



**PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DA PARAÍBA**

Juízo do Juizado Especial Misto de Cabedelo
Comarca de Cabedelo
Processo n.º 0805185-35.2020.8.15.0731
Promovente: Condomínio Alamoana
Promovido: IPI – Urbanismo Construções e Incorporações Ltda.

Mandado n.º ID – 62384585

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PREFÁCIO

Cumprе destacar o determinado no despacho do Juízo do Juizado Especial Misto de Cabedelo (ID 59670533). Em síntese do arrazoadо: “suspendeu o leilão designado e uma nova avaliação, visto a existência de diferenças de valores entre o Laudo de Avaliação (ID 49452839) e do Laudo Técnico (ID 56943540).

Descrição Oficial: Trata-se de uma reavaliação de UM LOTE DE TERRENO, localizado no Condomínio Residencial Alamoana, situado no bairro Amazônia Park, a margem da BR-230, próximo ao KM 10. (ID 62384585)

Matrícula: 22.582 (ID 56943540).

Benfeitorias: (prejudicado) é um lote em terra nua.

Ocupação: (prejudicado)

Depreciação: Os princípios que norteiam a avaliação mercadológica de terrenos é precedida da regra que seu índice é mínimo em face da vida útil ilimitada, ou seja, começa a sofrer os efeitos apenas após construção de edificações e ou danos climáticos, mais provável em terrenos rurais, estes ocorrem pelo uso, o que não acontece em vias urbanas. Portanto, é pela razoabilidade não se aplica porcentual de depreciação.

Avaliação: Assim, considerando as condições mencionadas anteriormente, e com base no preço médio compra/venda pesquisados, as visitas a outros terrenos similares, para formação de uma amostra de mercado, seguindo as variantes de localização, características, financeira e demais levantamentos, segue o demonstrativo de avaliação:





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DA PARAÍBA

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
FOTO		SEM FOTO	SEM FOTO
ANÚNCIO	https:// www.arboimoveis.com.br/ imovel/TE0002_JSIMOB	https:// www.imovelweb.com.br/ terrenos-loteamento- condominio-venda-cabedelo- pb.html	https:// www.jansencimoveis.com/ 241/imoveis/venda-terreno- em-condominio-amazonas- park-cabedelo-pb
ENDEREÇO	Condomínio Alamoama	Cond. Alamoama	Cond. Alamoama
BAIRRO	Amazonia Park	Amazonia Park	Amazonia Park
ÁREA	663 m ²	510 m ²	388 m ²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 663.280,00	R\$ 714.000,00	R\$ 714.000,00
VALOR POR M ²	R\$ 1.004,42	R\$ 1.400,00	R\$ 1.840,20

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M ²
	R\$ 1.004,42
	R\$ 1.400,00
	R\$ 1.840,20
TOTAL	R\$ 4.240,62
÷ 3 = Média	R\$ 1.413,54

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

ÁREA * (ID 58657961/58657962)	510 m ²
Valor do m ²	R\$ 1.413,54
VALOR DO TERRENO	R\$ 720.905,40

