Foto 20** – Vista da esquina da Rua S com a Avenida Projetada – vistoria 24/08/2020

**RUBENS GARCIA DOS SANTOS**

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635  
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570  
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452  
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM



**Foto 21** – Vista da Avenida Projetada – vistoria 24/08/2020



**Foto 22** – Outra Vista da Avenida Projetada – vistoria 24/08/2020

**RUBENS GARCIA DOS SANTOS**

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635  
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570  
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452  
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

**CRITÉRIO ADOTADO NO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO**

Serão utilizadas as diretrizes previstas nas normas da NBR 14.653/2 da ABNT, ademais, relativamente à vistoria do imóvel foram apresentadas as caracterizações do local, do terreno, do imóvel e das benfeitorias, com o devido detalhamento descritivo, atendendo as informações solicitadas no respectivo tópico.

Nesse diapasão, as normas da NBR 14.653/2 da ABNT recomendam procedimentos metodológicos relacionados nos itens 8.1 a 8.3, verifica-se que, para matéria em questão, o cálculo do valor poderá recorrer aos seguintes métodos:

**MÉTODOS DE AVALIAÇÃO**

A título de introdução, deve ser realizada uma pesquisa de mercado. O planejamento de uma pesquisa tem por objetivo captar uma amostragem representativa de elementos comparativos de tal qual semelhantes ao objeto avaliando.

Para o presente caso, o **Método Comparativo Direto** mostra-se adequado em razão da disponibilidade de dados de mercado na região para confecção da pesquisa de valores, bem como pela existência de estudos específicos que determinam os unitários para diversos tipos de imóveis e dos fatores depreciativos (obsolescência e posicionamento) que afetam os imóveis de um modo geral.

**RUBENS GARCIA DOS SANTOS**  
 PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635  
 RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570  
 TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452  
 RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Considerando os dados até aqui obtidos e a metodologia adotada, optaremos por encontrar o valor do imóvel avaliando considerando o valor do m² conhecido na região<sup>4</sup> (R\$ 300,00) e aplicar a homogeneização dos dados, conforme abaixo:

**1 - FATOR TESTADA**

- 1.1 - Até 5m
- 1.2 - De 5,01 a 12,0 0m
- 1.3 - De 12,01 a 20,00m
- 1.4 - Superior a 20,01m

IA	IP
	040
	100*
	120
X	130

**2 - PROFUNDIDADE**

- 2.1 - Até 25,00m
- 2.2 - De 25,01 a 30,00m
- 2.3 - De 30,01 a 60,00m
- 2.4 - Acima de 60,01

IA	IP
	100*
X	110
	120
	130

**3 - MEDIDA DO IMÓVEL**

- 3.1 - Até 250m²
- 3.2 - De 250,01 a 300m²
- 3.3 - De 300,01 a 2000m²
- 3.4 - Acima de 2000,01m²

IA	IP
	100*
	110
X	120
	130

**M² real existente de terreno**    **1160,00**

**4 - LOCALIZAÇÃO**

- 4.1 - Meio de quadra.
- 4.2 - De esquina.
- 4.3 - Com duas esquinas.
- 4.4 - Frente para duas ruas.

IA	IP
X	100*
	110
	120
	120

**5 - TOPOGRAFIA PREDOMINANTE**

- 5.1 - Plano no nível do logradouro
- 5.2 - Em aclive
- 5.3 - Em declive

IA	IP
X	100*
	110
	80

**6 - PAVIMENTAÇÃO**

- 6.1 - Cascalho
- 6.2 - Bloquete/Paralelepípedo
- 6.3 - Asfalto

IA	IP
	80
	100*
X	120

<b>7 - VALOR MÉDIO DO M² DA LOCAÇÃO/VENDA NA REGIÃO</b>	<b>R\$ 300,00</b>
---	-------------------

Ponderando os detalhes observados nas vistorias, tipo localização e acessórios integrados nos imóveis pesquisados, bem como a idade e o estado de conservação dos imóveis, nos tópicos acima, aplicamos fatores de correção e ajustes apropriados, segundo preferências reconhecidas pelo mercado imobiliário, considerando a NBR 14653/2, Norma IBAPE/95 e Instruções do CAAVI/2004 para avaliações urbanas.

<sup>4</sup> [https://www.vivareal.com.br/venda/maranhao/sao-luis/bairros/cohab-anil-iii/?\\_vt=lgpd:b&utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2Fhttps://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-forquilha-bairros-sao-luis-1125m2-venda-RS480000-id-2492299392/?\\_vt=lgpd:b](https://www.vivareal.com.br/venda/maranhao/sao-luis/bairros/cohab-anil-iii/?_vt=lgpd:b&utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2Fhttps://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-forquilha-bairros-sao-luis-1125m2-venda-RS480000-id-2492299392/?_vt=lgpd:b)

**RUBENS GARCIA DOS SANTOS**

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635  
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570  
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452  
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

**HOMOGEINIZAÇÃO DOS DADOS**

O imóvel em avaliação corresponde a 103,48% em seu perfil quando comparado ao Imóvel Paradigma (970 pontos = 100%). Adotando o valor do m<sup>2</sup> de terreno conhecido na região como correspondendo a este paradigma, temos que o valor do m<sup>2</sup> do imóvel em avaliação é de R\$310,44/m<sup>2</sup>.

Considerando que este imóvel possui 1.160,00m<sup>2</sup> de área de terreno, o valor do imóvel avaliando é aproximadamente R\$360.110,40 (trezentos e sessenta mil cento e dez reais e quarenta centavos).

Neste sentido, concluímos que o valor global total do imóvel avaliando, resulta no importe de **R\$360.110,40 (trezentos e sessenta mil cento e dez reais e quarenta centavos), para o mês de setembro/2020.**

**CONCLUSÃO**

Considerando estudos, pesquisas e vistorias realizadas, em cumprimento ao que estabelece a NBR nº 14.653/2 da ABNT, consubstanciada por técnicas modernas de avaliações urbanas do IBAPE/SP de 1995 que contribuíram para formarmos a convicção do valor.

**RUBENS GARCIA DOS SANTOS**

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635  
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570  
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452  
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

Trata-se de uma avaliação expedita/comercial simplificada que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características semelhantes e localização socioeconômica, devendo-se prever uma possível variação diante dos interesses inerentes do próprio mercado.

Diante do exposto, atribuímos ao imóvel avaliando em questão o valor de **R\$360.110,40 (trezentos e sessenta mil cento e dez reais e quarenta centavos), para o mês de setembro/2020.**

Por fim, fica estabelecido que os valores encontrados para a época podem ter acréscimo de 10% (dez por cento) ou decréscimo de 5% (cinco por cento), de acordo com o interesse de mercado, ficando a múnus deste Juízo sua majoração ou depreciação, conforme cálculos abaixo:

*Valor encontrado na avaliação do imóvel para setembro/2020 = R\$360.110,40*

*Valor acrescido de **10%** = R\$396.121,44*

*Valor decrescido de **5%** = R\$342.104,88*

*Venda direta – **decréscimo de 18%** = R\$295.290,52*

São Paulo, 11 de setembro de 2020.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS  
Perito Judicial  
CRECI nº 81.635