



# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA PARAÍBA  
COMARCA DE SOUSA  
7ª VARA MISTA**

**Processo: 0001923-90.2001.8.15.0371**

**FRANCISCO NOBERTO GOMES CARNEIRO  
Oficial de Justiça Avaliador  
Matrícula: 474.075-1**





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA PARAIBA  
COMARCA DE SOUSA  
7ª VARA MISTA**

1

**LAUDO DE AVALIAÇÃO(1) DE IMÓVEL**

Processo **0001923-90.2001.8.15.0371**

Aos 21 dias do mês de fevereiro do ano de 2024, nesta cidade de DE SOUSA, 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 DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL que BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A move contra MARIA LUCIA ARAUJO MOREIRA, MARCOS BATISTA MOREIRA, DJANIRA BATISTA MOREIRA 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 do R-1-5970 FLS. 26 LIVRO 2X do cartório de Registro de Imóveis de Sousa e tem como proprietário MARIA LUCIA ARAUJO MOREIRA. O bem se encontra cadastrado sob número PREJUDICADO localizado na rua Rua Veronica Silveira, 34, Estreito - Sousa/PB 58.802-855.

### **b. Condições de infraestrutura urbana**

O local onde se encontra o imóvel conta com asfalto, rede de água e esgoto, rede de energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal, escola e posto de saúde nas proximidades.

### **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 pela municipalidade, consta que no local existe um imóvel de 110 m<sup>2</sup>. No local, constatei que se trata de construção de padrão baixo.

(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





### 3. Data da vistoria (6)

A vistoria no local foi realizada em: **terça-feira, 13 de fevereiro de 2024**

### 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





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA PARAÍBA  
COMARCA DE SOUSA  
7ª VARA MISTA

3

TABELA AMOSTRAL

Número da amostra	Bairro	Área do imóvel avaliando em m <sup>2</sup>	Valor pedido para venda	Valor do M <sup>2</sup> (1)
1	Rua Cel. Antonio Soares	70	R\$ 90.000,00	R\$ 1.285,71
2	Rua Sargento Sarmento	72	R\$ 80.000,00	R\$ 1.111,11
3	Rua Sinfronio Nazaré	80	R\$ 150.000,00	R\$ 1.875,00
4	0	0	R\$ -	R\$ -
5	0	0	R\$ -	R\$ -

(1) valor total pedido dividido pela quantidade de m<sup>2</sup> de construção ou terreno, conforme o caso

Número da amostra	Referências de localização dos imóveis da amostra
1	<a href="#">Placa de venda na aludida rua</a>
2	<a href="#">Placa de venda na aludida rua</a>
3	<a href="#">Placa de venda na aludida rua</a>
4	0
5	0

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	5%	5%	5%	0%	0%
2	Profundidade do terreno	0%	0%	0%	0%	0%
3	Fator de esquina	0%	0%	0%	0%	0%
4	<b>Melhoramentos públicos diversos:</b>					
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%
<b>TOTAL DO FATOR DE MODERAÇÃO</b>		5%	5%	5%	0%	0%
Valor do metro quadrado do imóvel amostra		R\$ 1.285,71	R\$ 1.111,11	R\$ 1.875,00	R\$ -	R\$ -
Valor do metro homogeneizado		R\$ 1.221,43	R\$ 1.055,56	R\$ 1.781,25	R\$ -	R\$ -

**Preço médio do metro quadrado R\$ 1.352,74**

**CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO**

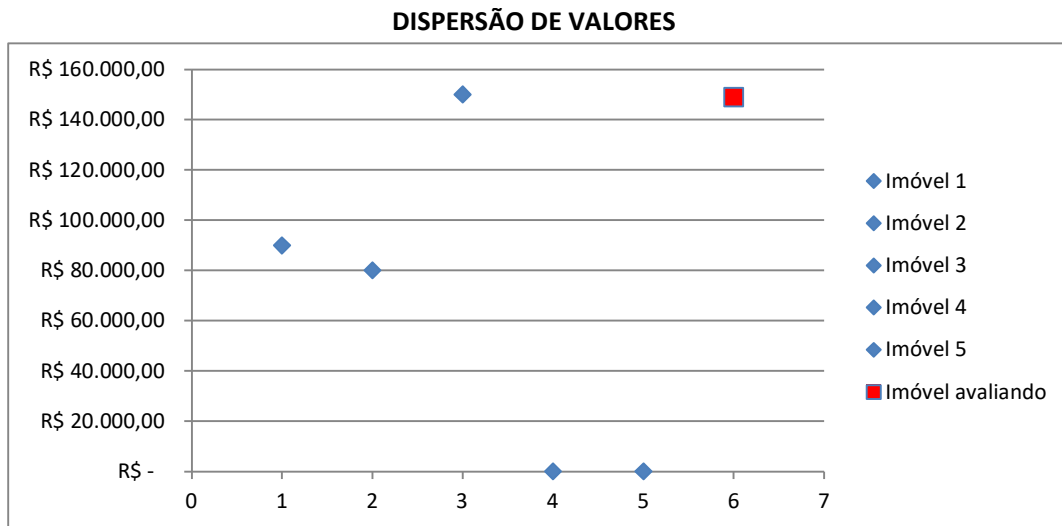
Tamanho do imóvel avaliando (m <sup>2</sup> de edificação ou terreno)	<b>110</b>
Valor do imóvel avaliando	R\$ 148.801,92
Margem de arredondamento (1%)	R\$ 1.488,02
<b>Valor final arredondado do imóvel avaliando</b>	<b>R\$ 149.000,00</b>
Limite do intervalo de confiança para cima (+10%)	R\$ 163.900,00
Limite do interlavo de confiança para baixo (-10%)	R\$ 134.100,00





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA PARAÍBA  
COMARCA DE SOUSA  
7ª VARA MISTA**

4



Desta forma, AVALIO O IMÓVEL EM R\$ 149.000,00 (cento e quarenta e nove mil reais) sendo que é provável que seja comercializado dentro do intervalo de confiança, ou seja, entre R\$ 163.900,00 (cento e sessenta e três mil e novecentos reais) e R\$ 134.100,00 (cento e trinta e quatro mil e cem reais)(9)

**FRANCISCO NOBERTO GOMES CARNEIRO**

Oficial de Justiça Avaliador

Matrícula: 474.075-1

(9) NBR 14653-1, item 7.7.1

