

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Comarca de Conde
Processo nº 0800179-15.2018.8.15.0441
Vara Única de Conde

Aos **16** dias do mês de **AGOSTO** do ano de **2025**, nesta Cidade e Comarca de Conde, Eu, Oficiala de Justiça Avaliadora, a fim de dar cumprimento ao respeitável mandado oriundo da **Vara Única de Conde** que tem como **EXEQUENTE: BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A e EXECUTADO: DR - DISTRIBUIDORA ROLIM DE ALIMENTOS LTDA EPP, WALTER ROLIM CAVALCANTE e JUCÉLIA FERREIRA NOBREGA ROLIM**, procedi a **AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL** abaixo descrito.

1. ZONA E LOGRADOURO

a. Localização

O imóvel está localizado na rua atualmente conhecida como RUA DO JARRO, no LOTE 03, da QUADRA 02, no LOTEAMENTO CHÁCARA DO CONDE, Geolocalização (-7.261466, -34.929270).

b. Condições de infraestrutura urbana

O local onde se encontra o LOTE/QUADRA não conta com rede de água, conta com rede de energia elétrica e iluminação pública. A rua não conta com calçamento, onde falta infraestrutura na referida área, apesar de estar situada bem próxima à PB-018.

c. Perspectivas de mercado

Atualmente o mercado imobiliário encontra-se estável, mesmo levando em consideração o atual cenário econômico, conforme informações dos corretores de imóveis.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

LOTE DE TERRENO PRÓPRIO SOB O Nº "03" DA QUADRA "02", DO LOTEAMENTO DENOMINADO "CHÁCARA DO CONDE", NO MUNICÍPIO DE CONDE-PB, medindo 34M00 de largura na frente e nos fundos, POR 91M00 comprimento de ambos os lados, LIMITANDO-SE: Pela frente com a RUA PROJETADA, LADO DIREITO com o LOTE "04", LADO ESQUERDO com os LOTES nº "01" e "02" e fundos com o FRIGORÍFICO OURO VERDE. Proprietário: WALTER ROLIM CAVALCANTE, brasileiro, comerciante, casado sob regime da comunhão parcial de bens com a Sra. JUCÉLIA FERREIRA NOBREGA ROLIM, residente e domiciliado na Rua EVANDI BANDEIRA, nº 120, BESSA, João Pessoa-PB, portador do CPF nº 027.701.534-04 e RG nº 2.255.988 SSP/PB. TÍTULO ANTERIOR: Lº 2-AE, FLS. 284, Nº AV-3/8.130 em 22/08/2000 e MATRÍCULA 30.139A do LIVRO 2-CS FLS. 210A do CRI da COMARCA DE ALHANDRA/PB datada de 29/04/2013.

No local, constatei um terreno de aproximadamente 3.094 m², onde consta a construção de 01 (um) escritório e (01) um galpão de aproximadamente 800 m².



3. DATA DA VISTORIA

A vistoria no local foi realizada na QUINTA-FEIRA, 24 de JULHO de 2025, onde funciona a DISTRIBUIDORA ROLIM, tendo sido recepcionada pelo Sr. WALTER ROLIM CAVALCANTE, o qual acompanhou a referida vistoria.

4. MÉTODO AVALIATÓRIO E DEFINIÇÃO DO VALOR DE MERCADO

O valor do terreno será determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado, buscando atender o preconizado na NBR 14653-1 da ABNT. Houve, para tanto, consulta aos corretores de imóveis da cidade, os quais não contavam com amostras no local e o valor foi arbitrado com base na experiência de mercado dos mesmos.

O valor do galpão será determinado pelo método evolutivo, seguindo o preconizado na NBR 14653-1 da ABNT. Foi, para tanto, efetuada uma pesquisa no site do SINDUSCON para a coleta do CUB mais recente.

5. TABELA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

Área do terreno avaliando em m²	Preço médio de mercado do m²	Valor do terreno (arredondado)
34,00 (largura) x 91,00 (fundos) = 3.094	R\$ 39,00	R\$ 121.000,00

6. TABELA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO GALPÃO CONSTRUÍDO

Área construída estimada do Galpão em m²	CUB Padrão GL	Valor do Galpão (arredondado)
800	R\$ 906,55	R\$ 726.000,00

7. TABELA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Valor do Terreno	Valor do Galpão	Valor Total do Imóvel
R\$ 121.000,00	R\$ 726.000,00	R\$ 847.000,00

SEGUEM EM ANEXO REGISTROS FOTOGRÁFICOS DO IMÓVEL.

Desta forma, **AVALIO O IMÓVEL TOTAL EM R\$ 847.000,00 (Oitocentos e quarenta e sete mil reais).**

Adriana dos Santos Soares
Oficiala de Justiça Avaliadora
Matrícula 474.896-4

