

Exmo. Sr(a). Dr(a). Juiz(a) da 5ª Vara Mista da Comarca de Guarabira -PB

PROCESSO Nº 0002743-63.2002.8.15.0181

AUTOR: MARIA JOSÉ BANDEIRA ALVES

RÉU: ANDRÉ FELIPE MARTINS PEREIRA

LAUDO PERICIAL
DE
AVALIAÇÃO



Felipe Queiroga Gadelha

Eng. Civil/Esp. em Avaliações e Perícias de Engenharia

Perito Nomeado

FEVEREIRO/2021

*Perito - Eng. Felipe Queiroga Gadelha - CREPA 160163983-0
PROCESSO N 0002743-63.2002.8.15.0181*



SUMÁRIO

1. APRESENTAÇÃO.....	04
2. OBJETIVO.....	04
3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL.....	06
4. GEOGRAFIA – INDICADORES.....	07
5. VISTORIA DO IMÓVEL.....	07
6. METODOLOGIA AVALIATÓRIA.....	08
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	08
8. CONCLUSÃO.....	14
9. DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA	14
10. ANEXOS	



1. APRESENTAÇÃO

FELIPE QUEIROGA GADELHA (Perito Nomeado), Engenheiro Civil – CREA: 160163983-0, com especialidades em:

- Engenharia de Segurança do Trabalho;
- Avaliação e Perícias de Engenharia;
- Perícias Criminais e Ciências Forenses;

Vem mui respeitosamente apresentar Laudo Pericial referente ao **PROCESSO N° 0002743-63.2002.8.15.0181** movido pela Sra. **MARIA JOSÉ BANDEIRA ALVES** em desfavor do Sr. **ANDRÉ FELIPE MARTINS PEREIRA**.

2. OBJETIVO

Apresentar o Laudo Pericial elaborado por Perito Nomeado para atuar no Processo n° 0002743-63.2002.8.15.0181, na Ação Ordinária de Perdas e Danos (Morais e Materiais) com Pedido de Tutela Antecipada, tramitando na 5ª Vara Mista da Comarca de Guarabira-PB, na qual figura como parte Autora a Sra. Maria Jose Bandeira Alves e parte Ré o Sr. André Felipe Martins Pereira.

O presente Laudo visa determinar o VALOR MERCADOLÓGICO ATUAL para fins de indenização do imóvel Comercial tipo Posto de Gasolina, com uma área territorial de aproximadamente 7.300,00 m², localizado as margens da BR-230, km 48, na cidade de Mamanguape - PB, denominado de “Posto Nossa Senhora das Graças LTDA” contendo construído no mesmo um Posto de Gasolina com uma área construída de aproximadamente 945,00 m² e um salão para restaurante, com uma área construída de aproximadamente 187,00 m², objeto do Processo Judicial que tramita na 5ª Vara Mista da Comarca de Guarabira - PB.

O presente laudo atende a Norma Brasileira da **ABNT - NBR 14.653 - Avaliações de Bens (Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis da Associação Brasileira de Normas Técnicas) – Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 – Imóveis Urbanos e aos requisitos de responsabilidade técnica.**





3. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Matrícula 766 – datado de 18/04/1978

- **Imóvel:** Domínio útil de um terreno medindo aproximadamente 7.300,00 m² (medidas realizadas através da ferramenta Google Terra – Medidas contidas na Certidão de Registro de imóveis não possuem clareza), confinando-se com terras que são ou foram: Norte, com Josefa Luiza do Nascimento com 50,00 m de extensão; Sul com Joaquim Germano da Silva e Severino Barros de Almeida com 159,00 m de extensão; Leste com a BR-101 com 67,00 m de extensão; Oeste, com José Bitú da Silva, Manoel Azevedo da Silva e Paulo Freire com 45,00 m de extensão, localizado as Margens da BR-101, no km 48, na cidade de Mamanguape – PB.

- Benfeitorias: Posto Nossa Senhora das Graças LTDA”

01) Posto – Idade Aparente: 30 anos: Prédio Próprio para posto de Gasolina, construído em tijolos e coberto de telhas, medindo aproximadamente 945,00 m² (medidas realizadas através da ferramenta Google Terra – Medidas contidas na Certidão de Registro de imóveis não possuem clareza), com as seguintes dependências: escritório, depósito, exposição, armário, hall e sanitário. Parte construída com classificação conforme **Tabela de Ross/Heideck – Depreciação Física - Fator K_i (F) – Classificação – (D) – Deficiente – Entre reparos simples e importantes:** Requer intervenções generalizadas na maior parte ou com profundidades em peças ou componentes específicos sob pena de comprometimento iminente de operação e segurança. Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.

02) Restaurante: Prédio próprio para restaurante, construído em tijolos e coberto de telhas, medindo aproximadamente 187,00 m² (medidas realizadas através da ferramenta Google Terra – Medidas contidas na Certidão de Registro de imóveis não possuem clareza), com as seguintes dependências: salão para restaurante, copa, cozinha, dispensa, sanitários e banheiros. Parte construída com classificação conforme **Tabela de Ross/Heideck – Depreciação Física - Fator K_i (F) – Classificação – (D) – Deficiente – Entre reparos simples e importantes:** Requer intervenções generalizadas na maior parte ou com profundidades em peças ou componentes específicos sob pena de comprometimento iminente de operação e segurança. Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura..



Proprietários: Pertencente ao Sr. ALUISIO CAVALCANTE DE MELO e a Sra. MARIA DE FÁTIMA CAVALCANTE DE ANDRADE MELO – Através da matrícula R-5-766.

Características do terreno: terreno: plano, com sua topologia de solo argiloso.

4. GEOGRAFIA – INDICADORES

Mamanguape é um município do estado da Paraíba, com uma área total de 340 482 quilômetros quadrados, sua população era de 45,136 habitantes, conforme estimativas do IBGE de 2018. É sede da Região Metropolitana do Vale do Mamanguape e é considerada uma cidade histórica devido à sua importância na colonização da capitania da Paraíba, marcada pela exploração do Pau-Brasil e anos depois plantio da cana-de-açúcar em seu vasto território que inicialmente compreendia todo o Vale do Mamanguape.



Cidade de localização estratégica, próxima do Litoral, ainda é berço de pessoas Ilustres como Carlos Dias Fernandes (escritor), Castro Pinto (governador da Paraíba), Padre Azevedo (inventor da máquina de datilografia), Flávio Clementino da Silva Freire, o Barão de Mamanguape (governador da província), José Fernandes de Lima (usineiro e governador da Paraíba), João Fernandes de Lima (usineiro e governador da Paraíba), Álvaro Carvalho (escritor e político), padre Mathias Freire, Leonardo Filho (artista plástico premiado), dentre outros.

5. VISTORIA DO IMÓVEL

Vistoria do imóvel e levantamento fotográfico realizado na tarde do dia 25 de janeiro de 2021, às 13:30 horas, onde não compareceram representantes das partes.



6. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A Metodologia Avaliatória utilizada é o **Método Comparativo de dados de Mercado** da Norma Avaliatória da **ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR – 14.653 – Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 – Imóveis Urbanos**. Determina-se o valor de mercado a partir de comparações com imóveis similares ao imóvel avaliando.

Como dificilmente se encontrará um imóvel igual ao que se está avaliando, neste Método de Avaliação, o avaliador procede à homogeneização das amostras, valendo-se de técnicas, cálculos matemáticos e de sua percepção de mercado. A homogeneização, portanto, faz-se necessária, uma vez que só será possível comparar-se o imóvel avaliando com os imóveis contidos na planilha de pesquisa se, entre eles, existirem semelhanças.

O avaliador deve buscar imóvel com as mesmas características do imóvel avaliando de preferência situado na mesma rua, Bairro do imóvel objeto da avaliação, mas, não sendo encontrado o número suficiente de amostra nessas localidades, o avaliador poderá buscar em locais diferentes, como nos bairros próximos, regiões da cidade diferentes, etc.

Para a edificações existente na área de terras em avaliação (lote de terreno), foi utilizado o valor do Custos Unitários Básicos de Construção - CUB / m², com referência ao mês de dezembro de 2020, utilizando nos valores dos mesmos, a tabela de depreciação de imóveis - Tabela de Ross-Heidecke.

A Tabela de Ross-Heidecke aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que o mesmo se encontra (Idade x Estado de Conservação).

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

A pesquisa de mercado foi realizada entre os dias 08 e 16 de fevereiro de 2021, e encontrou-se em imóveis efetivamente comercializados na própria cidade de Mamanguape, no bairro onde se encontra o imóvel e bairros circo vizinhos, com as mesmas características do imóvel avaliando, o que determinou qualidade para o quadro amostral (Grau de Fundamentação: III – Grau de Precisão: III), devido ao seguinte fator: amostras coletadas por meio de fontes imobiliárias especializadas (local), entrevistas a profissionais da área imobiliária na cidade de Cabedelo e contato telefônico com proprietários de lotes de terrenos a venda na cidade.



01) ÁREA DE TERRAS (V1) – Gleba de terras – Terra nua:

QUADRO AMOSTRAL 01 - PESQUISA DE MERCADO - TERRENOS - MAMANGUAPE - PB											
PLANILHA DE PESQUISA / AMOSTRAS											
(Tratada pelos fatores - Oferta e Melhoramentos Públicos)											
Nº	Amostra (endereço e fonte)	Valor (R\$)	Fator Melhoram. Públicos (rua pavim)	Fator Fonte	Fator Esquina	Fator de Topografia	Fator de TESTADA	Área Terreno (m²)	Valor Tratado (R\$)	Área Construção (m²)	R\$/m²
1	AMOSTRA 01	27.000,00	SIM (+40%)	(-) 10%	Não	-	-	360,00	34.020,00	0,00	94,50
2	AMOSTRA 02	30.000,00	SIM (+40%)	(-) 10%	Não	-	-	240,00	37.800,00	0,00	157,50
3	AMOSTRA 03	75.000,00	SIM (+40%)	(-) 10%	Não	-	-	480,00	94.500,00	0,00	196,88
4	AMOSTRA 04	45.000,00	Não	(-) 10%	Não	-	-	200,00	40.500,00	0,00	202,50
5	AMOSTRA 05	35.000,00	SIM (+40%)	(-) 10%	Não	-	-	200,00	44.100,00	0,00	220,50
6	AMOSTRA 06	30.000,00	SIM (+40%)	(-) 10%	Não	-	-	300,00	37.800,00	0,00	126,00
7	AMOSTRA 07	60.000,00	SIM (+40%)	(-) 10%	Não	-	-	830,00	75.600,00	0,00	91,08
8	AMOSTRA 08	30.000,00	Não	(-) 10%	Não	-	-	160,00	27.000,00	0,00	168,75
9	AMOSTRA 09	60.000,00	Não	(-) 10%	SIM (-25%)	-	-	200,00	40.500,00	0,00	202,50
10	AMOSTRA 10	35.000,00	SIM (+40%)	(-) 10%	Não	-	-	300,00	44.100,00	0,00	147,00

- DETERMINAÇÃO DO VALOR DO METRO QUADRADO (m²) – CÁLCULO AVALIATÓRIOS

- Cálculo da média aritmética do valor do metro quadrado das amostras

Média aritmética	=	$\frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das amostras}}{\text{N}^\circ \text{ de amostras pesquisadas}}$
Média aritmética	=	$\frac{\text{R\$ } 1.607,21}{10}$
Média aritmética	=	R\$ 160,72

- Cálculo da média ponderada do valor do metro quadrado das amostras:

→	-20%
→	+20%

R\$ 160,72	→ -20%	<u>R\$ 128,58</u>
	→ +20%	<u>R\$ 192,87</u>



- Quadro Amostral - Pesquisa de Mercado – Lotes de Terrenos - HOMOGENEIZAÇÕES

(Tratada pelos fatores)												
Nº	Amostra (endereço e fonte)	Valor (R\$)	Fator Melhoram. Públicos (rua pavim)	Fator Fonte	Fator Esquina	Fator de Topografia	Fator de Tratamento Localiação	Área Terreno (m²)	Valor Tratado (R\$)	Área Construção (m²)	R\$/m²	
1	AMOSTRA 01	27.000,00	SIM (+40%)	(-) 10%	Não	-	-	360,00	34.020,00	0,00	94,50	Não Pertinente
2	AMOSTRA 02	30.000,00	SIM (+40%)	(-) 10%	Não	-	-	240,00	37.800,00	0,00	157,50	OK
3	AMOSTRA 03	75.000,00	SIM (+40%)	(-) 10%	Não	-	-	480,00	94.500,00	0,00	196,88	OK
4	AMOSTRA 04	45.000,00	Não	(-) 10%	Não	-	-	200,00	40.500,00	0,00	202,50	Não Pertinente
5	AMOSTRA 05	35.000,00	SIM (+40%)	(-) 10%	Não	-	-	200,00	44.100,00	0,00	220,50	Não Pertinente
6	AMOSTRA 06	30.000,00	SIM (+40%)	(-) 10%	Não	-	-	300,00	37.800,00	0,00	126,00	OK
7	AMOSTRA 07	60.000,00	SIM (+40%)	(-) 10%	Não	-	-	830,00	75.600,00	0,00	91,08	Não Pertinente
8	AMOSTRA 08	30.000,00	Não	(-) 10%	Não	-	-	160,00	27.000,00	0,00	168,75	OK
9	AMOSTRA 09	60.000,00	Não	(-) 10%	SIM (-25%)	-	-	200,00	40.500,00	0,00	202,50	Não Pertinente
10	AMOSTRA 10	35.000,00	SIM (+40%)	(-) 10%	Não		-	300,00	44.100,00	0,00	147,00	OK

- Evolução dos Cálculos: Quadro amostral após a ponderação: Eliminam-se as amostras que estiverem acima do limite superior e abaixo do limite inferior.

PLANILHA DE PESQUISA / AMOSTRAS												
(Após descartes / ponderação)												
Nº	Amostra (endereço e fonte)	Valor (R\$)	Fator Melhoram. Públicos (rua pavim)	Fator Fonte	Fator Esquina	Fator de Topografia	Fator de Tratamento Localiação	Área Terreno (m²)	Valor Tratado (R\$)	Área Construção (m²)	R\$/m²	
2	AMOSTRA 02	30.000,00	SIM (+40%)	(-) 10%	Não	-	-	240,00	37.800,00	0,00	157,50	
3	AMOSTRA 03	75.000,00	SIM (+40%)	(-) 10%	Não	-	-	480,00	94.500,00	0,00	196,88	
6	AMOSTRA 06	30.000,00	SIM (+40%)	(-) 10%	Não	-	-	300,00	37.800,00	0,00	126,00	
8	AMOSTRA 08	30.000,00	Não	(-) 10%	Não	-	-	160,00	27.000,00	0,00	168,75	
10	AMOSTRA 10	35.000,00	SIM (+40%)	(-) 10%	Não		-	300,00	44.100,00	0,00	147,00	

- Cálculo da média ponderada do valor do metro quadrado das amostras:

Média ponderada	=	$\frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das (04) amostras restantes}}{\text{N}^\circ \text{ de amostras restantes (04)}}$
Média ponderada	=	$\frac{\text{R\$ 796,13}}{5}$
Média ponderada	=	R\$ 159,23



- Determinação do Valor de Mercado (VA) do imóvel avaliando: determinação do valor mercadológico da Área

01) VALOR DA ÁREA / SEM HOMOGENEIZAÇÕES: BRUTO A1 = 7.300,00 m²

VM = Área total (m²) x Média ponderada + PM do Avaliador → (PM) = Percepção de Mercado - Talento e experiência profissional

VM = 7.300,00 X R\$ 159,23 + PM do Avaliador

VM1 = 7.300,00 X R\$ 159,23 X 30%

VA1 = R\$ 1.511.045,25

PM	1	Considerando que o imóvel em avaliação se encontra em uma área da cidade comercial, mais bem valorizada, as margens da BR-230, com o funcionamento de um Posto de Gasolina atualmente, temos a considerar:	+	30%
Total:			+	30%

VALOR MÉDIO ESTIMADO	R\$ 1.511.045,25	← Arredondamento até Máximo de 10%
Variação até o máximo de 10%		
LIMITE INFERIOR	R\$ 1.375.051,18	9%
LIMITE SUPERIOR	R\$ 1.647.039,32	9%

Valor / m² = 205,48 / m²

PARECER TÉCNICO

FATORES DE PONDERAÇÃO / HOMOGENEIZAÇÃO

K₁ → Fator de Topografia:

Fator de Topografia aprecia ou deprecia o terreno em função dos acidentes existentes, ou não, no local onde se situa a propriedade. A seguir os casos de maior ocorrência (DINIZ, 2005):

K ₁ - FATOR DE TOPOGRAFIA	PESOS DO FATOR	K ₁ = 1,00
Terreno Plano	1,00	
Terreno em Aclive	0,80	
Terreno em Declive	0,70	
Terreno Irregular	0,50	
Terreno de Encosta	0,30	

K₂ → Fator de Pedologia:

Este fator agrega maior ou menor valor a um determinado terreno a partir da conformação do solo do mesmo, conforme exposto a seguir:

K ₂ - FATOR DE TOPOGRAFIA	PESOS DO FATOR	K ₂ = 1,00
Terreno Normal	1,00	
Terreno Arenoso	0,90	
Terreno Rochoso	0,80	
Terreno Inundável	0,70	
Terreno Alagado	0,50	

Perito - Eng. Felipe Queiroga Gadelha - CREA 160163983-0
PROCESSO N. 0002743-63.2002.815.0181



K₃ → Fator de Acessibilidade

a) Situação de paradigma: Terreno sem condição próxima (1.000m)	K4 = 1,0
b) Condução a menos de 1.000m	K4 = 1,02
c) Condução Direta	K4 = 1,05
K3 =	1,00

K₄ → Fator de Gleba

K ₃ - FATOR DE GLEBA	PESOS DO FATOR	K₄ = 0,60
Até 500 m ²	1,00	
De 501 m ² Até 1.000 m ²	0,95	
De 1001 m ² Até 5.000 m ²	0,90	
De 5001 m ² Até 10.000 m ²	0,60	
De 10.001 m ² Até 25.000 m ²	0,50	
De 25.001 m ² Até 50.000 m ²	0,46	
De 50.000 m ² Até 100.000 m ²	0,40	
Acima de 100.000m ²	0,35	

K₅ → Fator de Área - Aplicada em zonas residenciais horizontal popular (1ª zona)

<p>1ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Popular</p> <p>Encontradas em regiões periféricas ou de ocupações irregulares, dotadas de pouca infra-estrutura urbana, alta densidade de ocupação e concentração de famílias de baixa renda. Os lotes possuem dimensões reduzidas, em torno de 125,00 m², e as edificações predominantes são de padrão proletário, geralmente associadas à auto-construção e no uso mínimo de materiais de acabamento (NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOSIBAPE – 2005).</p>	<p>Ca = (125/ A)^{0,20} = 0,95</p>
K5 =	1,00

K₆ → Fator APP

<p>Conforme Lei Federal nº 12.651/2012, que dispõe sobre a proteção da vegetação Nativa.</p>
K6 = 1,00

K₇ → Fator de Correção de Estabilidade de Informação Pelo Fator de Fonte

<p>Os imóveis pesquisados de ofertas, anúncios ou outra fonte que demonstre elasticidade de negociação deve-se multiplicar um fator com desconto ou acréscimo, conforme sua diferença em relação ao valor de mercado. O Fator FONTE normalmente utilizado para ofertas é 0,90, conforme FIKER (1993). Portanto, como o pagamento efetuado pela empresa será avista, deveremos considerar um Fator de FONTE de no Mínimo 10%.</p>
k = 1,00

VALOR M² PONDERADO (Vmp)

Vmp = Vq x K₁ x K₂ x K₃....K_y x 66%

Vmp = R\$ 205,48 X K₁ x K₂ x K₃ x K₄ x K₅ x K₆ x K₇

Vmp = R\$ 123,29 / m²

VALOR TOTAL (Vt)

Vt = A x Vmp

Vt = 7.300,00 x R\$ 123,29

R\$ 900.000,00

CONCLUSÃO

Perito - Eng. Felipe Queiroga Gadelha - CREPA 160163983-0
PROFISSIONAL 0002763-43/2012/R15/0191

E - CONCLUSÃO - VALOR DA TERRA NUA: (V1)

12

VALOR MÉDIO ESTIMADO	R\$ 900.000,00	Arredondamento até máximo de
----------------------	----------------	------------------------------



E - CONCLUSÃO - VALOR DA TERRA NUA: (V1)

VALOR MÉDIO ESTIMADO	R\$ 900.000,00	Arredondamento até máximo de 1%
LIMITE INFERIOR	R\$ 819.000,00	9%
LIMITE SUPERIOR	R\$ 981.000,00	9%

V1 = R\$ 900.000,00 (Novecentos mil reais)

- BENFEITORIAS - (V2)

V2 - ÁREA CONSTRUIDA = 1.132,00 m²

→ Custos Unitários Básicos de Construção CUB / m² Dezembro de 2020

→ Classificação: PADRÃO COMERCIAL (CSL) Valor / m² = R\$ 1.266,63

V1 = 1.132,00 X R\$1.266,63

V1 = R\$ 1.433.825,16

→ VALOR: ETAPA DE PONDERAÇÕES - TABELA DE ROSS-HEIDECKE**→ Estado de Conservação: Na Tabela de Ross-Heidecke**

Estado de Conservação (F) - Classificação (D) - Deficiente - reparos simples e importantes

→ DETERMINAÇÃO DA IDADE EM % DE VIDA (X) :

Tipo de imóvel: Alvenaria - Térrea;

Vida útil: 65 anos

Idade do mesmo (ano atual): 30 anos

Regra de Três Simples:

65 ----- 100

30 anos --- X

65.X = 100 x 30

X = 3.000 / 65 = 46,15 % → X = 46 %

→ VALOR DE "K" A SER CONSIDERADO CONFORME TABELA DE HEIDECKE :

→ Critério de Heidecke - Estado de Conservação = E → Classificação - R → Regular

→ VALOR FINAL PARA K = (Classificação I) **46,00%**

→ Conforme Tabela de Ross-Heidecke → **55,6%**

→ R\$ = 1.433.825,16 x 55,60% = R\$ 636.618,37

= R\$635.000,00

→ V2 = R\$ 635.000,00 (Seiscentos e trinta e cinco mil reais)



8. CONCLUSÃO

Com base nos documentos acostados aos autos (Vistorias, Laudos e Pareceres Técnicos), bibliografia consultada, avalio o imóvel objeto da lide em:

$$VF = V1 + V2$$

$$VF = R\$ 900.000,00 + R\$ 635.000,00$$

R\$ 1.535.000,00 (Um milhão quinhentos e trinta e cinco mil reais)

9. DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA

Declaro para os devidos fins e a quem interessar possa, que o presente laudo, elaborado pelo Engenheiro Civil – Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia, profissional habilitado de acordo com as atribuições específicas de seu conselho de classe CREA-PB está em conformidade com o Código de Ética.

Este Perito compromete-se a guardar sigilo das informações aqui presentes e cumprir a distribuição controlada do mesmo.

Guarabira, 17 de fevereiro de 2021.



Felipe Queiroga Gadelha

- Perito Judicial -

Engº Civil/Especialista em Avaliações e Perícia de Engenharia

CREA: 160163983-0



ANEXOS

- CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

- AMOSTRAS PESQUISADAS

-- FOTOS – CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Perito - Eng. Felipe Queiroga Gadelha - CREA: 160163983-0
PROCESSO N. 0002/43-63.2002.8.15.0181





Silva Ramos
 Serviço Notarial e Registral
 1º Ofício - Marambaia - PB
 Titular: Teresinha Ramos Lima



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO, a requerimento verbal de pessoa interessada, que de livros procedida nos livros de registro de imóveis a meu cargo, verifiquei consta no livro 2-D, do fl. 83, a Matrícula nº 766, feita em 18 de abril de 1978, referente ao imóvel: Domínio útil de um terreno situado no quadro de alquebra terras - 204m², pertencente ao domínio comum da Prefeitura Municipal desta cidade, confinando-se com terras que são os bens: Norte - José Luís do Nascimento com 30 metros de extensão; Sul e Sudeste - com José Luiz Gervásio de Silva e Sereia Maria de Almeida com 159 metros; Leste - a BR 101 com Severina Regina de Almeida com 67 metros e a Oeste - com José Bino de Silva, Manoel Agostinho de Silva e Paulo Freire de Silva com 15 metros, matricada na BR 101, Km 43, nesta cidade.

Proprietários: João Pereira da Silva, Cart. Id. 319.789, e sra Maria Estela Falcão de Silva, CPF 023.154.234-03.

Res. Aut: 12.153, Liv. 3-AQ. (a) Teresinha Ramos Lima - A Oficial.

O referido é verdade; dou fé.

Marambaia, 07 de outubro de 2021
Teresinha Ramos Lima

LI 766 - Em 18 de abril de 1978.

Título - Compra e venda.

Transmitente - JOÃO PEREIRA DA SILVA, Cart. Id. 319.789 e sra. Maria Estela Falcão de Silva, Cart. Id. 257.234, brasileiros, casados, funcionários públicos, residentes e domiciliados nesta cidade. CPF 023.154.234-03.

Adquirente - BEATRIZ ALVES, brasileira, solteira, Cart. Id. 101.001 Inst. Pol. Tec., CPF 017.678.124-91.

Forma de Título - Escritura pública, datada de 12-04-1978, lavrada nos livros do 1º Cartório, Livro 65, fls. 00.

Valor - Cr\$ 10.000,00 (dez mil cruzeiros).

Cartório - Notarato. (a) Teresinha Ramos Lima - A Oficial.

O referido é verdade; dou fé.

Marambaia, 07 de outubro de 2021
Teresinha Ramos Lima

Av. 2766 - Em 28 de abril de 1978 - AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO.

Propõe-se a esta averbação nos termos do requerimento feito a título deste cartório por Beatriz Alves, qualificada no registro acima 2.1766, a qual apresenta uma certidão expedida

Rua Presidente João Pessoa, 27, Marambaia - Paraíba
 CEP: 56.260-000 - Fone: (83) 3392-2360



Assinado eletronicamente por: TERESIA MONTEIRO DE SOUSA NETO - 03/08/2019 11:52:20
<https://pje.tjpb.jus.br/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21021716275065300000037718488>

Num. 20022790 - Pág. 46



pela Prefeitura Municipal desta cidade, datada de 28.04.1978, bem como certificado de quitação do INPS, expedida pela agência nº 293723 e 293722, datados de 19.04.1978, para montar a construção de um prédio próprio para restaurante, construído em tijolos e coberto de telhas, com 10,17m de frente por 6,90 metros de comprimento com as seguintes dependências: salão p' restaurante, cozin, cozinha, despensa, sanitário e banheiro, e um prédio próprio para Posto de Gasolina, construído em tijolos e coberto de telhas, com 12,35 metros de frente por 5,70 metros de comprimento, com as seguintes dependências: escritório, depósito, exposição, armário, hall e sanitário, no valor de Cr\$ 1.000.000,00 (um milhão de cruzeiros). O referido é verdade, dou fé. Maranguape, 28 de abril de 1978. (a) Teresa Ramos Lima - A Oficial.

O referido é verdade, dou fé.

Maranguape, 28 de abril de 1978.

Av. 2066 - Em 11 de setembro de 1979.

Certifico, que pela escritura lavrada em Naposensina, Liv. 07, fls. 179, Beatriz Alves, viúva e Severina Alves de Souza, 1.683,50m², registrada no Liv. 2-E, fls. 79, R. 1.7066, dou fé. Maranguape, 11.09.79. (a) Teresa Ramos Lima - A Oficial.

O referido é verdade, dou fé.

Maranguape, 11 de setembro de 1979.

R.4766 - Em 09 de dezembro de 1983.

Nos termos do contrato de locação por instrumento particular datado de primeiro de agosto de 1978, o imóvel locatário da presente escritura foi dado em locação por Beatriz Alves, CPF 067.670.154-01, brasileira, solteira, comerciante, Cui. M. 101.051 IPT-08, residente na cidade de Maranguape, ao preço de dez (10) anos, pelo aluguel mensal equivalente a dois (2) meses o valor da Comissão da Revendedora, correspondente a 1m² (um metro cúbico) de gasolina "A", para terminar no dia 31.07.1983 (jul, setembro e outubro e odo), a Petrobrás Distribuidora S.A., sociedade de economia mista, com sede na cidade do Rio de Janeiro, na Praça 22 de abril, nº 26, Estado do Rio de Janeiro, inscrito no CEC MF sob nº 34.274.233/0001, permanecendo em vigor a locação mesmo que o imóvel venha a ser transferido, cedido ou alienado, por qualquer forma ou direito e obrigações oriundas do presente contrato, respeitadas as disposições nos cláusulas primeira, item 1.2, e décima terceira. Os aluguéis deverão ser pagos até o dia 10º de cada mês subsequente ao vencido. As partes contratantes assinam em Cr\$ 132.216,00 (cento e trinta e dois mil, duzentos e dezesseis cruzeiros) o valor deste contrato. O Locador, se desejar alienar, a título oneroso ou gratuito, o imóvel locado, obriga-se a dar preferência a Locatária, notificando-a por escrito ao seu domicílio, indicando as condições de venda e dando-se o prazo de trinta (30) dias, da data em que for entregue a Locatária a comunicação, para exercer seu direito de preferência. (a) Teresa Ramos Lima - A Oficial.

O referido é verdade, dou fé.

Maranguape, 09 de dezembro de 1983.



Assinado eletronicamente por: TEREZA MONTEIRO DE SOUZA NETO - 03/05/2018 11:02:23
<http://pje.tpb.jus.br:8096/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21021716275065300000037718488>
Número do documento: 190803111630000000000348817

Num. 20622790 - Pág. 47





R.5766 - Em 22 de março de 1985.

Na sessão da escritura pública da compra e venda de 21 de março de 1985, lavrada nos autos do 1º Cartório, Livro nº 79, fls. 103/109, a imóvel constante da presente matrícula e matrícula nº 2748, foi adquirente por ALUISIO CAVALCANTE DE MELO, brasileiro, casado pelo regime de comunhão de bens com Maria de Fátima Cavalcanti de Andrade Melo, comerciante, residente e domiciliada nesta cidade, na Av. Senador Ray Corrêa, nº 128, portador da Carteira de Identidade nº 827.724-PE, e inscrito no CIC sob nº 042.694.974-91, 100, compra feita a Beatriz Alves, brasileira, solteira, funcionária pública aposentada, residente e domiciliada nesta cidade, à Praça Francisco Gerardi, inscrita no CIC sob nº 087.679.154-91, Cart. Id. 191.001 SSP-PB, pelo preço de Cr\$ 270.000.000 (duzentos e setenta milhões de cruzeiros), sendo que a vendadora Beatriz Alves, recebeu Cr\$ 9.000.000,00 (nove milhões de cruzeiros) no ato da promulgação em nome própria e Cr\$ 261.000.000 (duzentos e sessenta e um milhões de cruzeiros), recebida pelo Sr. Assisio Cavalcanti de Melo, promotor subsubstituído pelo Sr. Severina Alves de Sousa, CPF 061.022.924-34, em última procuração da vendadora em nome próprio. A referida escritura foi feita com a intermediação da Petrobrás, Distribuidora S/A - Sociedade de Economia Mista, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça 22 de abril, 36, e filial na cidade do Recife-PE, à Av. Dantas Barreto, nº 1.220, 4º andar, inscrita no CQC/MF sob nº 34.274.232007-90, representada por seu Gerente do Distrito do Recife-PE, Dr. José Maria Moura Sá, nas condições seguintes: permaneceram em plena vigor todas as cláusulas e condições do contrato de locação, sendo como objeto o imóvel ora vendido, pelo prazo de dez (10) anos, tendo se iniciado em 01.07.78 e a terminar em 01.07.88, e que no ato da escritura acima citada resolveram os partes contratantes e intervenientes prorroga-lo pelo prazo III (dois) anos, passando o mesmo a ter como data de seu término o dia 01.07.90. (a) Terra Razono Ltda - A Oficial.

O referido é verdade, dou fé.
 Maranguape, 07 de outubro de 1985.

 Teresinha Lima

R.6766 - Em 21 de março de 1985 - Hipoteca.

Título - Hipoteca.

Credor - PETROBRÁS - DISTRIBUIDORA S/A - Sociedade de economia mista, com sede na cidade do Rio de Janeiro-RJ, à Praça 22 de abril, nº 36, Av. Dantas Barreto, nº 1.220, 4º andar, inscrita no CQC MF sob nº 34.274.232007-90, representada por seu Gerente do Distrito - Dr. José Maria Moura Sá, engenheiro, residente e domiciliado na cidade do Recife-PE, CPF 060.398.303-10.

Devedora - POSTO NOSSA SENHORA DAS GRACAS LTDA, com sede nesta cidade, CQC 09.402.8350001-42, representada por Aluisio Cavalcanti de Melo, brasileiro, casado, CPF 042.694.974-91.

Valor - Cr\$ 150.000.000 (cento e cinquenta milhões de cruzeiros).

Ynteresses - 25 de março de 1980 (até no vencimento e avercia).

Juros - 12% ao ano, Tabela Price e correção monetária calculada com base nos índices de variação dos CRIMS, conforme disposto Lei 6423, de 17.06.77. A correção monetária em



Assinado eletronicamente por: TERESIA MONTEIRO DE SOUZA NETO - 03/06/2016 11:02:02
 Url: https://pje.tjpb.jus.br/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=210217162750653000000337718488
 Número do documento: 1908211163000000000337718488



paguada, que incidirá somente sobre a parcela do capital, até de 3% ao mês, na forma inscrita na escritura.

Forma do Título - Escritura pública de financiamento com garantia hipotecária, datada de 26/04/1985, lavrada no Cart. Inv. Solgado, Recife-PE, Liv. 702, fls. 138 a 143.

Intervenientes **Beneficiários** - Aluísio Cavalcanti de Melo e Maria de Fátima Cavalcanti de Andrade, brasileiros, casados, comerciantes, residentes nesta cidade, CPF 042.694.974-91, (a) Teresa Ramos Lima - A Oficial.

O referido é verdade, dou-lo.

Minuangaço,

Continua Liv. 2-K, fls. 183.

R. 7790 - Em 20 de maio de 1983.

Título - Hipoteca.

Credor - Petrebrás - Distribuidora S/A - Sociedade de economia mista, com sede no Rio de Janeiro-RJ, à Praça 23 de abril, nº 26, na cidade do Recife-PE, Av. Dantas Barreto, nº 1.280, 4º andar, inscrita no CGC sob nº 34.274.2330007-96, representada por seu Gerente de Direito - Dr. José Maria Moss Sá, brasileiro, casado, engenheiro, CPF 000.598.303-10, residente na cidade do Recife-PE.

Devedor - Porto Nova Saneamento das Grupos Ltda, com sede nesta cidade, à Rodovia BR 061, Km 48, inscrito no CGC PE sob nº 03.402.815/0401-42, representada por seu sócio Sr. Aluísio Cavalcanti de Melo, brasileiro, casado, comerciante, CPF 042.694.974-91, residente nesta cidade.

Valor - Cr\$ 150.000.000 (cento e cinquenta milhões de cruzeiros).

Forma do Título - Escritura pública de financiamento com garantia hipotecária e fiduciária, datada de 17 de maio de 1983, lavrada no Cartório Inv. Solgado, Recife-PE, Liv. 309, fls. 11 a 16. **Juros** - 12% (dois por cento) ao ano, Tabela Price e correção monetária calculada com base nos índices de variação das OITN's, conforme disposto na Lei 6423, de 17.06.77.

Valoramento - 36 prestações mensais, iguais e sucessivas de Cr\$ 5.167,740 (cinco mil, trezentos e sessenta e sete mil, setecentos e quarenta cruzadinhos). Vencimento 20 de junho de 1988.

Intervenientes **Beneficiários** - Aluísio Cavalcanti de Melo e Maria de Fátima Cavalcanti de Andrade Melo, brasileiros, casados, comerciantes, CPF 042.694.974-91, o primeiro já qualificado, que também figuram como fiadores. (a) Teresa Ramos Lima - A Oficial.

O referido é verdade, dou-lo.

Minuangaço,

R. 8790 - Em 22 de março de 1985.

Nos termos do contrato de locação por instrumento particular datado de 28 de março de 1985, o imóvel constante da presente matrícula foi dado em locação por Aluísio Cavalcanti de



Assinado eletronicamente por: TERESA MONTEIRO DE SOUZA NETO - 05/06/2016 11:02:02
<http://pje.tjpb.jus.br:8080/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=210217162750653000000337718488>
Número do documento: 150823111530000000000337718488

Num. 20022790 - Pág. 40

