AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA

Processo nº: 0901955-14.2025.8.10.0001

Ação: Carta Precatória Cível (Cumprimento de Sentença de Obrigação de Prestar Alimentos)

Juízo Deprecante: 4ª Vara de Família de Brasília/DF

Juízo Deprecado: 5ª Vara da Família do Termo Judiciário de São Luís/MA

Parte Exequente: Caio Correa Marinho

Parte Executada: Paulo Celso Fonseca Marinho

Aos dezoito dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e seis (18/05/2026), nesta cidade de São Luís, Capital do Estado do Maranhão, em cumprimento ao respeitável Mandado de Avaliação extraído dos autos da ação em epígrafe, eu, Oficial de Justiça Avaliador abaixo assinado, dirigi-me ao local indicado para a realização da diligência (ID **179863728**).



O **Timestamp Camera** é um aplicativo de fotografia especializado em registrar, de forma automática e inviolável, informações cruciais diretamente na imagem no momento exato do clique. Ele é amplamente utilizado por profissionais que necessitam de **fé pública, comprovação visual e segurança jurídica** em suas atividades de campo.

Principais Características e Funcionalidades

- **Geolocalização Precisa (GPS):** Captura automaticamente as coordenadas geográficas exatas (Latitude$ e Longitude) e traduz esses dados em um endereço estruturado (Rua, Bairro, Cidade e Estado).
- **Carimbo de Data e Hora Automatizado:** Insere o dia, mês, ano e o horário exato (segundos incluídos) da captura. Esses dados são sincronizados com a rede, impedindo alterações manuais para garantir a autenticidade do registro.
- **Marca d'Água Personalizável:** Permite a inserção de notas, textos personalizados (como o nome do profissional, cargo ou número do processo) diretamente na imagem, integrando o contexto da ação à fotografia.
- **Alta Confiabilidade e Metadados:** As informações impressas visualmente na foto também são salvas nos metadados do arquivo (EXIF), servindo como elemento de auditoria e contraprova.
- **Interface Funcional:** Oferece opções de contraste ajustáveis (como fundos escuros ou semitransparentes atrás das letras) para garantir que as informações fiquem perfeitamente legíveis, independentemente das cores do cenário ao fundo.

Número do documento: 26051816201922800000166590804
https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=26051816201922800000166590804
Assinado eletronicamente por: RENAN RODRIGUES DA SILVA - 18/05/2026 16:20:19

1. DA JUSTIFICATIVA PARA A AVALIAÇÃO INDIRETA

Diante da frustração do acesso físico ao bem e da impossibilidade de realização da vistoria direta — por motivos alheios à vontade deste meirinho, haja vista o imóvel encontrar-se fechado e haver a informação de que o morador se encontra hospitalizado —, e com amparo na expressa autorização contida na alínea "c" do referido mandado judicial, procedeu-se à **Avaliação Indireta** do imóvel objeto da lide.

2. DA AUSÊNCIA DE CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR E LIMITAÇÃO DA CARACTERIZAÇÃO

Ressalta-se, preliminarmente, que não foi fornecida a Certidão de Inteiro Teor do imóvel, ato que descumpre a diretriz do **artigo 19 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973)**. A ausência deste documento essencial impede o acesso formal aos elementos de publicidade registral e à cadeia filiatória do bem.

Consequentemente, restou inviabilizada uma caracterização plenamente escorreita das especificidades objetivas (características físicas, confrontações e eventuais gravames averbados) e subjetivas (titularidade plena e qualificações dos proprietários) do imóvel.

Para suprir tal lacuna e viabilizar a ordem judicial de avaliação, adotou-se por amostragem e analogia a metragem quadrada de **54 m²**, tomando por base os parâmetros arquitetônicos de apartamento vizinho de idêntica estrutura no mesmo bloco.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL (DADOS DISPONÍVEIS)

- **Do Bem:** Unidade autônoma residencial sob o nº 201, situado no Bloco E, Alameda I, Conjunto Ipem, bairro Maranhão Novo, nesta capital (São Luís/MA).
- **Área e Dependências Estimadas:** Área privativa projetada de 54 m^2, constituída internamente por 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha, 01 (um) banheiro e 02 (dois) quartos.
- **Informação Registral (Pendente de Certidão de Inteiro Teor):** Indicações de registro sob a Matrícula nº 16.285 junto ao 1º Ofício de Registro de Imóveis de São Luís/MA.
- **Localização e Infraestrutura:** O imóvel localiza-se no Conjunto Ipem (Maranhão Novo), região consolidada que dispõe de plena infraestrutura urbana, rede de comércio diversa, prestação de serviços e transporte público.

Número do documento: 26051816201922800000166590804
https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=26051816201922800000166590804
Assinado eletronicamente por: RENAN RODRIGUES DA SILVA - 18/05/2026 16:20:19

4. LOCALIZAÇÃO E GEOLOCALIZAÇÃO POR SATÉLITE

Para fins de exata identificação geográfica, delimitação cartográfica e verificação perimetral eletrônica do bloco onde se localiza a unidade avaliada, adota-se o mapeamento oficial obtido via satélite no Condomínio Ipem Bequimão bloco E:



https://www.google.com/maps/place/Condom%C3%ADnio+ipem+Bequim%C3%A3o+bloco+E/@2.5316413,44.2497412,256m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x7f68f0066766aa5:0x1b9887ef3cf20bec!8m2!3d2.5313611!4d44.2491793!16s%2Fg%2F11vr1qb3fr!5m1!1e1?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDUxMy4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D

5. METODOLOGIA E PESQUISA DE MERCADO (AVALIAÇÃO INDIRETA)

Em razão da negativa de acesso visual interno, a quantificação do valor venal baseou-se no **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em estrita observância às diretrizes técnicas da Norma ABNT NBR 14653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14653-2 (Avaliação de Imóveis Urbanos)**.

Assim, a pesquisa buscou elementos amostrais na mesma região (Bequimão) e com tipologia similar (apartamentos de 2 quartos). Ademais, para equalizar os preços de oferta à realidade de transações fechadas, aplicou-se o **fator de homogeneização de oferta (Fator de Fonte = 0,90)**, reduzindo 10% do valor pedido inicialmente, conforme praxe avaliatória.

Número do documento: 26051816201922800000166590804
https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=26051816201922800000166590804
Assinado eletronicamente por: RENAN RODRIGUES DA SILVA - 18/05/2026 16:20:19

Elementos Amostrais Coletados

Elemento Amostral 1: Apartamento na Alameda Um, 50 m².

- **Valor de Oferta:** R$ 75.000,00 (R$ 1.500,00/m²)
- **Valor Homogeneizado (-10%):** R$ 67.500,00 - R$ 1.350,00/m²
- **Link de Acesso:** https://www.vivareal.com.br/imovel/2876177034

Elemento Amostral 2: Apartamento na Alameda Norte, 54 m².

- **Valor de Oferta:** R$ 100.000,00 (R$ 1.851,85/m²)
- **Valor Homogeneizado (-10%):** R$ 90.000,00 - R$ 1.666,67/m²
- **Link de Acesso:** https://www.vivareal.com.br/imovel/2886372062

Elemento Amostral 3: Apartamento na Alameda Dois, 50 m².

- **Valor de Oferta:** R$ 80.000,00 (R$ 1.600,00/m²)
- **Valor Homogeneizado (-10%):** R$ 72.000,00 - R$ 1.440,00/m²
- **Link de Acesso:** https://www.vivareal.com.br/imovel/2887237974

Tabela de Saneamento e Tratamento de Dados

Elemento	Área (m²)	Valor Ofertado (R$)	Valor Unitário Oferta (R$/m²)	Valor Unitário Homogeneizado (R$/m²)
Amostra 1	50	R$ 75.000,00	R$ 1.500,00	R$ 1.350,00
Amostra 2	54	R$ 100.000,00	R$ 1.851,85	R$ 1.666,67
Amostra 3	50	R$ 80.000,00	R$ 1.600,00	R$ 1.440,00
Média	-	-	**R$ 1.650,62**	**R$ 1.485,56**

Nota de Cálculo: A média aritmética simples dos valores metro quadrado devidamente saneados e homogeneizados resulta em **R$ 1.485,56 / m²**.

Número do documento: 26051816201922800000166590804
https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=26051816201922800000166590804
Assinado eletronicamente por: RENAN RODRIGUES DA SILVA - 18/05/2026 16:20:19

3. CONCLUSÃO DO VALOR VENAL

Diante da impossibilidade de precisar o estado de conservação interno por falta de acesso direto, adota-se a projeção indireta com base nos dados de mercado coletados.

Multiplicando-se a área oficial de **54,00 m²**, constante na certidão de matrícula nº 16.285, pelo valor médio homogeneizado da região de **R$ 1.485,56 / m²**, obtém-se o valor venal estimado:

Valor Venal = 54,00 m^2 x 1.485,56 / m^2

Valor Venal = R$ 80.220,24

Conclui-se, portanto, o valor venal estimado do imóvel em **R$ 80.220,24 (oitenta mil, duzentos e vinte reais e vinte e quatro centavos)**.

6. DA LIMITAÇÃO TEMPORAL E VARIABILIDADE DE MERCADO

CONSIGNA-SE, por fim, que a avaliação mercadológica expressa no presente título reflete estritamente a conjuntura econômica, a oferta imobiliária e as condições específicas verificadas **na presente data**.

Considerando que o mercado imobiliário é dinâmico e sujeito a flutuações decorrentes de fatores macroeconômicos, desgaste físico do bem, alterações na infraestrutura local ou modificações na demanda, **os resultados e valorações em datas futuras podem divergir** do montante ora apresentado.

São Luís/MA, 18 de maio de 2026.

Renan Rodrigues da Silva

Oficial de Justiça Avaliador – TJMA

Número do documento: 26051816201922800000166590804
https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=26051816201922800000166590804
Assinado eletronicamente por: RENAN RODRIGUES DA SILVA - 18/05/2026 16:20:19