

COMARCA DE XINGUARA/PA.
Juízo de Direito da 2.ª Vara Cível
Ação de DIVÓRCIO LITIGIOSO
Processo N.º 0001174-57.2015.8.14.0065



EXEQUENTE: EDIVANI MARINHO DE SOUSA SILVA
EXECUTADO: JOÃO BATISTA PEREIRA DA SILVA

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
URBANO**
NBR – 14653-2:2004

PEDRO SILVA FILHO
Oficial de Justiça Avaliador
Mat. 5138-1 – TJE/PA.

Protocolo: 2018.00135869-46
Processo: 0001174-57.2015.8.14.0065
SECRETARIA DA 1ª VARA DE XINGUARA
Classe: PETIÇÃO CÍVEL
Data da Entrada: 16/01/2018 13:36:44
Tipo documento: PROTOCOLO

Envolvidos:

REQUERENTE: EDIVANI MARINHO DE SOUSA SILVA
REQUERIDO: JOÃO BATISTA PEREIRA DA SILVA

Lucas 2



Município de Xinguará/PA.
Dezembro de 2017





ÍNDICE

1. Objetivo.....	Pág. 03
2. Sumário.....	Pág. 03
3. Descrição do bem avaliando.....	Pág. 03
4. Benfeitorias dos Imóveis.....	Pág. 04
5. Valor dos Imóveis (terreno)..	Pág. 04
6. Valor das Benfeitorias.....	Pág. 05
7. Valor do Terreno e das Benfeitorias.....	Pág. 05
8. Localização do Imóvel.	Pág. 05
9. Critérios de Avaliação.....	Pág. 06
10. Avaliação.....	Pág. 06
11. Conclusão.....	Pág. 07
12. Relatório Fotográfico.....	Pág. 08 a 09

Município de Xinguara/PA.
Dezembro de 2017



1 – OBJETIVO

O presente Laudo tem por finalidade apresentar o valor de mercado de um Imóvel Urbano (terreno) e suas benfeitorias, localizado na Rua Iaghi de Melo, Qd. 60, Lote 13, bairro Marajoara II, nesta Cidade, objeto vinculado ao Processo n.º 0001174-57.2015.8.14.0065, que tramita na 2.ª Cível da Comarca de Xinguara/PA.

Após realizada a vistoria para elaboração do presente Laudo, este Oficial de Justiça Avaliador, passou a descrever todas as informações pertinentes ao Imóvel e incluí-las ao presente Laudo de Avaliação, de forma circunstanciada como se segue.

2 – SUMÁRIO

Este Oficial de Justiça Avaliador, após visita *in loco* ao imóvel, procedeu: a vistoria, estudos técnicos avaliatórios, acesso à planta baixa do imóvel, consultas a empresas do ramo imobiliário, profissionais da área imobiliária, lojas de Materiais para construção, empresários e moradores circunvizinhos do imóvel, jornais de circulação nesta Cidade, e pesquisa junto ao site do SINDUSCON-PA, conclui como sendo o valor total do imóvel, a quantia de R\$ **310.569,83 (Trezentos e Dez Mil, Quinhentos e Sessenta e Nove Reais e Oitenta e Três Centavos).**

3 – DESCRIÇÃO DO BEM AVALIANDO

3.1 - Um terreno urbano e suas benfeitorias, constituído pelo Lote 13, Quadra 60, localizado na Rua Iaghi de Melo, Bairro Marajoara II, medindo 12x30, totalizando uma área de 360 m², com um imóvel residencial construído em tijolos, coberto por telhas de cimento e madeiras, piso de cerâmica, perfazendo o total de 196,04m² de área construída, que se encontra em bom estado de conservação, necessitando de reparos em algumas paredes (rebocos), sem revestimentos e pinturas em algumas paredes externas, área de serviços/lavanderia/varanda, varanda gourmet sem revestimentos nas paredes, despensa, contendo uma cozinha estilo americana, uma suíte com closet, dois quartos, três banheiros (dois internos e outro externo), sala de estar/jantar, área na entrada/garagem.



3.2 – O terreno possui solo seco e topografia plana, medindo uma área superficial de 360m², sendo 196,04m² de área construída, a qual ocupa 54,46m² do imóvel, limitando-se pela frente com a Rua Iaghi de Melo, por onde mede 12m; pelo lado esquerdo com um terreno baldio, por onde mede 30m; nos fundos com quem de direito, por onde mede 12m; e pelo lado direito com quem de direito, por onde mede 30m.



4 – BENFEITORIAS DO IMÓVEL

O imóvel em questão apresenta as seguintes benfeitorias:

ÁREA TOTAL DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL 196,04m²:

- Cobertura do imóvel composta de telhas de cimento e madeira, contendo piso em cerâmica, forrada, janelas com vidros, portas de ferro com grades de proteção.
- Área construída do imóvel (varanda gourmet) em tijolos de barro, contendo piso em cerâmica, sem revestimentos nas paredes externa e interna, coberta por telhas de cimento e madeira.
- Imóvel murado em tijolos, com revestimentos (reboco) somente na parte frontal, contendo um portão pequeno e um grande de ferro.
- O imóvel possui calçada em frente, e, o quintal é calçado por blockets construídos em brita e cimento natural.

5 – VALOR DO TERRENO;

- Para se obter um valor justo para o momento do imóvel submetido ao processo de avaliação, busquei informações específicas sobre venda no mercado imobiliário local, e busquei referências de outros imóveis semelhantes, que disponíveis para vendas sinalizaram um preço de referência com base em análise.
- Em virtude da pouca oferta de imóveis para um estudo técnico estatístico mais amplo, o valor de mercado foi elaborado a partir de coletas de amostras de imóveis semelhantes, e considerando informações de corretores de imóveis



urbanos, proprietários de imóveis nas adjacências e pesquisas realizadas no Município e Região.

- O terreno avaliando possui solo seco de topografia plana e está localizado em uma área de acesso a diversas empresas públicas e privadas, como: Bancos, Supermercados, Postos de Combustíveis, Igrejas, Faculdades, Posto de Saúde, Escolas, Abrigo dos Idosos e outros.

Descrição	Unid	Quant	Unit. (R\$)	VALOR TOTAL
Área do terreno	m²	360,00	138,88	49.996,80
TOTAL GERAL DO TERRENO			R\$	49.996,80

6 – VALOR DAS BENFEITORIAS:

Descrição	Unid	Quant	Unit. (R\$)	VALOR TOTAL
Área construída/Acabamento/Cobertura	m²	196,04	1.399,14	274.287,40
Depreciação (falta de acabamento) 5%			(-)	13.714,37
TOTAL GERAL DAS BENFEITORIAS			R\$	260.573,03

Nota: Para obter o valor do m.² das edificações e materiais aqui citados, este Avaliador realizou pesquisas de preços junto ao site do Sinduscon - PA./CUB (Custos Unitários Básicos da Construção), acessado dia 18.12.2017, e empresas do ramo de materiais de construção nesta Comarca.

7 – VALOR DO TERRENO E DAS BENFEITORIAS:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$
Avaliação do Terreno	49.996,80
Avaliação das Benfeitorias	260.573,03
VALOR FINAL DO IMÓVEL	310.569,83

8 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

- O imóvel objeto do presente Laudo de Avaliação, situa-se na Rua Iaghi de Melo, Lote 13, Quadra 60, Bairro Marajoara II, nesta Cidade, desenvolve em pista de



mão única de chão batido; medindo aproximadamente 4,5 metros e com iluminação pública a base de vapor.



- A região encontra-se servida de diversos melhoramentos públicos, tais como: redes de água, distribuição de energia elétrica, rede telefônica, serviços diários de limpeza e conservação pública.
- A região de localização do imóvel encontra-se servida de atendimento de meios de transportes público-privados como: Táxi, Moto-Táxi e outros.

9 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O método utilizado para AVALIAÇÃO DO IMÓVEL foi o COMPARATIVO DIRETO DE PREÇO DE MERCADO, o qual melhor expressou para o momento o preço mais justo para o imóvel avaliando, cuja pesquisa para coleta de dados foi realizada no dia 18 de dezembro de 2017, respeitando as normas especificadas pela ABNT NBR 14653 AVALIAÇÃO DE BENS – Imóveis Urbanos. O critério utilizado para a depreciação do Imóvel foi a Tabela Ross-Heidecke e a Tabela de Taxa de Depreciação expedida pelas Instruções Normativas Secretaria da Receita Federal n.ºs 162/98 e 130.

10 – AVALIAÇÃO

Fórmula utilizada para o cálculo final do imóvel:

$$VTI = VBF - IDPC + VT$$

VTI = Valor Total do Imóvel

VBF = Valor das Benfeitorias Fixas; (R\$ 260.573,03)

IDPC = Índice de Depreciação do Imóvel; 5% em razão do imóvel necessitar de alguns reparos e revestimentos em algumas paredes, como também devido o tempo de construção do imóvel (02 anos) e tempo de vida útil do imóvel (45 anos) conforme Tabela de Taxa de Depreciação expedida pelas Instruções Normativas Secretaria da Receita Federal n.ºs 162/98 e 130 e Tabela Ross-Heidecke totalizando (R\$ 13.714,37).

$$VTI = VBF (R\$ 274.287,40) - IDPC (R\$ 13.714,37)$$

VT = Valor do Terreno (R\$ 49.996,80)

VTI = R\$ 310.569,83 (Trezentos e Dez Mil, Quinhentos e Sessenta e Nove Reais e Oitenta e Três Centavos).



11 - CONCLUSÃO

O valor final do imóvel, neste ato avaliado para a data de 19 de dezembro de 2017, decorre de diversos fatores apresentados tais como:

1. Localização do Imóvel;
2. Qualidade das benfeitorias existentes no referido imóvel;
3. Importância Geográfica e Econômica da região onde o mesmo está localizado;
4. Valor venal dos imóveis construídos onde o mesmo está edificado.

Esta avaliação é composta de texto e cálculos, 14 (quatorze) fotografias digitalizadas, foi digitado somente no anverso com 11 (onze) folhas (já incluído o relatório fotográfico) e elaborado pelo presente Oficial de Justiça Avaliador que assina o mesmo.

Bel. PEDRO SILVA FILHO
Oficial de Justiça Avaliador
Mat. 5138-1 - TJE/PA.



ANEXOS:

Cópia Planta Baixa do Imóvel, demonstrando as áreas construída e disponível.

Relatório Fotográfico do imóvel.

Laudo de Vistoria para elaboração do laudo de avaliação.

Cópia da Escritura do Imóvel expedida pelo Cartório de Imóveis de Xinguara.



A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop and a smaller loop, followed by a horizontal stroke.





Figura 1. Frente do Imóvel Avaliando.



Figura 2. Área de Acesso/Garagem.



Figura 3. Sala de Estar/Jantar.



Figura 4. Cozinha americana.

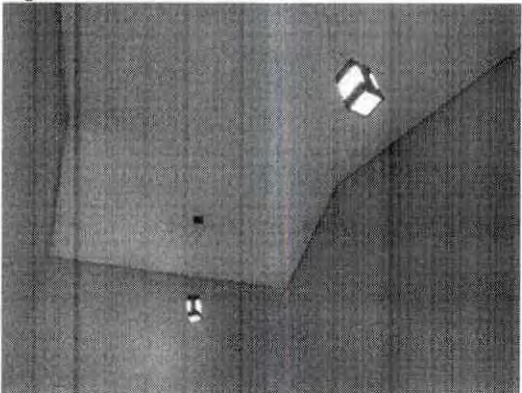


Figura 5. Teto/forro da Sala

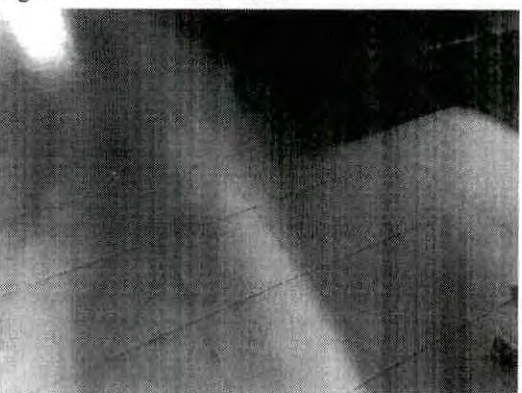


Figura 6. Piso do Imóvel em Cerâmica.



Figura 7. Acesso aos quartos do imóvel.



Figura 8. Porta de entrada de um quarto interno.



[Handwritten signature]





Figura 9. Vista da varanda gourmet.



Figura 10. Vista da lavanderia.

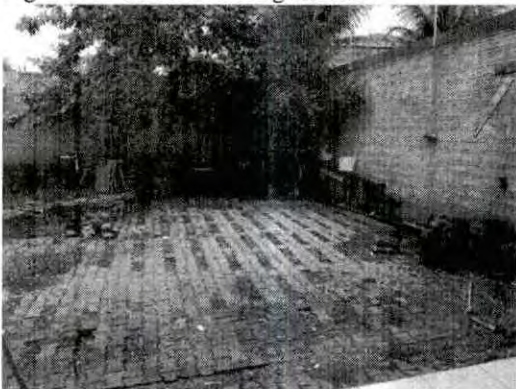


Figura 11. Vista quintal revestido em blockets.

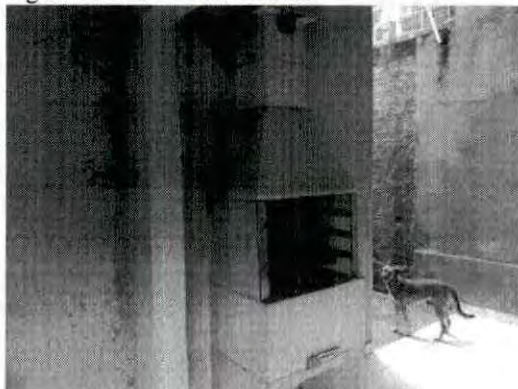


Figura 12. Vista Churrasqueira e muro lado direito.



Figura 13. Vista da Rua do imóvel avaliando.



Figura 14. Vista muro lado direito.

Xinguara -PA, 19 de dezembro de 2017.

Bel. PEDRO SILVA FILHO

Oficial de Justiça Avaliador
Mat. 5138-1 - TJE/PA.



COMARCA DE XINGUARA/PA.
Juízo de Direito da 2.ª Vara Cível
Ação de DIVÓRCIO LITIGIOSO
Processo N.º 0001174-57.2015.8.14.0065



EXEQUENTE: EDIVANI MARINHO DE SOUSA SILVA
EXECUTADO: JOÃO BATISTA PEREIRA DA SILVA

LAUDO DE VISTORIA JUDICIAL

Objetivo do presente Laudo: consta a vistoria de um imóvel urbano (terreno) e suas benfeitorias, para análise do estado de conservação e demais características, para fins de elaboração do Laudo de Avaliação.

O imóvel em questão contém uma área superficial de 360m², constituído pelo Lote 13, Quadra 60, localizado na Rua Iaghi de Melo, Bairro Marajoara II, constando um imóvel residencial, construído em tijolos, coberto por telhas de cimento e madeiras, piso de cerâmica, perfazendo o total de 196,04m² de área construída, necessitando de reparos em algumas paredes (rebocos), sem revestimentos e pinturas em algumas paredes externas, contendo área de serviços/lavanderia/varanda, varanda gourmet sem revestimentos nas paredes, despensa, contendo uma cozinha estilo americana, uma suíte com closet, dois quartos, três banheiros (dois internos e outro externo), sala de estar/jantar e área na entrada/garagem.

Vistoriado o imóvel acima descrito e suas benfeitorias, que fica localizado na zona urbana de Xinguara-Pa, foi constatado que o mesmo encontra-se em bom estado de conservação, conforme segue especificado no Laudo de Avaliação. Apresento o laudo de vistoria em duas vias de igual teor e forma.

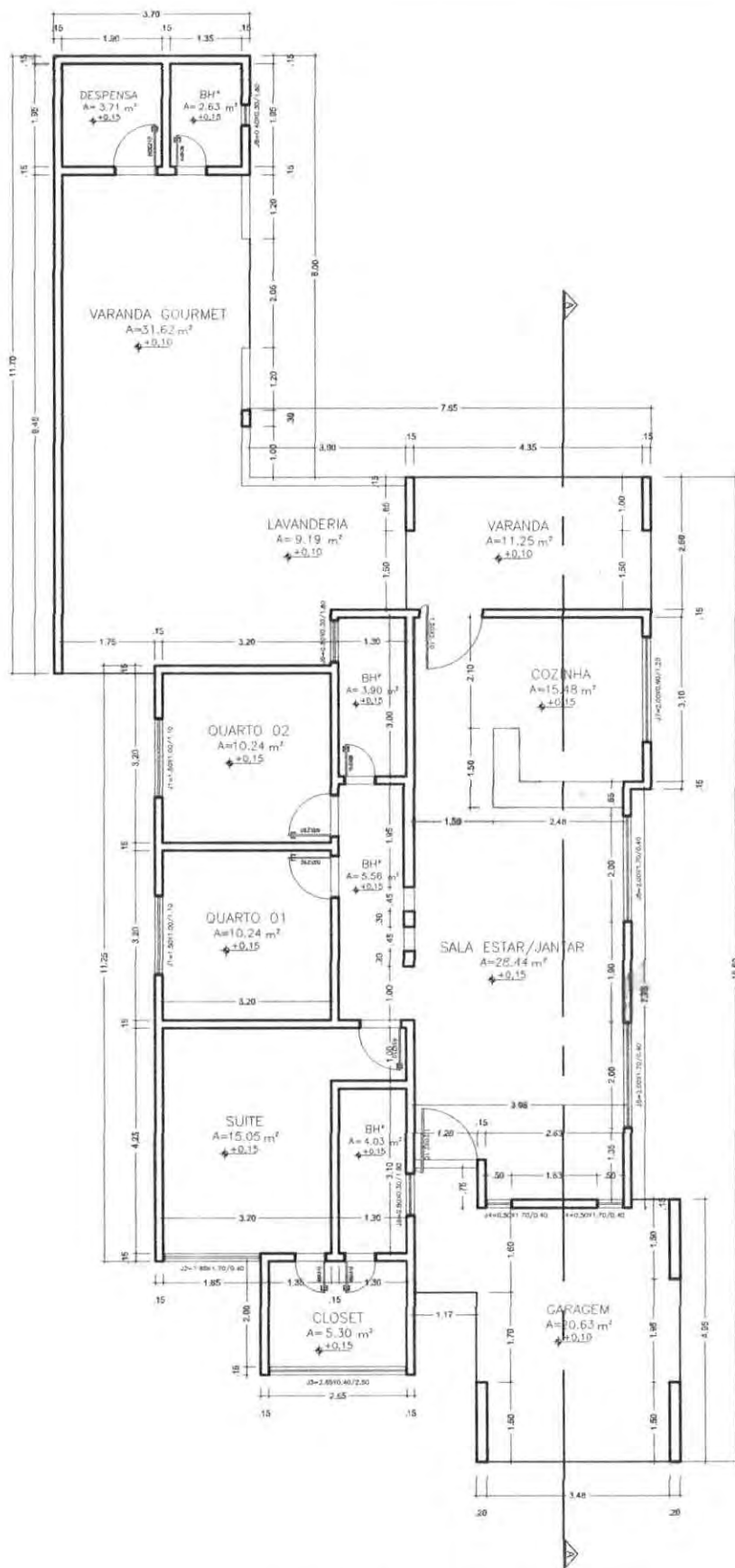
Xinguara – PA, 18 de dezembro de 2017.

O referido é verdade e dou fé.

Bel. PEDRO SILVA FILHO

Oficial de Justiça Avaliador
Mat. 5138-1 – TJE/PA





1 PLANTA BAIXA
Escala: 1:100

PROJETO RESIDENCIAL

PROPRIETÁRIO: JORGE LINDOLFO DE ÁVILA		
ENDEREÇO: R IACUI DE MELO 0050 LT13-MARAJÓARA II-XINGUARA/PA		
AUTOR DO PROJETO: JULIANO DE OLIVEIRA GRASSI 161.340/PA		
CONTEÚDO:	ESCALA:	ÁREAS (m²):
PLANTA BAIXA	INDICADAS:	TERRENO: 360,00m²
	DATA:	CONSTRUÍDA: 196,04m²
	SET/2016	Ocupação: 54,46%
		PRANCHA
		01/03



JULIANO GRASSI
Projeto de Engenharia Civil
(PA) 061.340-2701

ESTE PROJETO ESTÁ PROTEGIDO POR LEI DE DIREITO AUTORAL, SENDO PROIBIDA SUA REPRODUÇÃO TOTAL OU PARCIAL, SOB AS PENAS DA LEI 9.610 DE FEV/98.