

1 – OBJETIVO

O presente Laudo tem por finalidade apresentar o valor de mercado de um Imóvel (terreno urbano), identificado como **Lote nº. 08, da Quadra 15, Setor Selectas**, localizado na Rua Santos Dumont, s/nº, esquina com a Rua Pedro Álvares Cabral, com 295,54 m2, 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 a vistoria para elaboração do presente Laudo, este Oficial de Justiça Avaliador, passou a elaborar e ao final encerrar o presente Laudo de Avaliação, como se segue.

2 – SUMÁRIO

Este Oficial de Justiça Avaliador, após visitar pessoalmente o imóvel, efetuar a vistoria para elaboração do Laudo, efetuar os estudos técnicos avaliatórios e realizar pesquisas junto a empresas do ramo imobiliário, profissionais autônomos da área de corretagem de imóveis, empresários circunvizinhos do imóvel e jornais de circulação nesta Cidade, conclui como sendo o valor total do imóvel, a quantia de **R\$ 35.464,08 (trinta e cinco mil, quatrocentos e quarenta e quatro reais e oito centavos)**.

3 – DESCRIÇÃO DO BEM AVALIANDO

Um imóvel (terreno urbano), com formato regular, de nº. 08, da Quadra 15, na Rua Santos Dumont, s/nº, esquina com a Rua Pedro Álvares Cabral, Setor Selectas, com os seguintes limites e confrontações: ao NORTE limita-se com o lote n.º 08-A medindo 13,79 metros, ao SUL com a Rua Santos Dumont medindo 10,00 metros, ao LESTE com o lote n.º 07 medindo 23,22 metros e a OESTE com a Rua Pedro Álvares Cabral 19,95 metros e um chanfro de 4,24 metros, perfazendo um total de 295,54 m2, registrado sob o nº. R-2, da matrícula n.º 5.165, Livro 2-X, do Cartório de Registro de Imóveis de Xinguara/PA.

Possui solo seco de topografia em declive em torno de 20%.

O imóvel conta com rede de energia elétrica de alta e baixa tensão, uma via asfaltada (Av. Santos Dumont) e a outra sem pavimentação (Rua Pedro Álvares Cabral), contendo rede de água encanada e coleta de lixo secundário.



4 – BENFEITORIAS DO IMÓVEL

O imóvel não possui benfeitorias, tratando-se de lote baldio.

5 – VALOR DO TERRENO;

- Para se obter o valor de mercado do terreno avaliando, busquei na região empresas especializadas em venda imobiliária, onde encontrei referencias 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, prevalecendo-se de informações de corretores experientes de imobiliárias existentes no Município.
- O terreno 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.

Descrição	Unid.	Quant.	Unit. (R\$)	VALOR TOTAL
Área do terreno	m ²	295,54	120,00	RS 35.464,08
TOTAL GERAL DO TERRENO				RS 35.464,08

6 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

- O imóvel está situado na Rua Santos Dumont, s/nº, esquina com a Rua Pedro Álvares Cabral, Setor Selectas, nesta Cidade.
- 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 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.

Dr. PEDRO HENRIQUE LACERDA RAMALHO
Jurista eletrônico e informe o documento: 2019.01449664-13.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente
Para conferência acesse <https://consultas.tjpa.jus.br/e>

Pág. 12 de 14





7 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O método utilizado para AVALIAÇÃO DO IMÓVEL foi o comparativo direto de preço de mercado, sendo que a pesquisa para coleta de dados foi realizada nos dias 11 e 12 de abril de 2019.

08 – AVALIAÇÃO

Fórmula utilizada para o cálculo final do imóvel (terreno):

$$VT = \text{Área} \times \text{Valor m}^2 (295,54 \times 120,00)$$

Valor do Terreno = **R\$ 35.464,08 (trinta e cinco mil, quatrocentos e quarenta e quatro reais e oito centavos).**

09 – CONCLUSÃO

O valor final do imóvel, neste ato avaliado para a data de 12 de abril de 2019, decorre de diversos fatores apresentados tais como:

1. Localização do Imóvel (terreno);
2. Importância Geográfica e Econômica da região onde o mesmo está localizado;
3. Valor venal de lotes com características semelhantes onde o imóvel está localizado e adjacências.

Esta avaliação é composta de texto e cálculos, 02 fotografias digitalizadas, foi digitado somente no anverso com 06 (seis) laudas (já incluído o anexo fotográfico) e elaborado pelo presente Oficial de Justiça Avaliador que assina o mesmo.

Pedro Henrique Lacerda Ramalho

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

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.



ANEXO
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – Processo n.º 0002691-68.2013.8.14.0065

Figura 1. Visão Frontal do Imóvel.



Figura 2. Visão Diagonal do Imóvel.



Xinguara – PA, 12 de abril de 2019.

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

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. 14 de 14

