

CERTIDÃO

Certifico e dou fé, que em cumprimento ao mandado judicial ID 86166932, no dia 22 de março de 2024, dirigi-me ao endereço indicado e nos termos do despacho judicial ID 85930742 **PROCEDI A AVALIAÇÃO** dos lotes 1, 2, 3, 35, 36 e 37 da quadra D34-AT (geolocalização -7.286034, -34.824110) e dos lotes 12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26 da quadra D34-AZ (geolocalização -7.286921, -34.822518), do Loteamento Cidade Balneária Novo Mundo, Carapibus, Distrito de Jacumã, Conde PB, conforme Laudo de Avaliação em anexo.

Conde, 22 de março de 2024.

Alan César de Oliveira Batista
Oficial de Justiça
Mat. 475.094-2





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA
COMARCA DE CONDE
CEMAN CONDE

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos 22 dias do mês de março de dois mil e vinte e quatro, às 14 horas, eu, Oficial de Justiça, infra-assinado, em cumprimento ao mandado de ID nº 86166932, extraído dos autos do Processo de nº 0003748-09.2013.8.15.2001, em tramitação na 1ª Vara Cível da Capital, que o LUKE MICHAEL MCPHERSON move em face de GREEN LAND INVESTMENTS LTDA, dirigi-me aos lotes indicados no mandado ID 86166932, onde passei a vistoriar e avaliar.

01 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

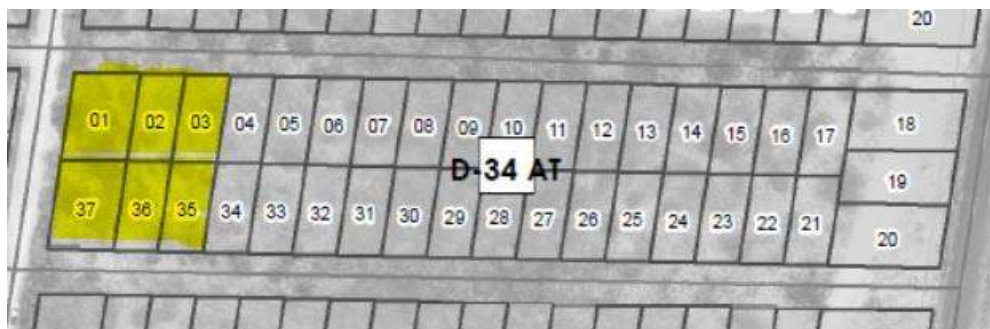
Estabelecer o **valor de mercado** dos lotes 1, 2, 3, 35, 36 e 37 da quadra D34-AT e lotes 12,13, 14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25, 26 da quadra D34-AZ, Loteamento Cidade Balneária Novo Mundo, Carapibus, Distrito de Jacumã, Conde PB.



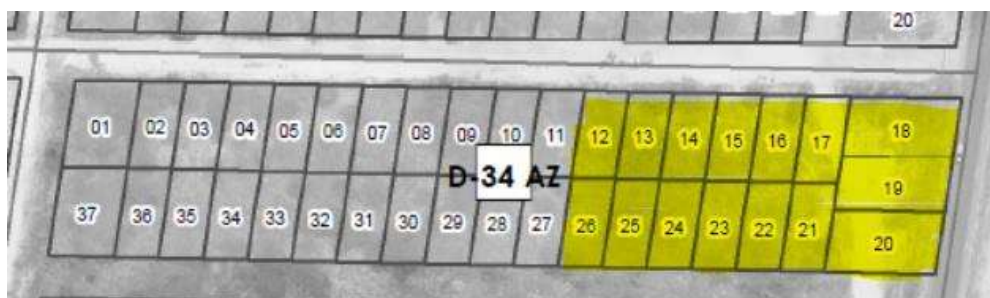
02 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

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

1.1 – Lotes 1, 2, 3, 35, 36 e 37 da quadra D34-AT (geolocalização -7.286034, -34.824110).



1.2 – Lotes 12,13, 14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25, 26 da quadra D34-AZ (geolocalização -7.286921, -34.822518).



03 – INFORMAÇÕES DOCUMENTAIS

Informações quanto ao número de registro da matrícula, livro, folha, registro e dimensões contidas no ID 66153061.

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, João Pessoa
 - Próximo a condomínios, pousadas, bares, restaurantes, mercadinho, academia, farmácias, UBS;



- 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 DEVALORIZANTES

• Os lotes estão situados em uma área de invasões de lotes. Convém frisar que nas quadras D34-AT e D34-AZ do Loteamento Cidade Balneário Novo Mundo não há invasão;

- No loteamento não existe galeria pluvial;
- Ruas locais não possuem pavimentação;
- Diante das invasões nas quadras vizinhas, se constatou que o padrão de edificação é precário (casas de alvenaria sem acabamento, barracos de madeira).

05 – LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



Quadra D34-AT





Quadra D34-AT



Quadra D34-AT





Quadra D34-AZ



Quadra D34-AZ





Quadra D34-AZ

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.

LOTE	QUADRA	ÁREA m²	VALOR R\$
01	D34-AT	300	90.000,00
02	D34-AT	200	60.000,00
03	D34-AT	200	60.000,00
35	D34-AT	200	60.000,00
36	D34-AT	200	60.000,00
37	D34-AT	300	90.000,00

LOTE	QUADRA	ÁREA m²	VALOR R\$
12	D34-AZ	200	65.000,00
13	D34-AZ	200	65.000,00
14	D34-AZ	200	65.000,00
15	D34-AZ	200	65.000,00
16	D34-AZ	200	65.000,00
17	D34-AZ	200	65.000,00



18	D34-AZ	350	120.000,00
19	D34-AZ	300	97.000,00
20	D34-AZ	350	120.000,00
21	D34-AZ	200	65.000,00
22	D34-AZ	200	65.000,00
23	D34-AZ	200	65.000,00
24	D34-AZ	200	65.000,00
25	D34-AZ	200	65.000,00
26	D34-AZ	200	65.000,00

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

Conde, 22 de março de 2024.

Alan César de Oliveira Batista
Oficial de Justiça
Mat. 475.094-2

