



**JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRA INSTÂNCIA  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DA PARAÍBA  
10ª VARA FEDERAL**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**Processo nº 0809335-03.2022.4.05.8200 - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Em cumprimento ao **Mandado de Penhora, Avaliação e Intimação**, expedido no PJE acima referido, ação promovida pela **UNIÃO FEDERAL** contra **HELENO BATISTA DE MORAIS**, procedi à avaliação do imóvel a seguir descrito:

- “Prédio nº 1429 situado na Av. Centenário, Cruz das Armas, nesta capital, construído em alvenaria de tijolos e coberto com telhas, recuado do alinhamento, oitões livres, estilo bangalô de uma janela e uma porta de frente e terraço, três quartos, salas de estar/jantar, copa, cozinha, área de serviço, wc e banheiro, com instalações de água, luz e sanitária para fossa, em terreno próprio medindo 7m40 de largura na frente e nos fundos por 35,00m de comprimento de ambos os lados, limitando-se pela frente com a Av. Centenário, de um lado com a casa 1435 e do outro com a casa 1423”, conforme descrito na Certidão de Inteiro Teor expedida pelo Cartório Carlos Ulysses. Imóvel registrado sob a **Matrícula 81.592**.

Ressalto que nesta Matrícula constam averbações de indisponibilidade deste imóvel, em razão de outros processos em nome do executado.

**1. PROPRIETÁRIO DO BEM: HELENO BATISTA DE MORAIS**, casado sob regime de comunhão parcial de bens com a Sra. **Nelcir Souza Oliveira de Moraes** (RG 1.258.641 –SSP/PB e CPF 645.529.184-00).

**2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:** determinação do valor de mercado.

**3.** A presente avaliação foi efetuada com base nos critérios e procedimentos estabelecidos pela ABNT NBR 14653 – Avaliação de Bens (Parte 1 - Procedimentos Gerais e Parte 2 - Imóveis urbanos). Vale esclarecer, no entanto, que o Oficial de Justiça não possui formação técnica especializada para realizar os testes estatísticos ou operar com modelos matemáticos previstos na referida norma técnica.

#### **4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:**

##### **4.1 Identificação:**

O imóvel localiza-se na Av. Centenário, nº 1429, em Cruz das Armas, bairro tradicional da Zona Sul desta capital, constituído essencialmente de casas residenciais de padrão médio, com excelente localização e acesso rápido à Avenida Cruz das Armas, principal via deste bairro, com posição paralela à referida via. Localização cartográfica municipal: 29.120.0277.0000.0000 (Ficha Cadastral em anexo).

##### **4.2 Caracterização:**

O imóvel avaliado caracteriza-se como casa residencial, composta dos seguintes ambientes: terraço (utilizado como garagem), sala de estar/jantar, três quartos, copa, cozinha, área de serviço, wc social, cuja **área privativa edificada é de 157,74m<sup>2</sup>** (medida constante da Ficha Cadastral fornecida pela

PMJP). Limita-se pela frente com a rua de sua situação, de um lado com a casa 1431, e do outro com a casa 1421.

Nos fundos desse imóvel, com acesso pelo beco na lateral do terreno, consta uma pequena edificação (nº 1429-B), de uso residencial com a seguinte composição: pequena sala, dois quartos, wc, cozinha, banheiro e área de serviço, com **área coberta aproximada de 40,00m<sup>2</sup>**, conforme informação do devedor.

Imóvel totalizando **em torno de 199,74m<sup>2</sup> de área construída**. Edificado em terreno próprio medindo 7m40 de largura na frente e nos fundos por 35m00 de comprimento de ambos os lados, com área total do terreno de 259 m<sup>2</sup>.<sup>1</sup>

Posição solar: a orientação solar do imóvel é frente para o poente (Oeste).

Terreno retangular. Topografia plana.

**Padrão construtivo:** Projeto padrão normal<sup>2</sup>.

**Aspectos construtivos:** casa 1429: em alvenaria de tijolos, cobertura de telhas, forro da sala e do terraço em PVC, restante da casa sem forro, piso em cerâmica, portas e janelas em madeira, banheiro e cozinha revestidos de cerâmica e louça sanitária branca, portão da frente em madeira. Casa 1429-B: coberta de telha, sem forro, piso em cerâmica, portas e janelas em madeira.

**Especificação dos acabamentos:** padrão normal<sup>3</sup>.

Imóvel em bom estado de uso e conservação.

---

<sup>1</sup> Metragem do terreno de acordo com a Certidão de Inteiro Teor expedida pelo Cartório Carlos Ulysses.

<sup>2</sup> Diz respeito à concepção do imóvel: Projeto/Planta (quantidade de ambientes).

**4. UTILIZAÇÃO ATUAL E VOCAÇÃO:** imóvel ocupado por inquilino no momento da vistoria. Vocação ideal (destinado ao uso residencial).

**6. INFRAESTRUTURA URBANA DISPONÍVEL:** a região é dotada de todos os recursos de infraestrutura urbana básica como redes de água potável, esgotamento sanitário, galeria de águas pluviais, coleta de resíduos sólidos, energia elétrica, ruas no entorno pavimentadas, sarjeta, rede de cabeamento para transmissão de dados, transporte coletivo.

O imóvel possui excelente localização dentro do bairro de Cruz das Armas, em rua asfaltada, de fácil acesso pelas vias principais do bairro.

**7. POLOS VALORIZANTES NAS IMEDIAÇÕES:** o imóvel fica localizado em área predominantemente residencial, e conta com variedade de estabelecimentos comerciais e serviços nas suas imediações, tais como: farmácias, supermercados, escolas, lojas automotivas, lojas de material de construção, padarias, igrejas, salão de beleza, UPA, lava jato, clínicas veterinárias, bancos, lanchonetes, etc. Também fica próximo da Unidade de Saúde da Família de Cruz das Armas.

**8. ESTADO DE CONSERVAÇÃO:** o bem encontra-se em bom estado de uso e conservação.

**9. DA VISTORIA:** realizada na manhã do dia 29 de janeiro de 2025. Diligência realizada com o acompanhamento do Sr. Heleno Batista de Moraes, ora devedor.

#### **10. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:**

- Liquidez: média
- Desempenho do mercado: recessivo
- Quantidade de ofertas de bens similares: alta
- Absorção do bem pelo mercado: média

---

<sup>3</sup> Relaciona-se à qualidade construtiva do imóvel: o material utilizado (tipo de esquadrias, de piso, de louças, telhas, tinta etc.).

**11. METODOLOGIA AVALIATÓRIA:** pelo MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, que realiza a amostragem representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes ao bem avaliado, usando-se toda evidência disponível. Esse método identifica o Valor de Mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos<sup>4</sup> dos *elementos comparáveis* (identificados na vistoria) constituintes das amostras.

## **12. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO**

**12.1. Levantamento de dados de mercado:** para a formação do valor do imóvel, utilizei como referenciais imóveis com características similares ao bem avaliado quanto à localização, dimensões e infraestrutura urbana, anunciados à venda em *sites* de imobiliárias atuantes na região.

Dessa maneira, a pesquisa de mercado indicou as seguintes amostras representativas:

### **AMOSTRA 01:**



**R\$ 280.000**

Casa à venda em João Pessoa-PB, Cruz das Armas: 3 quartos, 1 suíte, 1 sala, 2 banheiros, 1 vaga de garagem. 120m<sup>2</sup>.

| <https://www.chavesnamao.com.br/c>

**Valor do m<sup>2</sup> = R\$ 2.333 ,00**

<sup>4</sup> Atributos do imóvel: características que agregam ou desagregam valor ao bem, p.ex., área, localização, idade, padrão de acabamento, estado de conservação etc.

### AMOSTRA 02:



Terreno 8x32.      Área útil/total  
**140m<sup>2</sup> / 140m<sup>2</sup>**

**Casa com 3 dormitórios à venda por R\$  
250.000,00 - Cruz das Armas - João Pessoa/PB**

Rua Deputado José Tavares,  
Cruz Das Armas, João Pessoa/PB

[/www.chavesnاماо.com.br/casas-](http://www.chavesnاماо.com.br/casas-)

**Valor do m<sup>2</sup> = R\$ 1.785,00**

### AMOSTRA 03:



Rua Abel da Silva  
Cruz das Armas, João Pessoa, PB,

Casa com 3 quartos, sendo um deles com dispensa. banheiro social ,sala ampla para 2 ambientes , cozinha e terraço em L, vaga para 2 carros e quintal com área de serviço.

**R\$250.000,00**           **ÁREA CONSTRUIDA  
180m<sup>2</sup>**

<https://pb.olx.com.br/paraiba/imoveis/casa->

**Valor do m<sup>2</sup>: R\$1.388,00**

## AMOSTRA 04



R\$ 290.000,00 a vista

Casa 3 quartos Vender em Cruz das Armas

3 180m<sup>2</sup> 1 1

Avenida Silva Mariz

Cruz das Armas, João Pessoa,

<https://pb.olx.com.br/paraiba/imoveis/casa->

**Valor do m<sup>2</sup> = R\$ 1.611,00**

## AMOSTRA 05:



**R\$ 380.000**

Av. Alcides Bezerra, , Cruz das Armas,

**Casa 03 quartos - Cruz das Armas**

- => Casa com três quartos, sendo um suíte;
- => WC social;
- => Sala para dois ambientes;
- => Hall;

Casa · 230m<sup>2</sup> · 3 quartos · 2 vagas

<https://www.imovelweb.com.br/>

**Valor do m<sup>2</sup> = R\$ 1.652 ,00**

## AMOSTRA 06



16 📸

### Casa 03 quartos - Cruz das Armas

Rua Buenos Aires

Cruz das Armas, João Pessoa,

R\$ 380.000



AREA CONSTRUÍDA

150m<sup>2</sup>

<https://pb.olx.com.br/>

**Valor do m<sup>2</sup> = R\$ 2.533,00**

## AMOSTRA 07



Casa em Cruz das Armas 3  
quartos / Porteira fechada



AREA CONSTRUÍDA

130m<sup>2</sup>

Avenida Alcides Bezerra

Cruz das Armas, João Pessoa,

Casa construída em terreno 10x25. Lajeada, toda na cerâmica, terraço, garagem para um carro coberta. Duas salas, três quartos sendo um suíte, Wc social, cozinha com despensa. Lado da sombra. Área de serviço coberta.

<https://pb.olx.com.br/paraiba/>

**Valor do m<sup>2</sup> = R\$ 2.838,00**

## **12.2. Método do valor unitário médio:**

Através desse método é possível obter o *valor unitário médio de mercado* mediante a análise dos valores das amostras, tanto quanto possível, semelhantes aos imóveis especificados na presente avaliação.

AMOSTRAS	ÁREA ÚTIL (m <sup>2</sup> )	VALOR DO IMÓVEL (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m <sup>2</sup> )
<b>Amostra 01</b>	<b>120,00</b>	<b>280.000,00</b>	<b>2.333,00</b>
<b>Amostra 02</b>	<b>140,00</b>	<b>250.000,00</b>	<b>1.785,00</b>
<b>Amostra 03</b>	<b>180,00</b>	<b>250.000,00</b>	<b>1.388,00</b>
<b>Amostra 04</b>	<b>180,00</b>	<b>290.000,00</b>	<b>1.611,00</b>
<b>Amostra 05</b>	<b>230,00</b>	<b>380.000,00</b>	<b>1.652,00</b>
<b>Amostra 06</b>	<b>150,00</b>	<b>380.000,00</b>	<b>2.533,00</b>
<b>Amostra 07</b>	<b>130,00</b>	<b>369.000,00</b>	<b>2.838,00</b>

**Valor unitário médio do m<sup>2</sup> na região ..... R\$ 2.020,00**

BEM AVALIANDO	ÁREA ÚTIL (m <sup>2</sup> )	VALOR DO IMÓVEL (R\$)
<b>CASA 1429 Av. Centenário</b>	<b>199,74 X R\$ 2.020,00</b>	<b>R\$ 403.474,00</b>

O valor atribuído ao bem partiu da análise das sete amostras relacionadas, das quais resultou a aplicação do Método do valor unitário médio, (obtido através da área útil privativa dividida pelo valor da oferta), perfazendo o valor acima descrito.

## **5. RESULTADO DA AVALIAÇÃO:**

Diante do exposto, com fundamento nos indicadores declinados acima, na pesquisa imobiliária feita na região de situação do imóvel, bem como no estado de conservação do bem, avalio o imóvel em **R\$ 400.000,00** (**QUATROCENTOS MIL REAIS**).<sup>5</sup>

E, para constar, lavrei o presente Laudo, que segue datado e assinado na forma da Lei.

João Pessoa, 30 de janeiro de 2025.

(assinado eletronicamente)  
**Raimunda Nonata de Sousa**  
Oficial de Justiça Avaliador Federal

### **ANEXO:**

Ficha Cadastral  
Certidão de Inteiro Teor atualizada

---

<sup>5</sup> Por aproximação, o valor obtido pela soma dos indicadores foi alterado de R\$ 403.474,00 para R\$ 400.000,00.

