



JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO PARAÍBA
SUBSEÇÃO CAMPINA GRANDE

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Seção Judiciária PARAÍBA	Vara 4ª	Número do processo 0800566-66.2023.4.05.8201	Classe
Autor (exequente, expropriante, etc. ...) POLICIA FEDERAL DA PARAÍBA E OUTRO			
Réu (executado, expropriado, etc. ...) GESANA RAYANE SILVA E OUTROS		CNPJ/CPF ***	
Localização dos bens R. Salvador Allende, nº 31, bairro Três Irmãs, C. Grande-PB		Valor do Débito ***	
Depositário ***		Data da penhora ***	

JOSE ROBERTO VILAR DE MIRANDA JR. Oficial de Justiça Avaliador, em cumprimento ao respeitável MANDADO DE AVALIAÇÃO (ID. 4058201.11464557), expedido nos autos da ação acima citada, dirigi-me ao local acima indicado, onde procedi à avaliação do(s) bem(s) a seguir descrito(s):

“UMA CASA RESIDENCIAL, construída em alvenaria de tijolos, laje premoldada, coberta de telhas, saneada, instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, como assim constante de jardim, terraço, sala, estar, cozinha, 02 quartos sociais, área de serviço, quintal murado, com uma área de 42,00 m², a qual tomou o N° 31 da RUA SALVADOR ALENDE, nesta cidade”. Esta é a descrição constante do extrato da matrícula do imóvel, no CRI de Campina Grande, juntado aos autos sob ID nº 4058201.11448799. Ainda de acordo com o extrato, a casa foi construída sobre o “LOTE DE TERRENO sob nº 22, da quadra B, do Loteamento Antônio Francisco do Bú V, com inscrição municipal 14.01.064.3.0316.001, sito à Rua Salvador Allender, nº 31, no bairro do Cruzeiro, nesta cidade, que assim se descreve e caracteriza. Dimensão: 8,00 metros de frente e fundos, por 22,00 metros de ambos os lados, com área total de 160,00 m², confrontação: lado direito, com o lote 21 da quadra B, de propriedade da Construtora do Bú Ltda, com frente para a Rua Salvador Allende; lado esquerdo, com o lote 23 da quadra B, de propriedade da Construtora do Bú Ltda, com frente para a Rua Salvador Allende; fundos, com lote 04 da quadra B, de propriedade da Construtora do Bú Ltda, com frente para a Rua José Jerônimo Borborema. Localização: lado ímpar”. Registro no Cartório de Registro de Imóveis de Campina Grande-PB junto à matrícula de nº 31.767.

Trata-se de um imóvel residencial de padrão simples, em razoável estado de conservação, aparentando precisar de manutenção e reparos, aparentemente antigo, construído sobre terreno plano, murado, com portão frontal único, que serve para entrada de veículos e pessoas. Não foi possível entrar no imóvel, visto que ele se encontra desabitado. Foi possível, porém, constatar que se trata de uma casa com características que seguem um padrão semelhante a outras casas da rua e do bairro, mas que está demandando cuidados. Fora do padrão há um acréscimo de construção em direção aos fundos do terreno e também o acréscimo de um pavimento superior sobre parte da casa original. Segundo informações obtidas junto ao setor de Cadastro Imobiliário do município a área construída total é de 148,13 m². Essa metragem diverge da informação constante da matrícula (42m²). Porém, a partir da visita in loco e da visualização através do programa “Google Earth”, é possível verificar que a área constante do cadastro municipal é mais coerente com a realidade. A garagem é coberta com estrutura de madeira e telhas. O muro é revestido com pedras.

Está localizado em trecho de rua calçada, de baixo fluxo de veículos, em área eminentemente residencial. A região, embora conte com serviços públicos à disposição, ainda passa por transformações de melhoria urbana, o que não contribui para sua melhor valorização.

Conversei com dois corretores de imóveis da região, sendo que um deles com larga experiência nesse tipo de imóvel, e ambos foram uníssonos nas opiniões.

Diante do exposto acima e levando em consideração pesquisa de preços de imóveis do mesmo padrão praticados na região, seu tipo de construção, seu aparente estado de conservação e a opinião dos corretores de imóveis consultados, **AVALIO o bem em R\$ 150.000,00 (CENTO E CINQUENTA MIL REAIS).**

Campina Grande-PB, 10 de abril de 2023.

José Roberto Vilar de Miranda Jr.
Oficial de Justiça Avaliador Federal



Processo: 0800566-66.2023.4.05.8201

Assinado eletronicamente por:

JOSÉ ROBERTO VILAR DE MIRANDA JÚNIOR - Oficial de Justiça Distribuidor

Data e hora da assinatura: 10/04/2023 16:31:20

Identificador: 4058201.11507076

Para conferência da autenticidade do documento: <https://pje.jfjb.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>



2304101628185880000011550846