



TJMA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO

Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão
PJe - Processo Judicial Eletrônico

27/05/2026

Número: **0822975-63.2019.8.10.0001**

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **13ª Vara Cível de São Luís**

Última distribuição : **04/06/2019**

Valor da causa: **R\$ 91.771,36**

Assuntos: **Uso, Direitos / Deveres do Condômino**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
CONDOMINIO EDIFICIO RESIDENCIAL JADE (EXEQUENTE)		EDSON RANYERE AZEVEDO LIMA PENHA DE FREITAS (ADVOGADO)	
MARIA EDUARDA FERREIRA DOS SANTOS (EXECUTADO)			
VALENTINA FERREIRA DOS SANTOS (EXECUTADO)			
FELIPE SOUSA DOS SANTOS JUNIOR (REPRESENTANTE)			
ETHYENE SILVYA FIGUEIREDO FERREIRA (REPRESENTANTE)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
13719 9144	16/12/2024 09:07	AVALIACAO_APTO_CONDOMINIO_JADE	Diligência



Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão
Central de Mandados da Ilha de São Luís

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 0822975-63.2019.8.10.0001

Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

DEPRECANTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL JADE

DEPRECADO: MARIA EDUARDA FERREIRA DOS SANTOS E OUTROS

AVALIADOR

MÁRCIO EDUARDO PINHEIRO MACIEL

Oficial de Justiça/TJMA

Mat. 98574

AVALIADOR

FREDERICO DE OLIVEIRA DOMINICI

Oficiala de Justiça/TJMA

Mat. 074146

SÃO LUÍS

2024



SUMÁRIO

1 OBJETIVO DO LAUDO E SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO3

2 INSTRUMENTOS DE CÁLCULO UTILIZADOS4

3 LOCALIZAÇÃO.....4

4 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL5

5 VISTORIA.....6

6 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DA VISTORIA8

7 MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS19

8 RESULTADO DA AVALIAÇÃO20

BIBLIOGRAFIA.....23

ANEXO I – MEMÓRIA DE CÁLCULO24

ANEXO II – AMOSTRA.....25



1 OBJETIVO DO LAUDO E SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO

O presente documento tem a finalidade de avaliar pelo valor de mercado o imóvel, objeto da execução no Processo nº: 0822975-63.2019.8.10.0001, conforme mandado de avaliação de Id 128685976, expedido pela M.Mª juíza da 13ª Vara Cível do Termo Judiciário de São Luís, Comarca da Ilha de São Luís.

AVALIADORES

A avaliação foi realizada por FREDERICO DE OLIVEIRA DOMINICI, Oficial de Justiça, Mat. 074146, graduado em Direito, Especialista em Direito Processual Civil.

A avaliação também contou com a participação do servidor MÁRCIO EDUARDO PINHEIRO MACIEL, Oficial de Justiça, Mat. 98574, graduado em Direito, Especialista em Avaliação Pericial de Bens e Direitos.

Os dois servidores ficam à disposição do juízo para qualquer esclarecimento que seja necessário.



2 INSTRUMENTOS DE CÁLCULO UTILIZADOS

Para realização dos cálculos foram utilizadas as planilhas de autoria do Prof. SAMUEL JESUS DE OLIVEIRA, Oficial de Justiça Avaliador Federal/TRT 15º Região. Tal instrumento guarda eficiência equivalente aos sistemas SisDEA e INFER32 na realização de avaliação de bens por inferência estatística. As planilhas foram reconhecidas pelo Conselho Nacional de Justiça, durante a 346ª Sessão Ordinária e publicadas no Portal de Boas Práticas do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), conforme é possível acessar via link (<https://boaspraticas.cnj.jus.br/pratica/316>). Outros materiais podem ser consultados no site (<https://oficialavaliador.com.br/>). Para aferição da área do terreno e da área construída, foi feita medição tanto *in loco* com trena quanto com uso do *Google Earth*.

3 LOCALIZAÇÃO

O terreno avaliado está localizado na rua dos abacateiros, nº 15, Jardim São Francisco, Renascença, São Luís—MA, no Condomínio Residencial Jade, apartamento 202.



Figura 1 – Imagem de satélite



Vista superior do terreno (satélite)
Coordenadas Geográficas (**-2.5165505,-44.3027428**)

O link abaixo possibilita a visualização da localização do terreno:

https://www.google.com.br/maps/place/Jade/@-2.5165505,-44.3027428,189m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x7f68f8ae6bfb7113:0x303479b37dc74c7e!8m2!3d-2.5161001!4d-44.3020548!16s%2Fq%2F11h4kwkbpk?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI0MTEyNC4xIKXMDSoASAFQAw%3D%3D

4 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando está localizado na rua dos Abacateiros, nº 15, Jardim São Francisco, Renascença, Condomínio Residencial Jade, composto de uma única torre de apartamentos. O condomínio dispõe de serviço de portaria remota, hall de entrada principal com espaço para recepção para visitantes, algumas áreas livres para uso comum, espaço gourmet, piscina e 01 (uma) vaga de garagem coberta para cada unidade. O imóvel está localizado num perímetro que compreende os bairros



Renascença I e II e São Francisco, região caracterizada pela presença de inúmeros condomínios verticais e algumas casas residenciais, com ampla rede de serviços públicos, faculdades e comércio em geral, o que torna a região valorizada com alta liquidez dos imóveis nela situados.

As demais características estão conforme a descrição do registro, lavrado no 1º Cartório do Registro de Imóveis de São Luís, sob o matrícula nº 75.37D:

MATRÍCULA N.º	75.37D	DATA	05 de AGOSTO DE 2008.
IMÓVEL: Apartamento nº 202 localizado no 2º pavimento do empreendimento residencial de nominado "EDIFÍCIO JADE" situado no terreno próprio identificado como área B1, à rua dos A bacateiros, Loteamento Jardim Renascença, bairro - São Francisco, neste município, Tipo 2 com as seguintes dependências e áreas: Sala de estar, duas varandas, dois quartos, wc social, circulação, cozinha/serviço, depósito, wc empregada, jardineira com uma área - privativa de 61,88m², área de varanda/jardim de 12,09m² e área comum de 5,51m, totalizando uma área de 79,48m² e fração ideal do terreno correspondente a 5,37% ou 37,01m².- PROPRIETÁRIO: - JOSÉ ARTEIRO DA SILVA, brasileiro, separado judicialmente, empresário, portador da identidade nº 130 CRA-Ma., e CIC-MF nº 000.601353/87.- Nº DO REGISTRO ANTERIOR: matrícula nº 70.653, fls 130 do Livro 2-OY, deste Cartório.- OFÍCIUM DO REGISTRO			

Cumprе destacar que o imóvel avaliando possui área privativa de 61,88 m², que somadas a área de varanda e jardim perfaz o total de 73,97, e fração ideal do terreno correspondente a 5,37% ou 37,01 m², tudo conforme a descrição do registro, lavrado no 1º Cartório do Registro de Imóveis de São Luís, sob o matrícula nº 75.37D

5 VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 23/11/2024 às 11h40, pelos oficiais de justiça Márcio Eduardo Pinheiro Maciel e Frederico Dominici. Todo o trabalho foi acompanhado pelo Sr. Felipe dos Santos Júnior, representante legal das executadas, o qual franqueou o acesso a todos os compartimentos do imóvel, bem como áreas de uso comum.

Foi constatada a existência dos cômodos dispostos na matrícula, sala estar/jantar, varandas, banheiro social, dois quartos, cozinha, dependência de



empregada, banheiro e área de serviço, ostentando um regular estado de conservação, necessitando de pequenos reparos na pintura e revestimentos cerâmicos.

A região onde está alocado o imóvel, conta com ampla rede de serviços públicos e comércio como: shopping centers, escolas, faculdades, hospitais e clínicas médicas, possui fácil acesso a transporte público, atributos que justificam a valorização imobiliária da região.



6 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DA VISTORIA

FOTO 1 FACHADA DO CONDOMÍNIO



FOTO 2 FACHADA DO CONDOMÍNIO



FOTO 3 HALL DE ENTRADA CONDOMÍNIO



FOTO 4 ÁREA DE USO COMUM RECREAÇÃO

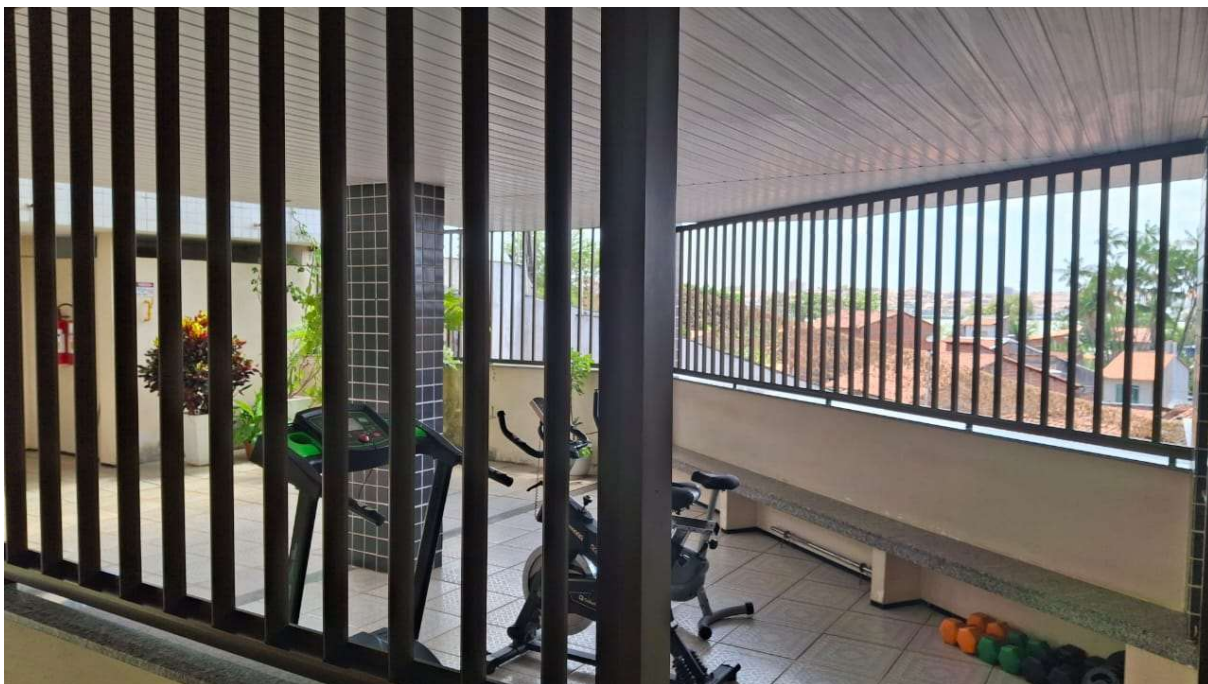


FOTO 5 ÁREA DE PISCINA EM REFORMA



FOTO 6 ÁREA DE LAZER/CHURRASQUEIRA



FOTO 7 GARAGEM



FOTO 8 QUARTO 1 COM VARANDA

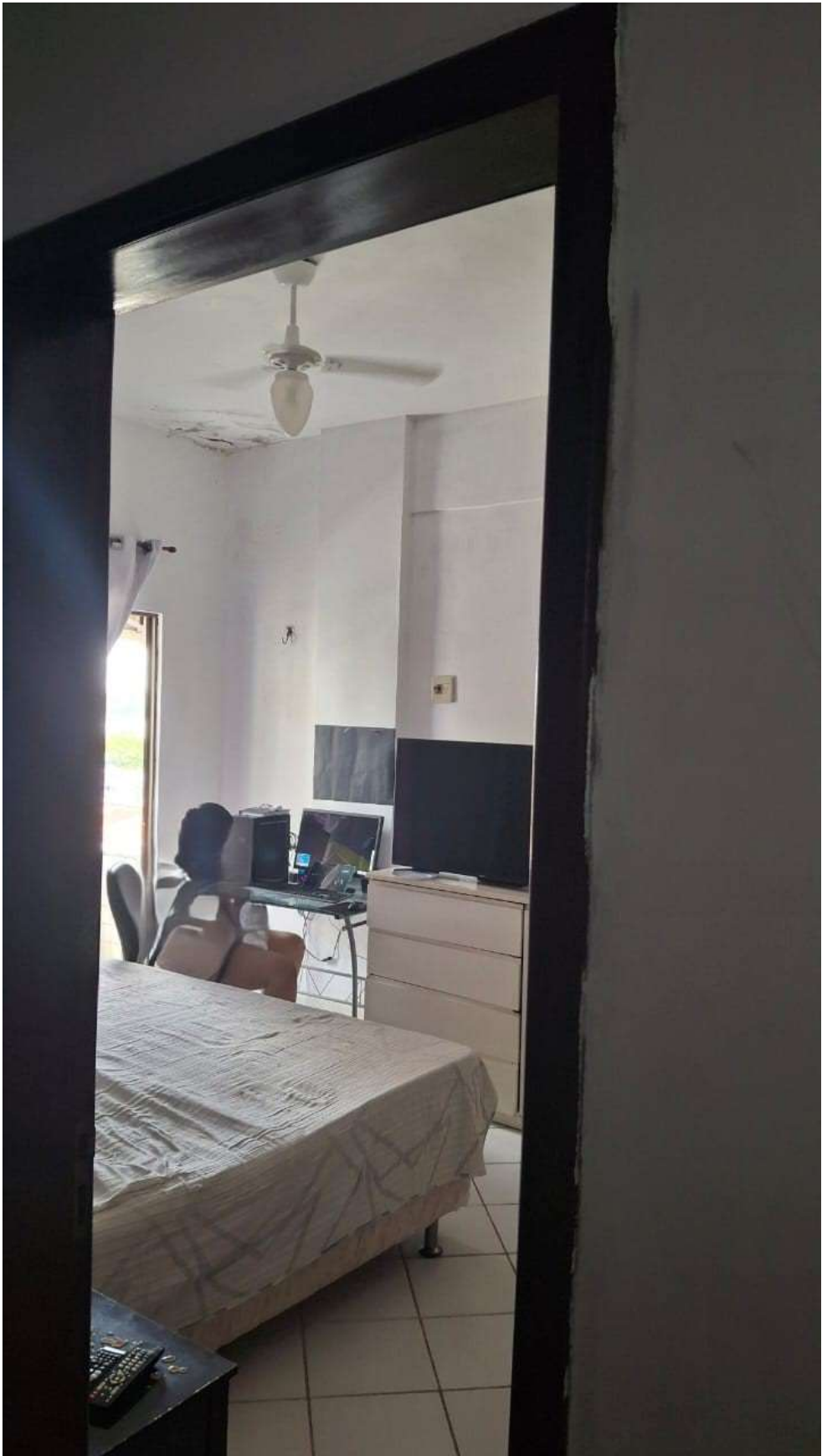


FOTO 9 VARANDA



FOTO 9 QUARTO 2



FOTO 10 SALA/VARANDA VISTA PARA PONTE DO SÃO FRANCISCO/CENTRO HISTÓRICO



FOTO 11 BANHEIRO SOCIAL

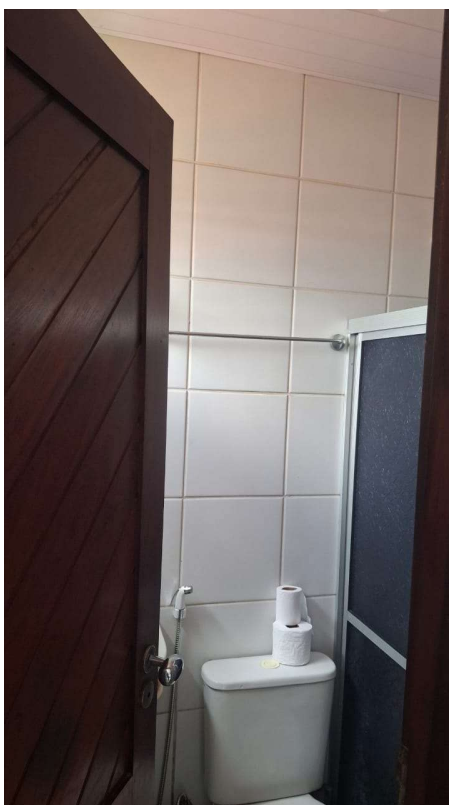


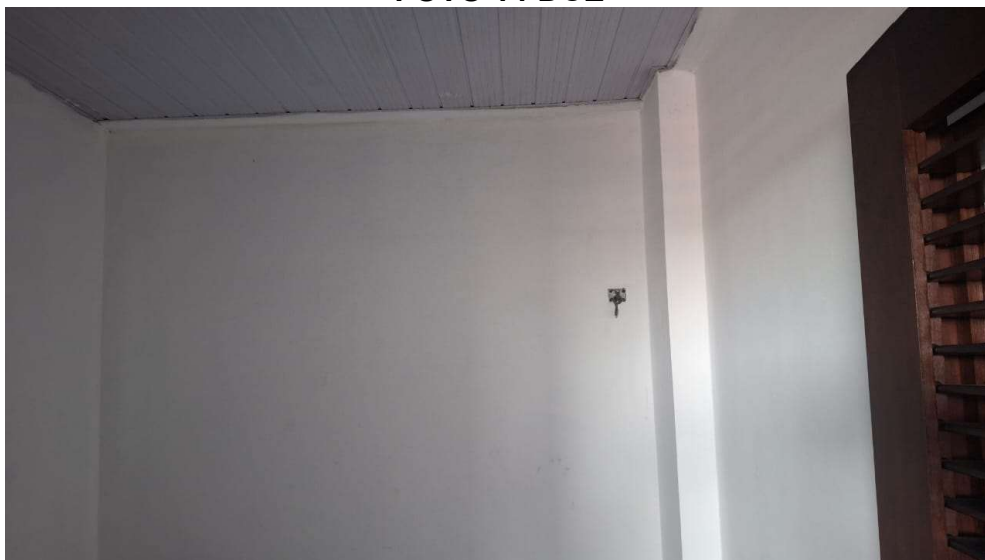
FOTO 12 COZINHA



FOTO 13
ÁREA DE SERVIÇO



FOTO 14 DCE



7 MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

A avaliação do imóvel em questão foi realizada utilizando o Método Comparativo Direto do Mercado (MCDDM), com tratamento por Inferência Estatística,



conforme preconizado no Anexo A da NBR 14653-2:2019 (Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos).

.A escolha do MCDDM para avaliação do terreno foi tomada por tratar-se de uma metodologia confiável e embasada em dados concretos, garantindo um resultado preciso e imparcial do imóvel. Para tanto, coletou-se uma amostra de dados de mercado de imóveis semelhantes ao avaliando, localizados na mesma região e anunciados recentemente.

Para melhor ajustar o modelo, foi realizada uma regressão linear múltipla. Foram utilizadas as planilhas de autoria do Prof. SAMUEL JESUS DE OLIVEIRA, Oficial de Justiça Avaliador Federal/TRT 15º Região. Os dados homogeneizados foram submetidos à análise de regressão múltipla. Essa técnica permite identificar a relação entre o valor de mercado de um imóvel e suas características, expressa por meio de uma equação matemática. A partir dessa equação, foi possível estimar o valor de mercado do imóvel avaliando, considerando seus atributos específicos. O resultado encontrado atende aos termos da NBR 14653, norma técnica que dá diretrizes para a realização de cálculos de avaliação de bens.

8 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

De acordo com as características do mercado analisadas e a região onde está localizado o imóvel, é possível constatar que se trata de uma região predominantemente residencial com ampla rede de serviços públicos, escolas, faculdades, shopping center, o que se traduz num grande atrativo para comercialização e valorização dos imóveis situados nessa região.

Em 09/12/2024, data da avaliação, a partir dos atributos estudados e com uso de inferência estatística que contou com uma amostra de elementos atuais, avalia-se



o imóvel com arredondamento de três casas decimais em **R\$427.000,00**
(quatrocentos e vinte e sete mil reais).

Para uma melhor compreensão das etapas e técnicas utilizadas nesta
avaliação, é possível consultar a memória de cálculo localizada no anexo deste laudo
de avaliação.



Documento assinado digitalmente
FREDERICO DE OLIVEIRA DOMINICI
Data: 16/12/2024 08:51:22-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>



Documento assinado digitalmente
MARCIO EDUARDO PINHEIRO MACIEL
Data: 10/12/2024 10:02:00-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

AVALIADOR

Frederico de Oliveira Dominici
Oficial de Justiça/TJMA
Mat.074146

AVALIADOR

Márcio Eduardo Pinheiro Maciel
Oficial de Justiça/TJMA
Mat. 98574





BIBLIOGRAFIA

- CHARNET, Reinaldo et al. **Análise de modelos de regressão linear**: com aplicações. 2. ed. Campinas, SP: Editora da Unicamp, 2008.
- DANTAS, Rubens Alves. **Engenharia de avaliações**: uma introdução à metodologia científica. São Paulo: Pini, 1998.
- FIKER, José. **Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos**. 4. ed. São Paulo: Pini, 2016, p. 18-19.
- GUJARATI, Damodar N. Econometria básica. **Tradução de Maria José Cyhlar Monteiro**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2006.
- LAPPONI, Juan Carlos. **Estatística usando Excel**. 4. ed. revista e atualizada. Rio de Janeiro: Elsevier, 2005.
- NASSER JÚNIOR, Radegaz. **Avaliação de bens**: princípios básicos e aplicações. São Paulo: Editora Leud, 2019.
- PINDYCK, Robert S.; RUBINFELD, Daniel L. **Econometria**: modelos e previsões. Rio de Janeiro: Elsevier, 2004.
- THOFEHRN, Ragnar. **Avaliação de terrenos urbanos**: por fórmulas matemáticas. São Paulo: Pini, 2008.
- WOOLDRIDGE, Jeffrey M. **Introdução à econometria**: uma abordagem moderna. Tradução da 6ª edição norte-americana. Tradução de Priscilla Rodrigues da Silva Lopes e Livia Marina Koepl. São Paulo: Cengage Learning: 2022.

<https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/busca?q=diferen%C3%A7a+entre+as+dimens%C3%B5es+constantes+na+matr%C3%ADcula+e+as+reais>



ANEXO I – MEMÓRIA DE CÁLCULO



ANEXO II – AMOSTRA



PODER JUDICIÁRIO

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

PRINCIPAL ATUALIZADO: R\$ 459.178 , 72

JUROS: R\$ 0 , 00

MULTA: R\$ 0 , 00

ADVOGADO: R\$ 0 , 00

TOTAL: R\$ 459.178 , 72

Aviso: **Calculo realizado com sucesso.**

Tribunal de Justiça do Maranhão

Rua D. Pedro II, s/n - Centro
São Luís - Maranhão -
CEP:65.010-905
NPJ nº 05.288.790/0001-76
(98) 2055-2000
©2018 Todos os direitos reservados.

Corregedoria Geral da Justiça

Rua Engenheiro Couto
Fernandes, s/nº - Centro
São Luís - Maranhão CEP:
65.010-100
Tel.: (98) 2055-2320 / (98)
2055-2319
Fórum: (98) 2055-2600

Corregedoria Geral do Foro Extrajudicial

Rua Cumã, nº 300, 1º andar,
Edifício Manhattan Center III,
Jardim Renascença 2
São Luís - Maranhão CEP
65.075-700

Escola da Magistratura

Rua Búzios, s/n - Calhau
São Luís - Maranhão - CEP
65071-415
Tel.: (98) 2055-2800/2801

Horário de Expediente:

Segunda a
sexta - 8h
às 18h

Atendimento ao Público:

Segunda a
Sexta - 8h
às 18h.

[Entre em contato através do Fale Conosco](#)