

1. INTRODUÇÃO

Trata-se de laudo de avaliação por oficial de justiça requisitado pelo mandado ref. ao Processo nº 0001624-38.2008.8.18.0031/ 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PARNAÍBA, REQUERENTE: A.L.M.B.; REQUERIDO: G.M.D.A., M.L.A.B.

2. REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Para a elaboração desse laudo foram consideradas as prescrições da NBR 14653 – Normas para Avaliação de Bens da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

3. DESCRIÇÃO DO BEM *

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Imóvel - lote de terra situado no Conj. Broder Ville, Quadra 6, nº 15, medindo 10m x 22,5m - de matrícula n.º RG-2, matrícula 41245 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Parnaíba/PI

Efetuada a vistoria no dia 14/05/2025, 08h30, o **engenheiro agrimensor destacado no mandado Sr. José de Ribamar Castro ficou ciente do inteiro teor da ordem judicial, recebeu contrafé e assinou recibo no mandado**; efetuou medições e prestou as informações para esta avaliação, autorizando captação de imagens.

Não foram visualizadas edificações ou benfeitorias, ressaltando-se que o imóvel se encontra desabitado, cercado por muros de alvenaria e conta com um portão fechado a cadeado; não foram obtidos informes sobre a propriedade dos muros/portão. Vizinhos do terreno – do lado (acesso na rua F, casa 355) e os moradores dos imóveis da frente - desconhecem ocupante no terreno ou pessoa que colocou o portão/cadeado, motivos pelos quais, tratando-se de objetos materiais de fácil destacamento sem descaracterização do imóvel, não foram avaliados, procedendo-se apenas à avaliação do terreno.

***ATENÇÃO: A despeito das metragens do imóvel constantes do mandado, o aludido engenheiro agrimensor Sr. José de Ribamar Castro, após medições, informou que a metragem do terreno sob avaliação é de 8m de frente por 22,5m de fundo, totalizando 180m², informe que embasa a presente avaliação.**

Vide Anexo IV –Descritivo do Imóvel.

4. AVALIAÇÃO DO BEM

4.1. Metodologia

A norma da ABNT que aborda a avaliação de imóveis é a NBR 14653, que recomenda o uso do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, mais adequado para a maioria das situações e utilizado nesta avaliação; consiste no levantamento de ofertas no mercado sem prejuízo da consulta a informações de órgãos oficiais.

Na formação de amostras, foram realizadas pesquisas de preços na *internet* de mesmo tipo de imóvel ou similar ofertados à venda, para obtenção do valor do metro quadrado nos anúncios. Para tanto, levou-se em conta que o imóvel sob avaliação está situado no bairro Primavera/Sabiazal, obtendo-se as amostras que seguem:

Fonte	Valor total do Imóvel (R\$)	M ²	Valor/ M ² (R\$)
Anexo I	45.000,00	192,00	234,4
Anexo II	42.000,00	240,00	175,0
Anexo III	56.857,00	175,00	324,9

Em seguida, obteve-se o valor médio do m² da seguinte forma:

$$(234,4+175,0+324,9) / 3 = 734,3 / 3 = 244,8$$

Logo, o valor médio do m² constatado é de R\$ 244,8 (duzentos e quarenta e quatro reais e oitenta centavos).

5. CONCLUSÃO FINAL DE VALOR

Diante dos referenciais metodológicos aludidos, avalia-se o bem da seguinte forma:

Valor médio do m²: R\$244,8;

Área do Terreno: 180 m² (informes do agrimensor: 8m x 22,5m)

$$180,0 \times 244,8 = \text{R\$ } 44.064,00;$$

Benfeitorias:

Prejudicado, conforme item “3. Descrição do bem.”

Portanto, avalia-se o imóvel globalmente, em R\$ 44.064,00 (quarenta e quatro mil e sessenta e quatro reais).

Importa esta avaliação no valor total de R\$ 44.064,00 (quarenta e quatro mil e sessenta e quatro reais).



6. ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, redigiu-se este laudo que segue devidamente assinado para as providências.

Parnaíba-PI, 16 de maio de 2025.

Sabrina de Aguiar Alcântara Belfort Amorim

Oficial de Justiça Avaliadora

DANIEL CARVALHO DE OLIVEIRA:8910342439
1

Assinado de forma digital por
DANIEL CARVALHO DE
OLIVEIRA:89103424391
Dados: 2025.05.18 15:40:03
-03'00'

Daniel Carvalho de Oliveira

Oficial de Justiça Avaliador



Anexo I

Pesquisa de campo de terrenos vizinhos à venda no Conjunto Broderville, Informes colhidos com proprietário/preposto



Informes obtidos por contato telefônico/Whatsapp:

Área total: 192m² (8m de frente por 24m de fundo). Valor: R\$45.000,00

Valor do m² (ref. Valor Total do Imóvel): R\$45.000,00/192,00 m² = R\$ 234,4/m²



Anexo II

<https://neemiasimoveis.com.br/imoveis-venda/503-1657806545terreno-para-venda>





Telefones
86 3321 1048
Ver Mais



Localização
Nossa localização
Entre em contato



E-mails
neemiasimoveis@hotmail.com
Ver Mais

HOME | **VENDA** | LOCAÇÃO | EMPRESA + | SERVIÇOS +

★ Favoritos (0)

★ Salvar | f Compartilhar | Imprimir



**Descritivo**

METRAGEM: 10 X 28,35
ÁREA TOTAL 240,00m2

**Ficha Técnica**

Valor Venda: **R\$ 42.000,00**

Terreno: Terreno para venda

Referência: Q TE503

Endereço Principal: LOTEAMENTO MORADA DOS VENTOS QD 14 , 16, SABIAZAL, Parnaíba, Piauí

**Fotos**



Como podemos te ajudar?

Valor do m² (ref. Valor Total do Imóvel): $R\$42.000,00 / 240,00 \text{ m}^2 = R\$ 175,0 / \text{m}^2$;



Anexo III

<https://neemiasimoveis.com.br/imoveis-venda/293-loteamento-com-excelente-localizacao>



**Telefones**
86 3321 1048
[Ver Mais](#)

**Localização**
Nossa localização
[Entre em contato](#)

**E-mails**
neemiasimoveis@hotmail.com
[Ver Mais](#)

HOME VENDA LOCAÇÃO EMPRESA SERVIÇOS

 Favoritos (0)

 Salvar  Compartilhar  Imprimir

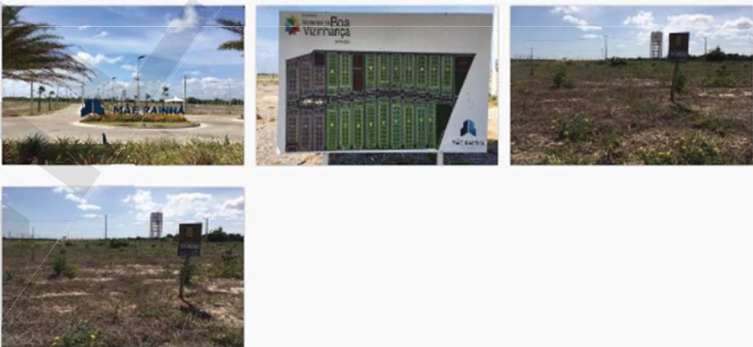


Descritivo

Situado no loteamento Mãe Rainha- QD12 lote 18, sendo 7,00 m² de frente e 25,00 m² de fundos, com área total de 175,00 m².

Ficha Técnica

Valor Venda: **R\$ 56.857,00**
Terreno: **LOTEAMENTO COM EXCELENTE LOCALIZAÇÃO**
Referência: **Q TE293**
Endereço Principal: **LOTEAMENTO MÃE RAINHA, QD 12 LOTE 18, Parnaíba, Piauí**

Fotos

Valor do m² (ref. Valor Total do Imóvel): $R\$ 56.857,00 / 175,00 \text{ m}^2 = R\$ 324,9 / \text{m}^2$.



Anexo IV

Descritivo do Imóvel sob Avaliação



**Terreno sob
avaliação**





Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 44.064,00

Indexador e metodologia de cálculo

JF-Condênatórias Geral (exceto Fazenda Pública) -
Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/05/2025 a 01/06/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

396 dias

1,050179

Percentual correspondente

396 dias

5,017864 %

Valor corrigido para 01/06/2026

(=)

R\$ 46.275,07

Sub Total

(=)

R\$ 46.275,07

Valor total

(=)

R\$ 46.275,07[Retornar](#) [Imprimir](#)