

COMARCA DE XINGUARA/PA.
Juízo de Direito da 1.ª Vara Cível
Processo N.º 0002691-68.2013.8.14.0065



Requerente: RENATA FERREIRA OLTRAMONI
Requerido: ROBERTO MAURÍCIO OLTRAMONI

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PEDRO HENRIQUE LACERDA RAMALHO
Oficial de Justiça Avaliador
Mat. 162591 – TJE/PA.

Município de Xinguara/PA
Abril de 2019

1

Pedro Henrique Lacerda Ramalho
Oficial de Justiça Avaliador
Mat. 162591 – TJE/PA.

Pág. 1 de 14

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PEDRO HENRIQUE LACERDA RAMALHO.
Para conferência acesse <https://consultas.tjpa.jus.br/assinatura/eletronica/> e informe o documento: 2019.01449664-13.



ÍNDICE

1. Objetivo.....	Pág. 03
2. Sumário.....	Pág. 03
3. Localização do Imóvel.....	Pág. 03
4. Individualização do Bem.....	Pág. 03
5. Benfeitorias.....	Pág. 04
6. Valor do Terreno.....	Pág. 04
7. Valor da Construção.....	Pág. 05
8. Valor da Benfeitoria.....	Pág. 06
9. Valor Total do Imóvel.....	Pág. 06
10. Conclusão.....	Pág. 06
11. Anexo Fotográfico.....	Pág. 07 e 08

Município de Xinguara/PA.
Abril de 2019.

2

Pedro Henrique Lacerda Ramalho

Oficial de Justiça Avaliador
Mat. 162591 – TJE/PA.

Pág. 2 de 14

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PEDRO HENRIQUE LACERDA RAMALHO.
Para conferência acesse <https://consultas.tjpa.jus.br/assinaturaeletronica/> e informe o documento: 2019.01449664-13.





1 – OBJETIVO

O presente Laudo tem por finalidade apresentar o valor de mercado de um Imóvel (terreno urbano), identificado nos autos como **1 (um) Terreno Urbano, constituído pelos lotes 15 e 17, da Quadra E-20, 1º Setor, situado de frente para Rua 1º de Maio, Centro, com área total de 730,68m²** e respectivas construção e benfeitorias, nesta cidade, sendo objeto do Processo n.º 0002691-68.2013.8.14.0065, que tramita na 1.ª Vara Cível da Comarca de Xinguara/PA. Após realizada vistoria *in loco*, este Oficial de Justiça Avaliador, passou a descrever todas as informações pertinentes ao Imóvel e inclui-las ao presente Laudo de Avaliação, de forma circunstanciada como se segue.

2 – SUMÁRIO

Este Oficial de Justiça Avaliador, após visita *in loco* ao imóvel, procedeu à vistoria, estudos técnicos avaliatórios, consultas a empresas do ramo imobiliário, profissionais da área imobiliária, empresários e moradores circunvizinhos do imóvel, e pesquisa junto ao site do SINDUSCON-PA, concluindo como sendo **RS 320.402,41 (trezentos e vinte mil, quatrocentos e dois reais e quarenta e um centavos)** o valor de mercado do imóvel.

3 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está situado na Rua 1º de Maio, Centro, nesta Cidade. O terreno possui solo seco de topografia plana, em via asfáltica do tipo CBUQ e está localizado em área de fácil acesso a diversas empresas públicas e privadas, como: Detran, Fórum, Cartório, Hospital, Escolas, Faculdades, Supermercados, Farmácias, Bares, Posto de Combustível e outros. Existe transporte regular para o local do imóvel, sendo atendido por serviços de transportes público-privados como Táxis, Moto-Táxi e outros. A região encontra-se servida, ainda, de diversos melhoramentos públicos, tais como: redes de água, distribuição de energia elétrica, rede telefônica, galerias de captação de águas pluviais, serviços diários de limpeza e conservação pública.

4 – INDIVIDUALIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

1 (um) terreno urbano, constituído pelos lotes 15 e 17, da Quadra E-20, 1º Setor, situado de frente para Rua 1º de Maio, Centro, com área total de 730,68 m² (aprox.. 23,91m de largura x 30,55m comprimento), e respectiva construção a ele incorporada,

3

Pedro Henrique Lacerda Ramalho

Oficial de Justiça Avaliador
Mat. 162591 – TJE/PA.

Pág. 3 de 14

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PEDRO HENRIQUE LACERDA RAMALHO
Para conferência acesse <https://consultas.tjpa.jus.br/assinatureletronica/> e informe o documento: 2019.01449664-13.



do tipo casa, construída em alvenaria, coberta por telhas de barro, piso em cerâmica, forro em madeira e janelas tipo veneziana, perfazendo um total de 144,60m² de área construída, constituída de 3 (três) quartos, sendo 1 (uma) suite, banheiro social, sala de estar/jantar de 2 (dois) ambientes, copa/cozinha separada por balcão, despensa e garagem coberta, no geral em bom estado de conservação, necessitando de reparos em algumas paredes, sobretudo na parede externa direita, que se encontra com infiltrações e rachaduras na pintura próximo ao rodapé. Conta também com área de lazer composta por piscina, espaço gourmet e amplo quintal praticamente todo gramado.

O imóvel é, ainda, cercado por muros de tijolos, pintado na parte frontal (frente à Rua 1º de Maio, contendo dois portões grandes e um pequeno, todos de metal. Possui calçamento em cimento na frente. O terreno possui solo seco e topografia plana.

5 – BENFEITORIAS DO IMÓVEL

I (uma) piscina, de fibra, com aproximadamente 3,00m de largura por 5,50m de comprimento, com cascata e cercada por grades de metal.

6 – VALOR DO TERRENO

Para se obter o valor de mercado do terreno avaliando, busquei na região empresas especializadas em venda imobiliária, onde encontrei referências de outros imóveis semelhantes, que estivessem em disponibilidade de venda em variados períodos, tendo assim um valor referente cobrado por metro quadrado de área de cada um dos terrenos analisados.

Em virtude da pouca quantidade de referenciais para um estudo técnico estatístico mais amplo, o valor aqui resultante, foi estabelecido a partir de método comparativo direto de preço de mercado, a partir de informações de corretores experientes de imobiliárias existentes no Município, o qual melhor expressou para o momento o preço mais justo para o imóvel avaliando, tendo a pesquisa sido realizada nos dias 11 e 12 de abril de 2019. Dessa forma, chegou-se ao valor de R\$ 150,00 m², conforme quadro abaixo:

Descrição	Unid.	Quant.	Unit. (R\$)	VALOR TOTAL
Área do terreno	m ²	730,68	150,00	R\$ 109.602,00
VALOR DO TERRENO				R\$ 109.602,00

4

Pedro Henrique Lacerda Ramalho
Oficial de Justiça Avaliador
Mat. 162591 – TJE/PA.

Pág. 4 de 14

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PEDRO HENRIQUE LACERDA RAMALHO. Para conferência acesse <https://consultas.tjpa.jus.br/assinatura/eletronica/> e informe o documento: 2019.01449664-13.





7 – VALOR DA CONSTRUÇÃO:

Construção em alvenaria, do tipo casa residencial, com 144,60m², conforme descrito no item 4, avaliada em R\$ 1.518,33 o metro quadrado.

Para obter o valor do m² da edificação, este Avaliador realizou pesquisas de preços junto ao site do Sinduscon - PA/CUB (Custos Unitários Básicos da Construção), acessado dia 14/04/2019, com referência para o mês de março/19 (endereço eletrônico: http://www.sindusconpa.org.br/site/CUB_03_2019.pdf). Nesse sentido, a construção foi classificada como Projeto Padrão Residencial R-1 (Padrão Normal).

Para obter o valor da depreciação, utilizou-se a Tabela Heidecke, instrumento útil ao cálculo de depreciação de edificações levando-se em consideração o seu estado de conservação. A construção foi classificada como entre regular e necessitando de reparações simples (d) e necessitando de reparos simples (e), conforme tabela abaixo:

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIÇÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

Aplicando-se a média aritmética simples entre os percentuais das classificações (8,09 + 18,10 / 2), chega-se ao percentual de depreciação de 13,095%.

Dessa forma, o valor da construção, aplicada a depreciação é de R\$ 190.800,41 (cento e noventa mil, oitocentos reais e quarenta e um centavos).

Descrição	Unid	Quant	Unit. (R\$)	VALOR TOTAL
Área construída/Acabamento/Cobertura	m ²	144,60	1.518,33	219.550,55

5

Pedro Henrique Lacerda Ramalho

Oficial de Justiça Avaliador
Mat. 162591 – TJE/PA.

Pág. 5 de 14

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PEDRO HENRIQUE LACERDA RAMALHO. Para conferência acesse <https://consultas.tje.pa.jus.br/assinaturaeletronica/> e informe o documento: 2019.01449664-13.



Depreciação	%	13,095	(-)	28.750,14
TOTAL GERAL CONSTRUÇÃO			RS	190.800,41

8 – VALOR DA BENFEITORIA

Após, efetuadas pesquisas em lojas especializadas e também na rede mundial de computadores (*internet*), atribuo o valor da benfeitoria, incluindo a cascata e a grade protetora em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

9 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL

$VTI = VTe + VC - IDPC + VB$, onde:

VTI = Valor Total do Imóvel; VTe = Valor do Terreno; VC = Valor da Construção; IDPC = Índice de Depreciação do Imóvel; VB = Valor da Benfeitoria.

Assim:

$VTI = 109.602,00 + 219.550,55 - 28.750,14 + 20.000,00$

VTI = R\$ 320.402,41 (trezentos e vinte mil, quatrocentos e dois reais e quarenta e um centavos).

10 - CONCLUSÃO

O valor final do imóvel, neste ato avaliado para a data 15 de abril de 2019, decorre de diversos fatores apresentados tais como:

1. Localização do Imóvel;
2. Tipo de construção e benfeitoria existentes no referido imóvel;
3. Importância Geográfica e Econômica da região onde o mesmo está localizado;
4. Valor de mercado dos imóveis construídos na mesma região, de padrões semelhantes.

Esta avaliação é composta de texto e cálculos, 07 (sete) fotografias digitalizadas, foi digitado somente no anverso com 08 (oito) laudas (já incluído o anexo fotográfico) e elaborado pelo Oficial de Justiça Avaliador que o subscreve.

PEDRO HENRIQUE LACERDA RAMALHO

Oficial de Justiça Avaliador
Mat. 162591 – TJE/PA.

6

Pedro Henrique Lacerda Ramalho

Oficial de Justiça Avaliador
Mat. 162591 – TJE/PA.

Pág. 6 de 14

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PEDRO HENRIQUE LACERDA RAMALHO. Para conferência acesse <https://consultas.tjpa.jus.br/assinatura/eletronica/> e informe o documento: 2019.01449664-13.



ANEXO FOTOGRÁFICO – PROCESSO N.º 0001174-57.2015.8.14.0065



Figura 1. Frente do imóvel.



Figura 2. Muro lateral esquerdo



Figura 3. Vista da Rua 1º de Maio



Figura 4. Varanda e garagem do imóvel

7

Pedro Henrique Lacerda Ramalho

Oficial de Justiça Avaliador
Mat. 162591 – TJE/PA.

Pág. 7 de 14

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PEDRO HENRIQUE LACERDA RAMALHO.
Para conferência acesse <https://consultas.tjpa.jus.br/assinaturaeletronica/> e informe o documento: 2019.01449664-13.





Figura 5. Quintal e parede lateral esquerda

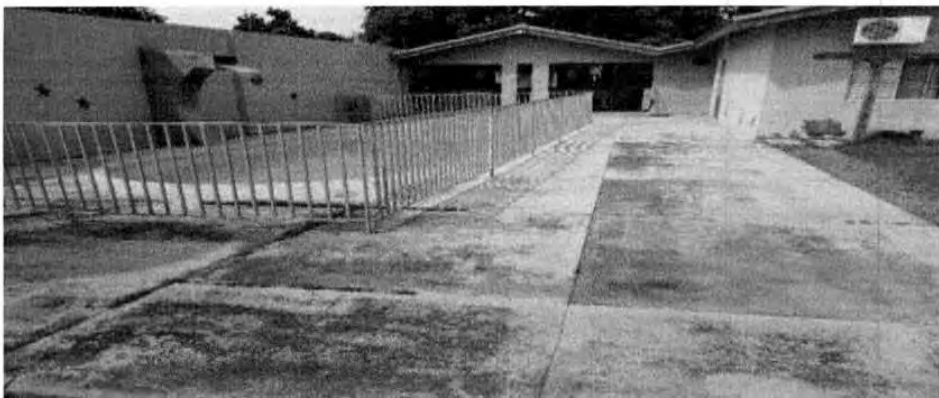


Figura 6. Área da piscina e espaço gourmet ao fundo

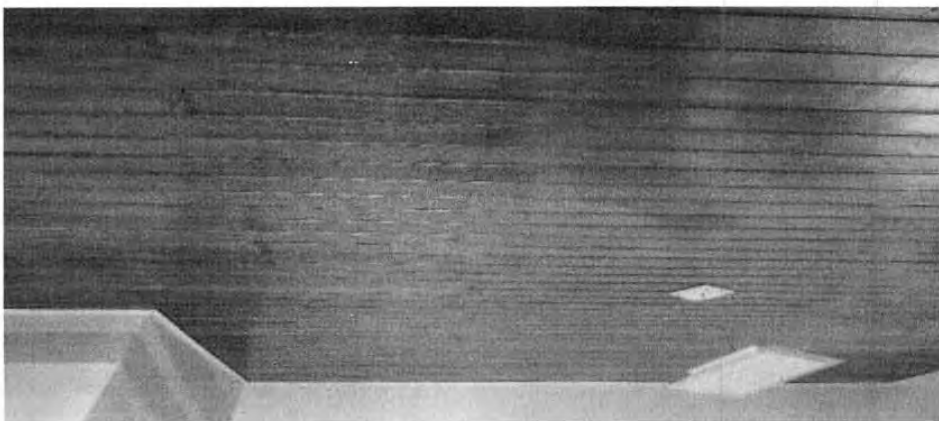


Figura 7. Forro em madeira

8

Pedro Henrique Lacerda Ramalho

Oficial de Justiça Avaliador
Mat. 162591 – TJE/PA.

Pág. 8 de 14

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PEDRO HENRIQUE LACERDA RAMALHO.
Para conferência acesse <https://consultas.tjpa.jus.br/assinatura/elettronica/> e informe o documento: 2019.01449664-13.



COMARCA DE XINGUARA/PA.
Juízo de Direito da 1.ª Vara Cível
Processo N.º 0002691-68.2013.8.14.0065

Requerente: RENATA FERREIRA OLTRAMONI
Requerido: ROBERTO MAURÍCIO OLTRAMONI

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PEDRO HENRIQUE LACERDA RAMALHO
Oficial de Justiça Avaliador
Mat. 162591 – TJE/PA.

Município de Xinguara/PA
Abril de 2019

1

Pág. 9 de 14

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PEDRO HENRIQUE LACERDA RAMALHO.
Para conferência acesse <https://consultas.tjpa.jus.br/assinatura/eletronical> e informe o documento: 2019.01449664-13.



ÍNDICE

1. Objetivo.....	Pág. 03
2. Sumário.....	Pág. 03
3. Descrição do bem avaliando.....	Pág. 03
4. Benfeitoria do Imóvel.....	Pág. 03
5. Valor do Terreno.....	Pág. 04
6. Localização do Imóvel.....	Pág. 04
7. Critérios de Avaliação.....	Pág. 05
8. Avaliação.....	Pág. 05
9. Conclusão.....	Pág. 05
10. Relatório Fotográfico.....	Pág. 06

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PEDRO HENRIQUE LACERDA RAMALHO.
Para conferência acesse <https://consultas.tjpa.jus.br/assinaturaeletronica/> e informe o documento: 2019.01449664-13.

Pág. 10 de 14

