

CERTIDÃO

Certifico que em cumprimento ao mandado deste Juízo, procedi avaliação do bem indicado na ID 48796744, conforme Laudo de Avaliação em anexo. O referido é verdade. Dou fé, Cajazeiras, 28 de outubro de 2021.

Domingos Gualberto de oliveira

Of justica mat 472146 2



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº DO PROCESSO: 0000047-53.2015.8.15.0131

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

EXEQUENTE: BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A
EXECUTADO: JOAO MENDES PEDROZA, MARIA ISRAILDA MENDES
PEDROZA

RUA BENVINDA ALENCAR LEITAO, 144 JARDIM OASIS - CAJAZEIRAS-PB

Aos vinte e oito dias do mês de outubro de dois mil e vinte e um, nesta comarca de Cajazeiras, em cumprimento ao mandado de Avaliação da Excelentíssima Dra. MAYUCE SANTOS MACEDO, MM Juíza de Direito deste 4ª Vara Mista de Cajazeiras, procedi a **AVALIAÇÃO** do seguinte bem:

UMA CASA RESIDENCIAL SITUADA A RUA BENVINDA ALENCAR LEITAO, 144 JARDIM OASIS - CAJAZEIRAS-PB, de propriedade **da parte EXECUTADO: JOAO MENDES PEDROZA, conforme Termo de Penhora nos Autos de Penhora lavrado pela Analista Judiciária Carla Laine Sousa Ribeiro, conforme ID Nº 48796744.**

Assim sendo, no endereço indicado procedi diligencias, e pesquisas de mercado. O presente Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária de um terreno urbano tem seu conteúdo baseado na NBR 14.653 – Norma Brasileira Registrada (Avaliações de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos) da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e dos preceitos do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Pericias de Engenharia. No entanto, não foi observado seu registro imobiliário.



O imóvel residencial, com três quartos, sendo um com banheiro, uma sala, uma cozinha, uma área de serviço, uma despensa, uma garage, uma varanda, toda gradeada com grades de ferro, piso todo em cerâmica, na área interna e na área externa pedra fria, teto forrado em gesso, com detalhes de rebaixamento ornamental, com instalação elétrica e esgotamento hídrico em ótimo estado, sem vazamentos no teto aparente, encontra-se localizado na *RUA BENVINDA ALENCAR LEITAO, 144 JARDIM OASIS - CAJAZEIRAS-PB*, em rua calçada e servida de saneamento básico de esgotos e iluminação públicas, no bairro residencial, próximo a Instituto Federal de Educação e de dois colégios: um estadual outro municipal. Pizzaria, Cagepa, restaurantes e supermercado. Trata-se de região inserida na malha urbana do município de Cajazeiras, com infraestrutura completa, bairro de ocupação residencial, unifamiliar, padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos.

O Bairro é formado por construções padrão construtivo mediano para alto e possui médio de tráfego de veículos e pedestres. O padrão de comércio observado é médio, devido ao desenvolvimento da região ser residencial, mas com a proximidade da avenida principal que dá acesso à cidade. Apresenta topografia com reta sem declive.

Trata-se de um terreno com formato regular, possui topografia plana com o nível da rua, solo firme e seco, com área de 300,00m² aproximadamente. O Imóvel avaliando foi vistoriado no dia 08 de outubro de 2021, por meio de inspeção visual dos cômodos e elementos.

Considerando a atual conjuntura econômica do país e, o município se encontra com comércio com desempenho pós pandemia, havendo no município ainda algumas transações imobiliárias. Há um considerável número de imobiliárias e corretores de imóveis, visto que a cidade é de médio porte regional e o número de transações é mediano. A quantidade de oferta de bens similares é média e a absorção do mercado pode ser considerada também média. Considerando as condições de mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, este é classificado como LIQUIDEZ MÉDIA. O mercado imobiliário brasileiro sofreu com o crescimento da crise político-econômica gerada pela pandemia, uma vez que a renda familiar foi significativamente impactada com o aumento do nível de



desemprego, além é claro, de influenciar na tomada de decisão para aquisição de um imóvel, dada a insegurança gerada pela instabilidade econômica.

O método técnico que sustentou a determinação de valor envolvidos neste presente laudo, foi o Método Direto Comparativo de Dados do Mercado, que convalida o valor estabelecido. Assim considerado solo topografia localização e oferta onde a avaliação do terreno foi desenvolvido através do método comparativo de dados de mercado.

Assim, considerando a localização. Formato, dimensões, qualidade dos materiais de acabamento, estado de conservação e média de preços da região avalio o imóvel descrito em 395.000,00 (trezentos e noventa e cinco mil reais)

Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização, sua oferta de imóveis assemelhados ao mercado imobiliário.

Cajazeiras, 27 de outubro de 2021

DOMINGOS GUALBERTO DE OLIVEIRA
OFICIAL DE JUSTIÇA MAT 472146 2



Anexo 001

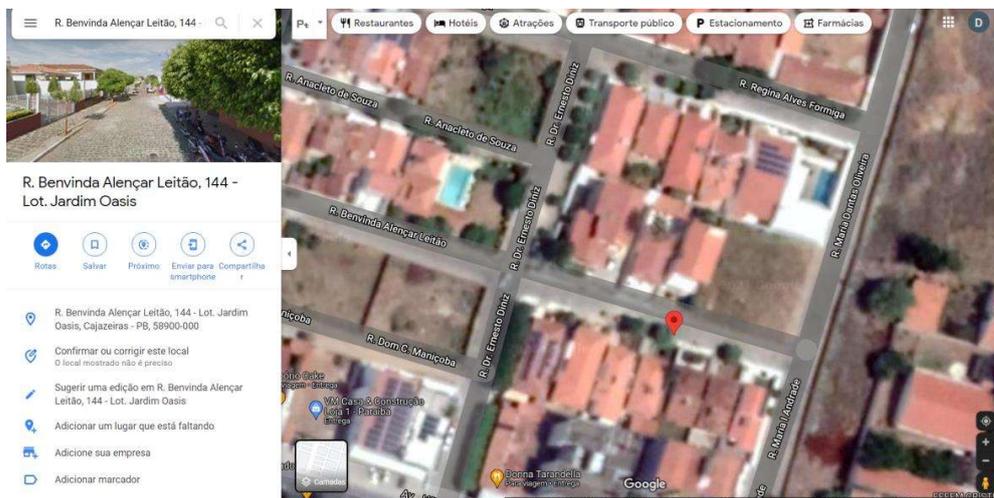


FOTO 003 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL – JOAO MENDES PEDROZA

ATUALIZAÇÃO DO IMÓVEL NESTA DATA

Foto fachada



FOTO 001



Portas 004



Foto 004 paredes





453 83 9900 0624, J2.jpg



banho
segura
nificad
ho.3
nao. 10000
e Justiça
10.000-12
ersário c
13.9139.47
ano Calif
25encudo
ro de let
13.9134.10
INDOJU
13.9200-09

453 83 9900 0624, J2.jpg



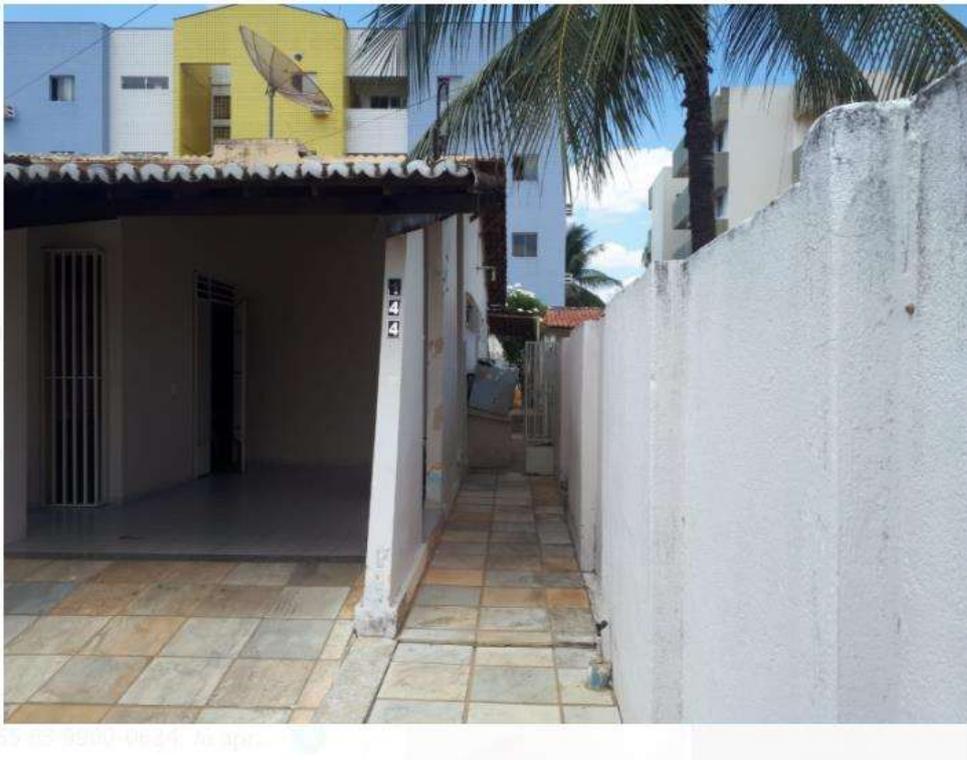


Foto 005 paredes externas e piso externo

