



Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156)

PROCESSO Nº

Requerente:

Requerido:

AVALIADOR

RAIMUNDA PIMENTEL DOS SANTOS

Oficial de Justiça/TJMA

Mat. 70029

Colaborador:

JOZIMAR DIOGO NUNES FILHO

Oficial de Justiça/TJMA

Mat. 210807

CODÓ-MA

2025

SUMÁRIO

OBJETIVO DO LAUDO E SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO	3
LOCALIZAÇÃO.....	3
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	3
VISTORIA.....	3
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DA VISTORIA.....	5
MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS.....	7
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	11
DIAGNÓSTICO DE MERCADO	13
RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....	14
BIBLIOGRAFIA.....	15
ANEXO – MEMÓRIA DE CÁLCULO	16

1 OBJETIVO DO LAUDO E SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO

Neste documento serão descritas as etapas do processo de avaliação, cujo objetivo é apresentar a estimativa do valor de mercado do bem indicado no mandado de Id xxx, processo nº xxxxx, em trâmite na 3ª Vara da Comarca de Codó/MA.

2 LOCALIZAÇÃO

A localização do imóvel avaliando é feito com acesso pela Rua Pernambuco – final, em frente a fábrica de pré-moldados Araújo e ao lado do sítio do Dr. Milton Bandeira, aproximadamente 1,5 km do asfalto.

3 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A descrição do imóvel está contida na matrícula nº 1.286, registrada no Livro 2-A-5, sob nº R-1.

4 VISTORIA

A vistoria foi realizada presencialmente em 19/11/2025, às 11:15 horas, sendo acompanhada pela requerente, xxxx. Nessa ocasião, verificou-se que as terras do bem avaliando apresentam os seguintes atributos:

- 25,05,00 hectares;

- Classificação quanto ao tamanho da área: Minifúndio (imóvel rural com área inferior a Fração Mínima de Parcelamento);
- Distância até a estrada asfáltica mais próxima em quilômetros: 1,5 KM;
- Distância até o perímetro urbano mais próximo em quilômetros: 1 KM;
- Capacidade de uso do solo: classe de uso I, II, III, IV, V, VI, VII ou VIII;
- Condições de acesso: muito boa
- Recursos hídricos disponíveis: muito bom

Por outro lado, observou-se a existência das seguintes benfeitorias: residência e cerca de arame farpado.

A edificação residencial existente apresenta estado avançado de deterioração, com paredes comprometidas por infiltrações, fissuras estruturais e cobertura danificada, resultando em goteiras e risco de colapso parcial. As instalações elétricas e hidráulicas encontram-se obsoletas e inseguras, não atendendo às condições mínimas de habitabilidade. Em razão dessas características, a construção não agrega valor econômico ao imóvel, sendo considerada benfeitoria imprópria, cuja manutenção ou recuperação demandaria investimentos superiores ao benefício esperado.

Por outro lado, a cerca de arame farpado que delimita parte do terreno encontra-se em condições precárias, com postes de sustentação apodrecidos ou inclinados e fios rompidos ou enferrujados. A estrutura não cumpre adequadamente sua função de proteção ou demarcação, exigindo substituição integral. Por estar deteriorada e sem utilidade prática, é classificada como benfeitoria imprópria, não contribuindo para a valorização do imóvel.

5 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DA VISTORIA

Fotografia 1 – Entrada. 19/11/2025



Fotografia 2 –



Fotografia 3 –



Fotografia 4



Fotografia 5



6 MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

O método comparativo direto de dados de mercado é o mais amplamente utilizado na área de avaliação de terras. Nesse método, os dados coletados no mercado local devem ser criteriosamente analisados antes de serem efetivamente aplicados nos cálculos finais.

A NBR 14653-3:2019 reconhece cinco procedimentos para análise e tratamento de dados multivariados, sendo eles:

- Modelos de regressão linear (anexo A);
- Fatores de homogeneização (anexo B);
- Regressão espacial (anexo C);
- Análise envoltória de dados (anexo D);
- Redes neurais artificiais (anexo E).

Entre os cinco procedimentos acima, aqueles que são mais comumente utilizados na área de avaliação pericial de terras são:

- Modelo de regressão linear, cujas diretrizes estão previstas no Anexo A da NBR 14653- 3:2019, página 30 e seguintes; e
- Tratamento por fatores de homogeneização, cujas diretrizes estão previstas no Anexo B da NBR 14653-3:2019, página 35 e seguintes.

No presente trabalho será empregado o método comparativo direto de dados de mercado, com o tratamento de dados por fatores de homogeneização. Conforme diretriz contida no item 7.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2019 (Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais), o método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis que compõem a amostra. Por amostra, compreende-se o conjunto de dados representativos de uma população; no presente caso, a amostra compreende dados de imóveis em oferta no mercado, ou de transações imobiliárias concluídas. Seguindo esses parâmetros, em diligência, este Oficial de Justiça coletou os seguintes dados comparáveis: Fazenda para venda por R\$ 14.800.000,00, área de 3.800 hectares, https://ma.olx.com.br/regiao-de-imperatriz-e-caxias/terrenos/fazenda-para-venda-em-codo-ma-1412748679?lis=listing_1100; Terras para venda por R\$ 350.000,00 com 70 hectares, em CODÓ/MA, <https://www.olx.com.br/imoveis/terrenos/estado-ma/regiao-de-imperatriz-e-caxias/codo>; FAZENDA PARA VENDA com 446,55 hectares, por R\$ 2.000.000,00, em CODÓ/MA (Região do Prata – Bacabalzinho), <https://neymar.com.br/imovel/2910761/fazenda-venda-codo-ma-zona-rural>

Esses dados, por sua vez, receberam tratamento por fatores de homogeneização, conforme consta na memória de cálculos. Na área de avaliação de bens, homogeneização consiste no tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

Os fatores empregados na presente avaliação foram apresentados em fonte indicada pela própria NBR e em tabelas reconhecidas pela doutrina especializada, relacionadas abaixo.

Capacidade de uso do solo e valor relativo de cada classe segundo Mendes Sobrinho (Kozma, 1984)		
Classes de uso	Critério	Escala de valor (%)
I	Terras para culturas, sem problemas de conservação, fertilidade, exige adubação de manutenção, renda líquida de orizicultura	100
II	Terras de culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples (nivelamento), renda líquida de orizicultura.	95
III	Terras de culturas, com sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (terraceamento), renda líquida de orizicultura.	75
IV	Terras de culturas ocasionais (2 anos) e pastagens (3 anos), sem problemas de conservação, renda líquida de agricultura em 1 ano associada à de pastagem em 4 anos.	55
V	Terras só de pastagens, sem problemas de conservação, renda líquida de pecuária leiteira.	50
VI	Terras só de pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples, renda líquida de pecuária leiteira.	40
VII	Terras de florestas, sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (estradas de acesso), renda líquida de exploração silvícola.	30
VIII	Terras de abrigo de vida silvestre, sem problemas de conservação, renda líquida de eventual exploração piscícola.	20

Classificação de terras de acordo com as condições de acesso (Escala de Mendes Sobrinho)		
Situação	Escala de valor (%)	Descrição sumária
Ótima	100%	Imóvel com face para a rodovia asfaltada, importância limitada nas distâncias.
Muito boa	95%	Imóvel servido por rodovia de primeira classe, não pavimentada, importância relativa das distâncias.
Boa	90%	Imóvel servido por rodovia não pavimentada, mas que ofereça seguras condições de praticabilidade durante o ano todo, importância significativa das distâncias.
Desfavorável	80%	Imóvel servido por estradas e servidões de passagem, que não oferecem satisfatórias condições de praticabilidade, vias e distâncias se equivalendo.
Má	75%	Como a anterior, porém interceptada por fechos nas servidões e com problemas sérios de praticabilidade na estação chuvosa, distâncias e classe de estrada se equivalendo.
Péssima	70%	Como a anterior, com sérios problemas de praticabilidade, mesmo na estação seca, interceptada por córregos e ribeirões, sem pontes, com vau cativo ao volume das águas.

CLASSIFICAÇÃO DE TERRAS DE ACORDO COM OS RECURSOS HÍDRICOS DISPONÍVEIS			
N ^o	TIPO	QUALIFICAÇÕES	ESCALA DE VALOR
1	MUITO BOM	Recursos naturais: margens de rios secundários ou grande rio, com várias nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas etc. Recursos artificiais: serviços de fornecimento público, cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros etc	Entre 1,30 e 1,50 (quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos)
2	BOM	Recursos naturais: margens de rios secundários, nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas etc Recursos artificiais: poços artesianos, cisternas, açudes,	Entre 1,15 e 1,29 (quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos)

		represas, caixa d'água, bebedouros etc.	
3	NORMAL	Recursos naturais: margem de rio secundário, nascente perene e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas etc. Recursos artificiais: poços artesianos,	Entre 1,01 e 1,14 (quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos)

		cisternas, açudes, represas, caixas	
4	REGULAR	Recursos naturais: nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas etc.	Fixo em 1,00 (quando a qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos não contribuírem para melhorar as condições do imóvel rural)
5	RUIM	Recursos naturais ou artificiais que não possibilitem a total utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.	Entre 0,80 e 0,99 (quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos)
6	MUITO RUIM	Inexistência de recursos naturais ou artificiais, o que impossibilita a utilização do imóvel dentro de sua vocação regional ou natural.	Entre 0,50 e 0,79 dependendo da vocação regional e natural do imóvel

Nesta avaliação, como memória de cálculo, empregou-se a planilha de autoria do Prof. Samuel Jesus de Oliveira, Oficial de Justiça Avaliador Federal/TRT 15ª Região, reconhecida pelo Conselho Nacional de Justiça como sendo uma boa prática do Poder Judiciário. O projeto foi publicado no Portal de Boas Práticas do Poder Judiciário (<https://boaspraticas.cnj.jus.br/pratica/316>). Essa planilha está disponível para consulta na página Oficial de Justiça Avaliador, desenvolvida pelo mencionado docente (<https://oficialavaliador.com.br/>).

7 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O Município de Codó, que é um município localizado no estado do Maranhão, apresenta as seguintes características.

Em 2022, a população era de 114.275 habitantes e a densidade demográfica era de 26,2 habitantes por quilômetro quadrado. Na comparação com outros

municípios do estado, ficava nas posições 7 e 64 de 217. Já na comparação com municípios de todo o país, ficava nas posições 273 e 2620 de 5570.

Em 2022, a taxa de escolarização de 6 a 14 anos de idade era de 98,33%. Na comparação com outros municípios do estado, ficava na posição 154 de 217. Já na comparação com municípios de todo o país, ficava na posição 4217 de 5570. Em relação ao IDEB, no ano de 2023, o IDEB para os anos iniciais do ensino fundamental na rede pública era 4,5 e para os anos finais, de 4. Na comparação com outros municípios do estado, ficava nas posições 167 e 133 de 217. Já na comparação com municípios de todo o país, ficava nas posições 4906 e 4448 de 5570.

Em 2021, o PIB per capita era de R\$ 13.364,78. Na comparação com outros municípios do estado, ficava nas posições 45 de 217 entre os municípios do estado e na 4081 de 5570 entre todos os municípios. Já o percentual de receitas externas em 2024 era de 88,04%, o que o colocava na posição 187 de 217 entre os municípios do estado e na 2641 de 5570. Em 2024, o total de receitas realizadas foi de R\$ 511.219.913,86 (x1000) e o total de despesas empenhadas foi de R\$ 515.239.723,47 (x1000). Isso deixa o município nas posições 9 e 9 de 217 entre os municípios do estado e na 399 e 381 de 5570 entre todos os municípios.

A taxa de mortalidade infantil média na cidade é de 11,74 para 1.000 nascidos vivos. As internações devido a diarreias são de 20,3 para cada 1.000 habitantes. Comparado com todos os municípios do estado, fica nas posições 129 de 217 e 132 de 217, respectivamente. Quando comparado a cidades do Brasil todo, essas posições são de 2642 de 5570 e 1848 de 5570, respectivamente.

Apresenta 12,92% de domicílios com esgotamento sanitário adequado, 71,31% de domicílios urbanos em vias públicas com arborização e 1,5% de domicílios urbanos em vias públicas com urbanização adequada (presença de bueiro, calçada, pavimentação e meio-fio). Quando comparado com os outros municípios do estado, fica na posição 25 de 217, 76 de 217 e 83 de 217, respectivamente. Já quando comparado a outras cidades do Brasil, sua posição é 3526 de 5570, 2778 de 5570 e 4234 de 5570, respectivamente.

Em 2024, a área do município era de 4.361,599 km², o que o coloca na posição 16 de 217 entre os municípios do estado e 348 de 5570 entre todos os municípios.

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O diagnóstico de mercado, em atendimento ao disposto no item 7.7.2 da NBR 14653-1:2019, visa indicar a expectativa do avaliador em relação ao desempenho do bem avaliando em relação ao mercado no qual está inserido. De acordo com as características do mercado analisado, concluiu-se que há:

- Liquidez: baixa;
- Desempenho de mercado: normal
- Quantidade de ofertas de bens similares: média;
- Absorção do bem pelo mercado: lenta.

O mercado analisado apresenta baixa liquidez, o que significa que a conversão do bem em dinheiro é difícil e exige maior esforço de negociação. Apesar disso, o desempenho geral do mercado é considerado normal, sem sinais de crise

ou crescimento acelerado, indicando estabilidade. Observa-se ainda uma quantidade média de ofertas de bens similares, o que gera concorrência moderada: há opções disponíveis para os consumidores, mas não se trata de um ambiente saturado. Por fim, a absorção do bem pelo mercado ocorre de forma lenta, ou seja, o tempo necessário para que o produto seja vendido ou adotado é maior, impactando diretamente o giro de estoque e o retorno sobre o investimento.

Em resumo, trata-se de um mercado estável, mas pouco dinâmico, onde a venda exige estratégias de diferenciação e condições comerciais atrativas para acelerar a absorção e melhorar a liquidez.

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Por conseguinte, em 02/12/2025, data da avaliação, a partir dos atributos estudados, avalia-se o imóvel em R\$ 207.000,00 (duzentos e sete mil reais).

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

AVALIADOR
Raimunda Pimentel dos Santos
Oficial de Justiça/TJMA
Mat. 70029

BIBLIOGRAFIA

DANTAS, Rubens Alves. **Engenharia de avaliações: uma introdução à metodologia científica**. São Paulo: Pini, 1998.

LAPPONI, Juan Carlos. **Estatística usando Excel**. 4. ed. revista e atualizada. Rio de Janeiro: Elsevier, 2005.

LIMA, M. R. C. **Engenharia de avaliações aplicada em propriedades rurais: tratamento científico e por fatores: perícias em desapropriações e servidões**. São Paulo: Editora Leud, 2021.

_____. **Avaliação de propriedades rurais: manual básico: a engenharia de avaliações aplicada às fazendas**. [recurso eletrônico]. 3. ed. São Paulo: Leud, 2011.

NASSER JÚNIOR, Radegaz. **Avaliação de bens: princípios básicos e aplicações**. São Paulo: Editora Leud, 2019.

ANEXO – MEMÓRIA DE CÁLCULO