



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA PARAÍBA
COMARCA DE JOÃO PESSOA
6ª Juizado Especial Cível VARA

Processo: 0826600-18.2018.8.15.2001

LAURIANA GOMES FONTES
Oficial de Justiça Avaliador
Matrícula: 474.087-4



Assinado eletronicamente por: LAURIANA GOMES FONTES - 03/06/2021 20:47:46
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21060320474630300000041895117>
Número do documento: 21060320474630300000041895117

Num. 44061804 - Pág. 1



Assinado eletronicamente por: FILIPE CORDEIRO CAVALCANTI DE ALBUQUERQUE - 25/08/2023 11:47:58
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082511475689900000073667649>
Número do documento: 23082511475689900000073667649

Num. 78235504 - Pág. 2



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA PARAIBA
COMARCA JOÃO PESSOA
6ª Juizado Especial Cível**

LAUDO DE AVALIAÇÃO(1) DE IMÓVEL

Processo **0826600-18.2018.8.15.2001**

Aos 3 dias do mês de JUNHO do ano de 2021 nesta cidade de JOÃO PESSOA no Forum Local onde em diligência me encontrava, eu, Oficial de Justiça infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao respeitável mandado da Ação de EXECUÇÃO que ALVO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO EIRELI-ME move contra CLAUDIANA TARGINO DA SILVA pela qual procedi a AVALIAÇÃO do imóvel abaixo descrito:

1. Zona e logradouro (2) (3)

a. Localização

O imóvel objeto do presente auto de avaliação trata-se daquele constante da MATRÍCULA 104892 do cartório 2º Ofício do Registro de Imóveis de João Pessoa e tem como proprietário CLAUDIANA TARGINO DA SILVA. O bem se encontra PREJUDICADO localizado na rua R. DIEGO FORMIGA RODRIGUES, 53, APTO. 301, PORTAL DO SOL, JOÃO PESSOA/PB.

b. Condições de infraestrutura urbana

O local onde se encontra o imóvel conta com Edifício tipo "caixão", contendo garagem coberta, cerca elétrica, interfone e portão eletrônico..

c. Perspectivas de mercado (4)

Atualmente o mercado imobiliário encontra-se estável, havendo certo equilíbrio 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 seis meses

2. Descrição do imóvel (5)

Ainda segundo informações fornecidas pelo proprietário, consta que no local existe um imóvel de aproximadamente - m². No local, constatei que se trata de construção de Padrão Médio.

(1) Conforme artigo 872 da lei 13.105, de 16 de março de 2015

(2) NBR 14653-1, item 10.1

(3) Resolução Cofeci 1.066/2007, artigo 5º, § 1º

(4) NBR 14653-1, item 7.7.2

(5) Resolução Cofeci 1.066/2007, artigo 5º, § 2º



Assinado eletronicamente por: LAURIANA GOMES FONTES - 03/06/2021 20:47:46
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2106032047463030000041895117>
Número do documento: 2106032047463030000041895117

Num. 44061804 - Pág. 2



Assinado eletronicamente por: FILIPE CORDEIRO CAVALCANTI DE ALBUQUERQUE - 25/08/2023 11:47:58
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082511475689900000073667649>
Número do documento: 23082511475689900000073667649

Num. 78235504 - Pág. 3



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA PARAÍBA
COMARCA JOÃO PESSOA
6ª Juizado Especial Cível VARA

2

3. Data da vistoria (6)

A vistoria no local foi realizada em: **Terça-feira 1º/06/2021**

4. Registro fotográfico do imóvel (7)



5. Método avaliatório e definição do valor de mercado (8)

O valor do imóvel será determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado, seguindo o preconizado na NBR 14653-1 da ABNT. Foi, para tanto, efetuada uma pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, no mesmo bairro ou em bairro vizinhos e similares, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para a formação de preços. Na presente avaliação buscou-se atender ao preconizado na resolução COFECI 1.066/2007.

(6) NBR 14653-1, item 7.3.1

(7) Resolução Cofeci 1.066/2007, artigo 5º, § 3º

(8) NBR 14653-1, item 7.5



Assinado eletronicamente por: LAURIANA GOMES FONTES - 03/06/2021 20:47:46
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21060320474630300000041895117>
Número do documento: 21060320474630300000041895117

Num. 44061804 - Pág. 3



Assinado eletronicamente por: FILIPE CORDEIRO CAVALCANTI DE ALBUQUERQUE - 25/08/2023 11:47:58
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082511475689900000073667649>
Número do documento: 23082511475689900000073667649

Num. 78235504 - Pág. 4



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA PARAÍBA
COMARCA JOÃO PESSOA
6ª Juizado Especial Cível VARA

3

TABELA AMOSTRAL

Número da amostra	Bairro	Área do imóvel avaliando em m²	Valor pedido para venda	Valor do M² (1)
1	Portal do Sol	80	R\$ 264.900,00	R\$ 3.311,25
2	Portal do Sol	79	R\$ 169.500,00	R\$ 2.145,57
3	Portal do Sol	54	R\$ 150.000,00	R\$ 2.777,78
4	Quadramares	62	R\$ 165.000,00	R\$ 2.661,29
5	Quadramares	80	R\$ 170.000,00	R\$ 2.125,00

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

Número da amostra	Referências de localização dos imóveis da amostra
1	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-portal-do-sol-bairros-joao-pessoa-c
2	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-portal-do-sol-03-quartos-a-1-km-sh
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-portal-do-sol-bairros-joao-pessoa-c
4	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-portal-do-sol-joao-pess
5	https://pb.olx.com.br/paraiba/imoveis/apartamento-de-tres-quartos-quadra-mares-856607897

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%	10%	10%
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%	10%	10%
Valor do metro quadrado do imóvel amostra		R\$ 3.311,25	R\$ 2.145,57	R\$ 2.777,78	R\$ 2.661,29	R\$ 2.125,00
Valor do metro homogeneizado		R\$ 2.980,13	R\$ 1.931,01	R\$ 2.500,00	R\$ 2.395,16	R\$ 1.912,50
Preço médio do metro quadrado			R\$ 2.343,76			

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Tamanho do imóvel avaliando (m² de edificação ou terreno)	65,92
Valor do imóvel avaliando	R\$ 154.500,65
Margem de arredondamento (1%)	R\$ 1.545,01
Valor final arredondado do imóvel avaliando	R\$ 155.000,00
Limite do intervalo de confiança para cima (+10%)	R\$ 170.500,00
Limite do interlavo de confiança para baixo (-10%)	R\$ 139.500,00



Assinado eletronicamente por: LAURIANA GOMES FONTES - 03/06/2021 20:47:46
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21060320474630300000041895117>
Número do documento: 21060320474630300000041895117

Num. 44061804 - Pág. 4



Assinado eletronicamente por: FILIPE CORDEIRO CAVALCANTI DE ALBUQUERQUE - 25/08/2023 11:47:58
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082511475689900000073667649>
Número do documento: 23082511475689900000073667649

Num. 78235504 - Pág. 5

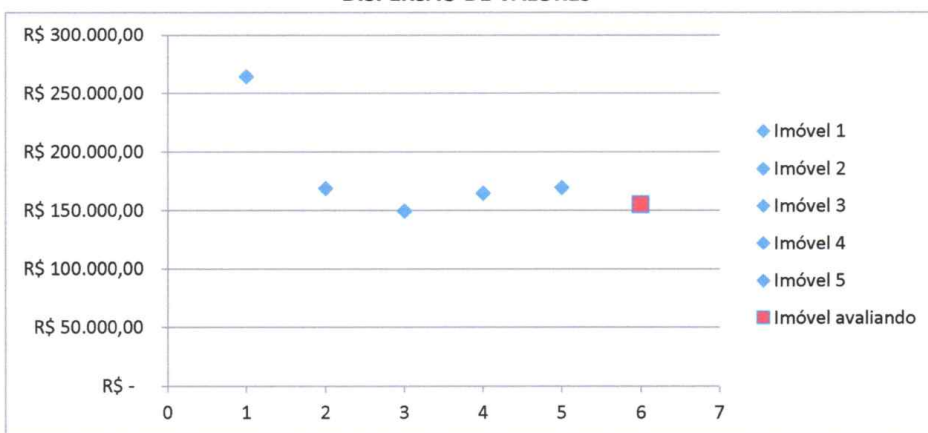


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA PARAÍBA
COMARCA JOÃO PESSOA

6ª Juizado Especial Cível VARA

4

DISPERSÃO DE VALORES



Desta forma AVALIO O IMÓVEL EM R\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais) sendo que é provável que seja comercializado dentro do intervalo de confiança, ou seja, entre R\$ 170.500,00 (cento e setenta mil e quinhentos reais) e R\$ 139.500,00 (cento e trinta e nove mil e quinhentos reais)(9)

LAURIANA GOMES FONTES
LAURIANA GOMES FONTES

Oficial de Justiça Avaliador

Matrícula: 474.087-4

(9) NBR 14653-1, item 7.7.1



Assinado eletronicamente por: LAURIANA GOMES FONTES - 03/06/2021 20:47:46
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21060320474630300000041895117>
Número do documento: 21060320474630300000041895117

Num. 44061804 - Pág. 5



Assinado eletronicamente por: FILIPE CORDEIRO CAVALCANTI DE ALBUQUERQUE - 25/08/2023 11:47:58
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082511475689900000073667649>
Número do documento: 23082511475689900000073667649

Num. 78235504 - Pág. 6



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA PARAÍBA
COMARCA JOÃO PESSOA
6ª Juizado Especial Cível VARA

AUTO DE PENHORA DE IMÓVEL

Processo nº: **0826600-18.2018.8.15.2001**

Aos 3 dias do mês de JUNHO do ano de 2021 nesta cidade de JOÃO PESSOA no Forum Local onde em diligência me encontrava, eu, Oficial de Justiça infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao respeitável mandado da Ação de EXECUÇÃO que ALVO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO EIRELI-ME move contra CLAUDIANA TARGINO DA SILVA pela qual procedi a PENHORA e AVALIAÇÃO do imóvel abaixo descrito:

O imóvel objeto do presente auto de penhora trata-se daquele localizado na R. DIEGO FORMIGA RODRIGUES, 53, APT. 301, PORTAL DO SOL, JOÃO PESSOA/PB medindo uma área total de 65,92 m2 constante da MATRÍCULA 104892 do cartório 2º Ofício do Registro de Imóveis de João Pessoa de PREJUDICADO e tem como proprietário CLAUDIANA TARGINO DA SILVA. Segundo ficha cadastral obtida junto ao setor de cadastro imobiliário da Prefeitura de PREJUDICADO, a qual segue anexa ao presente, o bem se encontra cadastrado sob número PREJUDICADO.

Nomeei depositário o(a) Sr.(a) PREJUDICADO brasileiro(a), casado(a), CPF nº PREJUDICADO residente e domiciliado a PREJUDICADO, telefone nº PREJUDICADO.

E, para constar, lavrei o presente auto que lido e achado conforme, vai devidamente assinado por este Oficial de Justiça Avaliador, pelo depositário(a) e pelas testemunhas presentes.


LAURIANA GOMES FONTES

Oficial de Justiça Avaliador
Matrícula: 474.087-4

PREJUDICADO
Depositário Fiel

Testemunhas:



Assinado eletronicamente por: LAURIANA GOMES FONTES - 03/06/2021 20:47:46
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21060320474630300000041895117>
Número do documento: 21060320474630300000041895117

Num. 44061804 - Pág. 6



Assinado eletronicamente por: FILIPE CORDEIRO CAVALCANTI DE ALBUQUERQUE - 25/08/2023 11:47:58
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082511475689900000073667649>
Número do documento: 23082511475689900000073667649

Num. 78235504 - Pág. 7