

LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL**1. SOLICITANTE : Determinação Judicial**

Processo Nº: 0823376-82.2023.8.14.0301

Requerente: DANONE LIMITADA

Requerido: DISTRIBUIDORA DE LATICINIOS DO PARÁ LTDA

Mandado ID Nº: 112764116

Juízo: Vara de Cartas Precatórias Cíveis de Belém

2. FINALIDADE: Avaliação do imóvel situado à Passagem Queiroz Santos, 116, identificado através de imagem anexada ao processo, documento ID 111484637-Petição, apresentada pela parte requerida.

3. OBJETIVO: Determinação do valor de mercado do imóvel para Ação de Execução de Quantia Certa contra Devedor Solvente.

4. OBJETO DE AVALIAÇÃO: casa residencial

5. LOCALIZAÇÃO: Passagem Queiroz Santos, 116 (sem número de identificação no imóvel) – bairro Farol, Ilha de Mosqueiro – Belém - Pa

6. ÁREAS:

6.1 –ÁREA DO TERRENO: 8,00 X 23,00 = 184,00 m2

6.2 - ÁREA CONSTRUÍDA: 5,40 x 18,10 = 97,74 m2 (medido in loco)

6.3 – ÁREA CONSTRUÍDA conforme Documento da SEFIN – Prefeitura de Belém: 85,00 m2.

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

Data da vistoria: 24/04/2024.

Pessoas presentes:

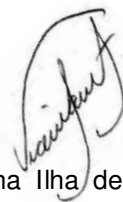
- Parte exequente: Advogada Dra. Angélica de Nazaré Aleixo Fidellis (OAB/PA nº 29.919)

- Parte executada: Sr. Rui Guilherme Cordovil da Silva – RG 907736-2ª via – exp.: 06/11/2023

- Oficial de Justiça: Vicente de Paulo Matheus – Matrícula 5758-4

7.1) Caracterização da região:**7.1.1) Caracterização Física:**

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Belém, mais precisamente na Ilha de Mosqueiro, infraestrutura completa, ocupação residencial, atualmente o imóvel está desocupado, com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos, estando localizado na Passagem Queiróz Santos, 116 (sem número no imóvel) – bairro Farol, Ilha de Mosqueiro – Belém – Pa. A região é formada



por construções de bom padrão construtivo e possui baixa intensidade de tráfego de veículos e pedestres durante a maior parte do ano, aumentando apenas em épocas sazonais (férias de meio e fim de ano e algumas datas festivas), o padrão de comércio observado é normal, com tipo de comércio local e atratividade média.

7.1.2) Serviços/Infraestrutura: É dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, assim como redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação e telefone. A via fica próxima de transporte coletivo.

7.2) Caracterização do imóvel avaliando: Trata-se de imóvel para uso residencial, edificado em terreno no nível do logradouro público com área de 184,00 m² e com medidas de 5,40 de frente x 18,10 de fundos, perfazendo uma área construída de 97,74 m², dados estes medidos in loco. O imóvel é composto por 1 pavimento, com afastamento frontal de 2,00m, afastamento lateral esquerdo de 2,50m, e afastamento ao fundo de 2,30m. Estrutura precária para caixa d'água, pequena área lateral e nos fundos composta pelas medidas de afastamento acima citadas, permitindo apenas circulação de pessoas.

7.2.1) – Características do imóvel: O imóvel avaliando possui estrutura geral em alvenaria, padrão de acabamento normal e encontra-se em **estado razoável de conservação**.

7.2.1.1- Compartimentos:

O imóvel possui:

- Garagem,
- Sala,
- Corredor que liga a sala à cozinha,
- 2 Quartos.
- 1 Quarto reversível (atualmente é um depósito).
- 1 Banheiro social.
- 1 Cozinha.

7.2.1.2- Acabamento:

O acabamento do imóvel apresenta-se da seguinte forma:

- Sala, Cozinha, 2 quartos, 1 depósito reversível em quarto, 1 banheiro social, pátio com piso cerâmico.
- Pequeno quintal descoberto.
- Fachadas: frontal e lateral com revestimento misto: em cerâmica até a altura das janelas, a partir daí, até o teto, revestimento em tinta látex.
- Janelas laterais e dos fundos, em vidro com grade.
- Janela frontal em madeira e vidro, com grade.
- Porta da sala, em madeira trabalhada, sem grade.
- Porta da cozinha em madeira simples, com grade.
- Piso: cerâmico idêntico em todo o imóvel.



- Paredes internas: revestimento em tinta látex.
- Paredes do banheiro social revestimento em cerâmica até a altura de 1,80m e a partir daí, até o teto, revestimento em tinta látex.
- Teto com forro em lambri em todo o imóvel,
- Garagem na entrada da casa, com grade tipo sanfona.

7.2.1.3 - Pontos negativos:

- O imóvel tem caseiro que apenas cuida para não ser invadido e depredado;
- Requer intervenções generalizadas na maior parte do telhado sob pena de comprometimento iminente da habitabilidade e segurança.
- A estrutura da caixa d'água deve ser demolida e substituída;
- Falta de energia elétrica;

8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

O Distrito de Mosqueiro, politicamente pertencente ao município de Belém possui uma população de aproximadamente 40.000 habitantes. A parte onde se localiza o imóvel avaliando, não tem recebido os devidos cuidados de revitalização, pelos órgãos municipais, havendo na ilha um número muito pequeno, nessa área, de transações imobiliárias.

A quantidade de ofertas de bens similares é baixa e a absorção pelo mercado pode ser considerada abaixo do normal. O imóvel avaliando encontra-se dentro do padrão construtivo encontrado na ilha, sendo sua área compatível com outros imóveis encontrados para a formação da amostra, sendo seu padrão de acabamento similar aos dados coletados. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, estes são classificados como de BAIXA LIQUIDEZ.

9. METODOLOGIA EMPREGADA:

Método empregado: Exemplo: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2. Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o sistema de **Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados**, cujo período de pesquisa deu-se de 24 a 29/04/2024 e 9 (nove) imóveis serviram como parâmetro, tendo sido observados os princípios da proporcionalidade, finalidade e transparência.

10 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

10.1. Determinação do Valor de Mercado: Para a determinação do VALOR DE MERCADO aplicável aos imóveis do local, realizou-se uma pesquisa de mercado, baseada em ofertas de casas no mercado imobiliário e consulta a corretores imobiliários atuantes nesta Ilha de Mosqueiro, determinando-se o VALOR DE MERCADO por unidade de imóvel do mesmo padrão. Atribuindo-se valores adequados aos fatores de

homogeneização - fator de oferta, fator topográfico, fator melhoramentos públicos, fator de profundidade e fator de testada e similaridade de construção – a fim de obterem-se valores comparáveis entre os imóveis pesquisados e o imóvel em avaliação, determina-se assim o VALOR MÉDIO por unidade de imóvel.

10.2. Valor de Mercado: O VALOR DE MERCADO determinado para o imóvel é a média dos valores praticados na atualidade:

$(78.000,00 + 85.000,00 + 65.000,00 + 60.000,00 + 80.000,00 + 60.000,00 + 65.000,00 + 70.000,00 + 75.000,00) = 638.000,00 / 9 = 70.889,00.$

Assim, atribuiu em R\$70.889,00 (Setenta Mil, Oitocentos e Oitenta e Nove reais) o valor médio por unidade de imóvel pesquisado

10.3. Fator de Oferta e Conservação:

10.3.1 – Oferta: Considerando-se que os valores provêm de oferta, procedemos ao desconto de 10% (dez por cento) sobre os mesmos, atendendo a elasticidade de negócios no mercado imobiliário. Portanto, o fator de oferta empregado é de 0,90 em conformidade com as normas que regem os princípios da Engenharia de Avaliações.

10.3.2 – Conservação: Considerando-se que o imóvel necessita de avaliações e reformas aparentes, requerendo intervenções na maior parte do mesmo, procedemos ao desconto de 5% (cinco por cento) sobre o valor médio de mercado. Portanto, o fator de oferta empregado sofre uma redução para 0,95.

Assim, temos:

Aplicando o fator de oferta temos: $70.889,00 \times 0,90 = R\$ 63.800,10$

Aplicando o fator de conservação temos: $63.800,10 \times 0,95 = 60.610,10$

10.4. Fator Topográfico: Considerando-se que todos os dados analisados são de topografia plana, situação paradigma, o fator topográfico é de 1,00. Portanto, este fator foi desconsiderado.

10.5. Fator Melhoramentos Públicos: Para corrigir as discrepâncias entre os melhoramentos públicos disponíveis na testada de um dado de referência, em relação à situação paradigma, utiliza-se o modelo proposto pelo Eng. Ruy Carneiro, com os pesos abaixo transcritos:

- água..... 0,15	- esgoto..... 0,10	- luz pública..... 0,10
- luz domiciliar.....0,15	- guias e sarjetas..... 0,10	- pavimentação.... 0,30
- telefone..... 0,10		

Considerando-se que todos os dados analisados possuem os mesmos parâmetros, este fator foi desconsiderado.



10.6. Fator de Profundidade: Considerando-se que todos os dados analisados se encontram dentro de medidas padrão para o loteamento em questão, e o imóvel objeto deste trabalho está incluso neste padrão, este fator foi desconsiderado.

10.7. Fator de Testada: Considerando-se que todos os dados analisados encontram-se dentro de medidas padrão para loteamentos, este fator foi desconsiderado.

11 – CONCLUSÃO:

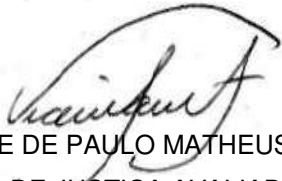
Após análises, estudos e diligências necessárias a encontrar o valor de Mercado do Imóvel objeto deste laudo, fica atribuído em **R\$ 60.610,10 (Sessenta Mil, Seiscentos e Dez Reais e Dez Centavos).**

12. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES:

A título de informações complementares, ressalte-se que 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, serviços públicos disponíveis e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

Nada mais tendo a acrescentar, o presente Laudo de Avaliação é encerrado com 05 folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas além dos seus anexos. O referido é verdade e DOU FÉ,

Ilha de Mosqueiro, Belém, 30 de abril de 2024


VICENTE DE PAULO MATHEUS
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR

Anexos:

- I – Documentação Fotográfica do Avaliando
- II – Pesquisa de Mercado
- III – Ficha de Vistoria
- IV – Ficha de Registro na SEFIN – Prefeitura de Belém – Sistema de Arrecadação Tributária



ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO AVALIANDO



Localização do imóvel na via



Vista frontal da casa





Vista frontal da casa, fora do terreno



Vista frontal da casa, já de dentro do terreno



Detalhe da garagem

Vicente de Paulo Matheus



Detalhe da sala de estar

Vicente de Paulo Matheus





Detalhe do corredor que liga a sala (ao fundo) à cozinha

Vicente





Primeiro quarto





Banheiro social

Vicente





Segundo quarto

Vicente





Depósito – reversível em quarto





Cozinha



Detalhe da porta da cozinha

Vicente



Este documento foi gerado pelo usuário 154.***.***-00 em 12/06/2025 19:21:57

Número do documento: 24050723053138200000107787299

<https://pje.tjpa.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24050723053138200000107787299>

Assinado eletronicamente por: VICENTE DE PAULO MATHEUS - 07/05/2024 23:05:31



Corredor lateral da casa

Vicente de Paulo Matheus





Vista dos fundos do imóvel – telhas destruídas





Estrutura de apoio da caixa d'água

Vicente





Vicente

Telhado quebrado, ao fundo – coqueiro também ao fundo

