



Foto / 001



Foto / 002





Foto / 003



Foto / 004



Foto / 005





Foto / 006





Foto / 008





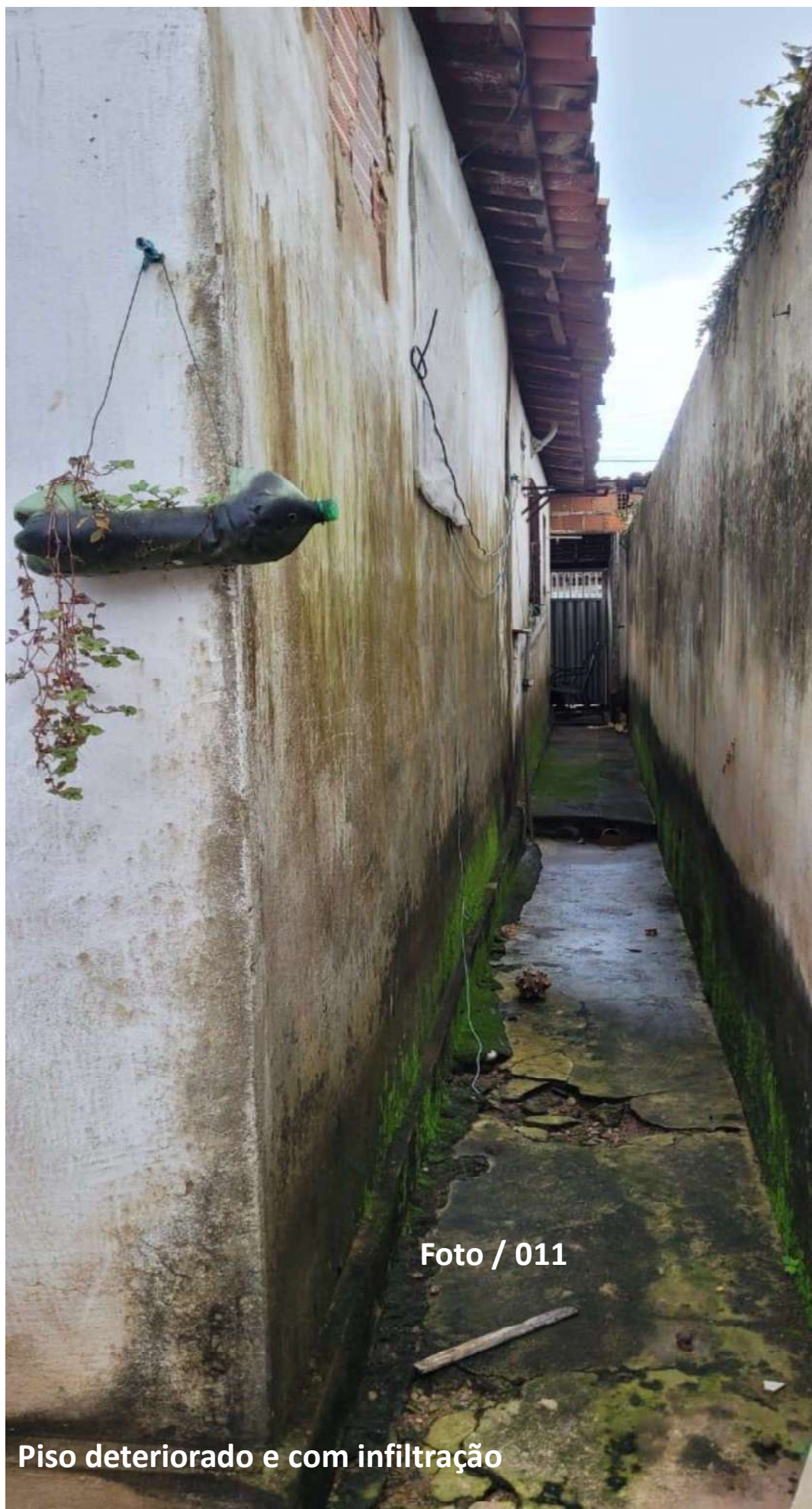


Foto / 011

Piso deteriorado e com infiltração





Laje sem acabamento

Foto / 012





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA PARAÍBA
JUSTIÇA COMUM – 1ª INSTANCIA
COMARCA DE GUARABIRA

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos 23 (vinte e três) dias do mês de junho (06) do ano de dois mil e vinte e três (2023), e em cumprimento ao mandado expedido pelo(a) MM. Juiz(a) de Direito da 5ª Vara, extraído dos autos da ação de **ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS**, processo nº **0804096-75.2020.8.15.0181**, que promove **CÍCERO MATIAS DE LIMA** e promovida **JOSINALVA CAVALCANTE DE ARAÚJO**, dirigi-me nesta cidade e Comarca de Guarabira, ao endereço constante no mesmo, mais precisamente na casa de nº 69 - e ali sendo, **PROCEDI A AVALIAÇÃO**, a saber:

Trata-se o presente, de AVALIAR o imóvel residencial (casa térrea), localizada na Rua Manoel Paulo da Silva, 69, Conjunto Lucas Porpino, nesta cidade e Comarca de Guarabira. (anexo 01 e 02).

UMA CASA RESIDENCIAL, na quadra R lote 13, tipo chalé, construída em alvenaria, madeiras serradas e telhas em cerâmicas comum, medindo de frente 6,00 x por 14,8 mts. de comprimento, totalizando 88,8m², limitando-se ao lado esquerdo com a casa da mesma quadra lote 12 e no lado direito com a casa residencial também da mesma quadra sendo o lote 14, contendo 01 garagem medindo 2,4 x 4,00 mts (anexo 03); Dois quartos tamanhos 3 x 3,50 mts. (anexo 04 e 05); Uma suíte de aproximadamente 3,5 x 4,00 mts (anexo 06); Sala de estar ampla (anexo 07); Cozinha, sala jantar (anexo 08) e quintal com área de serviço (anexo 09 e 10). A referida casa é com oitões livres do lado direito (anexo 11), do lado esquerdo com parede germinada onde forma um depósito lajeado, ainda inacabado (anexo 12).

Das benfeitorias:

Toda parte interna da casa está forrada por gesso, banheiro suíte e social, com box em acrílico; piso com cerâmica comum simples com sinais de deterioração.

1. CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO;

Para avaliação dos bens utilizar-se-á o seguinte critério:

- **TERRENO:** medida do terreno (MT) vezes o valor do terreno (VT) por m²;
- **EDIFICAÇÕES:** área edificada (AE) vezes o custo de edificação (CE) por m², reduzindo-se o valor de depreciação em 15% (VDP) considerando-se idade de edificação (acima de 10 anos) e o seu estado de conservação.



2. AVALIAÇÃO DO BEM:

Fonte: <https://revistaedificar.com.br/noticias/874-paraiba-lidera-custos-com-construcao-no-nordeste/>

CASA RESIDENCIAL - Manoel Paulo da Silva, 69, Conjunto Lucas Porpino – Quadra R Lote 13
= AC x CE – VDP (15%) 88,80m² x R\$ 1.150,00 = 102.120,00 – 15.318,00 = **86.802,00**

R\$ 86.802,00 (oitenta e seis mil, oitocentos e dois reais).

RESUMO DA AVALIAÇÃO

CASA ALVENARIA	88,80m² x R\$ 1,150,00	R\$	102.120,00
TERRENO	(agregado)	R\$	,00
	Sub total	R\$	102.120,00
DETERIORAÇÃO	- 15% do valor da casa	R\$	-15.318,00
	Valor total da CASA	R\$	86.802,00

Valor Total – (Terreno + Casa)	R\$	86.802,00
---------------------------------------	------------	------------------

Valor total da CASA PRINCIPAL	R\$	86.802,00
--------------------------------------	------------	------------------

VALOR TOTAL	R\$	86.802,00
--------------------	------------	------------------

(OITENTA E SEIS MIL, OITOCENTOS E DOIS REAIS).

E para ficar constando, lavrei o presente auto de avaliação, que segue anexo em duas laudas, de um só lado, digitalizada e devidamente inclusa, que achado conforme, vai devidamente assinado por mim Jessé Rodrigues da Rocha Oficial de Justiça Avaliador, ao que dou Fé.


Jessé Rodrigues da Rocha
Oficial de Justiça Avaliador
Matrícula 126.730-2

