

LAUDO DE VISTORIA

O objeto da presente avaliação é um imóvel residencial/comercial, registrado mediante matrícula 4.450, ficha 090, Livro 2-0, Cartório de Registro de imóveis de Paragominas, conforme descrições abaixo e fotos anexas de 01 a 15, ou seja, um prédio de 04 pavimentos e contendo 01 apto por andar, localizado na Avenida Agenor Alves, Qd. 03, bloco 01, Promissão I, lote medindo 183,50m² e com área total construída de 407,28m², sendo que tal construção abrange um prédio com 04 pavimentos, com estrutura em alvenaria, tipo de cobertura em estrutura de madeira e telhas de barro tipo plan, piso cerâmica e paredes em alvenaria de tijolo rebocado e com acabamento em pintura acrílica, banheiros com revestimentos cerâmicos até 1,75m e acima com pintura acrílica, forro dos cômodos em gesso e portas e janelas de blindex/alumínio. Cada pavimento construído da seguinte forma:

Pavimento Térreo: contendo dois escritórios com cerca de 15m² cada em acabamento de piso cerâmico, paredes rebocadas e pintadas, portas de madeira e janelas blindex + recepção com cerca de 10m² em acabamento de piso cerâmico, paredes rebocadas e pintadas, portas e janelas blindex/alumínio + 02 banheiros com cerca de 7,5m² cada, sendo em ambos acabamento de piso cerâmico, paredes até 1.75m em cerâmica e acima rebocada e pintada, vaso sanitário com caixa acoplada e pia/lavatório em granito, janela blindex e porta de madeira e um hall de 5m² em piso cerâmico e paredes rebocada/pintada;

1º andar: composto por dois escritórios com cerca de 15m² cada em acabamento de piso cerâmico, paredes rebocadas e pintadas, portas de madeira e janelas blindex + recepção com cerca de 10m² em acabamento de piso cerâmico, paredes rebocadas e pintadas, portas e janelas blindex/alumínio + 02 banheiros com cerca de 7,5m² cada, sendo em ambos acabamento de piso cerâmico, paredes até 1.75m em cerâmica e acima rebocada e pintada, vaso sanitário com caixa acoplada e pia/lavatório em granito, janela blindex e porta de madeira; um hall de 5m² em piso cerâmico e paredes rebocada/pintada e porta blidex com grade para acessar a sacada,



Assinado eletronicamente por: WESLEY PEREIRA DA SILVA - 23/02/2023 08:23:59

<https://pje-consultas.tjpa.jus.br/pje-1g-consultas/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23022308235896400000082681562>

Número do documento: 23022308235896400000082681562

Num. 87086335 - Pág. 1



Número do documento: 23022410171346300000080631556

<https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23022410171346300000080631556>

Assinado eletronicamente por: ANDREIA AMARAL RODRIGUES - 24/02/2023 10:17:13

Num. 86386077 - Pág. 4

sacada em piso cerâmico e para-peito de ferro;

2º) andar: apto com sala (aproximadamente 15m²) em piso cerâmico com paredes rebocadas/pintadas + porta de madeira + janela blindex+ porta blidex com grade para acessar a sacada, sacada (aproximadamente 6m²) em piso cerâmico e para-peito de ferro; cozinha (aproximadamente 10m²) em piso cerâmico, janela blindex, pia de granito e paredes parte em cerâmica e parte em reboco/pintada; Uma lavanderia(aproximadamente 6m²) em piso cerâmico, paredes rebocadas/pintadas, um tanque de dois bojos de fibra e janela blindex; Um quarto(aproximadamente 18m²) em piso cerâmico, paredes rebocadas/pintadas, janela blindex com grade de ferro e porta de madeira; Uma suíte (aproximadamente 12m²) em piso cerâmico, paredes rebocadas/pintadas, janela blindex com grade de ferro e porta de madeira; 01 banheiro suíte (aproximadamente 7,5m²) com piso cerâmico, paredes até 1.75m em cerâmica e acima rebocada e pintada, vaso sanitário com caixa acoplada e pia/lavatório em granito, janela e box blindex e porta de acesso em blindex; 01 banheiro social (aproximadamente 7,5m) com piso cerâmico, paredes até 1.75m em cerâmica e acima rebocada e pintada, vaso sanitário com caixa acoplada e pia/lavatório em granito, janela e box blindex e porta de acesso em madeira; 01 corredor (aproximadamente 5m²) em piso cerâmico e paredes rebocadas/pintadas, hall (aproximadamente 4m²) em piso cerâmico e paredes rebocadas/pintadas.

3º) andar: apto com sala (aproximadamente 15m²) em piso cerâmico com paredes rebocadas/pintadas + porta de madeira + janela blindex+ porta blidex com grade para acessar a sacada, sacada (aproximadamente 6m²) em piso cerâmico e para-peito de ferro; cozinha (aproximadamente 10m²) em piso cerâmico, janela blindex, pia de granito e paredes parte em cerâmica e parte em reboco/pintada; Uma lavanderia(aproximadamente 6m²) em piso cerâmico, paredes rebocadas/pintadas, um tanque de dois bojos de fibra e janela blindex; Um quarto(aproximadamente 18m²) em piso cerâmico, paredes rebocadas/pintadas, janela blindex com grade de ferro e porta de madeira; Uma suíte (aproximadamente 12m²) em piso cerâmico, paredes rebocadas/pintadas, janela blindex com grade de ferro e porta de madeira; 01 banheiro suíte (aproximadamente 7,5m²) com piso cerâmico, paredes até 1.75m em cerâmica e acima rebocada e pintada, vaso sanitário com caixa



Assinado eletronicamente por: WESLEY PEREIRA DA SILVA - 23/02/2023 08:23:59

<https://pje-consultas.tjpa.jus.br/pje-1g-consultas/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23022308235896400000082681562>

Número do documento: 23022308235896400000082681562

Num. 87086335 - Pág. 2



Número do documento: 23022410171346300000080631556

<https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23022410171346300000080631556>

Assinado eletronicamente por: ANDREIA AMARAL RODRIGUES - 24/02/2023 10:17:13

Num. 86386077 - Pág. 5

acoplada e pia/lavatório em granito, janela e box blindex e porta de acesso em blindex; 01 banheiro social (aproximadamente 7,5m) com piso cerâmico, paredes até 1.75m em cerâmica e acima rebocada e pintada, vaso sanitário com caixa acoplada e pia/lavatório em granito, janela e box blindex e porta de acesso em madeira; 01 corredor (aproximadamente 5m²) em piso cerâmico e paredes rebocadas/pintadas, hall (aproximadamente 4m²) em piso cerâmico e paredes rebocadas/pintadas;

ÁREA COMUM DE ACESSO pela lateral do prédio formada por escadas de alvenarias em piso de cimento, corrimões em ferro e portão de acesso em ferro;

ESTACIONAMENTO/GARAGEM descoberta em piso de cimento e acesso pelo portal lateral de ferro;

FAXADA DO PRÉDIO e laterais em paredes rebocadas/pintadas e detalhes em pastilhas cerâmicas vermelhas e acesso pelo portão frontal em ferro.



Assinado eletronicamente por: WESLEY PEREIRA DA SILVA - 23/02/2023 08:23:59

<https://pje-consultas.tjpa.jus.br/pje-1g-consultas/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23022308235896400000082681562>

Número do documento: 23022308235896400000082681562

Num. 87086335 - Pág. 3



Número do documento: 23022410171346300000080631556

<https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23022410171346300000080631556>

Assinado eletronicamente por: ANDREIA AMARAL RODRIGUES - 24/02/2023 10:17:13

Num. 86386077 - Pág. 6

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Inicialmente esclareço que a pesquisa e a apuração do valor de mercado, utilizei o método comparativo com outras construções existentes na cidade e utilizei o valor do metro quadrado de cada estrutura, diferenciando-as em relação ao seu uso, localização, ou seja, o imóvel encontra-se em área nobre da cidade, avenida comercial de alto valor de mercado; além disso, os materiais empregados na obra são de muito boa qualidade e a obra muito bem executada e agregando um alto preço no m², levei em conta, ainda, o grande aumento dos preços dos materiais de construção no mercado imobiliário. Tais fatos me levam a AVALIAR EM R\$ 2.200,00 o m² da construção. Informo que para chegar em tal preço, perguntei a alguns corretores de imóveis na cidade, bem como construtores, indaguei-os sobre o valor aproximado do metro quadrado construído naquela região, bem como o valor do lote comercial naquela avenida. Desta forma, avalio os itens da seguinte maneira:

O lote com cerca de 183,50m², onde o prédio foi construído, **AVALIO EM R\$250.000,00(duzentos e cinquenta mil reais);**

O prédio ou construção com cerca de aproximadamente 407,28m², **AVALIO EM R\$895.400,00(oitocentos e noventa e cinco mil e quatrocentos reais);**

Por fim, avalio todo o imóvel objeto da penhora **EM R\$1145.400,00(Um milhão cento e quarenta cinco mil e quatrocentos reais);**

Por tudo isto e nada mais havendo a avaliar, encerro este laudo.

Paragominas/PA, 22 de fevereiro de 2023.

Wesley Pereira da Silva
Oficial de Justiça Avaliador



Assinado eletronicamente por: WESLEY PEREIRA DA SILVA - 23/02/2023 08:23:59
<https://pje-consultas.tjpa.jus.br/pje-1g-consultas/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23022308235896400000082681562>
Número do documento: 23022308235896400000082681562

Num. 87086335 - Pág. 4



Número do documento: 23022410171346300000080631556
<https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23022410171346300000080631556>
Assinado eletronicamente por: ANDREIA AMARAL RODRIGUES - 24/02/2023 10:17:13

Num. 86386077 - Pág. 7

PROC. 0801858-80.2022.8.10.0039

CERTIDÃO

Certifico que em cumprimento do respectivo mandado **-CÍVEL-** do processo supracitado, me dirigi ao local indicado e lá Procedi à **AVALIAÇÃO** do imóvel descrito no mandado, conforme auto e fotos em anexo. Certifico mais que devido ao ato complexo da Avaliação, ao recesso forense, às férias deste Oficial e a minha convocação por duas semanas consecutivas para o plantão judicial deste mês, não consegui da cumprimento ao mandado em tempo hábil, solicito a compreensão de Vossa Excelência e me coloco a disposição para eventuais esclarecimentos. O referido é verdade. Dou fé.

Paragominas, 22 de fevereiro de 2023

Wesley Pereira da Silva
Oficial de Justiça Avaliador

1) FOTO CASA:



Assinado eletronicamente por: WESLEY PEREIRA DA SILVA - 23/02/2023 08:23:59
<https://pje-consultas.tjpa.jus.br/pje-1g-consultas/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23022308235896400000082681562>
Número do documento: 23022308235896400000082681562

Num. 87086335 - Pág. 5



Número do documento: 23022410171346300000080631556
<https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23022410171346300000080631556>
Assinado eletronicamente por: ANDREIA AMARAL RODRIGUES - 24/02/2023 10:17:13

Num. 86386077 - Pág. 8