



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA GRANDE ILHA DE SÃO LUÍS
CENTRAL DE MANDADOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

DATA DA AVALIAÇÃO: 17/09/2025, QUARTA-FEIRA, PELA TARDE

JUIZO DA CAUSA: 5ª VARA CÍVEL DE SÃO LUÍS

AUTOS PROCESSUAIS Nº 0000103-49.2003.810.0001

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE: DMG EQUIPAMENTOS MÉDICOS LTDA, MARIA DO SOCORRO BRITO E SILVA

EXECUTADO(S): SANTA CASA DE MISERICÓRDIA DO MARANHÃO

DILIGÊNCIA: CUMPRIMENTO DO MANDADO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, DOCUMENTO DE **ID. 157009255**

ENDEREÇO DO IMÓVEL AVALIADO: LOJA 11 – B, DO EDIFÍCIO CATU, SITUADO À RUA SANTA RITA, Nº. 514, CENTRO, SÃO LUÍS MA, ANDAR TÉRREO

2º Registro de Imóveis
São Luís - MA
Livro Nº2 Registro Geral

1F

Matrícula nº 6.533

CNM: 029975.2.0006533-24

IMÓVEL: Constituído da loja de nº 11 "B" do Edifício CATU, a Rua de Santa Rita, sob o nº 514, desta cidade, situada no andar térreo, 3,94m, de frente para a Travessa do Monteiro; de fundo mede 3,94m para a área livre do mesmo edifício; na lateral direita mede 17,65m, limitando-se com a loja 12; na lateral esquerda mede 17,65m, limita-se com a loja 10, tendo a área privativa de 69,54m², 1776m² de área de uso comum e a fração ideal do terreno de 33,48m² ou seja 2,9133%. PROPRIETÁRIA: CONCRETA IMÓVEIS LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CGC/MF nº 05.773.072/0001-95. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 3.444, Folha nº 233 do Livro 2-L deste Cartório. Dou fé. São Luís/MA, 17 de outubro de 1984. (ASS.) João Raimundo Pinheiro Corrêa, Escrevente Substituto.

R.01, Matrícula nº 6.533, Folha nº 47 – Protocolo nº 14.210, página nº 276. ADQUIRENTE: SANTA CASA DE MISERICÓRDIA DO MARANHÃO, com sede nesta cidade, inscrita no CGC/MF nº 06.225.762/0001-87, neste ato representada pelo seu provedor, Dr. José Duailibe Murad, brasileiro, casado, médico, residente nesta cidade, identidade nº 15.625-SSP/MA e CIC nº 000.602.913-20.

IMÓVEL AVALIADO REGISTRADO: INFORMAÇÕES DA MAT. (DOC DE ID. 95396753)





ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA GRANDE ILHA DE SÃO LUÍS
CENTRAL DE MANDADOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

CLASSIFICAÇÃO: IMÓVEL URBANO COMERCIAL

CARACTERÍSTICAS DO LOCAL E IMÓVEL AVALIADO: O imóvel objeto da Avaliação em tela, descrito na Matrícula acima, é a **Loja nº 11-B**, no andar térreo do Edifício Catu, que se **situa no bairro Centro, Rua Santa Rita nº 514, nesta Capital, com “área privativa de 69,54 m²”**, consoante mencionado na “Certidão de Inteiro Teor”.

A Sala ora avaliada e já Penhorada, consoante Averbação 04 da respectiva Matrícula supramencionada constitui-se de área física considerável, com uma divisória no meio do salão, em toda sua extensão, que o divide em dois espaços de dimensões grandes, porém, sem banheiro e copa no imóvel.

Registre-se, no entanto, que o estado precário de conservação do imóvel foi o que mais chamou atenção na oportunidade desta Avaliação. A Sala 11-B atualmente parece mais um “lixão” (depósito de lixo), cheio de entulho/lixo espalhado em toda sua área. A situação do imóvel lembra um “local abandonado”. E a porta do fundo, devido seu estado, permanece 24 horas abertas, com acesso apenas para a área interna do Edifício, e certamente por isso, e pela presença diuturnamente de porteiro, o imóvel avaliado não fora invadido e depredado pela sua parte do lado de fora, pelas portas de acesso, na fachada da Loja.

As portas externas que dão acesso à Travessa Monteiro, transversal com a Rua de Santa Rita, são de madeira, em estado de fragilidade pela falta de conservação, como se percebe na foto abaixo.





**ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA GRANDE ILHA DE SÃO LUÍS
CENTRAL DE MANDADOS**

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Seguem abaixo fotos internas do imóvel avaliado, bem como do prédio onde se localiza e do seu entorno.



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA GRANDE ILHA DE SÃO LUÍS
CENTRAL DE MANDADOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1 - FOTOS DA ÁREA INTERNA DO IMÓVEL: TAMANHO GRANDE, SITUAÇÃO DEPLORÁVEL DO ESTADO DO IMÓVEL E REGISTRO ELÉTRICO DESTRUÍDO



4



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA GRANDE ILHA DE SÃO LUÍS
CENTRAL DE MANDADOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

2 - FOTO DE OUTRA PERSPECTIVA DA ÁREA INTERNA DA LOJA AVALIADA



3 - FOTOS DE OUTRA DIVISÃO DO ESPAÇO INTERNO DO IMÓVEL



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA GRANDE ILHA DE SÃO LUÍS
CENTRAL DE MANDADOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

4 - FOTOS DA FACHADA DO EDIFÍCIO CATU, ONDE SE SITUA O IMÓVEL AVALIADO



5 - FOTO
EDIFÍCIO



DA PORTARIA DO
CATU





ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA GRANDE ILHA DE SÃO LUÍS
CENTRAL DE MANDADOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PONTOS POSITIVOS DO IMÓVEL AVALIADO:

- **ÁREA PRIVATIVA DO IMÓVEL DE TAMANHO GRANDE**
- **BOA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO, QUE ENCONTRA-SE EM ÁREA DO CENTRO DA CIDADE,** PRÓXIMO AO HOSPITAL SANTA CASA, PRAÇA DA MISERICÓRDIA, E OUTRAS RUAS BEM CENTRAIS, COMO RUA DE SANTA RITA E SÃO PANTALEÃO. **ALÉM DE SER PROPRIAMENTE COMERCIAL (LOJA), E APESAR DO IMÓVEL ESTAR SITUADO NA ÁREA NO CENTRO, OS LOGRADOUROS DO ENTORNO POSSUEM ÁREA PÚBLICA PERMITIDA DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS (RUA DE SANTA RITA, TRAVESSA MONTEIRO, RUA SÃO PANTALEÃO ETC)**
- **PROXIMIDADE COM A RUA DO PASSEIO, ONDE HÁ FLUXO DE ÔNIBUS COLETIVO E HOSPITAL SOCORRÃO I;**
- **PORTARIA FÍSICA 24 HORAS NO EDIFÍCIO CATU COM FORNECIMENTO REGULAR DE ÁGUA.**

PONTOS NEGATIVOS DO IMÓVEL AVALIADO:

- **IMÓVEL COM CARACTERÍSTICA DE ABANDONO, AMONTOADO DE LIXO**
- **PÉSSIMO ESTADO DE CONSERVAÇÃO, PRECISANDO DE MUITOS INVESTIMENTOS: LIMPEZA PESADA, RETIRADA DE LIXO E ENTULHOS, TROCA E COLOCAÇÃO DE PISO, PINTURA GERAL ETC.**





ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA GRANDE ILHA DE SÃO LUÍS
CENTRAL DE MANDADOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

- **INEXISTÊNCIA DE BANHEIRO E COPA NO INTERIOR DA LOJA**
- **PORTA DOS FUNDOS DO IMÓVEL, QUE FICA NAS DEPENDÊNCIAS INTERNA DO EDIFÍCIO CATU PERMANECE ABERTA (COM LIVRE ACESSO) E SUSCETÍVEL À INTERVENÇÃO DE TERCEIROS.**
- **CAIXA DE REGISTRO ELÉTRICO DESTRUÍDA.**
 - **PORTAS DE MADEIRA, ACESSO EXTERNO, SEM CONSERVAÇÃO, COM PERIGO DE ARROMBAMENTO OU QUEDA (FOTO ACIMA DEMONSTRA QUE ELAS ESTÃO ANCORADAS POR “RIPAS”).**
- **APESAR DE ESSENCIALMENTE COMERCIAL, O ENTORNO DA LOJA, ATUALMENTE, POSSUI MUITOS IMÓVEIS RESIDENCIAIS E OUTROS FECHADOS.**
- **FALTA DE ACESSIBILIDADE DE PESSOAS COM DEFICIÊNCIA (ADEQUAÇÃO DE CALÇADAS) – PCD, EM CADEIRAS DE RODAS;**
- **POUCOS AGENTES DE SEGURANÇA PÚBLICA NA ÁREA DO IMÓVEL.**
- **BAIXO FLUXO DE CIRCULAÇÃO DE PESSOAS NA ÁREA**
- **IMÓVEL DE CONSTRUÇÃO BASTANTE ANTIGA**

CONCLUSÃO E VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Ante o exposto, levando-se em consideração a área (metro quadrado) da Loja, sua localização e finalidade comercial do imóvel avaliado, os fatores mercadológicos atuais, negativos da região, o **péssimo estado de conservação do imóvel**, bem como os percentuais de arredondamento aceitáveis, avalio o imóvel, em **R\$ 60.000,00**





ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA GRANDE ILHA DE SÃO LUÍS
CENTRAL DE MANDADOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

(sessenta mil reais). Em seguida, lavrei este laudo, composto por 9 (nove) páginas, que é assinado digitalmente por mim, Jeane Lima Salazar Fonseca, Oficiala de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, com lotação na Central de Mandados do Fórum de São Luís, Mat. 096537. O referido é verdade e dou fé.

São Luís, 17 de setembro de 2025.

JEANE LIMA SALAZAR FONSECA

Oficiala de Justiça

Mat. 096537

