



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 06 – B, DO EDIFÍCIO CATU, SITUADO À RUA SANTA RITA, Nº. 514, CENTRO, SÃO LUÍS MA, ANDAR TÉRREO

IMÓVEL AVALIADO REGISTRADO: INFORMAÇÕES DA MAT. (DOC DE ID. 95396754)

2º Registro de Imóveis
São Luís - MA
Livro Nº2 Registro Geral
Matrícula nº 7.441
CNM: 029975.2.0007441-16

1F

IMÓVEL: Constituído da loja nº 06-B, do Edifício Catu, situado a Rua Santa Rita, nº 514, desta cidade, localizado no andar térreo, o qual mede 3,92m de frente para a Travessa do Monteiro, de fundo 3,92 para a área livre do mesmo edifício, na lateral direita 17,65m limitando-se com o hall de entrada, na lateral esquerda 17,65m, limitando-se com a Loja 05, tendo a área privativa de 69,18m² de área de uso comum e fração ideal do terreno de 33,3150m² ou 2,8982%. **PROPRIETÁRIA: CONCRETA IMÓVEIS LTDA**, com sede nesta cidade, 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, 31 de outubro de 1955. (A.S.S.) João Raimundo Pinheiro Corrêa, Escrevente Substituto.

R. 01. Matrícula nº 7.441, Folha nº 204 – Protocolo nº 16.087, Página 316. **ADQUIRENTE: SANTA CASA DE MISERICÓRDIA DO MARANHÃO**, com sede nesta cidade, inscrito no CGC/MF nº 06.275.762/0001-87. neste ato representada pelo seu provedor. Dr. José Duailibe Murad brasileiro.



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 06-B, no andar térreo do Edifício Catu, que se **situa no bairro Centro, Rua Santa Rita nº 514, nesta Capital,** com “área privativa de 69,18m²” como mencionado na “Certidão de Inteiro Teor”.

A Sala ora avaliada e já Penhorada, consoante Averbação 04 da respectiva Matrícula supramencionada constitui-se de um salão grande, de área física considerável, com local de sanitário, porém com estrutura em estado de conservação descuidado, apresentando diversas marcas de infiltração, sobretudo em região, que anteriormente era a “copa/cozinha” do imóvel, portas de acesso em madeira, com deterioração, que dão acesso à Rua de Santa Rita. Segue abaixo fotos internas do imóvel avaliado, bem como do prédio onde se localiza e do seu entorno.

FOTO 1 - PARTE DA FRENTE DO IMÓVEL, ÁREA DE ACESSO AO PÚBLICO EXTERNO, COMPOSTA POR 3 PORTAS DE MADEIRAS COM ESTADO DE DETERIORAÇÃO.



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

FOTO 2 - VISÃO INTERNA DA LOJA, COM PRESENÇA DE DIVISÓRIAS

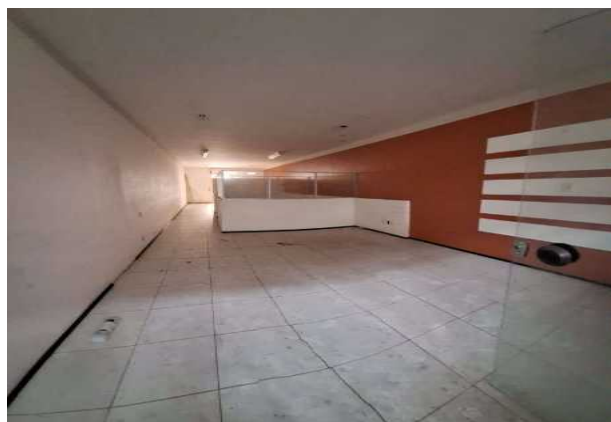


FOTO 3 - SALA COM DUAS DIVISÓRIAS, CONTENDO VIDRAÇAS



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

FOTO - 4 DIVISÓRIAS INTERNAS SEM PORTAS



FOTO - 5 DESTAQUE PARA PISO DO IMÓVEL EM ESTADO DESGASTADO E SEM LIMPEZA DO AMBIENTE



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

FOTO – 6 IMAGEM WC (CHUVEIRO PIA), COPA DESATIVADA E PORTA DOS FUNDOS DO IMÓVEL



FOTO – 7 ÁREA INTERNA DA ANTIGA COPA, COM VÁRIOS SINAIS DE INFILTRAÇÃO, PRESENÇA DE FERRUGEM E SUJEIRA



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

FOTO – 8 FOTO DO BANHEIRO - SANITÁRIO

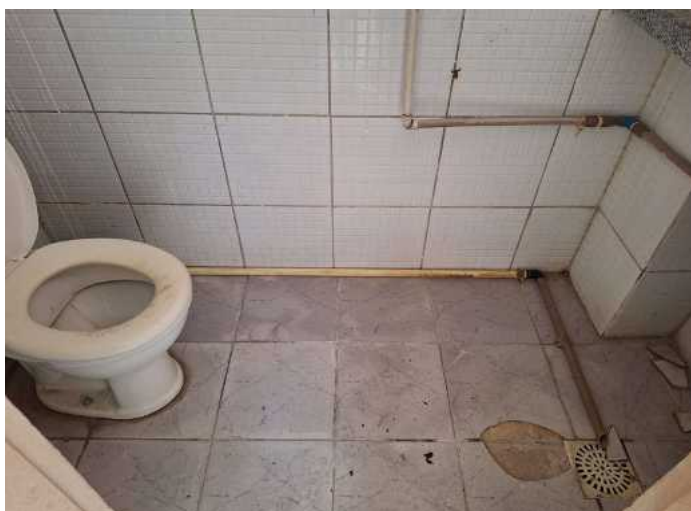


FOTO – 9 FACHADA DO EDIFÍCIO CATU



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

FOTO - 10 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



FOTO – 11 PORTARIA DO EDIFÍCIO CATU





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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Registre-se, que a Avaliação em epígrafe ocorreu mediante abertura da porta dos fundos da Loja 06-B, em área interna, e comum do Edifício Catu, visto que as 3 portas de madeira da frente encontram-se sem manutenção e com risco, de se não houver urgente intervenção de reparo, de se desmantelar, e haver até uma invasão de terceiros no local, pois aquelas não possuem nenhuma segurança de grande externa ou interna. Além disso, não foi possível testar o sistema elétrico no imóvel, visto que o registro está desativado.

PONTOS POSITIVOS DO IMÓVEL AVALIADO:

- **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 DE MOVIMENTO COMERCIAL E RESIDENCIAL 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.**





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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PONTOS NEGATIVOS DO IMÓVEL AVALIADO :

- **FALTA DE ACESSIBILIDADE** DE PESSOAS COM DEFICIÊNCIA (ADEQUAÇÃO DE CALÇADAS) – PCD, EM CADEIRAS DE RODAS;
- **RUIM ESTADO DE CONSERVAÇÃO** DA LOJA Nº 6 - B
- **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 ruim estado de conservação do imóvel, bem como os percentuais de arredondamento aceitáveis, avalio o imóvel, em **R\$ 90.000,00 (noventa 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

