

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 Presoeira, s/n

Quinta

SÃO JOSE DE RIBAMAR – 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

Vitória | 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	7
4.3. METODOLOGIA APLICADA	7
4.4. AVALIAÇÃO DE MERCADO.....	8
4.4.1 METODOLOGIA APLICADA	8
4.4.2 PESQUISA DE MERCADO.....	8
4.5. TRATAMENTO POR FATORES	10
4.5.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	11
4.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ	11
5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	13
6. ANEXOS	16

**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

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

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

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:** Área Urbana;
- **Endereço:** Rua Presoeira, s/n, Quinta, São José de Ribamar – MA;
- **Data:** Setembro de 2020;
- **Finalidade:** Determinação do Valor Justo de Mercado e Liquidez.

2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITEM	VALOR DE MERCADO (R\$)	VALOR DE LIQUIDEZ (R\$)
Terreno – Matrícula 12.765	R\$ 160.000,00 (Cento e sessenta mil Reais)	R\$ 110.000,00 (Cento e dez 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

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

3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

Quanto às características extrínsecas, o terreno possui ótima localização ficando próximo da Av Trindade e Estrada de Ribamar, facilitando o acesso a São Luís e ao centro de São José de Ribamar - 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 cópia da Certidão de Inteiro Teor expedida pela Serventia Extrajudicial do 1º Ofício Comarca da Ilha de São João – MA. Os documento 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.

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

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

4.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando se trata de um terreno urbano, localizada na Rua Presoeira, s/n, no bairro Quinta, em São José de Ribamar– MA. O imóvel em sua ampla dimensão, possui 2.100,00m² de área de terreno.

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

4.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

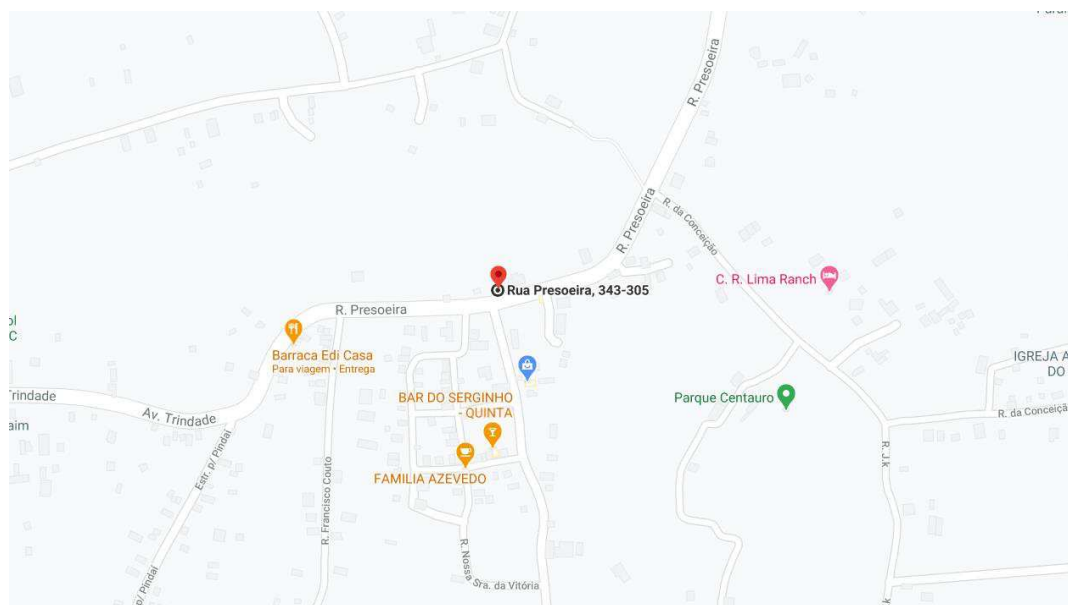
4.2.1. Situação, Localização e Condições de Acesso

O imóvel avaliando situa-se na Rua Presoeira, s/n, no bairro Quinta, São José de Ribamar – MA;

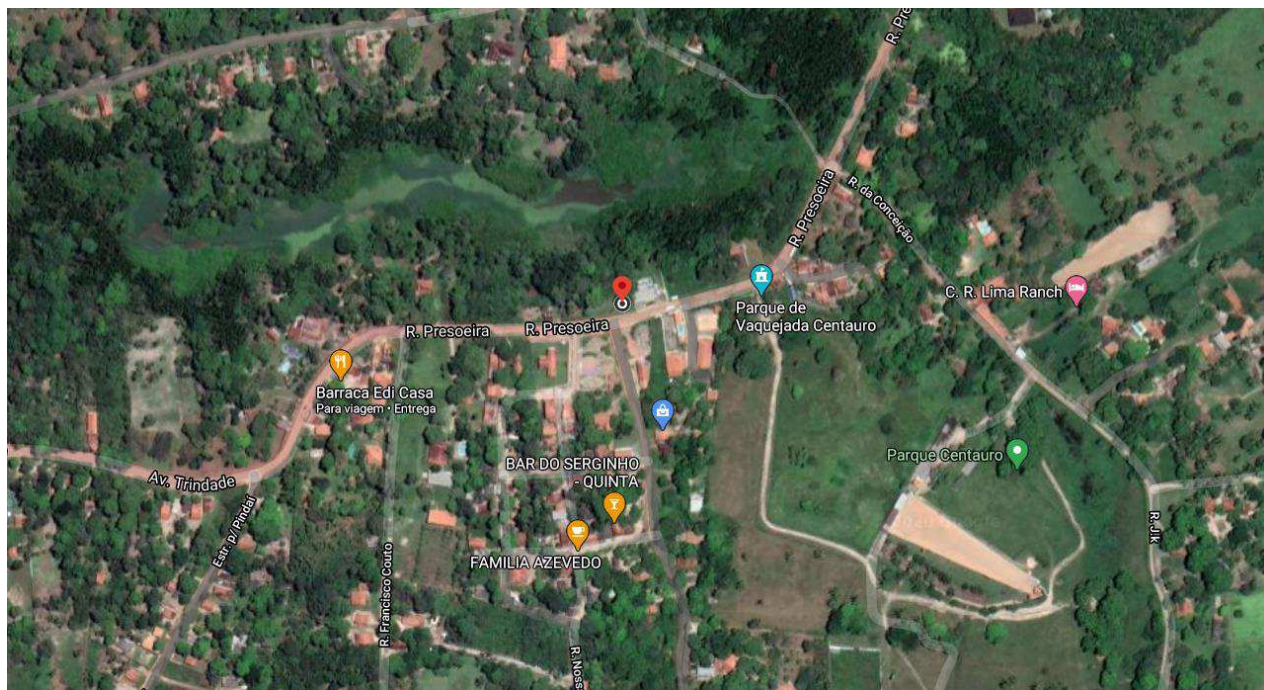
Gabarito viário: O logradouro de situação se constitui em uma via local.

Tráfego: O tráfego é baixa no logradouro do imóvel.

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



Detalhes Maps – Google Maps



Detalhes Satélite – Google Earth

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 residencial.

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

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

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, contemporâneos 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:

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

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

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

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

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 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,

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

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

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, o valor de mercado do imóvel avaliando, em Setembro de 2020, corresponde, por arredondamento, a:

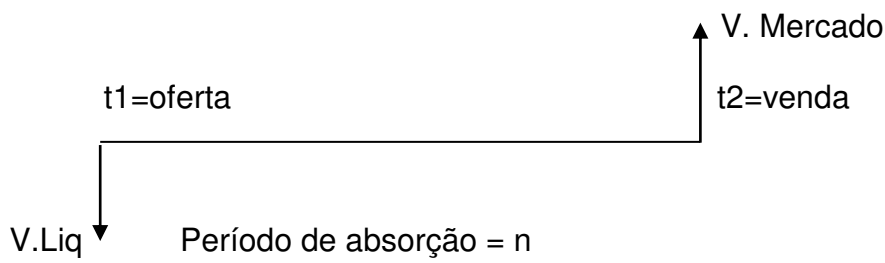
ITEM	VALOR DE MERCADO (R\$)
Terreno - Matrícula 12.765	R\$ 160.000,00 (Cento e sessenta mil Reais)

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:

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

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 (t_1) 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, o valor de liquidez para o imóvel avaliando, em Setembro de 2020, por arredondamento, equivale à:

ITEM	VALOR DE LIQUIDEZ (R\$)
Terreno - Matrícula 12.765	R\$ 110.000,00 (Cento e dez 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

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

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

Serão enquadrados na tabela a seguir:

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) 4063-9399

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) 4063-8939

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) 4063-8689

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

Endereço:	Avenida Um				
Bairro:	Nova Cohatrac	Cidade:	São José do Ribamar	UF:	MA
Situação:	2 Frentes		Telefone:	(98) 4009-9000	
Infraestrutura Pública:	Sim	Posição:	Esquina	Área (m²):	1.350,00
Superfície:	Seca	Topografia:	Plano	Valor (R\$)	R\$ 138.000,00
Acesso:	Favorável	Vocação:	Com.e Res.	Valor unit.(R\$/m²)	R\$ 102,22

Endereço:	Avenida Panaquatira				
Bairro:	Panaquatira	Cidade:	São José do Ribamar	UF:	MA
Situação:	1 Frente		Telefone:	(98) 99614-1856	
Infraestrutura Pública:	Sim	Posição:	Esquina	Área (m²):	3.000,00
Superfície:	Seca	Topografia:	Plano	Valor (R\$)	R\$ 220.000,00
Acesso:	Favorável	Vocação:	Res.	Valor unit.(R\$/m²)	R\$ 73,33

Endereço:	Rua 7 de Novembro				
Bairro:	Vila Alonso Costa	Cidade:	São José do Ribamar	UF:	MA
Situação:	1 Frente		Telefone:	(98) 99614-1856	
Infraestrutura Pública:	Sim	Posição:	Meio de Quadra	Área (m²):	1.800,00
Superfície:	Seca	Topografia:	Plano	Valor (R\$)	R\$ 120.000,00
Acesso:	Favorável	Vocação:	Res.	Valor unit.(R\$/m²)	R\$ 66,67

Endereço:	Avenida das Palmeiras				
Bairro:	Mirititua	Cidade:	São José do Ribamar	UF:	MA
Situação:	1 Frente		Telefone:	(98) 99614-1856	
Infraestrutura Pública:	Sim	Posição:	Meio de Quadra	Área (m²):	2.000,00
Superfície:	Seca	Topografia:	Plano	Valor (R\$)	R\$ 383.000,00
Acesso:	Favorável	Vocação:	Com.e Res.	Valor unit.(R\$/m²)	R\$ 191,50

Endereço:	Avenida Panaquatira				
Bairro:	Panaquatira	Cidade:	São José do Ribamar	UF:	MA
Situação:	1 Frente		Telefone:	(98) 4009-9000	
Infraestrutura Pública:	Sim	Posição:	Meio de Quadra	Área (m²):	5.000,00
Superfície:	Seca	Topografia:	Plano	Valor (R\$)	R\$ 300.000,00
Acesso:	Favorável	Vocação:	Res.	Valor unit.(R\$/m²)	R\$ 60,00

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) 4063-8999

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

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	Área. Lote	f- Área	f- Localização	f-Oferta	f-Topografia	f-Posição	f-Superfície	Homogein.		
	R\$	m²	#	#	#	#	#	#	R\$/m²		
1	R\$ 138.000,00	1350,00	0,99	0,98	0,90	0,95	0,99	0,99	83,11		
2	R\$ 220.000,00	3000,00	1,03	0,97	0,90	0,97	0,99	0,98	62,06		
3	R\$ 120.000,00	1800,00	0,98	0,99	0,90	0,98	0,97	0,97	53,68		
4	R\$ 383.000,00	2000,00	0,99	0,95	0,90	0,90	0,90	0,90	118,17		
5	R\$ 300.000,00	5000,00	1,07	0,98	0,90	0,99	0,97	0,95	51,66		
									Média	73,73	
									Saneamento	Mín.	55,30
										Máx.	92,17

Cálculo do Valor Matrícula 12.765:

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) 4063-8639

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

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

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) 4063-8119

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 12765, registro com o seguinte teor:

Imóvel Constituído de um terreno e benfeitorias, foreiro ao Patrimônio Municipal, situado no lugar Quinta, neste Município de São José de Ribamar, com as seguintes dimensões limites e área: mede de **frente**, 30,00m, por 73,00m fundo, frente para o lado sul e fundo para o norte, limitando-se até o meio do realengo, que fez embocadura para o Rio São João, deste município. **PROPRIETARIO - JOSÉ GERARDO DE ABREU**, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado em São Luís-Ma., portador do RG nº 108.586-MA., **CIC/MF nº 012.298.853-15**, o qual compra para seus filhos menores, FRANCISCA JOELINA MOREIRA ABREU, JOSELINA MOREIRA ABREU E ALEXANDRE MOREIRA ABREU, sendo que, o imóvel objeto desta escritura só poderá ser vendido, quando o filho mais novo completar 26 (vinte e seis) anos de idade. **REGISTRO ANTERIOR:** Sob o nº 1.610, às fls. 205 do Livro nº 3-B, deste Cartório. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar, 30 de agosto de 1985. (ASS.) Diomedes da Silva Pereira, Tabelião e Escrivão.

REGISTRO NÚMERO 01 - MATRÍCULA NÚMERO 12.765 - Nos termos da Escritura Pública de compra e venda, passada nas notas da Tabelião, Diomedes da Silva Pereira, assinado pela Escrevente Substituta, Filomena Maria do Carmo Pereira, em data de 29 de agosto de 1985, lavrada no Livro 49, fls: 60, o imóvel objeto desta matrícula, foi adquirido pelo proprietário acima qualificado, na compra feita à **INA AZEVEDO MATOS**, brasileira, viúva, doméstica, residente e domiciliada em São Luís-MA., **CIC 037.955.513-15**, e RG-183.278-MA, pelo valor de **Cr\$ 5.000.000, (cinco milhões de cruzeiros)**. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar, 30 de agosto de 1985. (ASS.) Diomedes da Silva Pereira, Tabelião e Escrivão. (**MIGRADO DO LIVRO 2-A/P, FOLHA 251**).

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 02067052.

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

CLEMILSON SOUSA MOURA
 Tabelião Substituto



Assinado Digitalmente por LUCIANO DE SOUSA CANTANHÊDE (91463483368)
 Data: 08/09/2019 15:25:46 -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

VALIDE ESTE DOCUMENTO EM: www.cartoriosmaranhao.com.br COM O CÓDIGO 75121A80-D003-11E8-A03E-6335C1E8681F

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

SOLICITANTE:	CREDITMIX FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS
IMÓVEL AVALIANDO:	RUA PRESOEIRA, ALTURA DO N.º 345, QUINTA, SÃO JOSÉ DE RIBAMAR/ MA – CEP: 65110-000

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 José de Ribamar/MA, na Rua Presoeira, altura do n.º 345, Quinta - CEP: 65110-000, sendo um terreno sem construções.

O imóvel em avaliação está devidamente descrito e caracterizado na matrícula n.º 12.765 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de São Luís com 2.190,00 m² (dois mil cento e noventa 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 José de Ribamar/MA, na Rua Presoeira, altura do n.º 345, Quinta - CEP: 65110-000. A região possui acesso facilitado por intermédio da Estrada de Ribamar e também da Estrada da Boa Viagem, bem como das seguintes vias: Estrada Pará Pindaí, Rua Genipara, Avenida Trindade, Rua Bom Jesus, Rua da Conceição, Rua Santa Maria que são adjacentes ao logradouro do imóvel avaliando e que igualmente interligam os diversos bairros de São José de Ribamar/MA.

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

A Rua Presoeira onde se dá a fachada do imóvel avaliando (IA) não é uma das vias de grande circulação na cidade de São José de Ribamar/MA, não fazendo parte do itinerário de linhas de ônibus municipal e intermunicipal, onde o transporte público mais próximo está localizado em aproximadamente 1.400 (mil e 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 Presoeira, altura do n.º 345, Quinta, São José de Ribamar/MA - CEP: 65110-000, conforme abaixo colacionado:



Foto 01 – Imagem da localização do imóvel avaliando – Google Earth



Foto 02 – Imagem da localização do imóvel avaliando – Google Earth

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 Rua Presoeira 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

Quinta é um bairro tradicional do município de São José de Ribamar e apesar da pequena superfície, o bairro está próximo a Parque Centauro, Escola de Futebol do Grêmio, UBS da Quinta, Igreja Nossa Senhora da Conceição, Tempero

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 nome da cidade se deu pela lenda ao qual São José veio pelas águas através de um capitão português o qual foi salvo de um naufrágio graças a fé em São José, os índios contribuíram com a denominação de São José de Ari-bamar, ao logo do tempo o nome mudou para São José de Ribamar que carinhosamente o povo católico reconheceu como o padroeiro do Maranhão. Na cidade de Ribamar encontra-se um dos santuários mais importantes do Norte-Nordeste.

Primitivamente uma aldeia indígena. O atual território do município era área tradicional da etnia indígena dos potiguaras. Seu nome atual decorre da seguinte história: um navio que vinha de Lisboa para São Luís desviou-se de sua rota e em plena Baía de São José, esteve ameaçado de naufrágio por grandes tempestades e vagalhões.

Os tripulantes invocaram a proteção de São José, prometendo erguer-lhe uma capela na povoação ao longe avistada. Tal foi a contrição das súplicas, que imediatamente o mar acalmou-se. E todos chegaram a terra são e salvos. Para cumprir a promessa, trouxeram de Lisboa uma imagem de São José, entronizando-a na modesta igreja então erguida, de frente para o mar. Mas devotos residentes na antiga Anindiba dos indígenas, atual Paço do Lumiar, entenderam que a imagem deveria ser levada para a ermida daquela povoação.

Sem que ninguém percebesse, realizaram seu intento. No dia seguinte, porém, viram que a imagem ali não mais se encontrava, pois voltara,

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

misteriosamente, à capela de origem. Repetiram a transferência e colocaram pessoas a vigiar o santo, para que ele não voltasse a Ribamar.

São José, entretanto, transformando seu cajado em luzeiro, desceu da Igreja de Anindiba e, protegido por anjos e santos, regressou a Ribamar. E o caminho por onde ia passando o celeste cortejo, encheu-se de suaves rastros de luz. Somente assim compreenderam os moradores de Anindiba que o santo desejava permanecer em sua capela, de frente para o mar.

II) DO TERRENO

Situação: O imóvel em avaliação está localizado na Rua Presoeira, altura do n.º 345, Quinta, São José de Ribamar/MA - CEP: 65110-000 e situa-se no meio de quadra.



Foto 05 – 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 n5OCaAD.

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 2.190,00 m² (dois mil cento e noventa metros quadrados) de área de terreno, sem área edificada averbada na matrícula de n.º 12.765, 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 LUÍS - 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 12765, registro com o seguinte teor:

Imóvel Constituído de um terreno e benfeitorias, foreiro ao Patrimônio Municipal, situado no lugar Quinta, neste Município de São José de Ribamar, com as seguintes dimensões limites e área: mede de **frente**, 30,00m, por 73,00m fundo, frente para o lado sul e fundo para o norte, limitando-se até o meio do realengo, que fez embocadura para o Rio São João, deste município. **PROPRIETARIO - JOSÉ GERARDO DE ABREU**, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado em São Luís-Ma., portador do RG nº 108.586-MA., **CIC/MF nº 012.298.853-15**, o qual compra para seus filhos menores, FRANCISCA JOELINA MOREIRA ABREU, JOSELINA MOREIRA ABREU E ALEXANDRE MOREIRA ABREU, sendo que, o imóvel objeto desta escritura só poderá ser vendido, quando o filho mais novo completar 26 (vinte e seis) anos de idade. **REGISTRO ANTERIOR:** Sob o nº 1.610, às fls. 205 do Livro nº 3-B, deste Cartório. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar, 30 de agosto de 1985. (ASS.) Diomedes da Silva Pereira, Tabelião e Escrivão.

REGISTRO NÚMERO 01 - MATRÍCULA NÚMERO 12.765 - Nos termos da Escritura Pública de compra e venda, passada nas notas da Tabelião, Diomedes da Silva Pereira, assinado pela Escrevente Substituta, Filomena Maria do Carmo Pereira, em data de 29 de agosto de 1985, lavrada no Livro 49, fls: 60, o imóvel objeto desta matrícula, foi adquirido pelo proprietário acima qualificado, na compra feita à **INA AZEVEDO MATOS**, brasileira, viúva, doméstica, residente e domiciliada em São Luís-MA., **CIC 037.955.513-15**, e RG-183.278-MA, pelo valor de **Cr\$ 5.000.000, (cinco milhões de cruzeiros)**. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar, 30 de agosto de 1985. (ASS.) Diomedes da Silva Pereira, Tabelião e Escrivão. **(MIGRADO DO LIVRO 2-A/P, FOLHA 251)**.

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 02067052.

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

CLEMILSON SOUSA MOURA
 Tabelião Substituto



Foto 07 – Imagem da Matrícula n.º 12.765 do 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

Insta salientar que este *expert* efetuou pesquisa cadastral do imóvel avaliando, constatando que o imóvel avaliando está inserido no território de São José de Ribamar, conforme mapa extraído na base oficial de dados do IBGE² abaixo colacionado.



SÃO JOSÉ DE RIBAMAR-MA

2111201

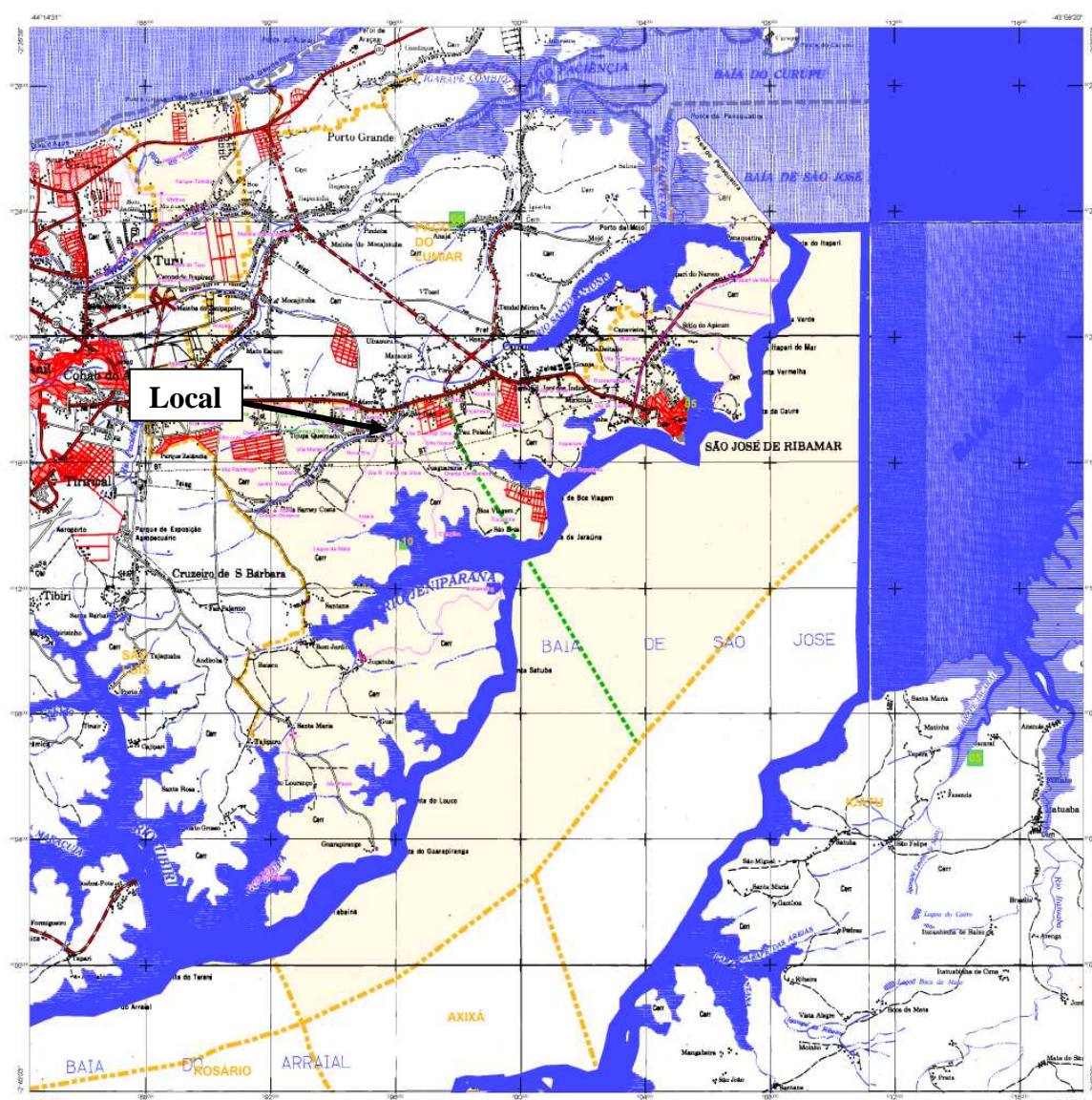


Foto 08 – Imagem do mapa de São José de Ribamar/MA

² 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 permaneceu inserido no território de São José de Ribamar.

Todavia em pesquisa na base de dados do município de São José de Ribamar não possível obter a inscrição imobiliária do imóvel. Dessa forma, não possível efetuar pesquisa de débitos fiscais perante a Prefeitura Municipal de São José de Ribamar.

III) DO IMÓVEL

O imóvel em avaliação está localizado em São José de Ribamar/MA, na Rua Presoeira, altura do n.º 345, Quinta - CEP: 65110-000, sendo um terreno sem área edificada com 2.190,00m² (dois mil cento e noventa 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

Tabela III: Usos Permitidos nas Zonas de Interesse Sanitário e Zonas de Proteção Ambiental

SIGLA	ZONA	USO PERMITIDO
ZIS-CA 1	Zona de Interesse Sanitário de Captação de Água 1	SUP; Sistema e estação de captação e tratamento de água, sistema e estação de tratamento de efluentes, tratamento paisagístico e ambiental, mirantes e observatórios.
ZIS-CA 2	Zona de Interesse Sanitário de Captação de Água 2	SUP Sistema e estação de captação e tratamento de água, sistema e estação de tratamento de efluentes, tratamento paisagístico e ambiental, mirantes e observatórios.
ZIS-TE	Zona de Interesse Sanitário de Tratamento de Efluentes	SOE, SUP Sistema e Estação de tratamento de efluentes, tratamento paisagístico e ambiental.
ZIS-TR	Zona de Interesse Sanitário de Tratamento de Resíduos	SOE, SOE 1, SOE 2, SUP Aterro sanitário, aterro controlado, sistema e estação de tratamento de efluentes, tratamento paisagístico e ambiental.
ZPAI 1	Zona de Proteção Ambiental Integral 1	Pesquisa científica, visitação pública, tratamento paisagístico e ambiental.
ZPAI 4	Zona de Proteção Ambiental Integral 4	Pesquisa científica, visitação pública, tratamento paisagístico e ambiental.
ZPAI 7	Zona de Proteção Ambiental Integral 7	Pesquisa científica, lazer náutico, ancoradouro, marina, ciclovia, recreação, vias de circulação, visitação pública, tratamento paisagístico e ambiental.
ZPI-JE	Zona de Preservação Ambiental Integral da APA do Jeniparana –conforme Lei do Plano Diretor	Pesquisa científica, visitação pública, tratamento paisagístico e ambiental.
ZPA 2	Zona de Proteção Ambiental de Transição 2	Pesquisa científica, visitação pública, lazer, ciclovia, recreação, via de pedestre, mirantes e observatórios.
ZT – IT	Zona de Transição da APA do Itapiracó	Pesquisa científica, visitação pública, lazer náutico, ancoradouro, marina, ciclovia, recreação, via de circulação, mirantes e observatórios.
ZT – JE	Zona de Transição da APA do Jeniparana	Atividades hortifrutigranjeiras, preservação ambiental, educação e pesquisa ambiental, exploração, beneficiamento e envasamento de recurso hídrico e cultivo de espécies nativas da flora, apicultura, minhocultura e permacultura (vide restrições específicas da área no Plano Diretor).

Foto 09 – Imagem da Tabela de Parâmetros Urbanísticos

No momento da vistoria, constatou-se outra área lindeira ao imóvel avaliando que também é de titularidade atribuída ao mesmo dono do imóvel avaliando. Entretanto, no imóvel avaliando foi constada cerca de arame delimitando a extensão do imóvel avaliando, todavia não foi constatada divisão interna que separe o imóvel avaliando de seus vizinhos 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 10 – Outra imagem da localização do 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

Por outro lado, em que pese a matrícula do imóvel avaliando não forneça o endereço de sua localização é possível confirmar que o imóvel avaliando é lindeiro ao lote de propriedade da Prefeitura de São José de Ribamar, sendo que o no momento da vistoria foi constatado que no referido lote de propriedade pública municipal foi construída a Unidade Básica de Saúde da Quinta, confirmando também a localização do imóvel avaliando.

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 11 – Vista frontal do 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



Foto 12 – Vista lateral com logradouro do imóvel avaliando



Foto 13 – Vista lateral do imóvel avaliando com logradouro

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 n5OCaAD.

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 14 – Vista do interior do imóvel avaliando

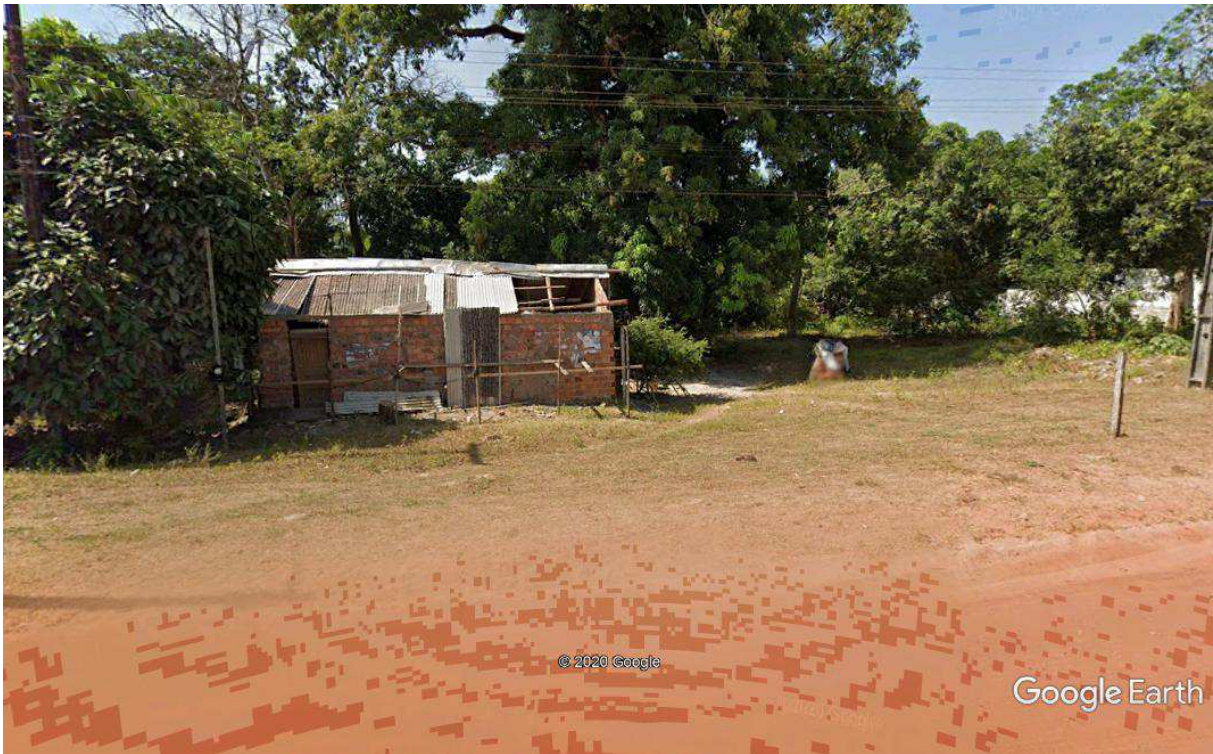


Foto 15 – Vista da construção inabitada no interior do imóvel avaliando

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 n5OCaAD.

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 16 – Vista da construção existente no interior do imóvel avaliando



Foto 17 – Vista do imóvel avaliando com logradouro

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 18 – Vista da Rua Presoeira



Foto 19 – Vista da UBS Quinta

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 20 – Outra vista da UBS Quinta



Foto 21 – Outra vista da UBS Quinta

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 região³ (R\$ 50,00) e aplicar a homogeneização dos dados, conforme abaixo:

<p>1 - FATOR TESTADA</p> <p>1.1 - Até 5m 1.2 - De 5,01 a 12,00m 1.3 - De 12,01 a 20,00m 1.4 - Superior a 20,01m</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">IA</th> <th style="width: 50%;">IP</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td>040</td></tr> <tr><td> </td><td>100*</td></tr> <tr><td> </td><td>120</td></tr> <tr><td>X</td><td>130</td></tr> </tbody> </table>	IA	IP		040		100*		120	X	130	<p>5 - TOPOGRAFIA PREDOMINANTE</p> <p>5.1 - Plano no nível do logradouro 5.2 - Em aclave 5.3 - Em declive</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">IA</th> <th style="width: 50%;">IP</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>X</td><td>100*</td></tr> <tr><td> </td><td>110</td></tr> <tr><td> </td><td>80</td></tr> </tbody> </table>	IA	IP	X	100*		110		80
IA	IP																				
	040																				
	100*																				
	120																				
X	130																				
IA	IP																				
X	100*																				
	110																				
	80																				
<p>2 - PROFUNDIDADE</p> <p>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</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">IA</th> <th style="width: 50%;">IP</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td>100*</td></tr> <tr><td> </td><td>110</td></tr> <tr><td> </td><td>120</td></tr> <tr><td>X</td><td>130</td></tr> </tbody> </table>	IA	IP		100*		110		120	X	130	<p>6 - PAVIMENTAÇÃO</p> <p>6.1 - Cascalho 6.2 - Bloquete/Paralelepípedo 6.3 - Asfalto</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">IA</th> <th style="width: 50%;">IP</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td>80</td></tr> <tr><td>X</td><td>100*</td></tr> <tr><td> </td><td>120</td></tr> </tbody> </table>	IA	IP		80	X	100*		120
IA	IP																				
	100*																				
	110																				
	120																				
X	130																				
IA	IP																				
	80																				
X	100*																				
	120																				
<p>3 - MEDIDA DO IMÓVEL</p> <p>3.1 - Até 250m² 3.2 - De 250,01 a 300m² 3.3 - De 300,01 a 2000m² 3.4 - Acima de 2000,01m²</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">IA</th> <th style="width: 50%;">IP</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td>100*</td></tr> <tr><td> </td><td>110</td></tr> <tr><td> </td><td>120</td></tr> <tr><td>X</td><td>130</td></tr> </tbody> </table>	IA	IP		100*		110		120	X	130	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td>7 - VALOR DO M² DO TERRENO CONHECIDO NA REGIÃO</td> <td>R\$ 50,00</td> </tr> </table>		7 - VALOR DO M² DO TERRENO CONHECIDO NA REGIÃO	R\$ 50,00						
IA	IP																				
	100*																				
	110																				
	120																				
X	130																				
7 - VALOR DO M² DO TERRENO CONHECIDO NA REGIÃO	R\$ 50,00																				
<p>M² real existente de terreno</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 50%;">2190.00</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> </table>	2190.00																			
2190.00																					
<p>4 - LOCALIZAÇÃO</p> <p>4.1 - Meio de quadra. 4.2 - De esquina. 4.3 - Com duas esquinas. 4.4 - Frente para duas ruas.</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">IA</th> <th style="width: 50%;">IP</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>X</td><td>100*</td></tr> <tr><td> </td><td>110</td></tr> <tr><td> </td><td>120</td></tr> <tr><td> </td><td>120</td></tr> </tbody> </table>	IA	IP	X	100*		110		120		120										
IA	IP																				
X	100*																				
	110																				
	120																				
	120																				

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.

³ <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-jose-de-ribamar-17500m2-venda-RS1200000-id-2493056141/>
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-jose-de-ribamar-20060m2-venda-RS1610500-id-2472747395/>

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 n5OCaAD.

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 112,98% em seu perfil quando comparado ao Imóvel Paradigma (970 pontos = 100%). Adotando o valor do m² de terreno conhecido na região como correspondendo a este paradigma, temos que o valor do m² do imóvel em avaliação é de R\$56,49/m².

Considerando que este imóvel possui 2.190,00m² de área de terreno, o valor do imóvel avaliando é aproximadamente R\$123.713,10 (cento e vinte e três mil setecentos e treze reais e dez centavos).

Neste sentido, concluímos que o valor global total do imóvel avaliando, resulta no importe de **R\$123.713,10 (cento e vinte e três mil setecentos e treze reais e dez 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\$123.713,10 (cento e vinte e três mil setecentos e treze reais e dez 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\$123.713,10

*Valor acrescido de **10%** = R\$136.084,41*

*Valor decrescido de **5%** = R\$117.527,44*

*Venda direta – **decréscimo de 18%** = R\$101.444,74*

São Paulo, 11 de setembro de 2020.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
Perito Judicial
CRECI nº 81.635



LAUDO DE AVALIAÇÃO 2020

Divisão de Engenharia de Avaliações e Estudo de Viabilidade

Nº DE IDENTIFICAÇÃO **OS 20-09-038_3**

AMOSTRA **-**

NOME DO SOLICITANTE

JIVE INVESTMENTS

NOME DO PROPONENTE

RENPL - 4895 - Matrícula 12.765

DADOS DO IMÓVEL

Tipo: **MISTO** CEP: **65110-000** Nº: **S/N** Complemento: **ALTURA DO N.º 345**
 Endereço: **RUA PRESOEIRA** Distrito:
 Bairro: **QUINTA** Cidade: **SÃO JOSÉ DE RIBAM** UF: **MA** Zona: **MISTO** Zoneamento: ******



Fachada



Via de Acesso

AVALIAÇÃO

Valor Final da avaliação conforme o mercado

VF =

R\$ 170.000,00

Área Privativa

-

Valor / m²

R\$

-

-

Área Terreno

2.190,00

Valor / m²

R\$

77,63

R\$ 170.000,00

CONSIDERAÇÕES GERAIS

- * Avaliação válida para o terreno situada na Rua Presoeira, S/N, Quinta, São José de Ribamar, MA.
- * COORDENADAS GEOGRÁFICAS: 2°33'40.2"S 44°08'18.1"W
- * O imóvel oferece boa garantia? (x) SIM () NÃO .
- * Dados extraídos da matrícula nº 12.765 do Ofício de Registro de Imóveis de São Luís/MA : a matrícula menciona que o imóvel possui área total de terreno de 2.190 m². Não há informações sobre área construída.
- * O avaliando não possui identificação "in loco".
- * Sobre o terreno há uma casa construída, que no momento da vistoria encontrava-se ocupada. Pelo fato de ser uma casa bem simples sem valor comercial, não foi considerada nos cálculos avaliatórios.
- * Grau de Fundamentação II e Precisão III.
- * Avaliação realizada pelo Comparativo direto de dados.
- * Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14653 e as recomendações do IBAPE-SP quando cabíveis.

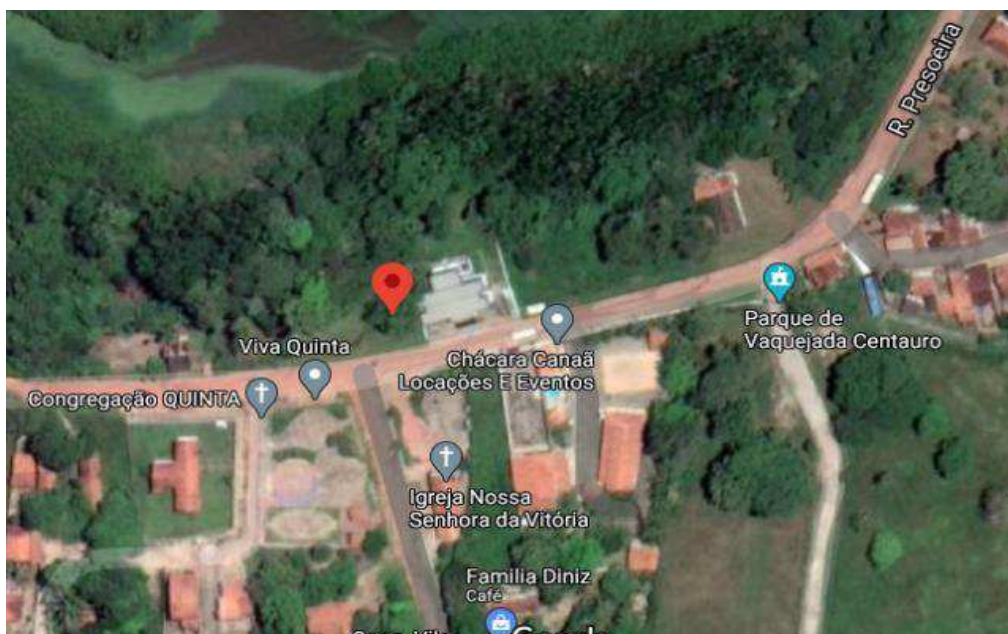
*** VALOR COM VENDA FORÇADA: R\$ 119.000,00 (Para índice (i) de 1 e período (n) de 36 meses).**

DEXTER ENGENHARIA LTDA.

São Paulo, 25 de Setembro de 2020.

Arq. Luciana Possebon - CAU A169647-5

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 ZvrsRbux.



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

SITUAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO

Topografia no Trecho	Plana	Tráfego na região	Reduzido
Lado Direito		Terreno	S/N
Lado Esquerdo		Posto de saude	S/N

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

PADRÃO DA REGIÃO

Ocupação	Misto	Acabamento	Normal	Riscos de Inundação	Não
----------	-------	------------	--------	---------------------	-----

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água	<input checked="" type="checkbox"/> Galeria de Águas Pluviais	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input type="checkbox"/> Guias e
<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública	<input type="checkbox"/> Pavimentação	<input type="checkbox"/> Fossas
<input checked="" type="checkbox"/> Rede de	<input type="checkbox"/> Rede de Gás	<input type="checkbox"/> Passeio	<input type="checkbox"/> Paralelepípedo

INFRA-ESTRUTURA URBANA E PONTOS NOTÁVEIS

Metrô	Não se aplica	Indústria	Mais de 1000 metros
Ônibus	Não se aplica	Igreja	Até 500 metros
Correio	Mais de 1000 metros	Parque	Até 500 metros
Comércio	Até 500 metros	Escola	Até 1000 metros
Hospital	Até 500 metros	Escola Sup	Não se aplica
Clube	Não se aplica	Shopping	Não se aplica
Praia	Não se aplica	Favela	Não se aplica

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

Tipo do Imóvel	Terreno	Pavimentos	0
Problemas Verificados na Edificação	Vistoria externa	Estrutura	-
		Cobertura	-
		Muros de Fecho	-
		Vagas	-

RELATÓRIO FOTOGRAFICO



01 - Vista da rua à esquerda.



02 - Vista da rua à direita.



03 - Avaliando.



04 - Avaliando.



05 - Avaliando.



06 - Avaliando.

RELATÓRIO FOTOGRAFICO



07 - Avaliando.



08 - Avaliando.



09 - Vizinho esquerdo.



10 - Vizinho esquerdo.



11 - Vizinho frontal.



12 - Vizinho frontal.

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA EDIFICAÇÃO

Tipo do Imóvel:	Terreno
Idade Aparente:	0 anos
Est. Conservação:	Regular
Vida Útil:	60 anos
Padrão do Imóvel	vazio
Coefficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	0,000
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 1.805,730
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	0,00 m ²
Área informada no Projeto:	0,00 m ²
Fator de Depreciação:	1,0000
Fator Comercialização:	1,00
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,00
Percentual executado da obra:	100,00%

VALOR DA BENFEITORIA*:

R\$ 0,00

*valor sem liquidez.

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DO(S) TERRENO(S)	R\$ 170.000,00
CUSTO DA(S) BENFEITORIA(S)	R\$ 0,00
VALOR DE MERCADO	R\$ 170.000,00
VALOR DE LIQUIDEZ Utilizando fator de liquidez de 0,69892495	R\$ 119.000,00
Avaliação válida para o terreno situada na Rua Presoeira, S/N, Quinta, São José de Ribamar, MA.	



DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Elemento	Preço	F.Oferta	Frente	Prof.	Terreno	Área equival.	Idade	Est.cons.	Vida útil	Kdeprec.	Custo	F.Ajus.	B.D.I.	Const.(R\$)	Terreno (R\$)	R\$/m² de A Terr.	R\$/m² de AC
1	R\$ 170.000,00	0,80	33,00	43,00	1.419,00	0,00	0	3	60	1,000000	R\$ 1.805,73	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 136.000,00	95,84	
2	R\$ 700.000,00	0,80	50,00	128,00	6.400,00	0,00	0	3	60	1,000000	R\$ 1.805,73	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 560.000,00	87,50	
3	R\$ 262.000,00	0,80	50,00	60,00	3.000,00	90,00	30	6	70	0,564800	R\$ 1.805,73	0,48	1,00	R\$ 44.242,23	R\$ 165.357,77	55,12	491,58
4	R\$ 450.000,00	0,80	68,00	80,00	5.440,00	150,00	35	8	70	0,324000	R\$ 1.805,73	0,48	1,00	R\$ 42.299,59	R\$ 317.700,41	58,40	282,00
5	R\$ 138.000,00	0,80	45,00	30,00	1.350,00	0,00	0	3	60	1,000000	R\$ 1.805,73	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 110.400,00	81,78	
6	R\$ 0,00																

MÉDIAS DA REGIÃO sem homogeneização		terreno	construção
		R\$ 75,73	R\$ 386,79
pré-saneamento	+30%	R\$ 98,45	
	-30%	R\$ 53,01	

CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES

Elemento	Valor Unitário de Terreno (R\$/m²)	Variável Frente		Variável Profundidade		Variável Localização		Variável Topografia		Variável Opcional2		Variável Opcional1		Valor Unitário de Terreno Homogeneizado (R\$/m²)	
		Fator Frente	Difer. (R\$)	Fator Profund.	Difer. (R\$)	Fator Localiz.	Difer. (R\$)	Fator Topograf.	Difer. (R\$)	Fator Opcional2	Difer. (R\$)	Fator Opcional1	Difer. (R\$)		
1	95,84	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	95,84	
2	87,50	0,990	-0,88	1,031	2,68	0,950	-4,38	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	84,92	
3	55,12	0,978	-1,19	1,011	0,60	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	54,53	
4	58,40	1,000	0,00	1,000	0,00	1,100	5,84	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	64,24	
5	81,78	0,952	-3,92	1,000	0,00	1,100	8,18	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	86,03	
6															
Coeficientes de variação =		23,849	24,150	maior	24,038	maior	22,302	ok	23,84902	ok	23,849	ok	23,849	ok	Média Homogeneizada
			fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		R\$ 77,11

Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média :
 R\$53,98 < Média < R\$100,25

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

TERRENO AVALIANDO			
área do terreno-At	2.190,00	frente de referência (m)	10,00
frente efetiva (m)	30,00	fator frente	1,0339
fator comercialização-F.C.	1,00	fator profundidade	0,9732
Valor unitário homogeneizado = R\$ 77,1137 / m²			

Valor do Terreno = Área terreno x Valor unitário homogeneizado x F.frente x F.profundidade x F.comercialização

Valor do Terreno = At x Valor unitário homogeneizado x F.F. x F.P. x F.C.

Valor de Mercado do Terreno = R\$ 170.000,00

Avaliação válida para o terreno situada na Rua Presoeira, S/N, Quinta, São José de Ribamar, MA.

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Método Comparativo - Item 5 : Nível obtido ==> III						
Extrapolação Variáveis Quantitativas ou proxy: 0,50 < Variável Avaliando < 1,50						
	Frete Efetiva	Profundidade Efetiva	Área de Terreno	Estado de Conserv.	Idade	Custo
Limite Inferior	33,00	30,00	1.350,00	3	0,00	0,00
Limite Superior	68,00	128,00	6.400,00	8	35,00	870,36
Avaliando	30,00	73,00	2.190,00	3	0,00	0,00
- 50% do Limite Inferior	16,50	15,00	675,00	1	0,00	0,00
+ 50% do Limite Superior	102,00	192,00	9.600,00	12	52,50	1.305,54
Status	OK	OK	OK	OK	OK	OK

Método Comparativo - Item 6 : Nível obtido ==> III							
Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,90 a 1,10							
Elemento	Frete	Profundidade	Localização	Topografia	Opcional2	Opcional1	Total
1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2	0,99	1,03	0,95	1,00	1,00	1,00	0,97
3	0,98	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99
4	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10
5	0,95	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,05
6							

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Intervalo de confiança (IC) de 80%		%
Limite Inferior:	65,40	-15,19%
Limite Superior:	88,83	15,19%
Amplitude do IC (80%)	30,38%	
Grau de Precisão:	II	

Avaliação válida para o terreno situada na Rua Presoeira, S/N, Quinta, São José de Ribamar, MA.

Grau de Fundamentação no Método Comparativo: I				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando			X
2	Coleta de dados de mercado			X
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados			X
4	Identificação dos dados de mercado		X	
5	Extrapolação	X		
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	X		

Grau de Fundamentação no Método da Quantificação de Custo de Benefeitorias: II				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimação do custo direto		X	
2	B.D.I.		X	
3	Depreciação Física		X	

Grau de Fundamentação do Método Evolutivo: I				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do Valor do Terreno			X
2	Estimativa dos Custos de Reedição		X	
3	Fator de Comercialização		X	
Grau de Fundamentação:		I		

GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS ANTES E DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

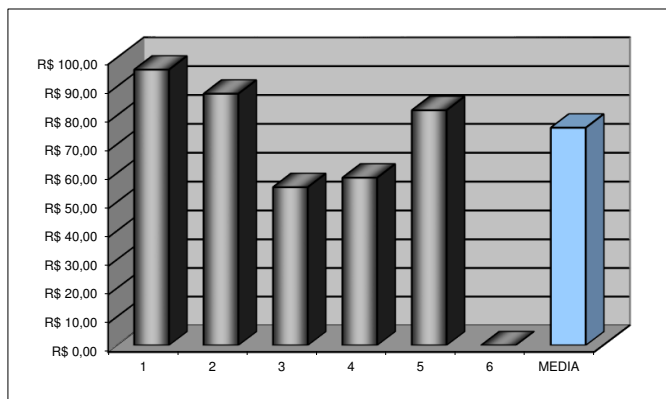
Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R\$ 75,73	Média	R\$ 77,11
Desvio Pad.	18,06	Desvio Pad.	17,08
Coef. Var.	23,85	Coef. Var.	22,15

GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIÇÃO

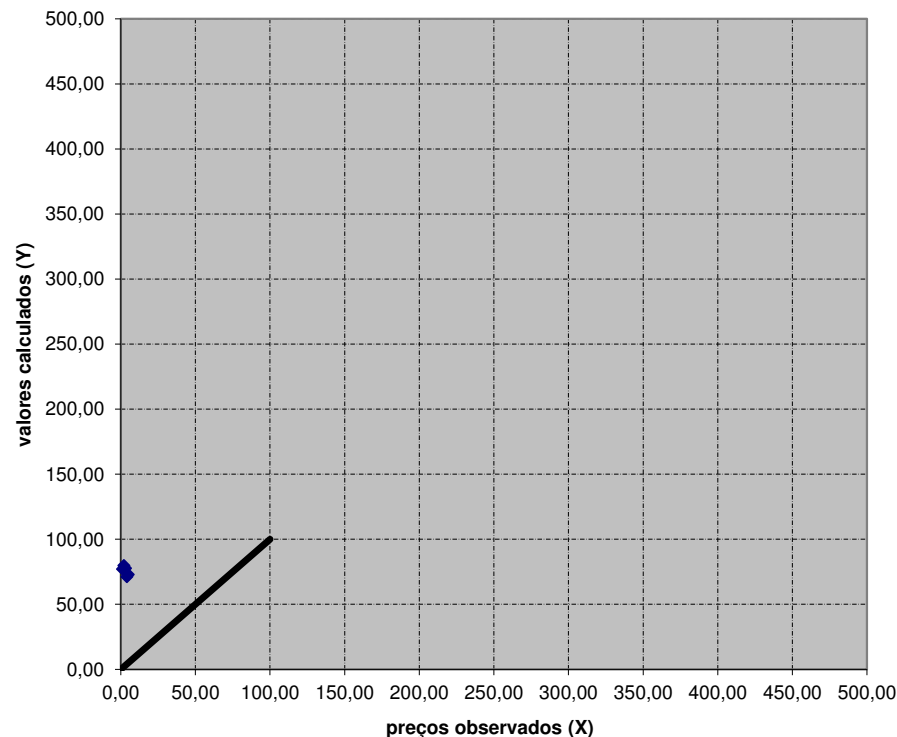
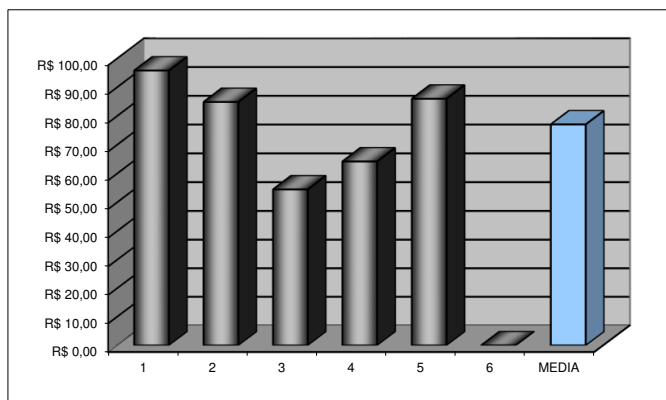
Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	95,84	77,11
2	87,50	79,69
3	55,12	77,70
4	58,40	71,27
5	81,78	72,86
6		

Escala da Bissetriz	
x	y
0	0
100,00	100,00

Antes



Depois



Elementos Amostrais:



Elemento Amostral : nº 01		Data : 25.09.2020		Cidade: São José de Ribamar	
Endereço: Avenida do Fio - nº S/N - -					
Fonte / Telefone: (98) 98123-2313			Bairro: Cohabiano		
Padrão construtivo: vazio			Zona : Residencial		
Formato: Regular		Área de Terreno: 1419 m ²		Testada: 33 metros	
Área equivalente: 0 m ²		Coef.ajuste padrão: 0		Construção: 0	
Custo Unitário: R\$ 1805,73		Idade aparente: 0 ano		Est.Cons: regular	
, , Status: Ofertado					
Preço: R\$ 170.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.: 0,00	
Área terreno: 119,80					
Fatores	Localiz.: 1	Área: 1	Topog.: 1	Opcional1: 1	
B.D.I.: 1	Oferta: 0,8	Comercialização: 1	R\$ Homog.: 95,84		



Elemento Amostral : nº 02		Data : 25.09.2020		Cidade: São José de Ribamar	
Endereço: Avenida UM - nº S/N - -					
Fonte / Telefone: (98) 3248-1114			Bairro: Turu		
Padrão construtivo: vazio			Zona : Residencial		
Formato: Regular		Área de Terreno: 6400 m ²		Testada: 50 metros	
Área equivalente: 0 m ²		Coef.ajuste padrão: 0		Construção: 0	
Custo Unitário: R\$ 1805,73		Idade aparente: 0 ano		Est.Cons: regular	
, , Status: Ofertado					
Preço: R\$ 700.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.: 0,00	
Área terreno: 109,38					
Fatores	Localiz.: 0,95	Área: 1	Topog.: 1	Opcional1: 1	
B.D.I.: 1	Oferta: 0,8	Comercialização: 1	R\$ Homog.: 84,92		



Elemento Amostral : nº 03		Data : 25.09.2020		Cidade: São José de Ribamar	
Endereço: Avenida Panaquatira - nº S/N - -					
Fonte / Telefone: (98) 99614-1856			Bairro: Panaquatira		
Padrão construtivo: Casa Econômico			Zona : Residencial		
Formato: Regular		Área de Terreno: 3000 m ²		Testada: 50 metros	
Área equivalente: 90 m ²		Coef.ajuste padrão: 0,482		Construção: 90	
Custo Unitário: R\$ 1805,73		Idade aparente: 30 anos		Est.Cons: rep.simples e importantes	
, , Status: Ofertado					
Preço: R\$ 262.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.: 2911,11	
Área terreno: 87,33					
Fatores	Localiz.: 1	Área: 1	Topog.: 1	Opcional1: 1	
B.D.I.: 1	Oferta: 0,8	Comercialização: 1	R\$ Homog.: 54,53		



Elemento Amostral : nº 04		Data : 25.09.2020		Cidade: São José de Ribamar	
Endereço: Rua Pelotas - nº S/N - -					
Fonte / Telefone: (98) 4009-9000			Bairro: Turu		
Padrão construtivo: Casa Econômico			Zona : Residencial		
Formato: Regular		Área de Terreno: 5440 m ²		Testada: 68 metros	
Área equivalente: 150 m ²		Coef.ajuste padrão: 0,482		Construção: 150	
Custo Unitário: R\$ 1805,73		Idade aparente: 35 anos		Est.Cons: rep.importantes e sem valor	
, , Status: Ofertado					
Preço: R\$ 450.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.: 3000,00	
Área terreno: 82,72					
Fatores	Localiz.: 1,1	Área: 1	Topog.: 1	Opcional1: 1	
B.D.I.: 1	Oferta: 0,8	Comercialização: 1	R\$ Homog.: 64,24		

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 ZvrsRbux

Elementos Amostrais:



Elemento Amostral : nº 05		Data : 25.09.2020	Cidade: São José de Ribamar	
Endereço: Avenida Um - nº S/N - -				
Fonte / Telefone: (98) 4009-9000			Bairro: Novo Cohatrac	
Padrão construtivo: vazio			Zona : Residencial	
Formato: Regular		Área de Terreno: 1350 m ²		Testada: 45 metros
Área equivalente: 0 m ²		Coef.ajuste padrão: 0		Construção: 0
Custo Unitário: R\$		Idade aparente: 0 ano		Est.Cons: regular
, , Status: Ofertado				
Preço: R\$ 138.000,00		(R\$/m ²)->	Área constr.: 0,00	Área terreno: 102,22
Fatores	Localiz.: 1,1	Área: 1	Topog.: 1	Opcional1: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,8	Comercialização: 1	R\$ Homog.: 86,03



CONDIÇÕES LIMITANTES

O presente Laudo é de uso restrito do contratante. Sua finalidade está condicionada aos termos contratados e, elaborado de acordo com Normas Técnicas. Fica desde já, vedada sua utilização total ou parcial para outras finalidades ou outros interesses diversos do contratado, bem como, a sua reprodução integral, parcial ou divulgação pública sem a expressa autorização dos autores.

Os signatários não se responsabilizam por negócios realizados com base em informações contidas neste laudo.

Sua validade é de 12 meses e mesmo estando dentro do seu prazo de validade, será imprescindível a elaboração de novo laudo de avaliação, quando surgirem novos indicadores no mercado imobiliário local que invalidem o valor anteriormente fixado.

Não nos responsabilizamos por eventuais fatores econômicos ou físicos, que venham a alterar os mesmos. Sendo assim a DEXTER ENGENHARIA LTDA reserva a si o direito de rever as conclusões desse trabalho caso seja identificada qualquer característica dessa natureza e que possa afetar o potencial de venda do imóvel.

Em vista de não se integrar ao objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se os bens livres de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu uso e depreciam o seu valor de mercado.

Ressalva-se não se ter verificado a efetiva propriedade dos bens objeto do presente trabalho, pressupondo-se a boa fé das informações que foram prestadas pelo solicitante e por terceiros. As informações verbais utilizadas na elaboração deste trabalho são consideradas de válidas e de "boa fé", não sendo de nossa responsabilidade sua exatidão e veracidade. Como a DEXTER ENGENHARIA LTDA não é uma empresa de consultoria jurídica, essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços: a) aferição física e de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé; b) inventário, análise e valoração em separado de bens de conteúdo (móveis e utensílios), instalações e itens de decoração em geral; c) investigações a respeito de características e qualidades geológicas do solo e subsolo, quer quanto à sua capacidade portante, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou de sua eventual exploração, o qual foi considerado como adequado às condições do mercado imobiliário; d) investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas à estabilidade e segurança do imóvel. e) elaboração de estudos de caráter ambiental no solo visando a averiguação de substâncias que possam ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao meio-ambiente.

Importante: A presente não gera à empresa e/ou profissional signatários, quaisquer responsabilidades quanto ao uso indevido das informações deste Laudo.