



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
JUIZO DA VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE CONCEIÇÃO DO ARAGUAIA

EXEQUENTE: BANCO DO BRASIL S.A.
EXECUTADO: LIMA E LACERDA LTDA.
Processo n.º 0801587-06.2023.8.14.0017.



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO
NBR 14653-2 – IMÓVEIS URBANOS.

PEDRO SILVA FILHO
Oficial de Justiça Avaliador - Mat. 5138-1 – TJE/PA.

Município de Conceição do Araguaia/PA.
Abril de 2024.



Este documento foi gerado pelo usuário 964.***.***-87 em 27/05/2024 08:42:02
Número do documento: 24052110143821300000108697195
<https://pje.tjpa.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24052110143821300000108697195>
Assinado eletronicamente por: PEDRO SILVA FILHO - 21/05/2024 10:14:38

Num. 115946845 - Pág. 1

Valor: R\$ 519.899,89
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
FÓRUM VERDE - UPJ VARAS CIVEIS: 1ª, 2ª E 3ª
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 03/09/2026 08:01:38

ÍNDICE

1. Objetivo..... Pág. 03

2. Sumário..... Pág. 03

3. Descrição do bem avaliando..... Pág. 03

4. Benfeitoria do Imóvel..... Pág. 04

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. Anexos..... Pág. 06

Município de Conceição do Araguaia/PA.
Abril de 2024.



Este documento foi gerado pelo usuário 964.***.***-87 em 27/05/2024 08:42:02
Número do documento: 24052110143821300000108697195
<https://pje.tjpa.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24052110143821300000108697195>
Assinado eletronicamente por: PEDRO SILVA FILHO - 21/05/2024 10:14:38



01 – OBJETIVO

O presente Laudo tem por finalidade apresentar o valor de mercado de um Imóvel (terreno urbano), constituído pelos Lotes 10/11, localizado na Avenida Couto Magalhães, Quadra 20, Centro (1.º Setor), nesta Cidade, sendo objeto do Processo n.º **0801587-06.2023.8.14.0017**, que tramita na Vara Cível e Empresarial da Comarca de Conceição do Araguaia/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.

02 – 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\$ 71.334,00 (setenta e um mil, trezentos e trinta e quatro reais)**.

03 – DESCRIÇÕES DO BEM AVALIANDO

3.1 – Um imóvel (terreno urbano), área de figuras equidecomponíveis, com forma de polígono côncavo, cuja forma se assemelha a um “L”, constituído pelos Lotes 10/11, localizado na Avenida Couto Magalhães, Quadra 20, Centro - (1.º Setor), nesta Cidade, com os seguintes limites e confrontações: ao SUL limita-se com a frente para a Avenida Intendente Norberto Lima, medindo 6,20m (seis metros e vinte centímetros); a LESTE limita-se com a Avenida Couto Magalhães, medindo 17,60m (dezessete metros e sessenta centímetros); ao NORTE limita-se com a Sra. Maria de Fátima Almeida, medindo 12,70m (doze metros e setenta centímetros) e OESTE, limita-se com o Lote 10-A (medindo 5,60m nos fundos e lateral direita medindo 10m), e Lote 12, medindo 7,60m (sete metros e sessenta centímetros), perfazendo um total de 158,52m² (cento e cinquenta e oito metros e cinquenta e dois centímetros), Matriculado sob o n.º 28.856, no Cartório de Registro de Imóveis de Conceição do Araguaia-PA, possuindo solo seco de topografia plana, o imóvel conta com rede de energia elétrica de alta e baixa tensão, via em



Este documento foi gerado pelo usuário 964.***.***-87 em 27/05/2024 08:42:02

Número do documento: 24052110143821300000108697195

<https://pje.tjpa.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24052110143821300000108697195>

Assinado eletronicamente por: PEDRO SILVA FILHO - 21/05/2024 10:14:38

Num. 115946845 - Pág. 3



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 27/05/2024 14:02:36

Assinado por WAGNER DA SILVA NEVES

Localizar pelo código: 109187665432563873888229704, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

rolamento de mão única asfaltada, coleta regular de lixo, contendo rede de água encanada e coleta de lixo secundário.

04 – BENFEITORIAS DO IMÓVEL

O imóvel em questão apresenta como benfeitorias apenas os muros na lateral direita e dos fundos, os quais não se sabe se foram construídos pelo executado, razão pela qual deixo de avaliá-los nesse momento.

05 – 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 possui está localizado em área de fácil acesso a diversas empresas públicas e privadas, como: Fórum, Cartório, Hospital, Igrejas, Escolas, Faculdades, Supermercados, Farmácias, Bares, Restaurantes, Postos de Combustíveis e outros.

Descrição	Unid.	Quant.	Unit. (R\$)	VALOR TOTAL
Área do terreno	m²	158,52	450,00	71.334,00
TOTAL GERAL DO TERRENO			R\$	71.334,00

06 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

- O imóvel avaliando confronta-se pelo lado direito com Lote 10-A, pelo lado esquerdo com a Avenida Couto Magalhães; a frente limita-se com a Avenida Intendente Norberto Lima, e pelos fundos com a Sra. Marai de Fátima Almeida, desenvolve em pista de mão asfaltada e possui iluminação pública a base de lâmpadas de Led.
- Existe transporte regular para o local do imóvel, sendo atendido por serviços de transportes público-privados como Táxis, Mototáxi e outros.



Este documento foi gerado pelo usuário 964.***.***-87 em 27/05/2024 08:42:02
Número do documento: 24052110143821300000108697195
<https://pje.tjpa.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24052110143821300000108697195>
Assinado eletronicamente por: PEDRO SILVA FILHO - 21/05/2024 10:14:38

- A região encontra-se servida de diversos melhoramentos públicos, tais como: redes de água e esgoto, distribuição de energia elétrica, rede telefônica, galerias de captação de águas pluviais, serviços diários de limpeza e conservação pública.

-

07 – 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 07 e 08 de abril de 2024, respeitando as normas especificadas pela ABNT NBR 14653-2 AVALIAÇÃO DE BENS – Imóveis Urbanos.

08 – FÓRMULAS E CÁLCULOS DE AVALIAÇÃO

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

Área total = área do retângulo (cor verde) + área do quadrado (cor azul).

Área total = base x base + (lado a lado)

Área total = (6,20m x 17,60m) + (6,50m x 7,60m)

Área total = (109,12m²) + (49,40m²)

ÁREA TOTAL DO TERRENO = 158,52m² (cento e cinquenta e oito metros, cinquenta e dois centímetros quadrados).

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO = 158,52m² x R\$ 450,00

VT = VALOR TOTAL DO TERRENO = R\$ 71.334,00 (setenta e um mil, trezentos e trinta e quatro reais).

09 – CONCLUSÃO

O valor final do imóvel, neste ato avaliado para a data de 23 de abril de 2024, 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 dos imóveis (terrenos) onde o imóvel está localizado e adjacências.

Esta avaliação é composta de texto e cálculos, 04 fotografias digitalizadas, foi digitado somente no anverso com 10 (dez) folhas (já incluído os anexos) e elaborado pelo presente Oficial de Justiça Avaliador que assina o mesmo.

Bel. PEDRO SILVA FILHO

Oficial de Justiça Avaliador -Mat. 5138-1 – TJE/PA.



Este documento foi gerado pelo usuário 964.***.***-87 em 27/05/2024 08:42:02

Número do documento: 24052110143821300000108697195

<https://pje.tjpa.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24052110143821300000108697195>

Assinado eletronicamente por: PEDRO SILVA FILHO - 21/05/2024 10:14:38

Num. 115946845 - Pág. 5



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 27/05/2024 14:02:36

Assinado por WAGNER DA SILVA NEVES

Localizar pelo código: 109287645432563873888229788, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

ANEXOS:

Relatório Fotográfico do Imóvel avaliando.

Laudo de Vistoria do imóvel.

Mapa da Quadra onde está localizado o Imóvel. (fornecido pela Prefeitura Municipal)

Escritura do Imóvel confrontante (lote 10-A).

Planta topográfica do Imóvel.



Este documento foi gerado pelo usuário 964.***.***-87 em 27/05/2024 08:42:02

Número do documento: 24052110143821300000108697195

<https://pje.tjpa.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24052110143821300000108697195>

Assinado eletronicamente por: PEDRO SILVA FILHO - 21/05/2024 10:14:38

Num. 115946845 - Pág. 6



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 27/05/2024 14:02:36

Assinado por WAGNER DA SILVA NEVES

Localizar pelo código: 109187605432563873888229783, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

RELATORIO FOTOGRÁFICO – Processo n.º 0801587-06.2023.8.14.0017



Figura 1. Vista divisa Av. Int. Norberto Lima.



Figura 2. Vista Terreno divisa à direita.

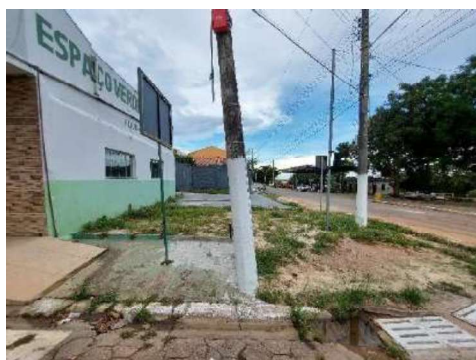


Figura 3. Vista Frontal do Terreno.



Figura 4. Vista divisa Av. Couto Magalhães.

Conceição do Araguaia – PA, 23 de abril de 2024.

Bel. PEDRO SILVA FILHO

Oficial de Justiça Avaliador

Mat. 5138-1 – TJE/PA.



Este documento foi gerado pelo usuário 964.***.***-87 em 27/05/2024 08:42:02

Número do documento: 24052110143821300000108697195

<https://pje.tjpa.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24052110143821300000108697195>

Assinado eletronicamente por: PEDRO SILVA FILHO - 21/05/2024 10:14:38

Num. 115946845 - Pág. 7



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 27/05/2024 14:02:36

Assinado por WAGNER DA SILVA NEVES

Localizar pelo código: 109187605432563873888229783, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
JUIZO DA VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE CONCEIÇÃO DO ARAGUAIA

EXEQUENTE: BANCO DO BRASIL S.A.
EXECUTADO: LIMA E LACERDA LTDA.
Processo n.º 0801587-06.2023.8.14.0017.

LAUDO DE VISTORIA JUDICIAL

Objetivo do presente Laudo: consta a vistoria de um imóvel urbano (terreno), para análise do estado de conservação e demais características, para fins de elaboração do Laudo de Avaliação.

O imóvel em questão contém uma área total de 158,52m² (cento e cinquenta e oito metros e cinquenta e dois centímetros quadrados), e apresenta benfeitorias que são muros construídos em tijolos na lateral direita e nos fundos, entretanto, não será incluído no valor desta avaliação em face de não se saber se foi construído pelo executado, o imóvel avaliando fica localizado na Avenida Couto Magalhães, Quadra 20, Centro (1.º Setor), nesta Cidade, sendo objeto do Processo n.º **0801587-06.2023.8.14.0017**, que tramita na Vara Cível e Empresarial da Comarca de Conceição do Araguaia/PA.

Vistoriado o imóvel acima descrito, que fica localizado na área urbana de Conceição do Araguaia-PA, foi constatado que o mesmo se encontra em bom estado de conservação, conforme segue especificado no Laudo de Avaliação.

Apresento o presente Laudo de Vistoria em duas vias de igual teor e forma. O referido é verdade e dou fé.

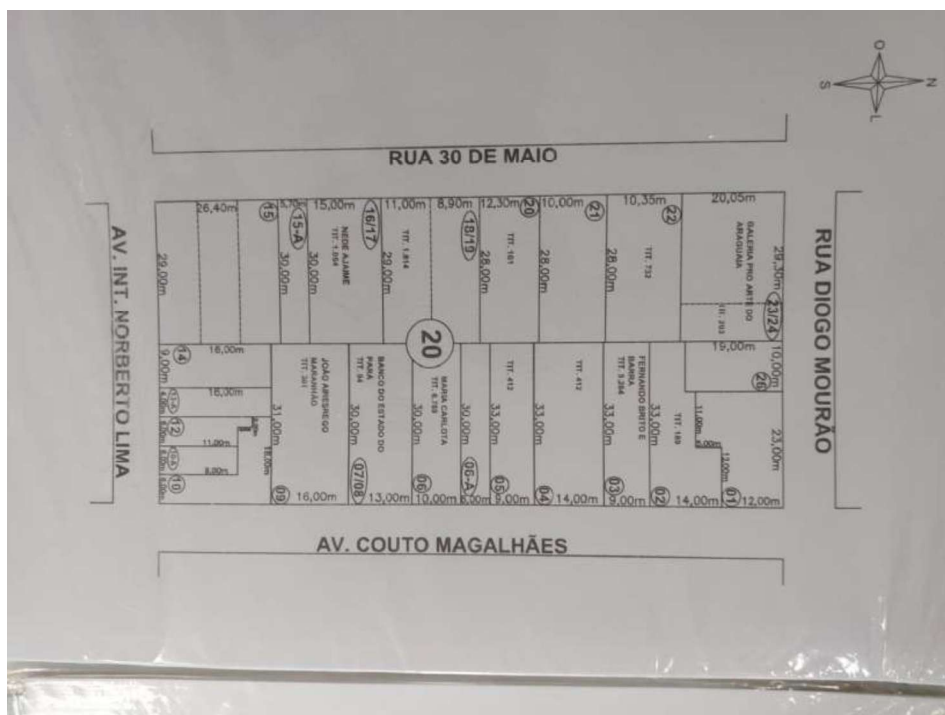
Conceição do Araguaia – PA, 21 de abril de 2024.

PEDRO SILVA FILHO
Oficial de Justiça Avaliador
Mat. 5138-1 – TJE.



Este documento foi gerado pelo usuário 964.***.***-87 em 27/05/2024 08:42:02
Número do documento: 24052110143821300000108697195
<https://pje.tjpa.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24052110143821300000108697195>
Assinado eletronicamente por: PEDRO SILVA FILHO - 21/05/2024 10:14:38

Num. 115946845 - Pág. 8



Este documento foi gerado pelo usuário 964.***.***-87 em 27/05/2024 08:42:02

Número do documento: 24052110143821300000108697195

<https://pje.tjpa.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24052110143821300000108697195>

Assinado eletronicamente por: PEDRO SILVA FILHO - 21/05/2024 10:14:38

Num. 115946845 - Pág. 9



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 27/05/2024 14:02:36

Assinado por WAGNER DA SILVA NEVES

Localizar pelo código: 109587685432563873888229781, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

LIVRO Nº 114 FOLHAS 135

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE Pará MUNICÍPIO DE Conceição do Araguaia

COMARCA DE Conceição do Araguaia DISTRITO DE Conceição do Araguaia

JACINTO PEREIRA NEHYS
TABELIAO

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA — VALOR RS 3.000,00.

SAIBAM quantos esta pública escritura virem, que no ano do Nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo mil e novecentos e seis (1996) ao 08 (oito) dia 08 do mês de maio (05) do dito ano, nesta cidade e Comarca de Conceição do Araguaia, do Estado de Pará, em Cartório, perante mim, Tabelião Efetivo, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgante o vendedor os: TURKI - ISSA AL JAWABRI, CI.RG nº 164.672-SSP-SP e CIC nº 014.411.912-91 e sua mulher dona JAMILIEN HUZLEYEN, O.I. de estrangeiro, nº 1.067.908 RNE W6057 69-K- SE/DFMAT e CIC nº 014.411.912-91, sírios, casados, comerciantes, residentes e domiciliados nesta cidade à Rua Couto Magalhães nº 2.646; e de outro lado como outorgado comprador o Sr. ILDO JUNIOR BARBOSA SOUZA, brasileiro, comerciante, portador da CI.RG nº 194.349-SSP-PA, casa do com Iena Maria Valdina sob o regime da Comunhão parcial de bens depois da vigência da lei nº 6.515/77, residente e domiciliado nesta cidade e inscrito no CPF/ME sob nº 185.766.642-91;-

Tabelião Efetivo.

capazes, conhecidos de mim senhor es e legitim os possuidor es do Imóvel seguinte: UMA ÁREA DE TERRA URBANA, constituída por parte do Lote nº 10-A, da quadra 20, do 2º Setor - objeto do título definitivo nº 307 expedido em 06 de novembro de 1.973 pelo DMA da Prefeitura municipal desta cidade, com os seguintes limites e dimensões: ao NORTE com o lote nº 09 de propriedade de João Aires Rego Maranhão, título definitivo nº 301 medindo 6,70 metros; ao SUL frente para a Avenida Intendente Norberto Lima, medindo 6,70 metros; a OESTE, lado direito, lote nº 11 da municipalidade medindo 9,90 metros, fundos projetados para a Rua Diego Mourão, perfazendo um total de 66,33m2 (sessenta e seis metros e trinta centímetros quadrados). Contendo na área acima descrita um prédio edificado em alvenaria, teto de madeira de lei serrada, cobertura de telhas, piso de cimento queimado, com um só cômodo, duas (02) portas, com área edificada na totalidade das dimensões, digo dimensões do terreno ou sejam: sessenta e seis metros e trinta e três centímetros quadrados (66,33m2). Havido por compra feita a João Aires Rego Maranhão e sua mulher conforme escritura de venda e compra lavrada no Livro-029, às fls-027/028, em 06 de fevereiro de 1.980, destas notas, e registrado sob nº R-5, matrícula 083, no Livro 2, às fls-84 de Registro Geral desta Comarca.-



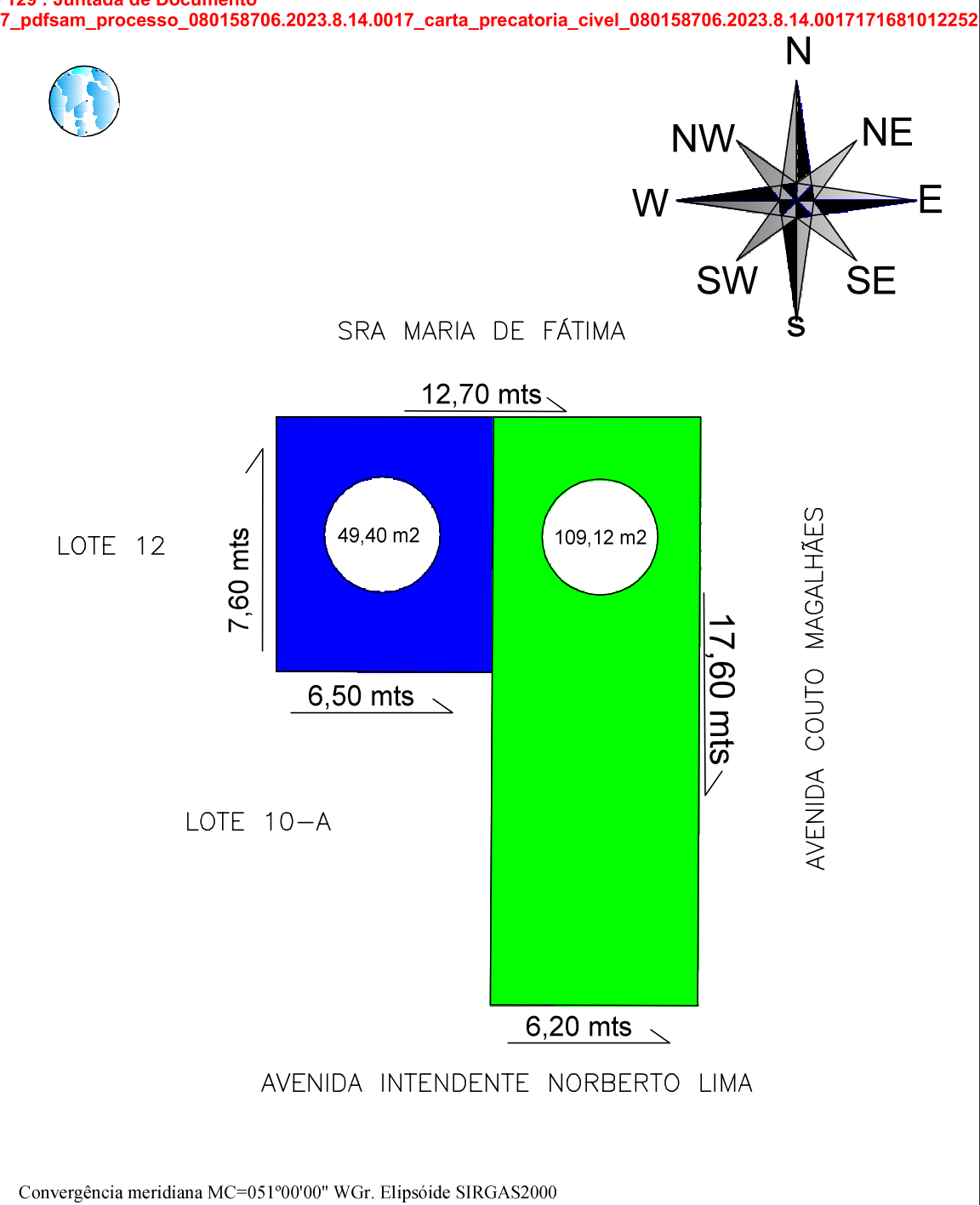
Este documento foi gerado pelo usuário 964.***.***-87 em 27/05/2024 08:42:02

Número do documento: 24052110143821300000108697195

<https://pje.tjpa.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24052110143821300000108697195>

Assinado eletronicamente por: PEDRO SILVA FILHO - 21/05/2024 10:14:38

Num. 115946845 - Pág. 10



Convergência meridiana MC=051°00'00" WGr. Elipsóide SIRGAS2000		
PLANTA TOPOGRÁFICA		
REGISTRO/CODIGO:	Planta do IMÓVEL - LEV. PLANI-MÉTRICO Imóvel: IMÓVEL URBANO - AVALIAÇÃO AVALIAÇÃO 01 (109,12 m2) / AVALIAÇÃO 02 (49,40 m2) Executada.: LIMA E LACERDA LTDA CNPJ: 03.264.456/0001-57	Medidas: (metros quadrados) 01 - (109,12 m2) Verde 02 - (49,40 m2) Azul
		Área total: (m2) 158,52 m2
DATA: 16-05-2024	Município : CONCEIÇÃO DO ARAGUAIA - PA.	Escala: 1 / 10000
		Visto:
	Método: Rastreio	
	IN LOCO	



Este documento foi gerado pelo usuário 964.***.***-87 em 27/05/2024 08:42:02
Número do documento: 24052110143887700000108697196
<https://pje.tjpa.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24052110143887700000108697196>
Assinado eletronicamente por: PEDRO SILVA FILHO - 21/05/2024 10:14:39