



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA  
COMARCA DE CONDE  
CEMAN CONDE

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Aos 08 dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e quatro, às 12 horas, eu, Alan César de Oliveira Batista, Oficial de Justiça, infra-assinado, em cumprimento ao mandado judicial ID nº 82318173, extraído dos autos da Carta Precatória de nº 0800728-49.2023.8.15.0441 (número do processo no Juízo Deprecante 0014089-15.2011.8.26.0011), que o PETROBRAS DISTRIBUIDORA S/A move contra AUTO SERVICE CORIFEU SP LTDA e OUTROS, dirigi-me aos Lotes 04, 05, 06 e 07 da quadra E-10 do loteamento denominado "CIDADE BALNEÁRIO NOVO MUNDO", localizado no município do Conde/PB, onde passei a vistoriar e avaliar os bens a seguir:

### **01 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:**

Lotes 04, 05, 06 e 07 da quadra E-10 do loteamento denominado "CIDADE BALNEÁRIO NOVO MUNDO", localizado no município do Conde/PB.

### **02 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

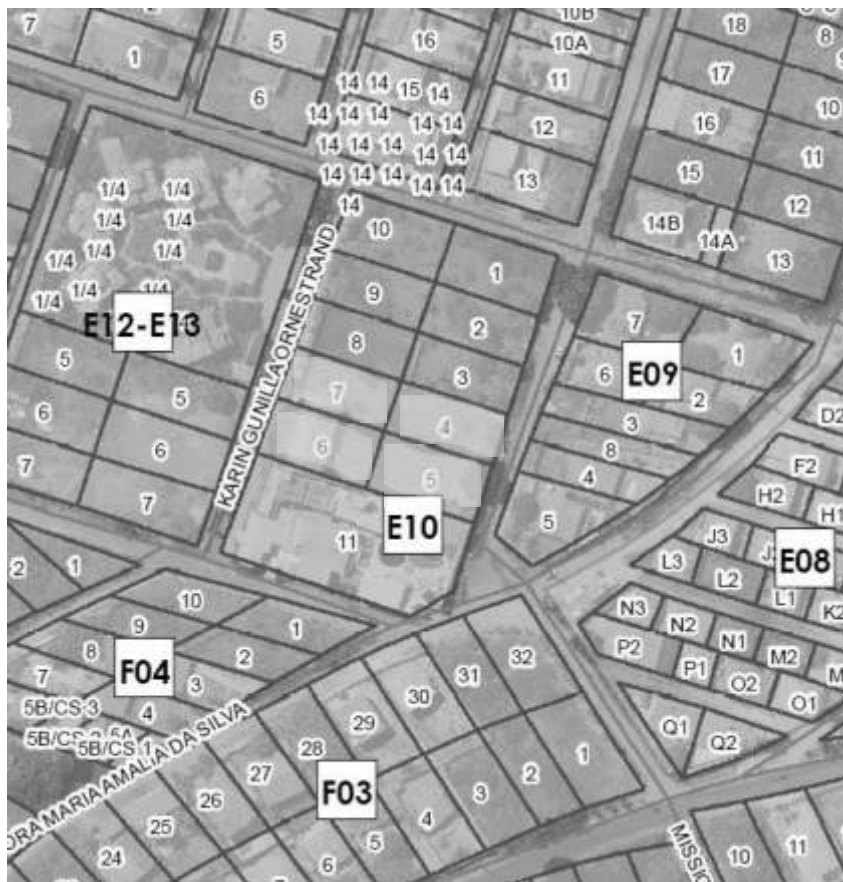
Lotes 04, da quadra E-10 do loteamento denominado "CIDADE BALNEÁRIO NOVO MUNDO", localizado no município do Conde/PB (geolocalização -7.288751, -34.805510, google maps).

Lotes 05, da quadra E-10 do loteamento denominado "CIDADE BALNEÁRIO NOVO MUNDO", localizado no município do Conde/PB (geolocalização -7.288860, -34.805537, google maps).



Lotes 06, da quadra E-10 do loteamento denominado "CIDADE BALNEÁRIO NOVO MUNDO", localizado no município do Conde/PB (geolocalização -7.288710, -34.805957, google maps).

Lotes 07, da quadra E-10 do loteamento denominado "CIDADE BALNEÁRIO NOVO MUNDO", localizado no município do Conde/PB (geolocalização -7.288614, -34.805926, google maps).



### 03 – INFORMAÇÕES DOCUMENTAIS

- a) Lotes 04, da quadra E-10 do loteamento denominado "CIDADE BALNEÁRIO NOVO MUNDO", localizado no município do Conde/PB: registro matrícula nº 777, Cartório Velton Braga, Comarca de Alhandra PB, medindo 14 x 30 metros (ID 74657835, página eletrônica 03);
- b) Lotes 05, da quadra E-10 do loteamento denominado "CIDADE BALNEÁRIO NOVO MUNDO", localizado no município do Conde/PB: **NÃO EXISTE NOS AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA INFORMAÇÕES REGISTRAS DO LOTE 05 DA QUADRA E-10;**



- c) Lotes 06, da quadra E-10 do loteamento denominado "CIDADE BALNEÁRIO NOVO MUNDO", localizado no município do Conde/PB: NÃO EXISTE NOS AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA INFORMAÇÕES REGISTRAS DO LOTE 06 DA QUADRA E-10;
- d) Lotes 07, da quadra E-10 do loteamento denominado "CIDADE BALNEÁRIO NOVO MUNDO", localizado no município do Conde/PB: registro matrícula nº 777, Cartório Velton Braga, Comarca de Alhandra PB, medindo 14 x 28 metros (ID 74657835, página eletrônica 02);

#### 04 – VISTORIA *IN LOCO*

A vistoria foi realizada no dia 18 de janeiro de 2024, com início às 14 horas e 30 minutos e término às 16 horas e no dia 30 de janeiro de 2024, com início às 11 horas e término às 12 horas e 45 minutos.

Diante da ausência de informações documentais quanto aos lotes 05 e 06 da quadra E-10 do Loteamento Cidade Balneário Novo Mundo, Distrito de Jacumã, Conde PB, constatei que o lote 05 mede 14 x 29 metros, e o lote 06 mede 14 x 29 metros.

Na região existe:

- Energia elétrica;
- Fornecimento de água;
- Logradouro público sem pavimentação;
- Iluminação Pública;
- Clínicas de Tratamento de Dependentes Químicos;
- Hotel e Pousadas;
- Bares e Restaurantes;
- Unidade Básica de Saúde (UBS).

Nos lotes 04, 05, 06 e 07 da quadra E-10 do Loteamento "CIDADE BALNEÁRIO NOVO MUNDO", Conde/PB, foi constatado que os lotes estão murados e no interior deles existe uma edificação em alvenaria, coberta com telhas tipo "canal", porém, não foi possível a vistoria do referido imóvel uma vez que ele estava fechado no momento das diligências.

Os lotes 04 e 05 da quadra E-10 do Loteamento Cidade Balneário Novo Mundo, Distrito de Jacumã, Conde PB, ficam com frente para Rua das Moças e na **posição nascente**.

Os lotes 06 e 07 da quadra E-10 do Loteamento Cidade Balneário Novo Mundo, Distrito de Jacumã, Conde PB, ficam com frente para Rua KARIN GUNILLA ORNESTRAND e na **posição poente**.



## 05 – LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



Imagem frente dos lotes 05 e 04 da Quadra E-10, Loteamento "CIDADE BALNEÁRIO NOVO MUNDO", Conde/PB, RUA DAS MOÇAS



Imagem frente dos lotes 06 e 07 da Quadra E-10, Loteamento "CIDADE BALNEÁRIO NOVO MUNDO", Conde/PB, RUA KARIN GUNILLA ORNESTRAND

## 06 – FIXAÇÃO DO VALOR DOS LOTES

### i) FATORES VALORIZANTES

- Os lotes de terreno são localizados próximos à PB 008;
- Os lotes de terreno são localizados próximos ao Centro do Distrito de Jacumã, Conde PB;
- Lotes situados há 450 metros do mar;
- Fornecimento de energia elétrica pela Energisa;



- Fornecimento de água pela CAGEPA;
- O Distrito de Jacumã, Conde PB é um polo turístico do litoral Sul Paraibano;
- Região integra a região metropolitana da Capital do Estado, João Pessoa.

ii) FATORES DESVALORIZANTES

- Grande oferta de lotes de terrenos nas proximidades;
- Acesso não pavimentada, estrada de terra;
- Sem rede de esgoto;
- Convém frisar que nos termos da Lei nº 0001/2008 do Município de Conde PB, os lotes 26, 27, 28 e 29 da Quadra 01 do Loteamento Jardim Nossa Senhora das Neves, Conde PB, estão situados em Zona de Qualificação Urbana – ZQU<sup>1</sup>, cuja taxa de ocupação é de 65%<sup>2</sup>.

Levando em consideração pesquisa mercadológica realizada junto a Corretores de Imóveis do município de Conde, anúncios de venda de terrenos em sites, anúncios expostos no loteamento de imóveis em situação semelhante e com as mesmas características do imóvel avaliado (mesmo bairro ou em bairros vizinhos e similares), e os fatores valorizantes e desvalorizantes específicos dos lotes, tais como fator de oferta, capacidade de uso da terra, fator de acesso e fator distância **AVALIO**:

- 1) Lote 04 da quadra E-10 do Loteamento Cidade Balneário Novo Mundo, Distrito de Jacumã, Conde PB, medindo 14 x 30 metros (ID 74657835, página eletrônica 03), em **R\$ 65.500,00 (sessenta e cinco mil e quinhentos reais)**;
- 2) Lote 05 da quadra E-10 do Loteamento Cidade Balneário Novo Mundo, Distrito de Jacumã, Conde PB, mede 14 x 29 metros (constatação *in loco*) em **R\$ 63.200,00 (sessenta e três mil e duzentos reais)**;
- 3) Lote 06 da quadra E-10 do Loteamento Cidade Balneário Novo Mundo, Distrito de Jacumã, Conde PB, mede 14 x 29 metros (constatação *in loco*) em **R\$ 59.000,00 (cinquenta e nove mil reais)**;
- 4) Lote 07 da quadra E-10 do Loteamento Cidade Balneário Novo Mundo, Distrito de Jacumã, Conde PB, medindo 14 x 28 metros (ID 74657835, página eletrônica 02) em **R\$ 57.000,00 (cinquenta e sete mil reais)**.

Para constar, lavrei o presente Laudo, que, após lido e achado conforme, segue devidamente assinado. Dou fé.

Conde, 08 de fevereiro de 2024.

Alan César de Oliveira Batista  
Oficial de Justiça  
Mat. 475.094-2



1 – Art. 9º A Zona de Qualificação Urbana (ZQU) compreende as áreas de ocupação consolidada inseridas dentro com serviços básicos de infraestrutura urbana minimamente implantados, acesso à equipamentos e espaços públicos, mas que ainda necessitam de complementação e/ou melhoramentos espaciais adequados à sua vocação de centralidade, constituindo prioritário.

2 - Art. 50: A taxa de ocupação (TO), quando multiplicada pela área total do terreno, determinará a projeção horizontal da construção no lote.

§ 1º A TO máxima para cada zona está prevista no Anexo 3 desta Lei.

**ANEXO 3 - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO POR ZONA**  
**ZONA DE QUALIFICAÇÃO URBANA – ZQU**

USOS PERMITIDOS	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO						
	RECUSOS MÍNIMOS		COEFICIENTE APROVEITAMENTO		TAXA DE OCUPAÇÃO	GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (PAVIMENTOS)	TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE DO SOLO
HAB 1 HAB 2 HAB 3 HAB 4 HAB 5a COL 1 COL 2 CS 1 CS 2 INDLOG 1 AGRO 1	Frete	Fundos e Laterais	Básico	Máximo			
	LIVRE	LIVRE até 5m de altura [a]	1	2	45%	7	20%
		h/6 acima de 5m de altura [b]		[c]			

**OBSERVAÇÕES**

[a] A edificação pode ser construída, total ou parcialmente, sobre as divisas laterais e de fundos do terreno atendendo as exigências sobre ventilação, iluminação e insolação de todos os cômodos, conforme a legislação edilícia. Em caso de vão abertas no pavimento térreo, observar o disposto no § 1º do Art. 46º.

[b] h = altura total da edificação, excluindo-se as casas de máquinas e a calha d'água.

[c] Mediante o pagamento de contrapartida financeira pela Outorga Onerosa, com exceção dos usos especificados no Art. 62.

