TJPB
Tribunal de Justiça da Paraíba

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE TERRENO URBANO

Processo nº 0800511-35.2025.8.15.0441 (Autos ORIGINÁRIOS eproc nº: 5000963-50.2018.8.21.0027)

Ação: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL

Autor: JOCERLI KLOSE GAMPERT

Réu: CONDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

AVALIADOR
Marcelo Ramos Correia
Oficial de Justiça/TJPB
Mat. 473.885-3

CONDE-PB
2025

SUMÁRIO

1 ORDEM JUDICIAL E OBJETIVO DO LAUDO..... .1

2 LOCALIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO..... .2

3 INFORMAÇÕES DOCUMENTAIS 3

4 VISTORIA..... .3

5 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DA VISTORIA..... .4

6 MÉTODO DE AVALIAÇÃO APLICADO..... .8

6.1 Avaliação do terreno..... .8

7 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO……11

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO……12

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO…… 12

BIBLIOGRAFIA…… 13

1) ORDEM JUDICIAL E OBJETIVO DO LAUDO

Em cumprimento à ordem judicial contida no mandado ID111187483 expedido nestes autos eletrônicos, assinado pela Meritíssima Juíza de Direito da Vara Única de Conde, procedi à avaliação dos imóveis matriculados sob o nº 34.195 e o nº 34.114 , quais sejam, respectivamente, o LOTE DE TERRENO PRÓPRIO SOB O Nº 27 (VINTE E SETE) DA QUADRA M e o LOTE DE TERRENO PRÓPRIO SOB O Nº 36 (TRINTA E SEIS) DA QUADRA K, ambos situados CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE DAMHA, NO MUNICÍPIO DE CONDE – PB.

No presente laudo estão descritas todas as etapas do processo de avaliação, cujo objetivo é apresentar a estimativa de valor de mercado dos bem avaliandos.

2) LOCALIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Os lotes estão situados no Condomínio VILAGE DAMHA PARAHYBA, cujo endereço é Rodovia PB-018, S/N - KM 01 – Conde/PB.

Geollocalização: https://maps.app.goo.gl/5iAucEdKpkEea8Hh9

Os imóveis fica bem próximos à cidade de João Pessoa, capital do Estado (ao Norte), e a 24 km da zona urbana de Alhandra (ao Sul). Com relação à Praia de Jacumã, o tempo é de 20 a 25 min, indo pela PB 018.



Figura 1 – Posição das quadras K e M

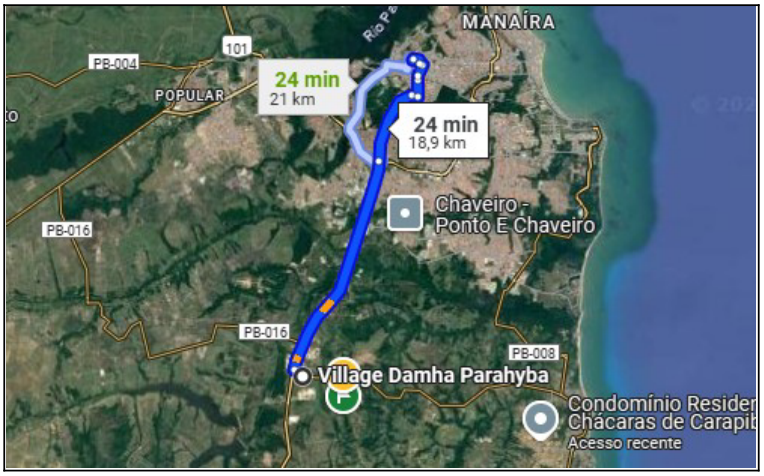


Figura 2: - Tempos e distância em relação a João Pessoa

3) INFORMAÇÕES DOCUMENTAIS

Informações quanto ao número de registro da matrícula, livro, folha, dimensões, limites e confrontações, estão contidas no ID 109942143 (pg. 02) e no ID 109942147 (pg. 02).

4) VISTORIA

A vistoria foi realizada presencialmente no dia 29 de abril de 2025, iniciando-se por volta das 11:50 h e encerrando-se pelas 12:30 h. Durante a diligência, constatei que os terrenos possuem as seguintes características:

a) Quanto ao **Lote 27 da quadra M**:

Formato: regular

Área: 279,07 m²

Situação: meio de quadra

Consistência do solo: seco

Topografia: plano

Zoneamento da região: residencial

b) Quanto ao **Lote 36 da quadra K**:

Formato: regular

Área: 279,43 m²

Situação: meio de quadra

Consistência do solo: seco

Topografia: aclive leve a moderado

Zoneamento da região: residencial

Observação: Seguem anexos os laudos de vistoria.

5) DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DA VISTORIA

5.1) Lote 27 – Quadra M



Foto A – Identificação do lote



Foto B – Testada



Foto C

5.2) Lote 36 – Quadra K:



Foto D

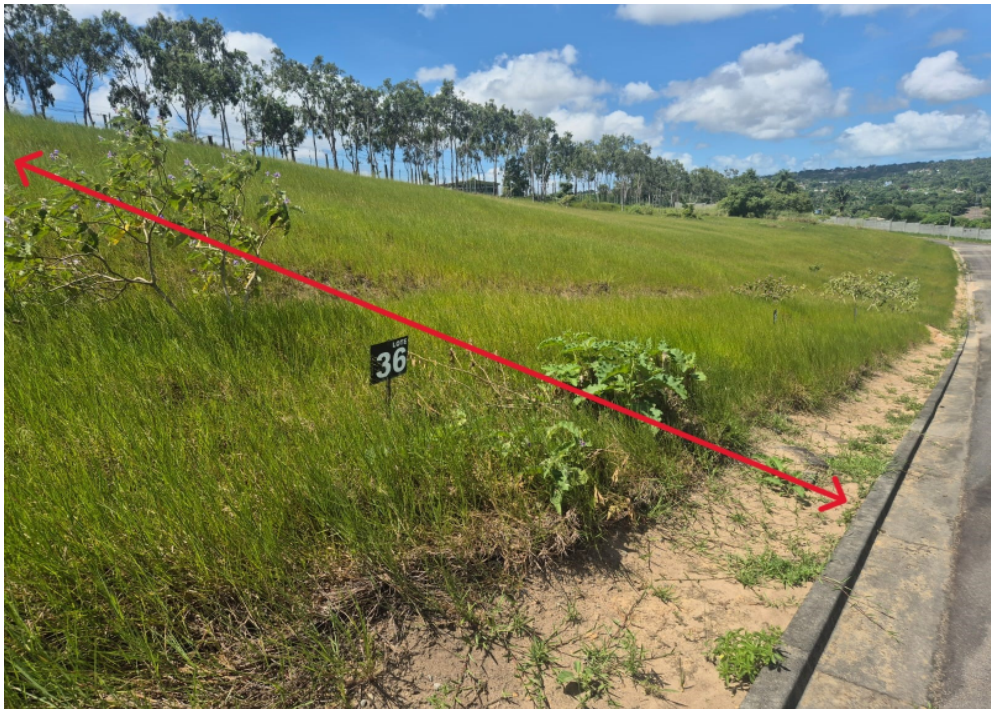


Foto E



Foto F – Vista para o Lote 09/Quadra L

6) MÉTODO DE AVALIAÇÃO APLICADO

Os lotes de terreno foram avaliados pelo método comparativo direto de dados de mercado.

Os cálculos e a estimativa de valor de mercado foram feitos com o uso de planilha desenvolvida pelo Prof. Samuel Jesus de Oliveira, Oficial de Justiça Avaliador Federal do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, modo de trabalho reconhecido pelo Conselho Nacional de Justiça como sendo uma Boa Prática do Poder Judiciários <https://boaspraticas.cnj.jus.br/pratica/316>, disponível na página “Oficial de Justiça Avaliador” <https://oficialavaliador.com.br>, desenvolvida pelo docente.

6.1 Avaliação do terreno

Conforme diretriz contida no item 7.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2019 (Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais), o método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis que compõem a amostra. Por amostra, compreende-se o conjunto de dados representativos de uma população; no presente caso, a amostra compreende dados de imóveis em oferta no mercado, ou de transações imobiliárias concluídas.

Em diligências, este Oficial de Justiça coletou os seguintes dados comparáveis, compondo uma amostra com cinco elementos de mercado (o arquivo com os imóveis da amostra segue anexo a este laudo):

Pesquisa de mercado:

1)https://pb.olx.com.br/paraiba/terrenos/vendo-lote-condominio-em-joao-pessoa-pb-1396133994?utm_medium=shared_link&utm_source=direct

***Village Damha** - Conde/PB*

Terreno de esquina** (Lote 1 Quadra D) – **Fator 1,10

R$ 199.000

Valor do m² = R$ 570,20/m²

349m²

Anúncio de 01/05/2025

2) https://pb.olx.com.br/paraiba/terrenos/lote-cond-fechado-pronto-para-construir-1289391437?utm_medium=shared_link&utm_source=direct

***Village Damha** - Conde/PB*

R$ 165.000

275m².

Valor do m² = R$ 600/m²

Anúncio de 20/03 às 04:23

3) https://pb.olx.com.br/paraiba/terrenos/terreno-300m-no-condominio-fechado-mar-de-tabatinga-oportunidade-1362785602?utm_medium=shared_link&utm_source=direct

R$ 130.000

*Terreno **300m²** no Condomínio Fechado **Mar de Tabatinga** - Lote nº 08, da Quadra C.*

Valor do m² = R$ 433,33/m²

Anúncio de 29/04 às 19:56

4) https://pb.olx.com.br/paraiba/terrenos/lote-cond-villas-de-carapibus-apenas-100-mil-oportunidade-1294700703?utm_medium=shared_link&utm_source=direct

Cond. Villas de Carapibus

R$ 100.000

240m²

Valor do m² = R$ 416,66/m²

Anúncio de 25/04 às 11:33

5) https://pb.olx.com.br/paraiba/terrenos/lotes-em-condominio-na-praia-de-coqueirinho-financiamento-em-36-meses-1388927271?utm_medium=shared_link&utm_source=direct

R$ 160.000
Tamanho: 16x25 = **400 m²**

Lotes em condomínio na Praia de Coqueirinho, Conde-PB.

Uma vez coletada a amostra, os preços dos imóveis e suas respectivas áreas foram tabulados, conforme planilha abaixo (detalhamento dos cálculos seguem em anexo):

DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA, VALOR UNITÁRIO E AJUSTE PRÉVIO AO FATOR DE OFERTA

Item	Preço	Área	Valor unitário (R$/m²)	Situação no mercado	Fator aplicável	Valor unitário ajustado
1	199.000,00	349,00	570,20	Terreno à venda	0,90	513,18
2	165.000,00	275,00	600,00	Terreno à venda	0,90	540,00
3	130.000,00	300,00	433,33	Terreno à venda	0,90	390,00
4	100.000,00	240,00	416,67	Terreno à venda	0,90	375,00
5	160.000,00	400,00	400,00	Terreno à venda	0,90	360,00
				Média		435,64
				Desvio-padrão		84,24
				Coeficiente de variação		19,34%

Os dados receberam tratamento por fatores de homogeneização, conforme consta na memória de cálculos (anexa).

7) CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Os imóveis estão situados no município de Conde, o qual faz parte da região metropolitana de João Pessoa, capital do estado da Paraíba, compondo seu litoral sul, área que se destaca no estado pelo seu potencial turístico e por sua expansão imobiliária.

Fica bem próximo às cidades de João Pessoa (ao norte), Alhandra (a oeste) e Pitumbu (ao sul) (*vide* imagem abaixo).



Figura 3: Região onde fica o município de Conde

8) DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O diagnóstico de mercado, em atendimento ao disposto no item 7.7.2 da NBR 14653-1:2019, visa indicar a expectativa do avaliador em relação ao desempenho do bem avaliando em relação ao mercado no qual está inserido. De acordo com as características do mercado analisado, concluiu-se:

Liquidez: baixa

Desempenho de mercado: normal

Quantidade de ofertas de bens similares: média

Absorção do bem pelo mercado: lenta

9) RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

Em consequência de todas as diligências e as vistorias, AVALIO o **Lote 27 da quadra M** em R$ 119.000,00 (cento e dezenove mil reais) e AVALIO o **Lote 36 da quadra K** em R$ 114.000,00 (cento e quatorze mil reais).

Para um melhor detalhamento das etapas do método aplicado, segue em anexo (em arquivo no sistema pje) a planilha utilizada para cálculos.

Conde-PB, 05 de maio de 2025.

MARCELO RAMOS CORREIA
Oficial de Justiça/TJPB
Mat. 473.885-3

BIBLIOGRAFIA

DANTAS, Rubens Alves. **Engenharia de avaliações: uma introdução à metodologia científica.** São Paulo: Pini, 1998.

FIKER, José. Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos: de acordo com a nova norma NBR 14653-2 – Avaliações de Imóveis Urbanos e com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos Ibape/SP – 2011. 5. ed. São Paulo: Oficina de Textos, 2019.

LAPPONI, Juan Carlos**. Estatística usando Excel.** 4. ed. revista e atualizada. Rio de Janeiro: Elsevier, 2005.

MEDEIROS JÚNIOR, Joaquim da Rocha. **Vantagem da coisa feita na avaliação de imóveis pelo método do custo**. In: Engenharia de avaliações. Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. São Paulo: Pini, 1974.

NASSER JÚNIOR, Radegaz. **Avaliação de bens: princípios básicos e aplicações.** São Paulo: Editora Leud, 2019.

OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR

material de apoio para avaliação de bens e direitos
https://www.geogebra.org/u/sjoliveiraojaf
https://oficialavaliador.com.br

AVALIAÇÃO DE TERRENO PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

AMOSTRA. CONJUNTO DE DADOS COLETADOS NO MERCADO.

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (NBR 14653-2:2011. Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos)

Item	Descrição	Grau		
2	Quantidade de dados de mercado, efetivamente utilizados	III	**II**	I
		12	**5**	3

DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA, VALOR UNITÁRIO E AJUSTE PRÉVIO AO FATOR DE OFERTA

Item	Preço	Área	Valor unitário (R$/m²)	Situação no mercado	Fator aplicável	Valor unitário ajustado
1	199.000,00	349,00	570,20	Terreno à venda	0,90	513,18
2	165.000,00	275,00	600,00	Terreno à venda	0,90	540,00
3	130.000,00	300,00	433,33	Terreno à venda	0,90	390,00
4	100.000,00	240,00	416,67	Terreno à venda	0,90	375,00
5	160.000,00	400,00	400,00	Terreno à venda	0,90	360,00

Média	435,64
Desvio-padrão	84,24
Coeficiente de variação	19,34%

HOMOGENEIZAÇÃO

Quando a homogeneização é feita em relação a um paradigma, o resultado do tratamento estatístico fornece um valor unitário básico. Deve-se observar que, partindo-se do valor unitário básico, para a avaliação do objeto os fatores de homogeneização apresentados devem ser usados de forma invertida. Isto porque, se um TR tem uma vantagem em relação ao paradigma, esta vantagem deve ser retirada na fase de homogeneização; porém, conhecendo-se o valor unitário básico, se um terreno avaliando tem uma vantagem em relação ao paradigma, esta vantagem deve ser dada. É o raciocínio inverso (Dantas, 1998, p. 21).

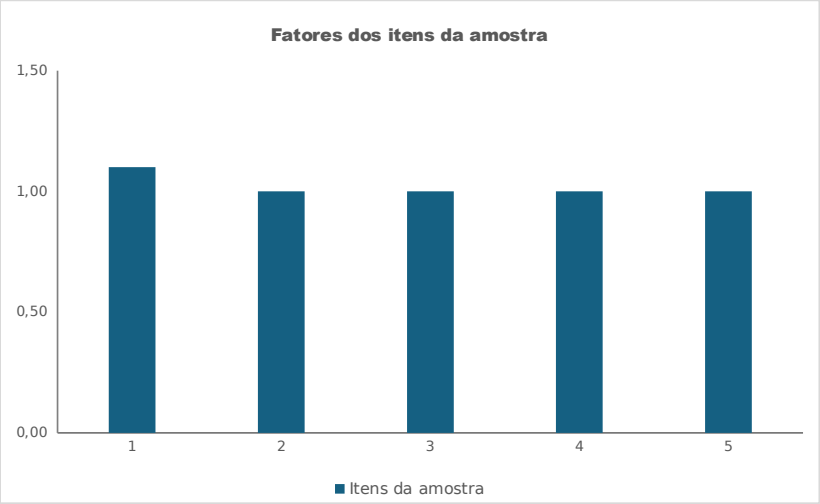
Fator de homogeneização	Código	Característica do terreno padrão	Fator do terreno padrão
Fator de testada	F_f	Frente padrão para a zona	1,00
Fator de topografia	F_t	Plano, em nível	1,00
Fator de consistência do solo	F_{cs}	Seco	1,00
Fator de profundidade	F_p	Dentro dos limites mínimo e máximo	1,00
Fator de esquina	F_e	Meio de quadra	1,00

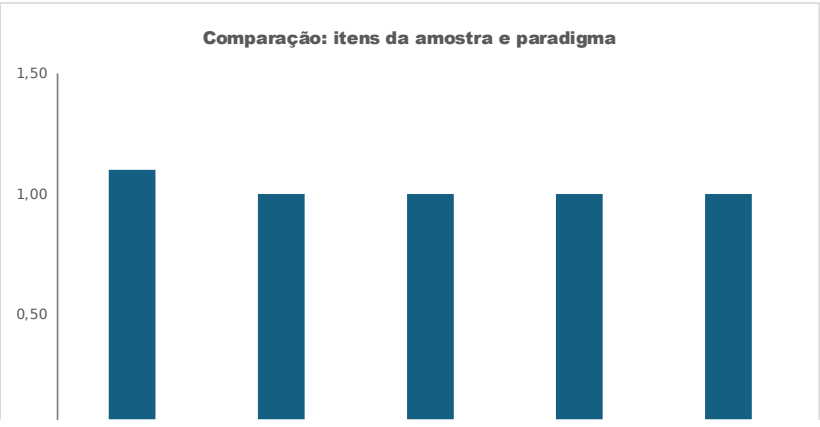
Bem avaliando	Fatores					Somatório
	F_f	F_t	F_{cs}	F_p	F_e	
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Item	Valor unitário ajustado	F_f	F_t	F_{cs}	F_p	F_e	Somatório	Somatório do bem avaliando	Fator de homogeneização	Valor unitário homogeneizado
1	513,18	1,00	1,00	1,00	1,00	**1,10**	1,10	1,00	0,91	466,53
2	540,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	540,00
3	390,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	390,00
4	375,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	375,00
5	360,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	360,00

Média	426,31
Desvio-padrão	75,65
Coeficiente de variação	17,75%

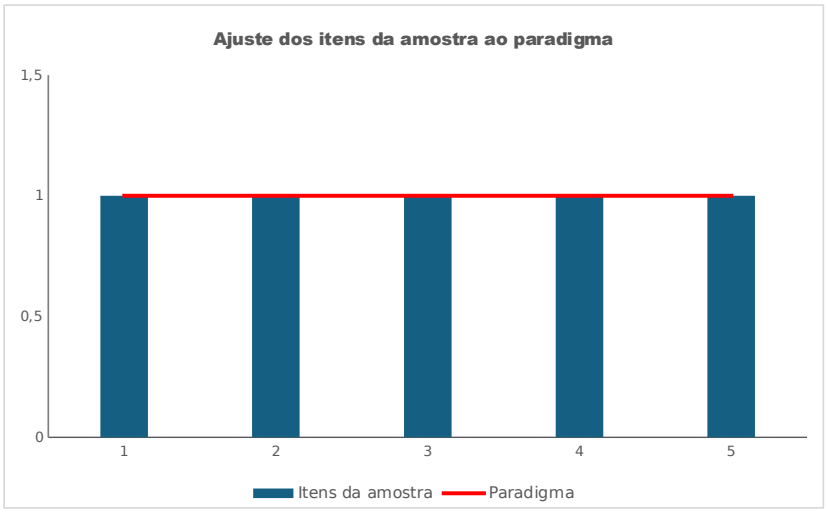
Demonstração visual da situação da amostra antes da homogeneização.



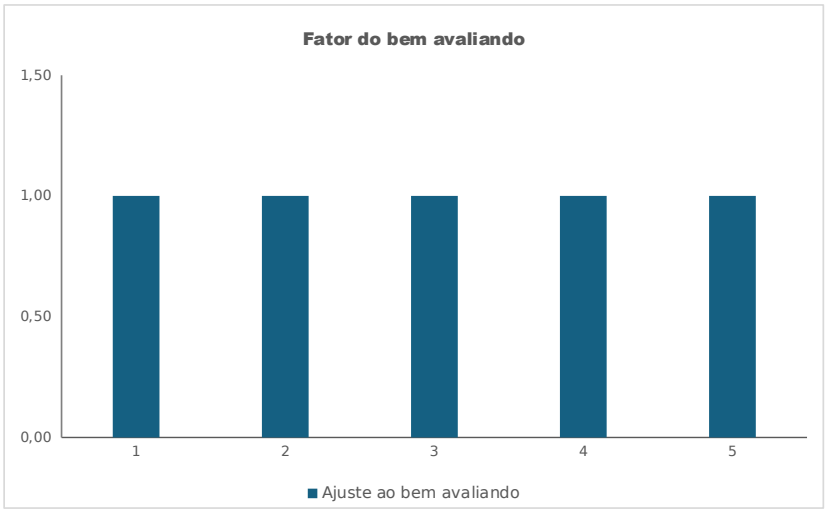




Demonstração do ajuste dos itens da amostra ao paradigma.



Demonstração visual do conjunto de dados após a homogeneização.



MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Melhoramentos públicos	Código	Coeficientes	Bem avaliando	Comparação (diferença)
Água	M_{p1}	0,15	0,15	0,00
Esgoto	M_{p2}	0,10	0,10	0,00
Luz pública	M_{p3}	0,05	0,05	0,00
Luz domiciliar	M_{p4}	0,15	0,15	0,00

Guias-sarjetas	M_{p5}	0,10	0,10	0,00
Pavimentação	M_{p6}	0,30	0,30	0,00
Telefone	M_{p7}	0,05	0,05	0,00

Fator correspondente ao somatório de coeficientes acima:	1,90	1,90

Somatório das porcentagens correspondentes aos melhoramentos públicos **presentes no paradigma e ausentes no bem avaliando** 0,00

Melhoramentos públicos do bem avaliando	**Fatores**							**Fator**
	M_{p1}	M_{p2}	M_{p3}	M_{p4}	M_{p5}	M_{p6}	M_{p7}	
	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90

Na ausência de alguns dos melhoramentos assinalados, o valor unitário básico deverá ser reduzido multiplicando-se este valor pela recíproca da unidade somada às porcentagens correspondentes aos melhoramentos não existentes (Canteiro, 1980, p. 116).

Item	Valor unitário homogeneizado	M_{p1}	M_{p2}	M_{p3}	M_{p4}	M_{p5}	M_{p6}	M_{p7}	Fator
1	466,53	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90
2	540,00	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90
3	390,00	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90
4	375,00	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90
5	360,00	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90

Item	Valor unitário homogeneizado	Fator do item da amostra (f_{fr})	Fator do bem avaliando (f_a)	Fator de homogeneização	Valor homogeneizado
1	466,53	1,90	1,90	1,00	466,53
2	540,00	1,90	1,90	1,00	540,00
3	390,00	1,90	1,90	1,00	390,00
4	375,00	1,90	1,90	1,00	375,00
5	360,00	1,90	1,90	1,00	360,00

Média	426,31
Desvio-padrão	75,65
Coeficiente de variação	17,75%

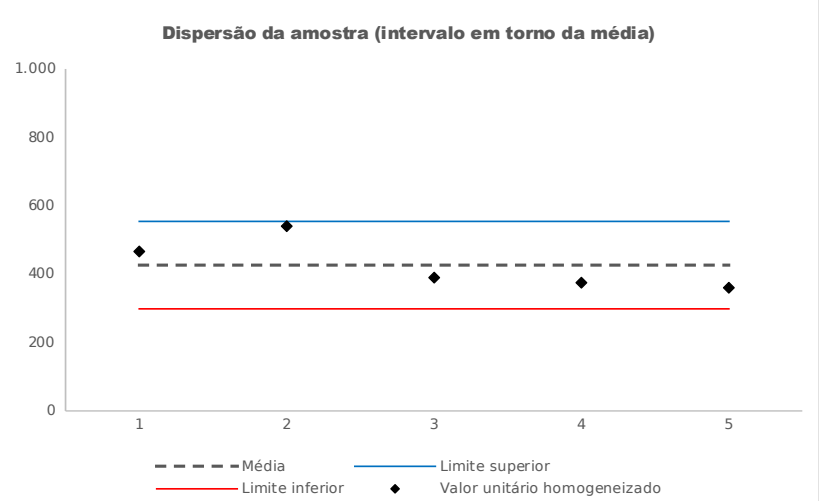
SANEAMENTO (INTERVALO EM TORNO DA MÉDIA)

Item	Valor unitário homogeneizado
1	466,53
2	540,00
3	390,00
4	375,00
5	360,00

Intervalo de segurança	30%
Média	426,31
Limite superior	554,20
Limite inferior	298,41
Valor máximo	540,00
Valor mínimo	360,00

Excluir item	Nada a excluir
Saneamento	Encerrar

Desvio padrão	75,01
Coeficiente de variação	17,59%



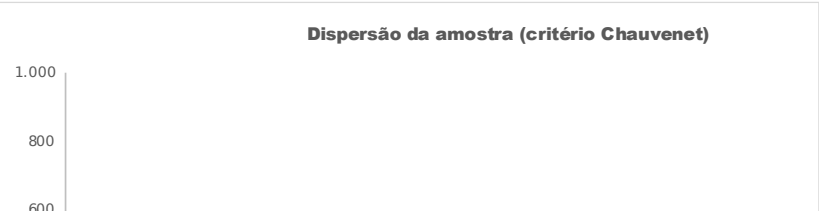
SANEAMENTO (CRITÉRIO DE CHAUVENET)

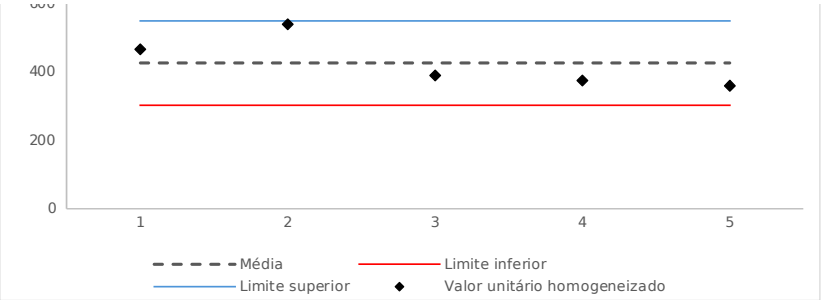
Item	Valor unitário homogeneizado
1	466,53
2	540,00
3	390,00
4	375,00
5	360,00

Dados efetivamente utilizados	5
Valor crítico	1,644854
Média	426,31
Desvio-padrão	75,01
Limite superior	549,68
Limite inferior	302,93
Valor máximo	540,00
Valor mínimo	360,00

Excluir item	Nada a excluir
Saneamento	Encerrar

Desvio padrão	75,01
Coeficiente de variação	17,59%

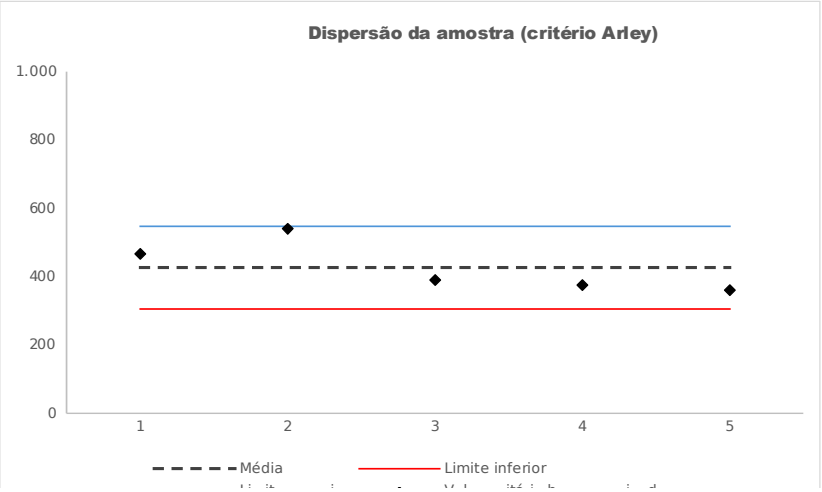




SANEAMENTO (CRITÉRIO DE ARLEY)

Item	Valor unitário homogeneizado
1	466,53
2	540,00
3	390,00
4	375,00
5	360,00

Dados efetivamente utilizados	5
Nível de significância	10,00%
Graus de liberdade	3
Valor crítico	1,610767
Média	426,31
Desvio-padrão	75,01
Limite superior	547,12
Limite inferior	305,49
Valor máximo	540,00
Valor mínimo	360,00
Excluir item	Nada a excluir
Saneamento	Encerrar
Desvio padrão	75,01
Coeficiente de variação	17,59%



Modo	Média	Desvio-padrão	Coeficiente de variação
Intervalo em torno da média	426,31	75,01	17,59%
Critério de Chauvenet	426,31	75,01	17,59%
Critério de Arley	426,31	75,01	17,59%

Menor coeficiente de variação	17,59%
Procedimento	Intervalo em torno da média
Média a ser aplicada	426,31
Desvio-padrão a ser aplicado	75,01

INTERVALO DE CONFIANÇA

O intervalo de confiança é o intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança (item 3.40 da NBR 14653-2:2011. Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos). Os limites da amplitude do intervalo de confiança são aqueles previstos no item 9.2.3, tabela 5 da NBR 14653-2:2011.

Média	426,31
Desvio-padrão	75,01
Dados efetivamente utilizados	3
Intervalo de confiança	80%
$t_{crítico}$	1,8856

LIMITES DO INTERVALO DE CONFIANÇA E GRAU DE PRECISÃO

Limite inferior	344,65
Limite superior	507,96

Amplitude	163,31
Média	426,31
Grau de precisao	38,31%

O grau de precisão calculado foi superior a 30% (trinta por cento) e inferior a 40% (quarenta por cento); em razão disso, o laudo atingiu o grau de fundamentação II, conforme previsão contida na tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14653-2:2011 (Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos).

NBR 14653-2:2011. Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos.
Item 9.2.3 O grau de precisão deve estar conforme a Tabela 5.

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

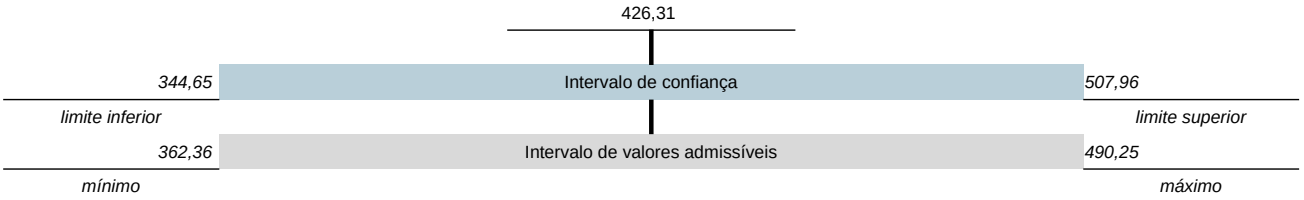
LIMITES DO INTERVALO DE VALORES ADMISSÍVEIS E CAMPO DE ARBÍTRIO

Limites	Intervalo de confiança	Campo de arbítrio [-15%; +15%]	Intervalo de valores admissíveis
Inferior	344,65	362,36	362,36
Superior	507,96	490,25	490,25

NBR 14653-2:2011. A.10. Avaliação intervalar
Quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente:

a) ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80% para a estimativa de tendência central; e

b) ao campo de arbítrio no intervalo [-15%;+15%].



AVALIAÇÃO DO TERRENO

Área do terreno avaliando	**279,07**
Valor unitário (R$/m²)	426,31
Avaliação do terreno	118.969,09

Arredondamento

Casas decimais	3
Valor (arredondamento)	30,91
Percentual (arredondamento)	0,03%

Avaliação	**R$**	**119.000,00**

Oficiala de Justiça / Oficial de Justiça

Matrícula nº

Fontes:

ABUNAHAM, S.A. Curso básico de engenharia legal e de avaliações. 4. ed. rev. e ampl. São Paulo: Pini, 2008.

ARLEY, Niels; BUCH, Kai Rander. Introducción a la teoría de la probabilidad y de la estadística. Tradução: Fernando Bombal Gordón. Madrid: Editorial Alhambra S.A., 1968.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1:2019. Avaliação bens. Parte 1: Procedimentos gerais.

_____. NBR 14653-2:2011. Avaliação bens. Parte 2: Imóveis urbanos.

BERRINI, Luiz Carlos. Avaliações de imóveis. 4. ed. revista e atualizada por Luiz Carlos Berrini Júnior. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos S.A., 1960.

CANTEIRO, João Ruy. Construções: seus custos de reprodução na capital de São Paulo de 1939 a 1979; Terrenos: subsídios à técnica de avaliação. 3. ed. São Paulo: Pini, 1980.

DANTAS, Rubens Alves. Engenharia de avaliações: uma introdução à metodologia científica. São Paulo: Pini, 1998.

FIKER, José. Avaliação de imóveis urbanos. 4. ed. rev. e ampl. São Paulo: Pini, 1993.

_____. Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos: de acordo com a nova norma NBR 14653-2 – Avaliações de Imóveis Urbanos e com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos Ibape/SP – 2005. 4. ed. São Paulo: Pini, 2016.

_____. Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos: de acordo com a nova norma NBR 14653-2 – Avaliações de Imóveis Urbanos e com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos Ibape/SP – 2011. 5. ed. São Paulo: Oficina de Textos, 2019.

PELLEGRINO, José Carlos. Valor em marcha. In: Anais do I Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações / [patrocínio do] Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. São Paulo: Pini, 1978.

MEDEIROS JÚNIOR, Joaquim da Rocha. Vantagem da coisa feita na avaliação de imóveis pelo método do custo. In: Engenharia de avaliações. Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. São Paulo: Pini, 1974.

MEDEIROS JÚNIOR, J.R.; PELLEGRINO, José Carlos. Método do custo: o terceiro componente. In: Avaliações para garantias: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. São Paulo: Pini, 1983.

NASSER JÚNIOR, Radegaz. Avaliação de bens: princípios e aplicações. 2. ed revista e atualizada [recurso eletrônico]. São Paulo: Liv. e Ed. Universitária de Direito, 2013.

_____. Avaliação de bens: princípios básicos e aplicações. 3. ed. São Paulo: Editora Leud, 2019.

THOFEHRN, Ragnar. Avaliação de terrenos urbanos: por fórmulas matemáticas. São Paulo: Pini, 2008.

VEGNI-NERI, Guilherme Bomfim dei. Avaliação de imóveis urbanos e rurais: método prático e moderno. 4. ed. revista, melhorada e atualizada. São Paulo: Ed. Nacional, 1979.

_____. Prática de avaliação de imóveis: método moderno. 2. ed. revista melhorada. São Paulo: Edições Livraria Legislação Brasileira, 1968.

OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR

material de apoio para avaliação de bens e direitos
https://www.geogebra.org/u/sjoliveiraojaf
https://oficialavaliador.com.br

AVALIAÇÃO DE TERRENO PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

AMOSTRA. CONJUNTO DE DADOS COLETADOS NO MERCADO.

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (NBR 14653-2:2011. Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos)

Item	Descrição	Grau		
2	Quantidade de dados de mercado, efetivamente utilizados	III	II	I
		12	5	3

DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA, VALOR UNITÁRIO E AJUSTE PRÉVIO AO FATOR DE OFERTA

Item	Preço	Área	Valor unitário (R$/m²)	Situação no mercado	Fator aplicável	Valor unitário ajustado
1	199.000,00	349,00	570,20	Terreno à venda	0,90	513,18
2	165.000,00	275,00	600,00	Terreno à venda	0,90	540,00
3	130.000,00	300,00	433,33	Terreno à venda	0,90	390,00
4	100.000,00	240,00	416,67	Terreno à venda	0,90	375,00
5	160.000,00	400,00	400,00	Terreno à venda	0,90	360,00

Média	435,64
Desvio-padrão	84,24
Coeficiente de variação	19,34%

HOMOGENEIZAÇÃO

Quando a homogeneização é feita em relação a um paradigma, o resultado do tratamento estatístico fornece um valor unitário básico. Deve-se observar que, partindo-se do valor unitário básico, para a avaliação do objeto os fatores de homogeneização apresentados devem ser usados de forma invertida. Isto porque, se um TR tem uma vantagem em relação ao paradigma, esta vantagem deve ser retirada na fase de homogeneização; porém, conhecendo-se o valor unitário básico, se um terreno avaliando tem uma vantagem em relação ao paradigma, esta vantagem deve ser dada. É o raciocínio inverso (Dantas, 1998, p. 21).

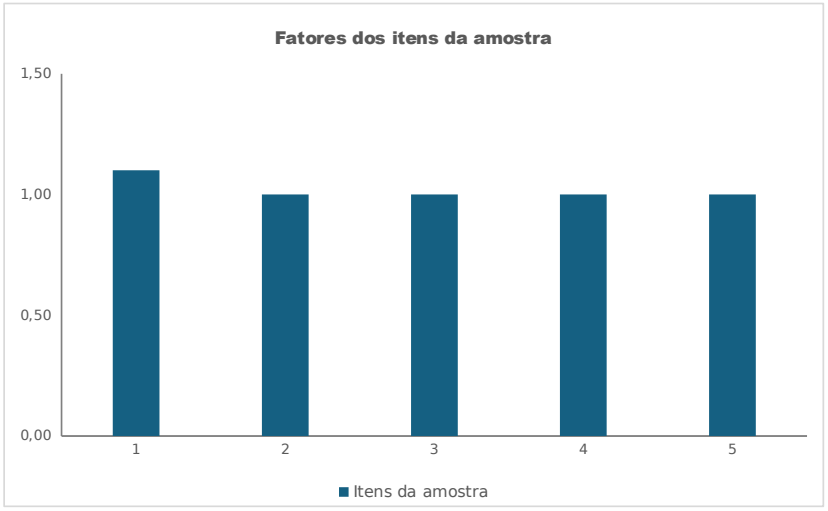
Fator de homogeneização	Código	Característica do terreno padrão	Fator do terreno padrão
Fator de testada	F_f	Frente padrão para a zona	1,00
Fator de topografia	F_t	Plano, em nível	1,00
Fator de consistência do solo	F_{cs}	Seco	1,00
Fator de profundidade	F_p	Dentro dos limites mínimo e máximo	1,00
Fator de esquina	F_e	Meio de quadra	1,00

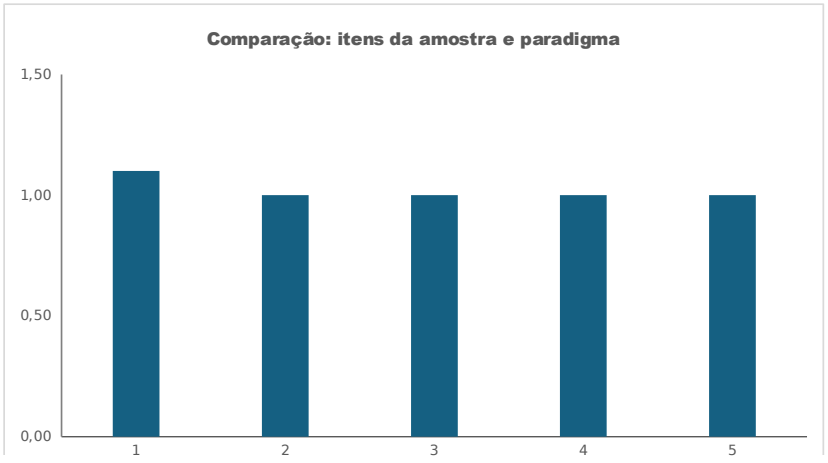
Bem avaliando	Fatores					Somatório
	F_f	F_t	F_{cs}	F_p	F_e	
	1,00	**0,95**	1,00	1,00	1,00	0,95

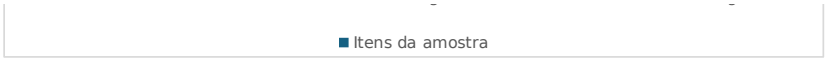
Item	Valor unitário ajustado	F_f	F_t	F_{cs}	F_p	F_e	Somatório	Somatório do bem avaliando	Fator de homogeneização	Valor unitário homogeneizado
1	513,18	1,00	1,00	1,00	1,00	**1,10**	1,10	0,95	0,86	443,20
2	540,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	513,00
3	390,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	370,50
4	375,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	356,25
5	360,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	342,00

Média	404,99
Desvio-padrão	71,87
Coeficiente de variação	17,75%

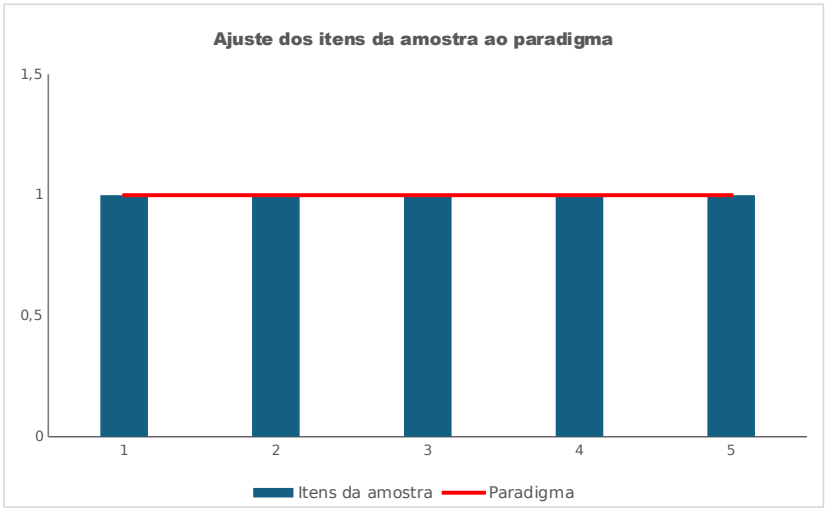
Demonstração visual da situação da amostra antes da homogeneização.



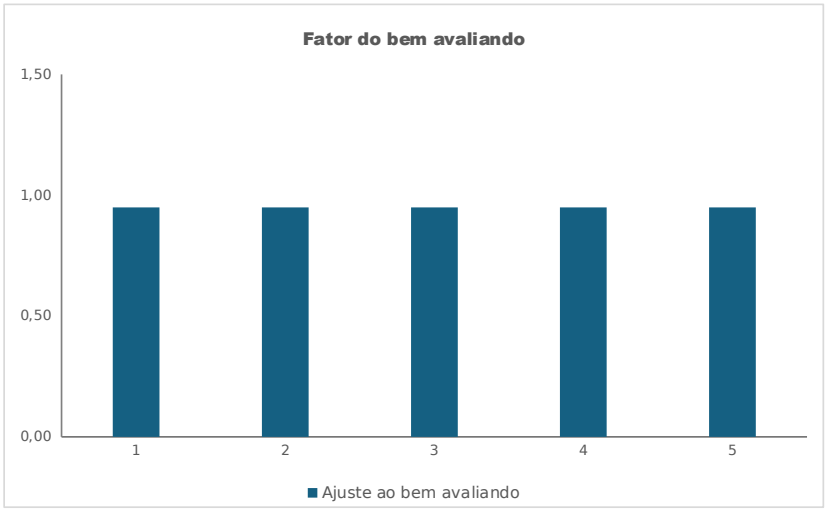




Demonstração do ajuste dos itens da amostra ao paradigma.



Demonstração visual do conjunto de dados após a homogeneização.



MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Melhoramentos públicos	Código	Coeficientes	Bem avaliando	Comparação (diferença)
Água	M_{p1}	0,15	0,15	0,00
Esgoto	M_{p2}	0,10	0,10	0,00
Luz pública	M_{p3}	0,05	0,05	0,00
Luz domiciliar	M_{p4}	0,15	0,15	0,00
Guias-sarjetas	M_{p5}	0,10	0,10	0,00

Pavimentação	M_{p6}	0,30	0,30	0,00
Telefone	M_{p7}	0,05	0,05	0,00

Fator correspondente ao somatório de coeficientes acima:	1,90	1,90

Somatório das porcentagens correspondentes aos melhoramentos públicos **presentes no paradigma e ausentes no bem avaliando** 0,00

Melhoramentos públicos do bem avaliando	Fatores							Fator
	M_{p1}	M_{p2}	M_{p3}	M_{p4}	M_{p5}	M_{p6}	M_{p7}	
	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90

Na ausência de alguns dos melhoramentos assinalados, o valor unitário básico deverá ser reduzido multiplicando-se este valor pela recíproca da unidade somada às porcentagens correspondentes aos melhoramentos não existentes (Canteiro, 1980, p. 116).

Item	Valor unitário homogeneizado	M_{p1}	M_{p2}	M_{p3}	M_{p4}	M_{p5}	M_{p6}	M_{p7}	Fator
1	443,20	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90
2	513,00	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90
3	370,50	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90
4	356,25	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90
5	342,00	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90

Item	Valor unitário homogeneizado	Fator do item da amostra (f_{fr})	Fator do bem avaliando (f_a)	Fator de homogeneização	Valor homogeneizado
1	443,20	1,90	1,90	1,00	443,20
2	513,00	1,90	1,90	1,00	513,00
3	370,50	1,90	1,90	1,00	370,50
4	356,25	1,90	1,90	1,00	356,25
5	342,00	1,90	1,90	1,00	342,00

Média	404,99
Desvio-padrão	71,87
Coeficiente de variação	17,75%

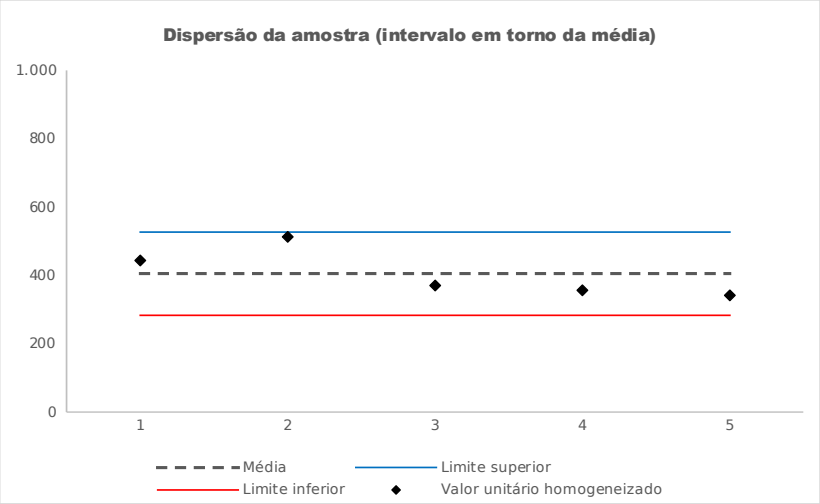
SANEAMENTO (INTERVALO EM TORNO DA MÉDIA)

Item	Valor unitário homogeneizado
1	443,20
2	513,00
3	370,50
4	356,25
5	342,00

Intervalo de segurança	30%
Média	404,99
Limite superior	526,49
Limite inferior	283,49
Valor máximo	513,00
Valor mínimo	342,00

Excluir item	Nada a excluir
Saneamento	Encerrar

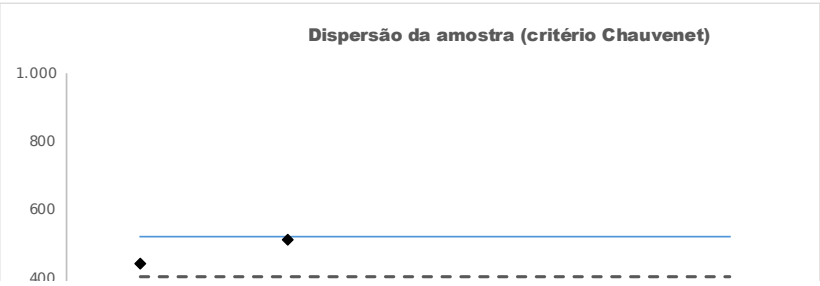
Desvio padrão	71,25
Coeficiente de variação	17,59%

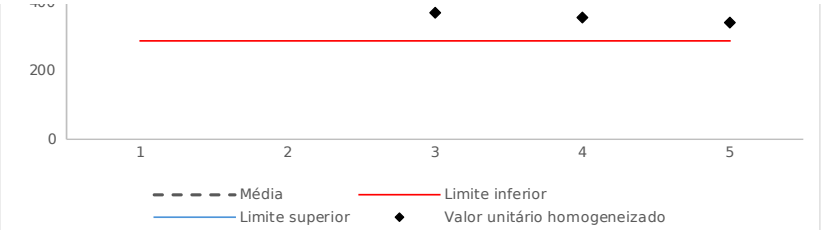


SANEAMENTO (CRITÉRIO DE CHAUVENET)

Item	Valor unitário homogeneizado
1	443,20
2	513,00
3	370,50
4	356,25
5	342,00

Dados efetivamente utilizados	5
Valor crítico	1,644854
Média	404,99
Desvio-padrão	71,25
Limite superior	522,19
Limite inferior	287,79
Valor máximo	513,00
Valor mínimo	342,00
Excluir item	Nada a excluir
Saneamento	Encerrar
Desvio padrão	71,25
Coeficiente de variação	17,59%





SANEAMENTO (CRITÉRIO DE ARLEY)

Item	Valor unitário homogeneizado
1	443,20
2	513,00
3	370,50
4	356,25
5	342,00

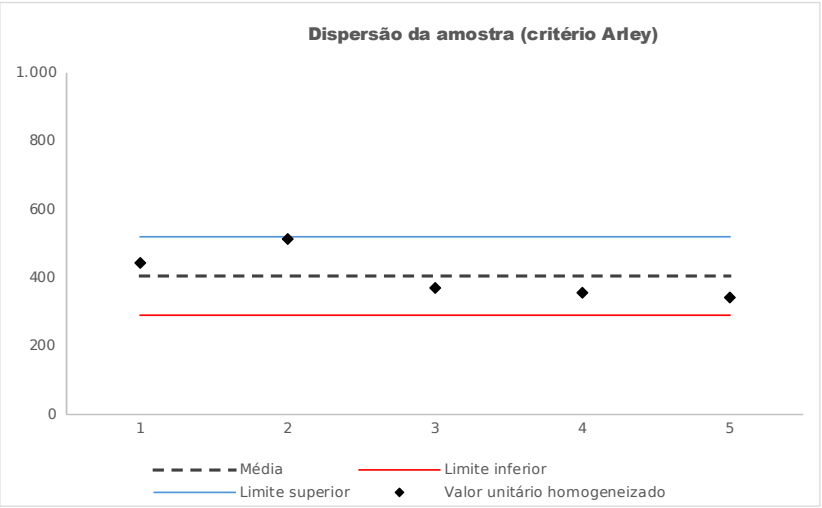
Dados efetivamente utilizados	5
Nível de significância	10,00%
Graus de liberdade	3
Valor crítico	1,610767

Média	404,99
Desvio-padrão	71,25

Limite superior	519,77
Limite inferior	290,22
Valor máximo	513,00
Valor mínimo	342,00

Excluir item	Nada a excluir
Saneamento	Encerrar

Desvio padrão	71,25
Coeficiente de variação	17,59%



Modo	Média	Desvio-padrão	Coeficiente de variação
Intervalo em torno da média	404,99	71,25	17,59%
Critério de Chauvenet	404,99	71,25	17,59%
Critério de Arley	404,99	71,25	17,59%

Menor coeficiente de variação	17,59%
Procedimento	Intervalo em torno da média
Média a ser aplicada	404,99
Desvio-padrão a ser aplicado	71,25

INTERVALO DE CONFIANÇA

O intervalo de confiança é o intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança (item 3.40 da NBR 14653-2:2011. Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos). Os limites da amplitude do intervalo de confiança são aqueles previstos no item 9.2.3, tabela 5 da NBR 14653-2:2011.

Média	404,99
Desvio-padrão	71,25
Dados efetivamente utilizados	3
Intervalo de confiança	80%
$t_{crítico}$	1,8856

LIMITES DO INTERVALO DE CONFIANÇA E GRAU DE PRECISÃO

Limite inferior	327,42
Limite superior	482,56

Amplitude	155,15
Média	404,99
Grau de precisao	38,31%

O grau de precisão calculado foi superior a 30% (trinta por cento) e inferior a 40% (quarenta por cento); em razão disso, o laudo atingiu o grau de fundamentação II, conforme previsão contida na tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14653-2:2011 (Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos).

NBR 14653-2:2011. Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos.
Item 9.2.3 O grau de precisão deve estar conforme a Tabela 5.

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

LIMITES DO INTERVALO DE VALORES ADMISSÍVEIS E CAMPO DE ARBÍTRIO

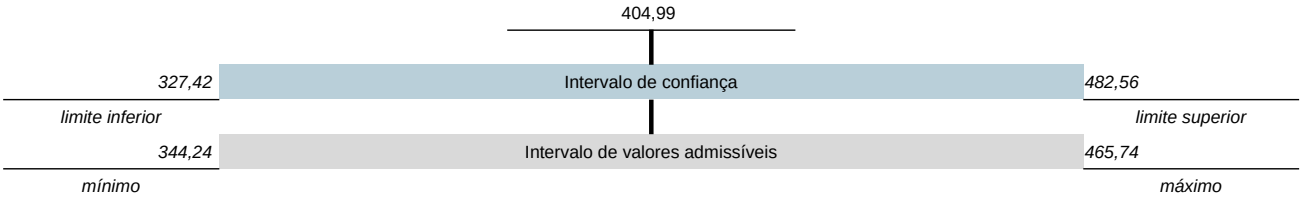
Limites	Intervalo de confiança	Campo de arbítrio [-15%; +15%]	Intervalo de valores admissíveis
Inferior	327,42	344,24	344,24

Superior	482,56	465,74	465,74

NBR 14653-2:2011. A.10. Avaliação intervalar
Quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente:

a) ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80% para a estimativa de tendência central; e

b) ao campo de arbítrio no intervalo [-15%;+15%].



AVALIAÇÃO DO TERRENO

Área do terreno avaliando	**279,43**
Valor unitário (R$/m²)	404,99
Avaliação do terreno	113.166,43

Arredondamento

Casas decimais	3
Valor (arredondamento)	833,57
Percentual (arredondamento)	0,74%

Avaliação	**R$**	**114.000,00**

Oficiala de Justiça / Oficial de Justiça

Matrícula nº

Fontes:

ABUNAHAM, S.A. Curso básico de engenharia legal e de avaliações. 4. ed. rev. e ampl. São Paulo: Pini, 2008.

ARLEY, Niels; BUCH, Kai Rander. Introducción a la teoría de la probabilidad y de la estadística. Tradução: Fernando Bombal Gordón. Madrid: Editorial Alhambra S.A., 1968.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1:2019. Avaliação bens. Parte 1: Procedimentos gerais.

_____. NBR 14653-2:2011. Avaliação bens. Parte 2: Imóveis urbanos.

BERRINI, Luiz Carlos. Avaliações de imóveis. 4. ed. revista e atualizada por Luiz Carlos Berrini Júnior. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos S.A., 1960.

CANTEIRO, João Ruy. Construções: seus custos de reprodução na capital de São Paulo de 1939 a 1979; Terrenos: subsídios à técnica de avaliação. 3. ed. São Paulo: Pini, 1980.

DANTAS, Rubens Alves. Engenharia de avaliações: uma introdução à metodologia científica. São Paulo: Pini, 1998.

FIKER, José. Avaliação de imóveis urbanos. 4. ed. rev. e ampl. São Paulo: Pini, 1993.

_____. Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos: de acordo com a nova norma NBR 14653-2 – Avaliações de Imóveis Urbanos e com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos Ibape/SP – 2005. 4. ed. São Paulo: Pini, 2016.

_____. Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos: de acordo com a nova norma NBR 14653-2 – Avaliações de Imóveis Urbanos e com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos Ibape/SP – 2011. 5. ed. São Paulo: Oficina de Textos, 2019.

PELLEGRINO, José Carlos. Valor em marcha. In: Anais do I Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações / [patrocínio do] Instituto Brasileiro de Avaliações e

Perícias de Engenharia – IBAPE. São Paulo: Pini, 1978.

MEDEIROS JÚNIOR, Joaquim da Rocha. Vantagem da coisa feita na avaliação de imóveis pelo método do custo. In: Engenharia de avaliações. Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. São Paulo: Pini, 1974.

MEDEIROS JÚNIOR, J.R.; PELLEGRINO, José Carlos. Método do custo: o terceiro componente. In: Avaliações para garantias: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. São Paulo: Pini, 1983.

NASSER JÚNIOR, Radegaz. Avaliação de bens: princípios e aplicações. 2. ed revista e atualizada [recurso eletrônico]. São Paulo: Liv. e Ed. Universitária de Direito, 2013.

_____. Avaliação de bens: princípios básicos e aplicações. 3. ed. São Paulo: Editora Leud, 2019.

THOFEHRN, Ragnar. Avaliação de terrenos urbanos: por fórmulas matemáticas. São Paulo: Pini, 2008.

VEGNI-NERI, Guilherme Bomfim dei. Avaliação de imóveis urbanos e rurais: método prático e moderno. 4. ed. revista, melhorada e atualizada. São Paulo: Ed. Nacional, 1979.

_____. Prática de avaliação de imóveis: método moderno. 2. ed. revista melhorada. São Paulo: Edições Livraria Legislação Brasileira, 1968.

Pesquisa de mercado:
(Período da pesquisa entre 01/05/2025 e 05/05/2025)

1)https://pb.olx.com.br/paraiba/terrenos/vendo-lote-condominio-em-joao-pessoa-pb-1396133994?utm_medium=shared_link&utm_source=direct

***Village Damha** - Conde/PB*

Terreno de esquina** (Lote 1 Quadra D) – **Fator 1,10

R$ 199.000

Valor do m² = R$ 570,20/m²

349m²

Anúncio de 01/05/2025

2) https://pb.olx.com.br/paraiba/terrenos/lote-cond-fechado-pronto-para-construir-1289391437?utm_medium=shared_link&utm_source=direct

***Village Damha** - Conde/PB*

R$ 165.000

275m².

Valor do m² = R$ 600/m²

Anúncio de 20/03 às 04:23

3) https://pb.olx.com.br/paraiba/terrenos/terreno-300m-no-condominio-fechado-mar-de-tabatinga-oportunidade-1362785602?utm_medium=shared_link&utm_source=direct

R$ 130.000

*Terreno **300m²** no Condomínio Fechado **Mar de Tabatinga** - Lote nº 08, da Quadra C.*

Valor do m² = R$ 433,33/m²

Anúncio de 29/04 às 19:56

4) https://pb.olx.com.br/paraiba/terrenos/lote-cond-villas-de-carapibus-apenas-100-mil-oportunidade-1294700703?utm_medium=shared_link&utm_source=direct

Cond. Villas de Carapibus

R$ 100.000

240m²

Valor do m² = R$ 416,66/m²

Anúncio de 25/04 às 11:33

5) https://pb.olx.com.br/paraiba/terrenos/lotes-em-condominio-na-praia-de-coqueirinho-financiamento-em-36-meses-1388927271?utm_medium=shared_link&utm_source=direct

R$ 160.000
Tamanho: 16x25 = **400 m²**

Lotes em condomínio na Praia de Coqueirinho, Conde-PB.

LAUDO DE VISTORIA DE IMÓVEL - TERRENO

Conforme artigo 872 do Código de Processo Civil

1 - Dados básicos do processo e do imóvel objeto da vistoria

OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR:	MARCELO RAMOS CORREIA		
PROCESSO:	0800511-35.2025.815.0461	COMARCA E VARA:	VARA ÚNICA - CONDE PB
Requerente:	Jocerli Klose Gomperz		
Requerido:	Conde Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA		
Endereço:	Rodovia PB018 - Km 01, Village D Paraíba	Número:	S/N
Cidade:	Conde - PB	Bairro:	—
Matrícula/Cadastro Municipal:	Nº 34.195 - Condomínio Cláudia Marques - Lote 27/M		

2 - Dados obtidos durante a vistoria

Vistoria

Pessoa que acompanhou a vistoria:			
Data da Vistoria:	29/04/2025	Hora de início da vistoria:	11:50h

Localização e tipo de uso do imóvel

Uso predominante:

- [ ] RESID.MULTIFAMILIAR
- [ ] RESID.UNIFAMILIAR
- [ ] COMERCIAL
- [ ] INDUSTRIAL

Facilidade de acesso ao imóvel:

- [ ] DIFÍCIL
- [ ] RAZOÁVEL
- [x] BOM
- [ ] ÓTIMO

Condições de Infraestrutura Urbana

- [x] rede água potável
- [x] rede de água pluvial
- [x] rede elétrica
- [x] rede de esgoto
- [x] telecomunicações
- [x] pavimentação
- [x] iluminação pública (na via do lote)
- [ ] gás canalizado

Serviços e equipamentos comunitários

- [x] comércio
- [x] transporte coletivo
- [x] rede bancária
- [x] segurança pública
- [x] saúde
- [x] coleta de lixo
- [x] lazer
- [x] escolas

Implantação

Tipo de implantação: [x] CONDOMÍNIO/LOTEAMENTO FECHADO [ ] ISOLADA

DADOS DO LOTE

Área do Terreno / Lote (m²):	279,07	Nº de Frentes:	01	Testada (m):	11,21

Situação:
- [ ] ESQUINA
- [x] MEIO DE QUADRA

Formato:
- [x] REGULAR
- [ ] IRREGULAR

Topografia:
- [x] PLANO
- [ ] ACLIVE > 10%
- [ ] DECLIVE > 10%

Superfície:
- [x] SECO
- [ ] BREJOSO
- [ ] ALAGÁVEL
- [ ] OUTRA

Cota do Greide (via):
- [ ] ABAIXO
- [x] MESMO NÍVEL
- [ ] ACIMA

Ocupação:
- [x] DESOCUPADO
- [ ] OCUPADO
- [ ] LOCADO/ARRENDADO
- [ ] CEDIDO/COMODATO
- [ ] INVADIDO

Localização:
- [ ] ÓTIMA
- [ ] REGULAR
- [x] BOA
- [ ] RUIM

Solução de abastec. de Água:
- [ ] REDE DE ÁGUA POTÁVEL
- [x] POÇO
- [ ] NÃO POSSUI

Solução sanitária:
- [ ] REDE DE ESGOTO
- [ ] FOSSA SÉPTICA E SUMIDOURO
- [ ] NÃO POSSUI

→ TRATAMENTO DE ESGOTO ✓

Equipamentos diversos:
- [x] muros
- [x] interfone
- [ ] portão manual
- [x] portão eletrônico

Desenvolvido por Vagner Sebastião Sperone

Assinado eletronicamente por: MARCELO RAMOS CORREIA - 05/05/2025 11:38:32
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25050511383157400000105063991
Número do documento: 25050511383157400000105063991

Áreas:	Averbadas			Não Averbadas (Passíveis de averbação)	Área Privativa Total	Área Total do imóvel
	Privativa Total	Comum	Total			

Estado conservação do condomínio: [X] BOM [ ] REGULAR [ ] RUIM [ ] EM IMPLANTAÇÃO

Serviços e equipamentos do condomínio (quando aplicável):

[X] piscina [X] salão de festas [ ] gás canalizado [ ] gerador
[X] playground [X] portaria 24 horas [X] quadra [ ] cftv
[ ] sauna [X] interfone [X] churrasqueira [ ] hidrômetro individual
[X] portão eletrônico [ ] poço artesiano

INFORMAÇÕES ADICIONAIS / COMPLEMENTARES

A) As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria? [ ] SIM [ ] NÃO

B) O imóvel aparenta condições de estabilidade e solidez? [ ] SIM [ ] NÃO

C) O imóvel apresenta vícios de construção aparentes? [ ] SIM [ ] NÃO

D) O imóvel aparenta condições de habitabilidade? [ ] SIM [ ] NÃO

E) O imóvel é afetado significativamente por fatores ambientais, climáticos, localização, etc.? [ ] SIM [ ] NÃO

Valorizantes: [ ] enhum [ ] vista p/ o mar [X] vista para parques, áreas verdes, paisagens [ ] vista permanente [ ] metrô [ ] outros:

Depreciantes: [X] nenhum [ ] rede alta tensão [ ] feira-livre [ ] outros: [ ] córregos [ ] presídio [ ] favelas

Observações adicionais:	

Hora de término da vistoria:	12:30h

Assinatura do Oficial de Justiça Avaliador:

Desenvolvido por Vagner Sebastião Spencer

Assinado eletronicamente por: MARCELO RAMOS CORREIA - 05/05/2025 11:38:32
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25050511383157400000105063991
Número do documento: 25050511383157400000105063991

LAUDO DE VISTORIA DE IMÓVEL - TERRENO

Conforme artigo 872 do Código de Processo Civil

1 - Dados básicos do processo e do imóvel objeto da vistoria

OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR:	MARCELO RAMOS CORREIA		
PROCESSO:	0800511-35.2025.8.15.0441	COMARCA E VARA:	VARA ÚNICA DE CONDE
Requerente:	Jocerle Klose Gonçalves		
Requerido:	Conde Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA		
Endereço:	Rodovia PB 018 - Km 01, Village D - PB	Número:	S/N
Cidade:	Conde - PB	Bairro:	—
Matrícula/Cadastro Municipal:	Nº 34.114 - Cartório Cláudia Marques - LOTE 36 K		

2 - Dados obtidos durante a vistoria

Vistoria

Pessoa que acompanhou a vistoria:			
Data da Vistoria:	29/04/2025	Hora de início da vistoria:	11:30h

Localização e tipo de uso do imóvel

Uso predominante:

- [X] RESID.MULTIFAMILIAR
- [X] RESID.UNIFAMILIAR
- [ ] COMERCIAL
- [ ] INDUSTRIAL

Facilidade de acesso ao imóvel:

- [ ] DIFÍCIL
- [ ] RAZOÁVEL
- [X] BOM
- [ ] ÓTIMO

Condições de Infraestrutura Urbana

- [X] rede água potável
- [X] rede de água pluvial
- [X] rede elétrica
- [X] rede de esgoto
- [X] telecomunicações
- [X] pavimentação
- [X] iluminação pública (na via do lote)
- [ ] gás canalizado

Serviços e equipamentos comunitários

- [X] comércio
- [X] transporte coletivo
- [X] rede bancária
- [X] segurança pública
- [X] saúde
- [X] coleta de lixo
- [X] lazer
- [X] escolas

Implantação

Tipo de implantação: [X] CONDOMÍNIO/LOTEAMENTO FECHADO [ ] ISOLADA

DADOS DO LOTE

Área do Terreno / Lote (m²):	279,43	Nº de Frentes:	01	Testada (m):	11,23

Situação:
- [ ] ESQUINA
- [X] MEIO DE QUADRA

Formato:
- [X] REGULAR
- [ ] IRREGULAR

Topografia:
- [ ] PLANO
- [X] ACLIVE > ~~10%~~ 5%
- [ ] DECLIVE > 10%

Superfície:
- [X] SECO
- [ ] BREJOSO
- [ ] ALAGÁVEL
- [ ] OUTRA

Cota do Greide (via):
- [ ] ABAIXO
- [X] MESMO NÍVEL
- [ ] ACIMA

Ocupação:
- [X] DESOCUPADO
- [ ] OCUPADO
- [ ] LOCADO/ARRENDADO
- [ ] CEDIDO/COMODATO
- [ ] INVADIDO

Localização:
- [ ] ÓTIMA
- [X] BOA
- [ ] REGULAR
- [ ] RUIM

(FRENTE)

Solução de abastec. de Água:
- [ ] REDE DE ÁGUA POTÁVEL
- [X] POÇO
- [ ] NÃO POSSUI

Solução sanitária:
- [ ] REDE DE ESGOTO
- [ ] FOSSA SÉPTICA E SUMIDOURO
- [ ] NÃO POSSUI

⇨ TRATAMENTO DE ESGOTO ✓

Equipamentos diversos:
- [X] muros
- [X] interfone
- [ ] portão manual
- [X] portão eletrônico

Desenvolvido por Vagner Sebastião Sperone

Assinado eletronicamente por: MARCELO RAMOS CORREIA - 05/05/2025 11:38:33
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25050511383257300000105063993
Número do documento: 25050511383257300000105063993

Áreas:	Averbadas			Não Averbadas (Passíveis de averbação)	Área Privativa Total	Área Total do imóvel
	Privativa Total	Comum	Total			

Estado conservação do condomínio: ☒ BOM ☐ REGULAR ☐ RUIM ☐ EM IMPLANTAÇÃO

Serviços e equipamentos do condomínio (quando aplicável):

☒ piscina ☒ salão de festas ☐ gás canalizado ☐ gerador
☒ playground ☒ portaria 24 horas ☒ quadra ☐ cftv
☐ sauna ☒ interfone ☒ churrasqueira ☐ hidrômetro individual
☒ portão eletrônico ☐ poço artesiano

INFORMAÇÕES ADICIONAIS / COMPLEMENTARES

A) As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria? ☐ SIM ☐ NÃO

B) O imóvel aparenta condições de estabilidade e solidez? ☐ SIM ☐ NÃO

C) O imóvel apresenta vícios de construção aparentes? ☐ SIM ☐ NÃO

D) O imóvel aparenta condições de habitabilidade? ☐ SIM ☐ NÃO

E) O imóvel é afetado significativamente por fatores ambientais, climáticos, localização, etc.? ☐ SIM ☐ NÃO

Valorizantes: ☐ nenhum ☐ vista p/ o mar ☒ vista para parques, áreas verdes, paisagens
☐ vista permanente ☐ metrô ☐ outros:

Depreciantes: ☒ nenhum ☐ rede alta tensão ☐ feira-livre ☐ outros:
☐ córregos ☐ presídio ☐ favelas

Observações adicionais:	

Hora de término da vistoria:	12:15

Assinatura do Oficial de Justiça Avaliador:	

Desenvolvido por Vagner Sebastião Sperone

Assinado eletronicamente por: MARCELO RAMOS CORREIA - 05/05/2025 11:38:33
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25050511383257300000105063993
Número do documento: 25050511383257300000105063993

CERTIFICO que nesta data, procedo a DEVOLUÇÃO da presente missiva. Que o referido é verdade e dou fé.