



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 0002177-19.2005.8.15.0211

1 – INTRODUÇÃO

A presente avaliação é em cumprimento ao respeitável mandado constante no ID 51342756, com trâmite na 1ª Vara Mista da comarca de Itaporanga/PB, nos autos da Ação Execução de Título Extrajudicial que o **BANCO DO NORDESTE BRASIL S/A** move em face do executado **MANOEL MOREIRA DANTAS NETO**, e as informações nela contida são oriundas de vistoria in loco, realizada no imóvel.

2 - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo apresentar o resultado do respectivo trabalho, consubstanciado no LAUDO DE AVALIAÇÃO DE TERRENO LOCALIZADO NO LOTEAMENTO DISTRITO INDUSTRIAL, município de Itaporanga, pertencente ao executado, a seguir descrito, após ter sido realizado os estudos necessários, levantamentos, vistorias e pesquisas.

3. ZONA E LOGRADOURO

3.1 - Identificação e característica do imóvel avaliando

Um terreno para construção, localizado no Loteamento Industrial Divaldo Dantas, implantado na gleba desmembrada da antiga Fazenda Malhada Grande Distrito Industrial, urbanizável, município de Itaporanga, Estado da Paraíba, Lote 06, Quadra G, medindo 2.500,00 m². Confrontações: ao Norte, com o Lote 05, medindo 50,00 m; ao Sul, com Rua Projetada 08, medindo 50,00; ao Leste, com Rua Projetada 09, medindo 50,00 m; ao Oeste, com o Lote 03, medindo 50,00 m. Proprietário: Manoel Moreira Dantas Neto. Título de domínio: Escritura Pública de compra e venda registrada sob nº R-2-9.529, fls. 94, do Livro 2-CD, em 10/05/2019, no Cartório do 2º Ofício de Notas e Registro de Imóveis desta Comarca e cidade de Itaporanga, Estado da Paraíba.

Os dados do referido imóvel foi obtido por meio da Certidão do Cartório de Registro de Imóveis constante nos autos de ID 42122952.

3.2 - Localização, melhoramentos públicos, acesso e transportes

A região onde se encontra o imóvel, situa-se no Distrito Industrial, urbanizável, município de Itaporanga-PB, classificado como comercial, que se encontra em expansão, é dotada parcialmente, de algumas infraestruturas básicas necessárias, como: pavimentação em paralelepípedo, energia elétrica e iluminação pública, e em seu entorno, localizam-se alguns estabelecimentos industriais, chácaras e o novo matadouro público municipal, em fase de conclusão.

O imóvel possui fácil acesso através das rodovias asfálticas, PB-356 e PB-386, dista do centro da cidade aproximadamente 4,5km.

O imóvel possui fácil acesso através das rodovias asfálticas, PB-356 e PB-386, dista do centro da cidade aproximadamente 4,5km.

As principais vias no seu entorno possuem pavimentação em paralelepípedos e asfáltica, guias e sarjetas. As vias do loteamento são de mãos duplas e fica próximo da Rodovia PB-356 que dá liga as cidades de Itaporanga à Pedra Branca, como também, a rodovia PB-386, que liga as cidades de Itaporanga à Conceição.

4.0 - PERSPECTIVAS DE MERCADO

Atualmente o mercado imobiliário encontra-se em recessão, havendo um certo desequilíbrio entre oferta e procura, com leve tendência de baixa nos preços. Em consulta a imobiliária, constatamos que há alguns imóveis semelhantes que aguardam venda por período superior há um ano.





4.1 - Pesquisa de valor do m² e justificativa

Tendo em vista a escassez de dados recentes fornecidos pelo mercado imobiliário, resultantes de oferta, procura e aquisição de imóveis na região do imóvel avaliando, as estimativas por metro quadrado (m²) de imóveis com características assemelhadas ao imóvel avaliando foi embasada em informações, opiniões e comentários colhidos junto a populares, proprietários de imóveis e vendedores de lotes no referido loteamento, com áreas iguais e localizações distintas, cujas opiniões e comentários são tidos de boa-fé.

5.0 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Um terreno, situado no Loteamento Industrial Divaldo Dantas, implantado na gleba desmembrada da antiga Fazenda Malhada Grande Distrito Industrial, urbanizável, município de Itaporanga, Estado da Paraíba, Lote 06, Quadra G, medindo 2.500,00 m². O terreno se localiza numa esquina, entre as vias principal e lateral do loteamento, com o solo coberto por vegetações.

6.0 - DATA VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO

A vistoria no imóvel foi realizada no dia 19 de janeiro de 2022, às 16h45min, e recaiu sobre toda a área do imóvel, acompanhado pelo executado Manoel Moreiras Dantas Neto, ciente no mandado, que presenciou a realização das exposições fotográficas e demais verificações necessárias ao laudo.

7.0 - REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Foto: Vista frontal do terreno na rua Projetada, principal rua do loteamento Industrial Divaldo Dantas que liga as rodovias PB-356/386.



Foto: Vista lateral do terreno, rua Projetada, loteamento Ind. D. Dantas





8.0 - METODOLOGIA EMPREGADA NA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDO

Para a determinação do valor de mercado do imóvel, tendo em vista a sua natureza e a disponibilidade de dados, a opção foi pela utilização do "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", que envolve pesquisas a respeito do mercado imobiliário, onde ofertas e vendas semelhantes e do mesmo segmento na região do imóvel ou em outras regiões são significativamente selecionadas como orientação.

TABELA AMOSTRAL

Número da amostra	Bairro	Área do imóvel avaliando em m ²	Valor pedido para venda	Valor do M ² (1)
1	Loteamento Ind. Div. Dantas	2.500	R\$ 75.000,00	R\$ 30,00
2	Loteamento Ind. Div. Dantas	2.500	R\$ 65.000,00	R\$ 26,00
3	Loteamento Ind. Div. Dantas	2.500	R\$ 60.000,00	R\$ 24,00

(1) valor total pedido dividido pela quantidade de m² de construção ou terreno, conforme o caso

(2)

Número da amostra	Referências de localização dos imóveis da amostra
1	Infomações colhidas junto a populares
2	Infomações colhidas junto a proprietário de imóvel
3	Infomações colhidas junto a vendedor de lotes

Fatores de ponderação aplicados aos imóveis da amostra (em porcentagens)						
Item	Fator de ponderação	Imóvel 1	Imóvel 2	Imóvel 3	Imóvel 4	Imóvel 5
1	Fator de Oferta	10%	10%	10%	0%	0%
2	Profundidade do terreno	0%	0%	0%	0%	0%
3	Fator de esquina	0%	0%	0%	0%	0%
4	Melhoramentos públicos diversos:					
4.1	Rede de água	0%	0%	0%	0%	0%
4.2	Rede de esgoto	0%	0%	0%	0%	0%
4.3	Rede de energia elétrica	0%	0%	0%	0%	0%
4.4	Galerias pluviais	0%	0%	0%	0%	0%
4.5	Rede telefônica	0%	0%	0%	0%	0%
4.6	Iluminação pública	0%	0%	0%	0%	0%
4.7	Pavimentação	0%	0%	0%	0%	0%
4.8	Guias e sarjetas	0%	0%	0%	0%	0%
4.9	Transporte coletivo	0%	0%	0%	0%	0%
4.10	Gás de rua	0%	0%	0%	0%	0%
11	Fator topografia	0%	0%	0%	0%	0%
TOTAL DO FATOR DE MODERAÇÃO		10%	10%	10%	0%	0%
Valor do metro quadrado do imóvel amostra		R\$ 30,00	R\$ 26,00	R\$ 24,00	R\$ -	R\$ -
Valor do metro homogeneizado		R\$ 27,00	R\$ 23,40	R\$ 21,60	R\$ -	R\$ -
Preço médio do metro quadrado homogeneizado		R\$ 24,00				





ESTADO DA PARAÍBA – TRIBUNAL DE JUSTIÇA
COMARCA DE ITAPORANGA
ATO DO OFICIAL DE JUSTIÇA

4

Após análise e pesquisa de valores para o local em estudo, o **valor do metro quadrado (m²)** dos terrenos avaliando, alcançou o **valor aproximado de mercado de até R\$ 24,00** (vinte e quatro reais) do imóvel avaliando.

8.1.1 - IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

TAMANHO DO IMÓVEL AVALIANDO (M ² DE EDIFICAÇÃO OU TERRENO)		800,0
Valor do imóvel avaliando	R\$	60.000,00
Margem de arredondamento (1%)	R\$	600,00
*VALOR FINAL ARREDONDADO DOS TERRENOS	R\$	60.000,00
Limite do intervalo de confiança para cima (+10%)	R\$	66.000,00
Limite do interlavo de confiança para baixo (-10%)	R\$	54.000,00

9.0 - CONCLUSÃO DO RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Conclui-se que, desta forma, e atento à finalidade específica para o qual foi destinada esta avaliação (Execução de Título Extrajudicial), **AVALIO O TERRENO LOCALIZADO NO LOTEAMENTO INDUSTRIAL DIVALDO DANTAS, objeto do presente trabalho, NO VALOR DE R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)**, sendo, que é provável que seja comercializado dentro de intervalo de confiança, ou seja, entre R\$ 66.000,00 (sessenta e seis mil reais) e R\$ 54.000,00 (cinquenta e quatro mil reais). Portanto, o valor total do imóvel avaliando pertencente ao executado é em números de:

R\$ 60.000,00 (SESSENTA MIL REAIS)

Nada mais havendo, encerra-se o presente laudo, composto por 04 (quatro) laudas, sendo datado e assinado por mim, Oficial de Justiça.

Itaporanga-PB, 21 de janeiro de 2022.


Antonio Segio Leite Oliveira
Oficial de Justiça
Mat. 473.590-1





LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 0002177-19.2005.8.15.0211

1 - INTRODUÇÃO

A presente avaliação é em cumprimento ao respeitável mandado constante no ID 51342756, com trâmite na 1ª Vara Mista da comarca de Itaporanga/PB, nos autos da Ação Execução de Título Extrajudicial que o **BANCO DO NORDESTE BRASIL S/A** move em face do executado **MANOEL MOREIRA DANTAS NETO**, e as informações nela contida são oriundas de vistoria in loco, realizada no imóvel.

2 - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo apresentar o resultado do respectivo trabalho, consubstanciado no LAUDO DE AVALIAÇÃO DE 10 BOXES (TERRENO) URBANO, situado na cidade de Itaporanga, pertencente ao executado, a seguir descrito, após ter sido realizado os estudos necessários, levantamentos, vistorias e pesquisas.

3. ZONA E LOGRADOURO

3.1 - Identificação e característica do imóvel avaliando

Um terreno, com 10 (dez) boxes, medindo 3,85 metros de largura por 15 metros de comprimento, cada um, situado no Conjunto Chagas Soares, cidade de Itaporanga (PB), sendo os boxes: 39 (trinta e nove), 40 (quarenta), 25 (vinte e cinco), 26 (vinte e seis), 27 (vinte e sete), 28 (vinte e oito), 29 (vinte e nove), 30 (trinta), 31 (trinta e um) e 32 (trinta e dois). Título de domínio Escritura Pública de compra e venda registrada sob nº R-1-6.217, fls. 99, do Livro 2-AK, em 15 de dezembro de 2003, no Cartório Imobiliário da Comarca de Itaporanga. Proprietário: Manoel Moreira Dantas Neto. Título de Domínio: Escritura Pública de Compra e Venda, R1-6.217, fls. 99, do Livro 2-AK, lavrada em data de 15/12/2003, no Cartório do 2º Ofício de Notas e Registro de Imóveis desta Comarca e cidade de Itaporanga, Estado da Paraíba.

Os dados do referido imóvel foi obtido por meio da Certidão do Cartório de Registro de Imóveis constante nos autos de ID 42122959.

3.2 - Infraestrutura e melhoramentos públicos

A região onde se encontra o imóvel, situa-se no Conjunto Chagas Soares, classificado como residencial, é dotado de infraestruturas básicas necessárias, contendo redes de água, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal, e em seu entorno, localizam-se diversos estabelecimentos, público e privado, dentre os quais, creche municipal, posto de saúde, mercantis, lojas, escolas públicas, clube recreativo e loja maçônica.

A rua que fica em frente ao imóvel não é pavimentada, é de terra, mas, a principal via, rua Ariosvaldo Alves de Almeida, esquina com o referido imóvel, possui pavimentação em paralelepípedos, guias, sarjetas, calçadas.

3.4 - Localização, acesso e transportes

Os mencionados boxes (terreno), estão localizados na rua Projetada, esquina com a rua Ariosvaldo Alves de Almeida, Conjunto Chagas Soares, nesta cidade de Itaporanga, Estado da Paraíba, vizinho ao Loteamento Balduino de Carvalho e a Vila Mocê.

O imóvel possui fácil acesso através da rua Ariosvaldo Alves de Almeida e rua projetada não pavimentada, ficando a cerca de 2,4 km do centro da cidade.





4.0 - PERSPECTIVAS DE MERCADO

Atualmente o mercado imobiliário encontra-se em recessão, havendo um certo desequilíbrio entre oferta e procura, com leve tendência de baixa nos preços. Em consulta a imobiliárias locais, constatamos que há alguns imóveis semelhantes que aguardam venda por período superior há um ano.

4.1 - Pesquisa de valor do m² e justificativa

Tendo em vista a escassez de dados recentes fornecidos pelo mercado imobiliário, resultantes de oferta, procura e aquisição de imóveis na região do imóvel avaliando, as estimativas por metro quadrado (m²) de imóveis com características assemelhadas ao imóvel avaliando foi embasada em opiniões e comentários colhidos junto a populares e proprietários de imóveis da região e proximidade do imóvel, cujas opiniões e comentários são tidos de boa-fé.

5.0 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Dez (10) boxes (terreno), medindo 3,85 metros de largura por 15 metros de comprimento, situado no Conjunto Chagas Soares, cidade de Itaporanga (PB), não existe, no momento, no terreno, marco de divisória de box, perfazendo assim, os 10 boxes, uma área total de 577,50 m². O terreno se localiza numa esquina, entre a rua Ariosvaldo Alves de Almeida e rua projetada.

6.0 - DATA VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO

A vistoria no imóvel foi realizada no dia 19 de janeiro de 2022, às 16h45min, e recaiu sobre toda a área do imóvel, acompanhado pelo executado Manoel Moreiras Dantas Neto, ciente no mandado, que presenciou a realização das exposições fotográficas e demais verificações necessárias ao laudo.

7.0 - REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Foto: Vista frontal, parcial, da largura do terreno



Foto: Vista frontal dos fundos do terreno





8.0 - METODOLOGIA EMPREGADA NA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDO⁽⁸⁾

Para a determinação do valor de mercado do imóvel, tendo em vista a sua natureza e a disponibilidade de dados, a opção foi pela utilização do "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", que envolve pesquisas a respeito do mercado imobiliário, onde ofertas e vendas semelhantes e do mesmo segmento na região do imóvel ou em outras regiões são significativamente selecionadas como orientação.

TABELA AMOSTRAL

Número da amostra	Bairro	Área do imóvel avaliando em m ²	Valor pedido para venda	Valor do M ² (1)
1	Rua Ariosvaldo A. de Almeida	360	R\$ 39.000,00	R\$ 108,33
2	Rua Manoel Barreiro Lemos	360	R\$ 41.000,00	R\$ 136,67
3	Rua Manoel Barreiro Lemos	90	R\$ 12.000,00	R\$ 133,33

(1) valor total pedido dividido pela quantidade de m² de construção ou terreno, conforme o caso

(2)

Número da amostra	Referências de localização dos imóveis da amostra
1	infomações colhidas junto a populares
2	infomações colhidas junto a populares/proprietário
3	infomações colhidas junto a populares

Fatores de ponderação aplicados aos imóveis da amostra (em porcentagens)						
Item	Fator de ponderação	Imóvel 1	Imóvel 2	Imóvel 3	Imóvel 4	Imóvel 5
1	Fator de Oferta	10%	10%	10%	0%	0%
2	Profundidade do terreno	0%	0%	0%	0%	0%
3	Fator de esquina	0%	0%	0%	0%	0%
4	Melhoramentos públicos diversos:					
4.1	Rede de água	0%	0%	0%	0%	0%
4.2	Rede de esgoto	0%	0%	0%	0%	0%
4.3	Rede de energia elétrica	0%	0%	0%	0%	0%
4.4	Galerias pluviais	0%	0%	0%	0%	0%
4.5	Rede telefônica	0%	0%	0%	0%	0%
4.6	Iluminação pública	0%	0%	0%	0%	0%
4.7	Pavimentação	0%	0%	0%	0%	0%
4.8	Guias e sarjetas	0%	0%	0%	0%	0%
4.9	Transporte coletivo	0%	0%	0%	0%	0%
4.10	Gás de rua	0%	0%	0%	0%	0%
11	Fator topografia	0%	0%	0%	0%	0%
TOTAL DO FATOR DE MODERAÇÃO		10%	10%	10%	0%	0%
Valor do metro quadrado do imóvel amostra		R\$ 108,33	R\$ 136,67	R\$ 133,33	R\$ -	R\$ -
Valor do metro homogeneizado		R\$ 97,50	R\$ 123,00	R\$ 120,00	R\$ -	R\$ -
Preço médio do metro quadrado homogeneizado		R\$ 113,50				





ESTADO DA PARAÍBA – TRIBUNAL DE JUSTIÇA
COMARCA DE ITAPORANGA
ATO DO OFICIAL DE JUSTIÇA

4

Após análise e pesquisa de valores para o local em estudo, o **valor do metro quadrado (m²)** dos terrenos avaliando, alcançou o **valor aproximado de mercado de até R\$ 113,50** (cento e treze reais e cinquenta centavos) do imóvel avaliando.

8.1.1 - IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

TAMANHO DO IMÓVEL AVALIANDO (M² DE EDIFICAÇÃO OU TERRENO)		577,50
Valor do imóvel avaliando	R\$	65.546,25
Margem de arredondamento (1%)	R\$	655,46
*VALOR FINAL ARREDONDADO DOS TERRENOS	R\$	66.000,00
Limite do intervalo de confiança para cima (+10%)	R\$	72.600,00
Limite do interlavo de confiança para baixo (-10%)	R\$	59.400,00

9.0 - CONCLUSÃO DO RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Conclui-se que, desta forma, e atento à finalidade específica para o qual foi destinada esta avaliação (Execução de Título Extrajudicial), **AVALIO OS 10 BOXES (TERRENO)**, objeto do presente trabalho, **NO VALOR DE R\$ 66.000,00 (sessenta e seis mil reais)**, sendo, que é provável que seja comercializado dentro de intervalo de confiança, ou seja, entre R\$ 72.600,00 (setenta e dois mil e seiscentos reais) e R\$ 59.400,00 (cinquenta e nove mil e quatrocentos reais). Portanto, o valor total do imóvel avaliando pertencente ao executado é em números de:

R\$ 66.000,00 (SESSENTA E SEIS MIL REAIS)

Nada mais havendo, encerra-se o presente laudo, composto por 04 (quatro) laudas, sendo datado e assinado por mim, Oficial de Justiça.

Itaporanga-PB, 21 de janeiro de 2022.


Antonio Segio Leite Oliveira
Oficial de Justiça
Mat. 473.590-1

