



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA  
COMARCA DE CONDE  
CEMAN CONDE

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

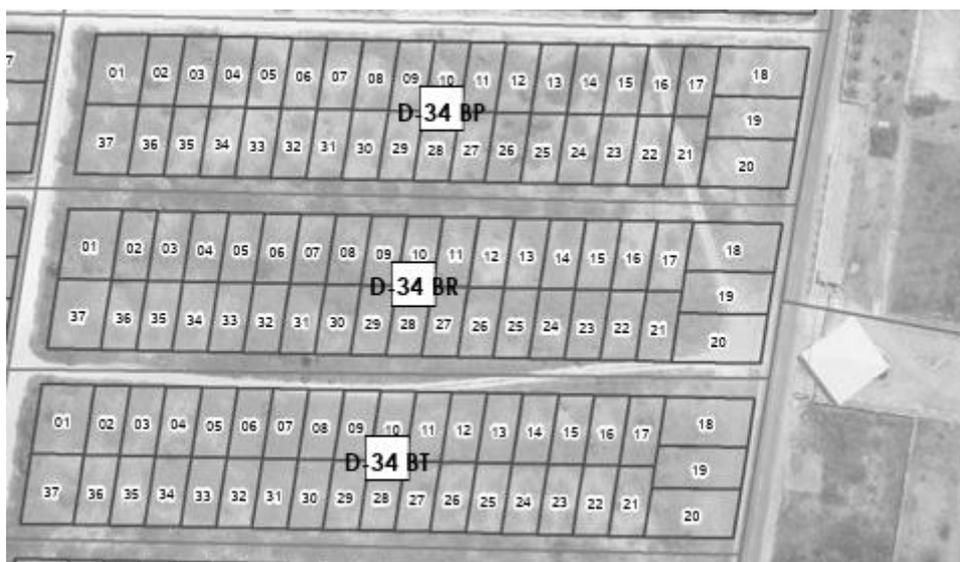
Aos 17(dezessete) dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e cinco, às 12:00 horas, eu, Oficiala de Justiça, infra-assinado, em cumprimento ao mandado da Avaliação de ID nº 107555750, extraído dos autos do Processo de nº **0061721-53.2012.8.15.2001**, em tramitação no Cartório Unificado Cível da Capital, em que THOMAS JOSEPH HANLEY, move em face de GREEN LAND INVESTMENTS LTDA, dirigi-me aos lotes indicados no mandado, onde passei a vistoriar e avaliar a QUADRA D34 - BR, da seguinte forma:

### **01 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:**

Estabelecer o **valor de mercado** dos lotes **01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17,18, 19, 20,21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 e 37 da Quadra D34-BR**, localizados no Loteamento Cidade Balneária Novo Mundo, Carapibus, Distrito de Jacumã, Conde PB.

### **02 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

Loteamento Cidade Balneária Novo Mundo, Carapibus, Distrito de Jacumã, Conde PB.



### **03 – INFORMAÇÕES DOCUMENTAIS**

Informações quanto ao número de registro da matrícula, livro, folha, registro e dimensões contidas no ID 36052067.

### **04 – VISTORIA *IN LOCO***

#### **a) FATORES VALORIZANTES**

- Os lotes estão situados em região de grande especulação imobiliária;
- O Distrito de Jacumã, Conde PB é um polo turístico do litoral Sul Paraibano;
- A localidade integra a região metropolitana da Capital do Estado;
  - A quadra fica em frente ao Condomínio de alto padrão "Chácaras de Carapibus";
- Acesso por vias pavimentadas;
- Fornecimento de energia elétrica pela Energisa;
- Fornecimento de água;
- Região com atrativos turísticos;
- No loteamento existe coleta de lixo;
- Lote localizado próximo à Rodovia Contorno de Jacumã
- Próximo ao mar, aproximadamente, 2,5 km em linha reta para a praia.

#### **b) FATORES DESVALORIZANTES:**

- **Os lotes estão situados em área de invasões de terras. Convém frisar que em vários lotes desta quadra D 34, já existem construções edificadas de invasores, com pessoas residindo nestes imóveis; foi também constatado que muitas destas invasões existem imóveis em alvenaria, já concluídos e outros em estado inicial de construções, com cercas erguidas separando os terrenos, paredes de tijolos, alicerces já**

**marcados e algumas plantações, sendo que tais invasões têm se intensificado nos últimos 06 meses, conforme informações de moradores do local, desvalorizando os terrenos de todo o entorno.**

- No loteamento não existe galeria pluvial;
- Ruas locais não possuem pavimentação;
- Por se tratarem de invasões nas quadras, se constatou que o padrão de edificação é precário (casas de alvenaria sem acabamento e barracos feitos de madeira e galhos de árvores ).

#### **05 – IMAGEM DE SATÉLITE da área invadida**



#### **06 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL**

**Para fixação do valor foi levado em consideração pesquisa mercadológica junto a Corretores de Imóveis do Município de Conde, anúncios de venda de terrenos em sites, anúncios expostos no loteamento e os fatores valorizantes e desvalorizantes específicos dos lotes. Salientando-se que foram colhidas informações nas corretoras do Distrito de Jacumã, LUIZA IMOBILIÁRIA, REMAX IMOBILIÁRIA, MÁRCIO CORREIA CORRETOR E NA ZGT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, onde todos foram unânimes em informar que nos últimos meses houve grande desvalorização dos lotes que compreendem a área onde estão ocorrendo estas invasões.**

<b>LOTE</b>	<b>QUADRA</b>	<b>ÁREA m<sup>2</sup></b>	<b>VALOR R\$</b>
01	D34-BR	300	<b>57.081,00</b>
02	D-34-BR	200	<b>38.054,00</b>
03	D34-BR	200	<b>38.054,00</b>
04	D34-BR	200	<b>38.054,00</b>

05	D34-BR	200	<b>38.054,00</b>
06	D34-BR	200	<b>38.054,00</b>
07	D34-BR	200	<b>38.054,00</b>
08	D34-BR	200	<b>38.054,00</b>
09	D34-BR	200	<b>38.054,00</b>
10	D34-BR	200	<b>38.054,00</b>
11	D34-BR	200	<b>38.054,00</b>
12	D34-BR	200	<b>38.054,00</b>
13	D34-BR	200	<b>38.054,00</b>
14	D34-BR	200	<b>38.054,00</b>
15	D34-BR	200	<b>38.054,00</b>
16	D-34-BR	200	<b>38.054,00</b>
17	D-34-BR	200	<b>38.054,00</b>
18	D34-BR	350	<b>66.594,50</b>
19	D34-BR	300	<b>57.081,00</b>
20	D-34-BR	350	<b>66.594,50</b>
21	D-34-BR	200	<b>38.054,00</b>
22	D34-BR	200	<b>38.054,00</b>
23	D34-BR	200	<b>38.054,00</b>
24	D34-BR	200	<b>38.054,00</b>
25	D34-BR	200	<b>38.054,00</b>
26	D34-BR	200	<b>38.054,00</b>
27	D34-BR	200	<b>38.054,00</b>
28	D34-BR	200	<b>38.054,00</b>
29	D34-BR	200	<b>38.054,00</b>
30	D34-BR	200	<b>38.054,00</b>
31	D34-BR	200	<b>38.054,00</b>
32	D34-BR	200	<b>38.054,00</b>
33	D34-BR	200	<b>38.054,00</b>
34	D34-BR	200	<b>38.054,00</b>
35	D34-BR	200	<b>38.054,00</b>
36	D34-BR	200	<b>38.054,00</b>
37	D34-BR	300	<b>57.081,00</b>
<b>TOTAL</b>			<b>R\$1.522.160,00</b>

**VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO : R\$ 1.522.160,00 (Um milhão quinhentos e vinte dois mil e cento e sessenta reais)**

Para constar, lavrei o presente Laudo, que, após lido e achado conforme, segue devidamente assinado. Dou fé.

Conde/PB, 17 de fevereiro de 2025.

Nixoraya Marinho de Lira  
Oficiala de Justiça Avaliadora  
Mat. 472.056-3