

Eng. Luiz Alexandre Dantas de Almeida  
CREA 210.271.224-9  
IBAPE/RN - n.º 178



EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE ASSÚ/RN.

**Processo: 0000079-02.2004.8.20.0100**

Ação de Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Itapetinga Agro Industrial S.A.

Executado: FSL de Medeiros - ME



09:31:14/07/2015 02:06:00 PRIMEIRA VARA CÍVEL - ASSURN

LUIZ ALEXANDRE DANTAS DE ALMEIDA, infra-assinado, engenheiro civil, perito judicial nomeado nos autos do Processo em epígrafe tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários para elaboração do Laudo de Avaliação, e já o tendo entregue, vem, por conseguinte, com fulcro no Parágrafo Único do Art. 33 do Código de Processo Civil vigente, requerer a liberação dos honorários periciais depositados em Conta Judicial.

Nesses Termos,

Pede Deferimento,

Natal/RN, 13 de julho de 2015.

Luiz Alexandre Dantas de Almeida

Engenheiro Civil CREA 210.271.224-9

Rua Alfredo Dias de Figueiredo, 1445 - Cond. Flora Boulevard - Casa I-21, Ponta Negra - Natal/RN - CEP: 59.092-570  
e-mail [ladalmeida@hotmail.com](mailto:ladalmeida@hotmail.com)





EXCELENTÍSSIMA SENHORA JUÍZA DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE ASSÚ/RN.

**Processo:** 0000079-02.2004.8.20.0100

Ação de Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Itapetinga Agro Industrial S.A.

Executado: FSL de Medeiros - ME

LUIZ ALEXANDRE DANTAS DE ALMEIDA, infra-assinado, engenheiro civil, perito judicial nomeado nos autos do Processo em epígrafe, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V.Exa. as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte **LAUDO DE AVALIAÇÃO**.

## 1. Considerações Preliminares

### 1.1. Interessado:

O presente trabalho foi elaborado por determinação do M.M. Juíza de Direito da Primeira Vara de Cível da Comarca de Assú/RN, situada a Rua Dr. Luís Carlos, 230 - Bairro Novo Horizonte, Assú/RN.

### 1.2. Objetivo:

O objetivo deste Laudo de Avaliação é determinar o valor de quatro imóveis situados em Zona Urbana do município de Assú/RN, conforme descritas de fls.29 a 32 dos autos.

### 1.3. Observações:

O Laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões.

Para o imóvel em estudo foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado com tratamento estatístico da amostra.

O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes no Código de Ética Profissional.





Os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste Laudo.

O Avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação.

## 2. Considerações Iniciais

Trata-se de ação de execução de título extrajudicial movida por Itapetinga Agroindustrial S/A, contra F.S.L de Medeiros M.E (Francisca Sandra Lopes de Medeiros M.E.) com o objetivo de ter seu crédito junto à executada liquidado.

Observa-se de fls. 36 e 36v, o Auto de Penhora e Depósito onde há também a indicação dos bens a serem avaliados.

De fls. 64v há uma opinião de um Oficial de Justiça acerca dos valores dos imóveis, que foram prontamente impugnados a apresentada nova avaliação de fls. 68/83.

Diante da impugnação dos valores apresentados pelo Oficial de Justiça acatada por V.Exa, houve anomeação o autor do presente trabalho, como Perito Judicial para encontrar, dentro dos parâmetros da engenharia de avaliações, o valor de mercado dos imóveis.

## 3. Vistoria

Conforme se observa de fls. 125 dos autos, a divulgação da vistoria foi publicada no Diário da Justiça nº 1825 do dia 08/0/2015, com a devida intimação das partes.

Em data e hora marcadas, compareceram à Secretaria da Primeira Vara Cível de Assú apenas a representante da Executada, a Sra. Francisca Sandra Lopes de Medeiros.

Durante a vistoria foram percorridos todos os imóveis em estudo, observando-se todos os seus aspectos e das regiões que se localizam e que possam influenciar na formação dos preços.

Em seguida procedeu-se a pesquisa de preços nas regiões próximas aos imóveis em estudo.

## 4. Metodologia





Para elaboração deste trabalho foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento técnico aos dados conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Foi realizada pesquisa de preços em vários bairros do município de Assú levando-se em consideração ofertas e transações realizadas nos últimos 6 meses, anotando-se todas as características que pudessem influenciar na formação do preço.

De posse dos dados foi realizado o tratamento estatístico da amostra, de forma a verificar a consistência do modelo adotado.

## 5. Imóvel 1: Rua Dr. Luís Carlos s/n.

### 5.1. Descrição do Imóvel e Região.

Trata-se de um terreno com 4.050,00 m<sup>2</sup> com dimensões regulares, plano, seco, totalmente murado, localizado na Rua Dr. Luís Carlos, s/n, no bairro Novo Horizonte. A área em questão está em plena expansão residencial e comercial, próximo a escolas, ao hospital, ao Fórum de Assú, nas proximidades há a construção de empreendimentos imobiliários e a implantação e diversos estabelecimentos comerciais, proporcionando uma valorização recente dos imóveis da região.

### 5.2. Avaliação do Imóvel

De acordo com o estudo realizado, o valor unitário mais provável para o imóvel em questão é de R\$ 380,00 /m<sup>2</sup> (trezentos e oitenta reais por metro quadrado), levando-se em consideração todos os aspectos estudados.

Diante do exposto, o valor de mercado do terreno localizado na Rua Dr. Luís Carlos, s/n é de R\$ 1.539.000,00 (um milhão, quinhentos e trinta e nove mil reais) com base em julho de 2015.

## 6. Imóvel 2: Rua São João, 18.

### 6.1. Descrição do Imóvel e Região.

Trata-se de um prédio comercial com aproximadamente 544,80 m<sup>2</sup> construído em um terreno de 462,80 m<sup>2</sup> de superfície localizado na Rua São João, 18, no Centro de Assú. O prédio tem as seguintes divisões internas: no pavimento térreo há um salão, um depósito, uma sala (onde atualmente funciona o setor de crediário da loja Flávio Eletro), banheiro e um galpão (onde atualmente funciona um depósito da loja Flávio Eletro). No pavimento superior há um salão para

Rua Alfredo Dias de Figueiredo, 1445 - Cond. Flora Boulevard - Casa I-21, Ponta Negra - Natal/RN - CEP: 59.092-570  
e-mail [ladalmeida@hotmail.com](mailto:ladalmeida@hotmail.com)





escritório e dois banheiros. O imóvel localiza-se no centro comercial de Assú, onde há um intenso fluxo de pessoas. O terreno é em pequeno declive em direção à rua Aureliano Lopo, nos fundos do terreno.

A parte do pavimento terreno onde há o salão e um depósito e o pavimento superior, funciona a loja Washington Variedades, e o restante do imóvel está alugado a Flávio Eletro.

O prédio tem seu fechamento em alvenaria de tijolos, piso cerâmico nos banheiros, salões e escritórios e piso cimentado no galpão que tem entrada também pela Rua Aureliano Lopo.

O padrão construtivo está situado entre normal e baixo, e o estado de conservação é regular, havendo necessidade de reparos na cobertura e algumas paredes.

## 6.2. Avaliação do Imóvel

De acordo com o estudo realizado, o valor unitário mais provável para o imóvel em questão, em função da área construída, é de R\$ 5.240,00 /m<sup>2</sup> (cinco mil, duzentos e quarenta reais por metro quadrado), levando-se em consideração todos os aspectos estudados.

Diante do exposto, o **valor de mercado do terreno localizado na Rua São João, 18 é de R\$ 2.802.352,00 (dois milhões, oitocentos e dois mil, trezentos e cinquenta e dois reais)** com base em julho de 2015.

## 7. Imóvel 3: Rua João Pereira da Silva, 27.

### 7.1. Descrição do Imóvel e Região.

Trata-se de um imóvel residencial com aproximadamente 144,72 m<sup>2</sup> construído em um terreno de 242,54 m<sup>2</sup> de superfície localizado na Rua João Pereira da Silva. O imóvel tem padrão construtivo baixo e o estado de conservação é ruim, havendo necessidade de diversos reparos, O imóvel tem piso cimentado e paredes com reboco de má qualidade. A estrutura de madeira para sustentação do telhado é feito com troncos de madeira, provavelmente carnaúba, em desacordo com as normas vigentes.

Observa-se que a construção foi feita sem obedecer quaisquer tipos de projetos e sem acompanhamento de um profissional habilitado, o que acarreta uma depreciação muito forte no imóvel.

### 7.2. Avaliação do Imóvel

De acordo com o estudo realizado, o valor unitário mais provável para o imóvel em questão, em função da área construída, é de R\$ 415,00 /m<sup>2</sup> (cinco mil, duzentos e quarenta reais por metro quadrado), levando-se em consideração todos os aspectos estudados.





Diante do exposto, o valor de mercado do terreno localizado na Rua João Pereira da Silva é de R\$ 60.058,80 (sessenta mil, cinquenta e oito reais, e oitenta centavos) com base em julho de 2015.

8. Imóvel 4: Tv. Vila Nova da Princesa, s/n – Quadra 16, Lote 5 - Loteamento Vista Bela – Bairro Janduís.

#### 8.1. Descrição do Imóvel e Região.

Trata-se de um terreno com 682,00 m<sup>2</sup> com dimensões regulares, plano, seco, parcialmente murado, localizado na Tv. Vila Nova da Princesa, s/n – Quadra 16, Lote 5 - Loteamento Vista Bela – Bairro Janduís. A área em questão está em plena expansão residencial, próximo a escolas, ao hospital, ao Fórum de Assú, nas proximidades há a construção de empreendimentos imobiliários e a implantação e diversos estabelecimentos comerciais, proporcionando uma valorização recente dos imóveis da região.

#### 8.2. Avaliação do Imóvel

De acordo com o estudo realizado, o valor unitário mais provável para o imóvel em questão, em função da área construída, é de R\$ 180,00 /m<sup>2</sup> (cento e oitenta reais por metro quadrado), levando-se em consideração todos os aspectos estudados.

Diante do exposto, o valor de mercado do terreno localizado na Rua João Pereira da Silva é de R\$ 122.760,00 (cento e vinte e dois mil, setecentos e sessenta reais) com base em julho de 2015.

#### 9. Resumo das Avaliações

Após o estudo realizado, segue abaixo tabela com resumo dos valores de mercado dos imóveis estudados:

IMÓVEL	ENDEREÇO	VALOR (R\$)
1	Rua Dr. Luís Carlos s/n	1.539.000,00
2	Rua São João, 18	2.802.352,00
3	Rua João Pereira da Silva, 27	60.058,80
4	Tv. Vila Nova da Princesa, s/n – Quadra 16, Lote 5 - Loteamento Vista Bela	122.760,00
TOTAL GERAL (R\$)		4.524.170,80



Eng. Luiz Alexandre Dantas de Almeida  
CREA 210.271.224-9  
IBAPE/RN - n.º 178

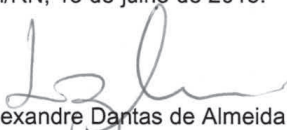


Diante do exposto, conforme ESTUDOS REALIZADOS, o valor de mercado dos imóveis em estudo é de R\$ 4.524.170,80 (quatro milhões, quinhentos e vinte e quatro mil, cento e setenta reais, e oitenta centavos) com base em julho de 2015.

#### 10. Encerramento

Damos por encerrado o presente Laudo de Avaliação em 08 (seis) folhas, todas rubricadas e a última datada e assinada, acompanhadas do relatório fotográfico dos imóveis.

Natal/RN, 13 de julho de 2015.

  
Luiz Alexandre Dantas de Almeida  
Engenheiro Civil CREA 210.271.224-9

Rua Alfredo Dias de Figueiredo, 1445 - Cond. Flora Boulevard - Casa I-21, Ponta Negra - Natal/RN - CEP: 59.092-570  
e-mail [ladalmeida@hotmail.com](mailto:ladalmeida@hotmail.com)



Eng. Luiz Alexandre Dantas de Almeida  
CREA 210.271.224-9  
IBAPE/RN - n.º 178



# ANEXOS

---

Rua Alfredo Dias de Figueiredo, 1445 - Cond. Flora Boulevard - Casa I-21, Ponta Negra - Natal/RN - CEP: 59.092-570  
e-mail [ladalmeida@hotmail.com](mailto:ladalmeida@hotmail.com)



Eng. Luiz Alexandre Dantas de Almeida  
CREA 210.271.224-9  
IBAPE/RN - n.º 178



Foto 01 – Rua Dr. Luís Carlos s/n



Foto 02 – Rua Dr. Luís Carlos s/n

Rua Alfredo Dias de Figueiredo, 1445 – Cond. Flora Boulevard – Casa I-21, Ponta Negra – Natal/RN – CEP: 59.092-570  
e-mail [ladalmeida@hotmail.com](mailto:ladalmeida@hotmail.com)



Eng. Luiz Alexandre Dantas de Almeida  
CREA 210.271.224-9  
IBAPE/RN - n.º 178



Foto 03 – Rua Dr. Luís Carlos s/n



Foto 04 – Rua São João, 18

Rua Alfredo Dias de Figueiredo, 1445 – Cond. Flora Boulevard – Casa I-21, Ponta Negra – Natal/RN – CEP: 59.092-570  
e-mail [ladalmeida@hotmail.com](mailto:ladalmeida@hotmail.com)



Eng. Luiz Alexandre Dantas de Almeida  
CREA 210.271.224-9  
IBAPE/RN - n.º 178



Foto 05 – Rua São João, 18



Foto 06 – Rua São João, 18

Rua Alfredo Dias de Figueiredo, 1445 – Cond. Flora Boulevard – Casa I-21, Ponta Negra – Natal/RN – CEP: 59.092-570  
e-mail [ladalmeida@hotmail.com](mailto:ladalmeida@hotmail.com)



Eng. Luiz Alexandre Dantas de Almeida  
CREA 210.271.224-9  
IBAPE/RN - n.º 178



Foto 07 – Rua São João, 18



Foto 08 – Rua São João, 18

Rua Alfredo Dias de Figueiredo, 1445 - Cond. Flora Boulevard - Casa I-21, Ponta Negra - Natal/RN - CEP: 59.092-570  
e-mail [ladalmeida@hotmail.com](mailto:ladalmeida@hotmail.com)





Foto 09 – Rua São João, 18



Foto 10 – Rua João Pereira da Silva, 27





Foto 11 – Rua João Pereira da Silva, 27



Foto 12 – Rua João Pereira da Silva, 27



Eng. Luiz Alexandre Dantas de Almeida  
CREA 210.271.224-9  
IBAPE/RN - n.º 178



Foto 13 – Rua João Pereira da Silva, 27



Foto 14 – Loteamento Vista Bela – Quadra 16 – Lote 5

Rua Alfredo Dias de Figueiredo, 1445 - Cond. Flora Boulevard - Casa I-21, Ponta Negra - Natal/RN - CEP: 59.092-570  
e-mail [ladalmeida@hotmail.com](mailto:ladalmeida@hotmail.com)



Eng. Luiz Alexandre Dantas de Almeida  
CREA 210.271.224-9  
IBAPE/RN - n.º 178



Foto 15 – Loteamento Vista Bela – Quadra 16 – Lote 5

Rua Alfredo Dias de Figueiredo, 1445 - Cond. Flora Boulevard - Casa I-21, Ponta Negra - Natal/RN - CEP: 59.092-570  
e-mail [ladalmeida@hotmail.com](mailto:ladalmeida@hotmail.com)

