



**Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba
Comarca de João Pessoa**

Laud o de Avaliação Judicial

DO APARTAMENTO

Consiste o imóvel em epígrafe de natureza residencial, sendo o apartamento nº 302, no 3º andar do Condomínio Cota I, situado à rua Auta de Luna Alves, nº36, bairro Aeroclube, João Pessoa. A avaliação judicial decorre de decisão prolatada no processo nº 0859870-91.2022.8.15.2001, emanada do 8º Juizado Especial Cível, Comarca de João Pessoa.

O referido imóvel é constituído de 86,23m² de área privativa, área de uso comum 26,86m², totalizando a área de construção global em 113,11m².

A referida unidade habitacional, com posição sul, detém planta de configuração compacta com distribuição interna funcional da área útil, sendo composto de sala integrada de estar e jantar, cozinha, área de serviço, duas suítes, um quarto sem banheiro, banheiro social, duas varandas, sendo um conectada à sala e outra a um dos quartos. Agrega-se, ainda, uma vaga de garagem coberta.

As instalações elétrica e hidráulica estão em aparente estado satisfatório de funcionamento, sendo visíveis alguns indícios de desgastes no apartamento, sugestivo de manutenção, conforme imagens anexas.

DO EDIFÍCIO CONDOMINIAL

O edifício do Condomínio Cota I segue características de arquitetura minimalista, com ausência de elementos ornamentais, sendo

2/27



estritamente residencial, desprovido de benfeitorias comuns e recreativas e áreas de convivência, salvo o espaço destinado à garagem também como área de circulação e acesso.

O condomínio não dispõe de elevador, carrinho de compras ou de carga.

Atualmente, o valor da prestação condominial é de R\$400,00, estando inserto o custeio da água para os condôminos, pois ainda não fora efetivada a individualização.

Há carência de dispositivos de monitoramento e controle de acesso de pessoas ao edifício em epígrafe, havendo ausência de sistemas de segurança, sensores de presença ou alarmes monitorados. A segurança perimetral é composta apenas por cerca eletrificada acima do muro, sem suporte de sistemas complementares de vigilância, inexistindo posto de vigilância humana. Ressalvo que, durante os turnos matutinos e vespertinos, com intervalo dentre às 12 e 14h, o condomínio conta o serviço geral do senhor que se apresentou como Francisco de Assis da Silva. Contudo, no período de férias, conforme relato do mesmo, não há substituto.

Com cerca de trinta e sete anos de construído, o edifício em epígrafe carece de evidente manutenção preventiva e corretiva, com o escopo de potencializar a vida útil, restaurar a funcionalidade e valorizar o imóvel, promover o aprazimento visual relacionado a estética e harmonia, cujo corolário evidenciará qualidade de vida, saúde mental e bem-estar emocional dos moradores. Ressalto que fora possível, na vistoria, aferir pintura desgastada e carência de limpeza das paredes externas, entulhos na área comum, reboco e piso a serem implementados etc, conforme imagens adiante.

DA DATA DA VISTORIA

O imóvel fora vistoriado no dia 28 de janeiro do corrente ano, na presença da Sra. Maria Aparecida de Sousa, atual moradora.

DA INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS DA LOCALIDADE

Quanto a inserção urbana, o imóvel estabelece-se em zona de ocupação consolidada, cuja vizinhança apresenta-se estratificada com a coexistência de residências e estabelecimentos comerciais. A

3/27



localidade do imóvel ostenta logradouro pavimentado, com rede de água e esgoto, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal, estando próximo de escolas, parques recreativos, academias, rede de transporte coletivo capilarizada, supermercados atacadistas e varejistas, farmácias, lojas de móveis e de veículos novos e usados, restaurantes, padarias, bancos, *shoppings centers*, enfim, ampla variedade de comércio e proximidade de praia oceânica.

O imóvel está localizado por trás do Shopping do Automóvel, estando muito próximo à rodovia BR-230 e aos bairros Jardim Oceania, Bessa e Manaíra e ao Município de Cabedelo, aos quais ostentam, também, vultosa variedade de comércio e de lazer.

DAS PERSPECTIVAS DE MERCADO

Pode-se aferir que, para o imóvel com a descrição e características mencionadas há estabilidade hodierna no mercado, com remota perspectiva de elevação de valores, num curto lapso temporal, face ao contexto do estado de conservação do edifício condominial e, especificamente, o mencionado apartamento.

Ressalte-se, outrossim, que tal referência é apenas um dos elementos de avaliação, numa simbiose do método comparativo e evolutivo de mercado, coligindo os atributos internos da unidade autônoma, do condomínio e localização.

DO VALOR DO IMÓVEL PENHORADO

Considerando o exposto, o imóvel em epígrafe fica avaliado no valor de R\$200.000,00 (duzentos mil reais).

Seguem, abaixo, imagens do referido imóvel.

João Pessoa, 2 de fevereiro de 2026.

Alfredo Ferreira de Miranda Neto
Oficial de Justiça

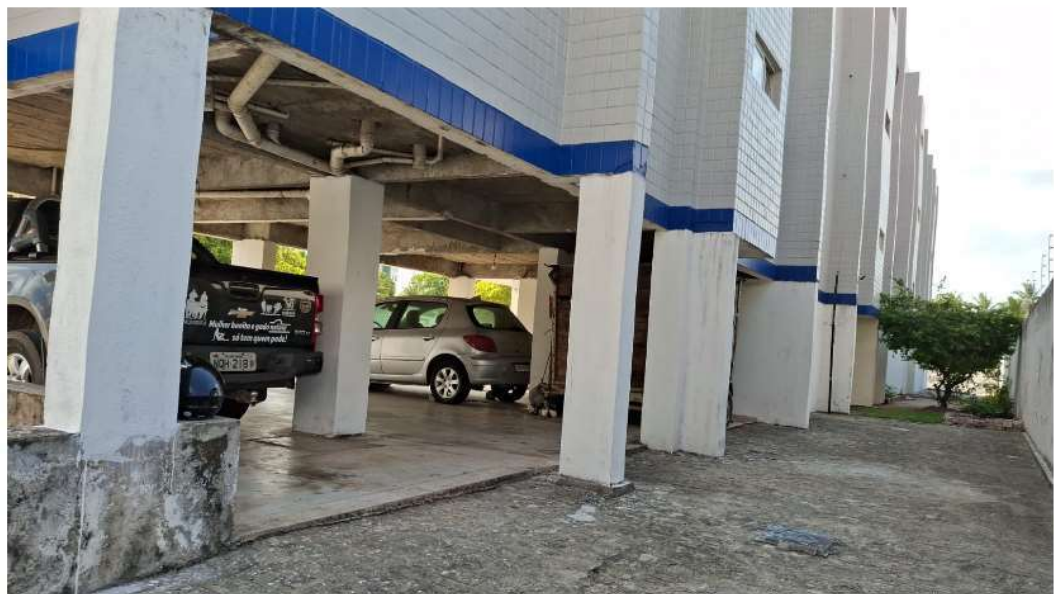


**Imagens do apartamento nº 302 e do Condomínio Cota I, situado à rua
Auta de Luna Alves, nº36, bairro Aeroclube, João Pessoa-PB**













10/27





11/27

























