



**ESTADO DA PARAÍBA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

*Processo n.º 0801052-93.2015.8.1.5.2001*

*Ação: Cumprimento de Sentença.*

*Promovente: Condomínio Residencial Gaudí.*

*Imóvel: Apartamento sob nº 701, situado na Rua da Candelária nº 155, no Bairro de Manaira, Edifício Residencial Gaudí, na cidade de João Pessoa /PB.*

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**Preliminarmente:**

Inicialmente esclarecer que a pesquisa e a apuração do valor imobiliário contido no final do laudo, obedeceram ao critério de transação à vista, na data. Não se tratando de valor de custo ou de reposição, podendo este ser maior ou menor que o valor da venda, o valor transacionável e realizável.

Quanto ao método para esta avaliação, foi usado o comparativo, sempre atualizado e á luz da realidade do mercado imobiliário, pesquisado junto às empresas comercializadoras de imóveis.

**LOCALIZAÇÃO**

O imóvel objeto do presente laudo de avaliação, *Apartamento edificado em terreno próprio, situado na Rua Candelária, nº155, Edifício Residencial Gaudí, unidade 701, no bairro de Manaíra, nesta Capital.*



### **CARACTERÍSTICAS DOS LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO:**

A rua da localização do imóvel desenvolve em calçamento (manta asfáltica), passeios (laterais) para pedestres em (cimento liso, pedra, etc..) com iluminação pública a base de lâmpadas fluorescente, com área com arborização.

### **MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES:**

A região é uma das mais valorizadas da nossa capital, e encontra-se servida de todos os melhoramentos públicos, presentes na cidade tais como: (redes de água, distribuição de energia elétrica, telefone, internet, galerias de captação de águas pluviais, serviços de limpeza e conservação urbana, iluminação pública, etc...)

### **MEIOS DE TRANSPORTES PÚBLICOS:**

Servido por transportes públicos como ônibus, táxi e etc. oferecidos na rua paralela próxima à situação do imóvel (Shopping Manaíra)

### **TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA:**

As construções circunvizinhas tratam-se, na sua maioria, de imóveis residenciais (casas e prédios de apartamentos residenciais), contudo, existem próximo da localidade diversos comércios com atividades variadas.

### **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

De acordo com a inspeção procedida no local, apesar de não ter adentrado ao imóvel penhorado, o mesmo trata-se de um imóvel com as seguintes características:

*01(uma) unidade de apartamento, sob nº 701, do Edifício Residencial Gaudí, situado na Rua Candelária nº 155, no bairro de Manaíra, nesta Capital, esquina com a Avenida Governador Flávio Ribeiro Coutinho, contendo varanda, sala de estar/jantar, quatros (04) suítes, sendo uma (01) máster com lavabo e vestir, copa/cozinha, área de serviço, apoio serviço, quarto e WC de empregada, e três (03) vagas de garagem e um (01) depósito individual no subsolo, com área privativa real de 271,88 m2 (incluindo o depósito individual no subsolo), área de uso comum real de 148,84 m2 (incluindo as vagas de garagem) e área total real*



*de 420,72 m<sup>2</sup>, com um padrão de nível alto, em bom estado de conservação.*

### **AVALIAÇÃO:**

Por todos os itens atrás expostos, padrão e acabamento do condomínio, bem assim a ótima localização do imóvel avaliado, bem assim, tratando-se de um prédio em alvenaria, acompanhando aos padrões de imóveis dessa região, e finalmente, em pesquisas levada a efeito (Prefeitura Municipal de João Pessoa/ Imobiliárias), naquela área, objetivando a tomadas de preços de imóveis semelhantes com um medida de 4.000,00 (quatro mil reais) o metro quadrado, este avaliador encontrou o valor estimado do imóvel de R\$ 1.116.000,00 (um milhão cento e dezesseis mil reais).

Nada mais havendo a avaliar, encerro este Laudo, digitado em 01 lauda(s), ao final por mim assinado.

João Pessoa, quinta-feira, 09 de março de 2023

Wallene Ribeiro Aranha  
Oficial de Justiça Avaliador  
Mat. 470.659-5

