



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA
COMARCA DE CONDE
CEMAN CONDE

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos 22 dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e quatro, às 14 horas, eu, Alan César de Oliveira Batista, Oficial de Justiça, infra-assinado, em cumprimento ao mandado judicial ID nº 82316690, 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 Lote 02 da quadra C-9 do loteamento denominado "Village Jacumã", localizado no município do Conde/PB, onde passei a vistoriar e avaliar os bens a seguir:

01 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Estabelecer o valor de mercado do Lote 02 da quadra C-9 do loteamento denominado "Village Jacumã", Distrito de Jacumã, Conde/PB.

02 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Lote 02 da quadra C-9 do loteamento denominado "Village Jacumã", Avenida Ilza Ribeiro, vizinho ao Condomínio João Pessoa, Distrito de Jacumã, Conde/PB (geolocalização -7.279393, -34.800720, google maps).



- Unidade Básica de Saúde (UBS).
- Convém frisar que nos termos da Lei nº 0001/2008 do Município de Conde PB, o lote 02 da Quadra C-9 do loteamento denominado "Village Jacumã", Conde PB, está situado em Zona Axial 1 – ZA 1¹, cuja taxa de ocupação é de 70%².

No Lote 02 da quadra C-9 do loteamento denominado "Village Jacumã", Avenida Ilza Ribeiro, vizinho ao Condomínio João Pessoa, Distrito de Jacumã, Conde/PB, foi constatado que o lote é murado na lateral com o lote 03 da quadra C-02 e nos fundos. Foi constatado, ainda, que efetivamente 390 m² da área está desocupada, porém, 60 m² está ocupada por duas edificações em alvenaria, construídas nos fundos do lote 02 da quadra C-9. Importante frisar que não tive acesso as referidas edificações, pois estavam fechadas no momento da diligência.

05 – LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



Avenida Ilza Ribeiro



Rua Francisco Dionísio de Assis



06 – FIXAÇÃO DO VALOR DOS LOTES

i) FATORES VALORIZANTES

- O lote de terreno é localizado na PB 008, no trecho urbano denominada Avenida Ilza Ribeiro;
- O lote de terreno é localizado próximo ao Centro do Distrito de Jacumã, Conde PB;
- Lote situado há 150 m do mar (em linha reta);
- Fornecimento de energia elétrica pela Energisa;
- Fornecimento de água potável pela CAGEPA;
- O Distrito de Jacumã, Conde PB é um polo turístico do litoral Sul Paraibano;
- A localidade integra a região metropolitana da Capital do Estado, João Pessoa;
- Lote situado na principal do Distrito de Jacumã.

ii) FATORES DESVALORIZANTES

- Grande oferta de lotes de terrenos nas proximidades;
- Sem rede de esgoto;

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 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 do lote,

AVALIO:

- 1) Lote 02 da quadra C-9 do loteamento denominado "Village Jacumã", Distrito de Jacumã, Conde/PB, medindo 15 x 30 metros (ID 74657835, página eletrônica 01), em **R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais)**;

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

Conde, 22 de fevereiro de 2024.

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

1 - Art. 13. As Zonas Axiais (ZA) compreendem os lotes lindeiros às vias principais de áreas consolidadas ou em consolidação da malha urbana, onde devem ser priorizados o adensamento



construtivo e populacional, o uso misto, o transporte coletivo e a mobilidade ativa, sendo subdivididas em:

I - Zona Axial 1 (ZA-1): Áreas situadas ao longo de regiões urbanas com características de centralidade onde devem ser priorizados a diversidade de usos, o adensamento construtivo e demográfico, a qualificação da interface entre a rue a mobilidade ativa;

2 – PARÂMETRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

**ANEXO 3 - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO POR ZONA
ZONA AXIAL 1 – ZA1**

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 CS 1 CS 2 INDLOG 1	Frete	Fundos e Laterais	Básico	Máximo	70%	7	15%
	LIVRE	LIVRE [a, b]	1	3 [c]			

OBSERVAÇÕES

- [a] A edificação pode ser construída, total ou parcialmente, sobre as divisões laterais e de fundos do terreno atendendo as exigências sobre ventilação, iluminação e insolação de todos as cômodos, contidas na legislação edilícia.
- [b] As edificações localizadas em ZA1 que possuem vãos de luz e ventilação nos fachadas laterais e de fundo devem seguir o disposto nos § 1º e § 2º do Art. 46º.
- [c] Mediante o pagamento de contrapartida financeira pela Outorga Onerosa, com exceção dos usos especificados no Art. 42.

