



**Poder Judiciário  
Justiça Comum  
Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba**

## **PROCESSO ADMINISTRATIVO**

**PROCESSO nº 2024084677 (PA-TJ)**

Assunto: HONORÁRIOS PERICIAIS - Expediente do Juízo da 2ª Vara da Comarca de Bayeux, requisitando pagamento de honorários em favor de CAETANO MOREIRA FALCÃO NETO, pela perícia realizada no Processo nº 0800592-63.2021.8.15.0751, movido por ALEUDA BRITO MILANÊS DANTAS, em face de LUCIANO ANSELMO DANTAS.

Data da Autuação: 10/07/2024

Parte: Caetano Moreira Falcão Neto e outros(1)



**Poder Judiciário da Paraíba  
2ª Vara Mista de Bayeux**

ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS (52) 0800592-63.2021.8.15.0751

**DESPACHO**

Vistos, etc.

Dando prosseguimento ao feito, determino que a avaliação do imóvel seja feita por um Corretor de Imóveis e, para tal encargo, nomeio CAETANO MOREIRA FALCÃO NETO, com endereço na Rua Alírio Wanderley, 215, Apto 1005, Treze de Maio, João Pessoa/PB, 58025-090, fone: (83) 99171-5665, email: caetanofalcao@creci.org.br

Proceda sua intimação para dizer se aceita a nomeação, informando-lhe que os honorários serão requisitados ao TJPB, após a juntada do Laudo aos autos.

Fixo os honorários em R\$ 438, 69 conforme tabela da Resolução 09/2017 e Ato da Presidência 43/2022.

Intimem-se.

BAYEUX, 15 de fevereiro de 2024.

Juiz(a) de Direito





**PODER JUDICIÁRIO DA PARAÍBA  
2ª VARA MISTA DA COMARCA DE BAYEUX**

Av. Liberdade, 900, Baralho, Bayeux - PB, CEP 58306-001 - TEL: (83) 3232-3250 - e-mail: bex.2vara@tjpj.jus.br

Ação nº 0800592-63.2021.8.15.0751

CLASSE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS (52)

ASSUNTO [Alienação Judicial]

Nome: ALEUDA BRITO MILANES DANTAS

Promovente(s) Endereço: Rua Emilene Ribeiro Aranha Dell'Of, 27, Térreo, Jardim Aeroporto, BAYEUX - PB - CEP: 58113-450

Nome: LUCIANO ANSELMO DANTAS

Promovido(s) Endereço: Rua Vereadora Josefa Fausto, 101, Tambay, BAYEUX - PB - CEP: 58110-520

**DESPACHO/ MANDADO DE CITAÇÃO E INTIMAÇÃO**

Valendo esta decisão como carta de citação e intimação, nos termos do art. 108 do Código de Normas Judiciais da Corregedoria Geral da Justiça do Estado da Paraíba:

Código de Normas da CGJ/PB: (...)  
Art. 108. Fica autorizado o uso do despacho como carta citação/notificação/intimação/precatória/ofício pelos magistrados do primeiro grau de jurisdição, o qual consiste na prolação de ato decisório cujo teor sirva, automaticamente, de instrumento para citação, intimação, notificação, deprecação ou ofício.

**Defiro a gratuidade judiciária** requerida (art. 98 e seguintes, NCPC), uma vez que há elementos nos autos que evidenciam os pressupostos legais para a concessão do benefício, aptos a autorizar a presunção relativa da alegação de insuficiência de recursos (art. 99, §§ 2º e 3º, NCPC).

Deixo de aplicar o disposto no art. 334 do Código de Processo Civil, dada a absoluta impossibilidade de absorção deste ato pela pauta do juízo com prestígio ao princípio da celeridade, sem prejuízo, porém, de designação de audiência com este norte a qualquer tempo, à luz do art. 139, inciso V, do mesmo diploma legal, ou inclusão de ensejo a tanto em eventual audiência de instrução.

Cite-se, pelo correio (art. 247, *caput*, do CPC) ou através do cadastro de litigantes/órgãos do PJE, para que, **no prazo de 15 (quinze) dias**, apresente contestação na forma do art. 335 do Código de Processo Civil, a contar da juntada do aviso de recebimento (art. 335, II c/c art. 183, ambos do NCPC), sob pena de revelia (art. 344 do CPC).



Assinado eletronicamente por: ANTONIO RUDIMACY FIRMINO DE SOUSA - 11/08/2021 22:36:52  
<https://pje.tjpj.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21081122365206600000044611332>  
Número do documento: 21081122365206600000044611332

Num. 46968817 - Pag. 1

Não havendo contestação, certifique-se a revelia e os efeitos do art. 344 do CPC. Havendo contestação, intime-se o autor à impugnação no prazo legal de **15 (quinze) dias**. Com ou sem a impugnação, venham os autos conclusos a despacho para produção de provas.

Cumpre-se.

Bayeux-PB, data e assinatura digitais.

PARA VISUALIZAR A CONTRAFÉ E OS DEMAIS DOCUMENTOS QUE ACOMPANHAM A INICIAL, ACESSE O LINK:  
<https://pje.tpb.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>

**Documentos associados ao processo**

Título	Tipo	Chave de acesso**
Petição Inicial	Petição Inicial	21021010292372800000037459258
AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL	Comunicações	21021010292628200000037459263
PROCURAÇÃO E DOCUMENTOS - ALEUDA	Outros Documentos	21021010292764100000037459265
CÓPIA INTEGRAL DO PROCESSO - ALEUDA_compressed-1-100	Documento Prova Emprestada	21021010292927300000037459783
CÓPIA INTEGRAL DO PROCESSO - ALEUDA_compressed-101-200	Documento Prova Emprestada	21021010293180600000037459798
Despacho	Despacho	21031609223506400000038315115
Despacho	Despacho	21032009294734300000038745593
Expediente	Expediente	21032009294734300000038745593
Petição	Petição	21040716044996100000039494467
EXTRATOS BANCÁRIOS E DO IRRF - ALEUDA	Documento de Comprovação	21040716045863000000039494472

Juiz de Direito



Assinado eletronicamente por: ANTONIO RUDIMACY FIRMINO DE SOUSA - 11/08/2021 22:36:52  
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21081122365206600000044611332>  
Número do documento: 21081122365206600000044611332

Num. 46968817 - Pág. 2



09/07/2024

Número: **0800592-63.2021.8.15.0751**

Classe: **ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS**

Órgão julgador: **2ª Vara Mista de Bayeux**

Última distribuição : **10/02/2021**

Valor da causa: **R\$ 5.000,00**

Assuntos: **Alienação Judicial**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
ALEUDA BRITO MILANES DANTAS (REQUERENTE)	EVLISON CARLOS DE OLIVEIRA BRAZ (ADVOGADO)
LUCIANO ANSELMO DANTAS (INTERESSADO)	ADRIANA MARIA RODRIGUES (ADVOGADO)
CAETANO MOREIRA FALCAO NETO (TERCEIRO INTERESSADO)	

**Documentos**

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
93423 441	08/07/2024 16:57	<a href="#">Requisicao pericia_0800592-63.2021.8.15.0751</a>	Outros Documentos



**ESTADO DA PARAÍBA  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**REQUISIÇÃO DE RESERVA ORÇAMENTÁRIA E PAGAMENTO DE HONORÁRIOS**

**1. DA COMPETÊNCIA DA UNIDADE JUDICIÁRIA**

Excelentíssimo Presidente do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba,

Considerando que o(a) Senhor(a) CAETANO MOREIRA FALCÃO NETO aceitou o encargo de Tradutor, Interprete ou perito, venho requerer que seja realizada a **Reserva Orçamentária** para suportar o encargo relativo a despesa decorrente dos serviços prestados nos autos adiante especificado.

Por oportuno, informo ainda, que a parte ALEUDA BRITO MILANÊS DANTAS é beneficiária da Justiça Gratuita, conforme despacho proferido ID 46968817.

**1.1 DOS DADOS GERAIS DO PROCESSO**

1.1.1 Processo judicial Nº. 0800592-63.2021.8.15.0751

1.1.2 Natureza da ação: ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS

1.1.3 Unidade judiciária requisitante: 2ª VARA MISTA DE BAYEUX-PB

1.1.4 Autor (es): ALEUDA BRITO MILANÊS DANTAS CPF/CNPJ: 461.905.544-15

1.1.5 Réu (s): LUCIANO ANSELMO DANTAS CPF/CNPJ: 047.607.184-43

1.1.6 Natureza do serviço: ( ) Tradução ( ) Interpretação ( X ) Perícia

1.1.7 Natureza dos honorários: ( ) Adiantamento ( X ) Finais

1.1.8 Valor arbitrado R\$ 438,69 (quatrocentos e trinta e oito reais e sessenta e nove centavos)

**1.2 DOS DADOS DO PERITO**

1.2.1 Nome: CAETANO MOREIRA FALCÃO NETO

1.3.2 Endereço: RUA ALÍRIO WANDERLEY, 215 - APTO 1005, TREZE DE MAIO - JOÃO PESSOA/PB. CEP: 58.025-090

1.2.3 Telefone (s): 83 99171-5665

1.2.4 CPF: 009.653.954-21

1.2.5. Banco: SANTANDER

1.2.6. Agência: 4188

1.2.7 Conta corrente: 01005599-8





**ESTADO DA PARAÍBA  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

1.2.6 Inscrição INSS:

**ou** 1.2.7 Inscrição PIS/PASEP: PIS: 127.254.374-41

1.2.8 Inscrição no Conselho Competente: CRECI/PB - 6116 E CNAI 20.497

**Nota:** O prestador deve apresentar documento hábil que comprove sua quitação junto ao conselho.

**1.3 ANEXAR AS SEGUINTE PEÇAS:**

1.3.1 Decisão que deferiu a gratuidade judiciária.

1.3.2 Decisão que arbitrou os honorários periciais.

BAYEUX-PB em 08/07/2024

**Ana Claudia Cavalcante de Arruda Oliveira**  
Servidor Responsável  
Matrícula Nº 477.296-2

**Antonio Rudimacy Firmino de Sousa**  
Juiz (a) de Direito



2

MPAR – Versão 03 – 25/05/2017



Assinado eletronicamente por: ANTONIO RUDIMACY FIRMINO DE SOUSA - 08/07/2024 16:57:49  
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24070816574899000000087623842>  
Número do documento: 24070816574899000000087623842

Num. 93423441 - Pag. 2



Número: **0800592-63.2021.8.15.0751**

Classe: **ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS**

Órgão julgador: **2ª Vara Mista de Bayeux**

Última distribuição : **10/02/2021**

Valor da causa: **R\$ 5.000,00**

Assuntos: **Alienação Judicial**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
ALEUDA BRITO MILANES DANTAS (REQUERENTE)	EVLISON CARLOS DE OLIVEIRA BRAZ (ADVOGADO)
LUCIANO ANSELMO DANTAS (INTERESSADO)	ADRIANA MARIA RODRIGUES (ADVOGADO)
CAETANO MOREIRA FALCAO NETO (TERCEIRO INTERESSADO)	

**Documentos**

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
91116 902	27/05/2024 08:36	<a href="#"><u>Petição (3º Interessado)</u></a>	Petição (3º Interessado)
91116 907	27/05/2024 08:38	<a href="#"><u>Petição</u></a>	Petição

# Caetano Falcão

Corretor de Imóveis  
Perito Avaliador Imobiliário

CRECI/PB 6116 | CNAI 20497

(83) 9 9171-5665

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2<sup>a</sup> Vara Mista de Bayeux-PB

REQUERENTE: ALEUDA BRITO MILANES DANTAS  
CONTRA-INTERESSADO: LUCIANO ANSELMO DANTAS  
Processo nº: 0800592-63.2021.8.15.0751

**CAETANO MOREIRA FALCÃO NETO**, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência, dentro do prazo legal, o Laudo Pericial em Anexo.

Isto posto, requer, por fim, a expedição de mandado de pagamento dos honorários, em seu favor.

É o que requer,

Pede deferimento.

João Pessoa, 27 de maio de 2024.

---

**CAETANO FALCÃO**  
CRECI/PB - 6116  
CNAI - 20497



R. Catulo da Paixão Cearense, 89 - sala 8, Jampa Connect  
João Pessoa/PB - CEP: 58.033-060



Assinado eletronicamente por: CAETANO MOREIRA FALCAO NETO - 27/05/2024 08:36:37  
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24052708363729200000085605376>  
Número do documento: 24052708363729200000085605376

Num. 91116902 - Pág. 1

**EXMO. SENHOR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2<sup>a</sup> VARA MISTA DA  
COMARCA DE BAYEUX/PB.**

**LAUDO**

**Nº DO PROCESSO: 0800592-63.2021.8.15.0751**

**REQUERENTE: ALEUDA BRITO MILANES DANTAS**

**REQUERIDO: LUCIANO ANSELMO DANTAS**

**AÇÃO: AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO COM ALIENAÇÃO  
JUDICIAL DE BEM COMUM**

**LOCAL: MUNICÍPIO DE BAYEUX/PB**

1



Assinado eletronicamente por: CAETANO MOREIRA FALCAO NETO - 27/05/2024 08:38:08  
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24052708380772400000085605381>  
Número do documento: 24052708380772400000085605381

Num. 91116907 - Pág. 1

## **PREÂMBULO**

Em cumprimento à nomeação judicial, em 22/05/2024, às 10h, comparecemos ao imóvel objeto do litígio, para realização da visita técnica pericial. Estiveram em campo o perito Caetano Moreira Falcão Neto e os Assistentes Técnicos Avaliadores Aline Heyde Oliveira Pinto, Luiz Carlos de Souza Júnior e Paulo Ronaldo Martins de Lacerda Filho. Foi realizada uma vistoria no local observando as benfeitorias e coletando todos os dados necessários para a elaboração do Laudo.



## SUMÁRIO

<b>PREÂMBULO</b>	<b>2</b>
<b>LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA</b>	<b>4</b>
<b>OBJETIVO</b>	<b>4</b>
<b>METODOLOGIA</b>	<b>4</b>
<b>VISTORIA</b>	<b>5</b>
<b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO</b>	<b>5</b>
LOCALIZAÇÃO	5
CARACTERIZAÇÃO	6
CONTEXTO URBANO	10
<b>PESQUISA DE MERCADO</b>	<b>11</b>
<b>HOMOGENEIZAÇÃO</b>	<b>11</b>
<b>EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS</b>	<b>12</b>
<b>GRÁFICO MERCADOLÓGICO</b>	<b>15</b>
<b>CONCLUSÃO</b>	<b>15</b>
<b>RESPONSÁVEL TÉCNICO</b>	<b>17</b>
AUXILIARES TÉCNICOS	17
<b>ANEXO I – Certificado de registro de avaliador imobiliário do Perito</b>	<b>18</b>
<b>ANEXO II – Declaração de Avaliação Mercadológica</b>	<b>19</b>
<b>ANEXO III – Certidão de Regularidade Profissional do Perito</b>	<b>20</b>



## **LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Caetano Falcão, Corretor de Imóveis devidamente registrado no CRECI/PB sob N° 6116 e no CNAI sob N° 20497, em atendimento a sua solicitação apresenta o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica/PTAM.

## OBJETIVO

A finalidade do presente laudo é opinar sobre valor de mercado do imóvel tipo galpão, abaixo descrito, com foco na transação de compra e venda.

## METODOLOGIA

Este laudo apresenta os procedimentos metodológicos de conformidade com a ABNT-NBR/14653-1 e 14-653-3, com as Resoluções COFECI 957/2006, 1066/2007, Ato Normativo nº 001/2011 (que normatiza a inscrição no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários e dá outras providências) e ainda de acordo com a sentença final do TRF1 nº 1001052092.2007.4.01.3400, onde esclarece que o corretor (a) de imóveis está legalmente habilitado (a) a realizar avaliações mercadológicas.

Neste Laudo de Avaliação, utilizou-se o Método Comparativo direto de dados do mercado, que é o mais recomendado e utilizado para avaliação de imóveis. Consiste na obtenção do valor de mercado de imóveis similares, análises documentais, identificação em campo dos itens necessários para realização da avaliação, bem como conhecimentos específicos das áreas afins. Para elaboração deste considera-se a pesquisa de mercado com imóveis comparativos ou paradigmas obtidos com proprietários, corretores, imobiliárias, cartório, entre outros, sempre levando em consideração a realidade atual do mercado. Utilizou-se dos procedimentos da norma ABNT, NBR 14653-1 e 14653-3 e Resolução 1066/2007 COFECI, pesquisas de dados do mercado, documental, entre outros.



## VISTORIA

Em cumprimento à nomeação judicial, em 22/05/2024, às 10h, comparecemos ao imóvel objeto do litígio, para realização da visita técnica pericial. Estiveram em campo o perito Caetano Moreira Falcão Neto e os Assistentes Técnicos Avaliadores Aline Heyde Oliveira Pinto, Luiz Carlos de Souza Júnior e Paulo Ronaldo Martins de Lacerda Filho. Foi realizada uma vistoria no local observando as benfeitorias e coletando todos os dados necessários para a elaboração do Laudo.

Para os registros foi utilizado um telefone celular da Samsung modelo S21FE, os registros fotográficos foram obtidos com a câmera na resolução normal, no formato 16:9, no foco 1.0 e estão expostos abaixo sem nenhum tipo de tratamento, seja de cores ou luminosidade.

## IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado na Rua Epitácio Pessoa, 32, no Bairro Centro - Município de Bayeux/PB, e seu acesso é livre e desimpedido, por arruamento regular.

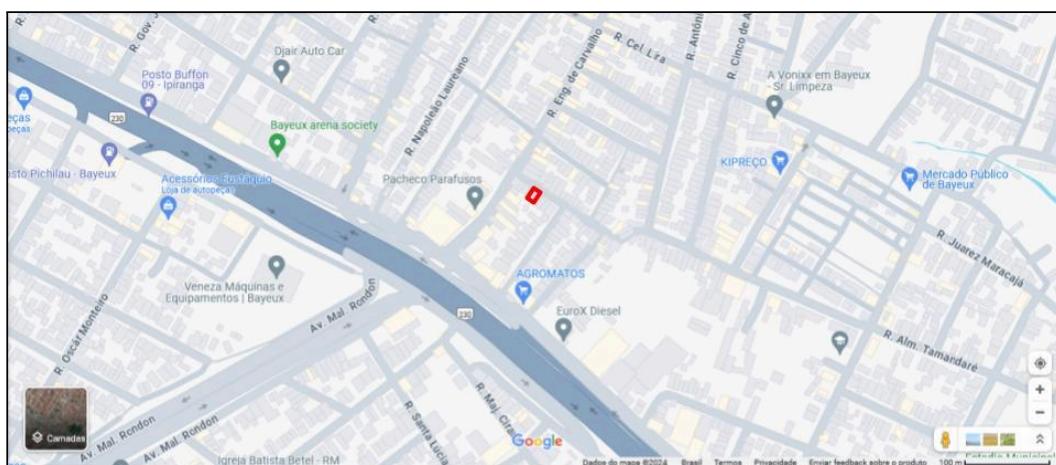


Figura 1 - Visão geral da localização do imóvel avaliado





Figura 2 - Visão geral da localização do imóvel avaliado por imagem de satélite



Figura 3 - Visão detalhada da localização do imóvel avaliado por imagem de satélite

## CARACTERIZAÇÃO

Trata-se de um imóvel tipo galpão com estrutura comercial, em um único piso (térreo), em terreno com área total de 50m<sup>2</sup> (5m de frente e fundo e 10m em ambas as laterais), de orientação solar norte, em padrão construtivo baixo, com estado de conservação variando entre péssimo e ruim e com necessidade aparente de reparos.

A edificação é composta por um salão que proporciona a entrada de até 02 (dois) carros e, aos fundos, um cômodo utilizado como escritório/depósito de peças, um banheiro com área de banho e um mezanino montado em madeira utilizado como depósito de ferramentas e insumos. A estrutura do teto é de linhas de madeira



cobertas com telhas. o imóvel ocupa toda a área do lote, não possui recuos em nenhum dos lados e possui áreas internas em piso de cimento. Do ponto de vista documental não houve acesso a certidão de inteiro teor e a certidão de ônus reais para a confirmação da propriedade do imóvel, da metragem do terreno, da área construída e/ou qualquer ônus que recaia sobre ele. Do ponto de vista de tributos municipais ressalta-se que eventuais débitos, seu montante ou a sua natureza não são objeto desta avaliação.

Sobre a condição da avaliação: o imóvel avaliado, atualmente, encontra-se ocupado e o avaliador teve acesso livre a todas as dependências internas e externas. As informações sobre cercanias, dimensões e posição solar do imóvel foram obtidas através de visita técnica pericial, realizada no dia 22/05/2024, declarações do ocupante, vizinhos e de imagens gratuitas de satélite, via Google Earth.



Figura 4 - fachada do galpão





Figura 5 - perspectiva de visão da porta de frente para os fundos



Figura 6 - perspectiva de visão dos fundos para a porta da frente





Figura 7 - mesa de trabalho, acesso ao escritório/depósito (esq.) e acesso ao banheiro (frente)

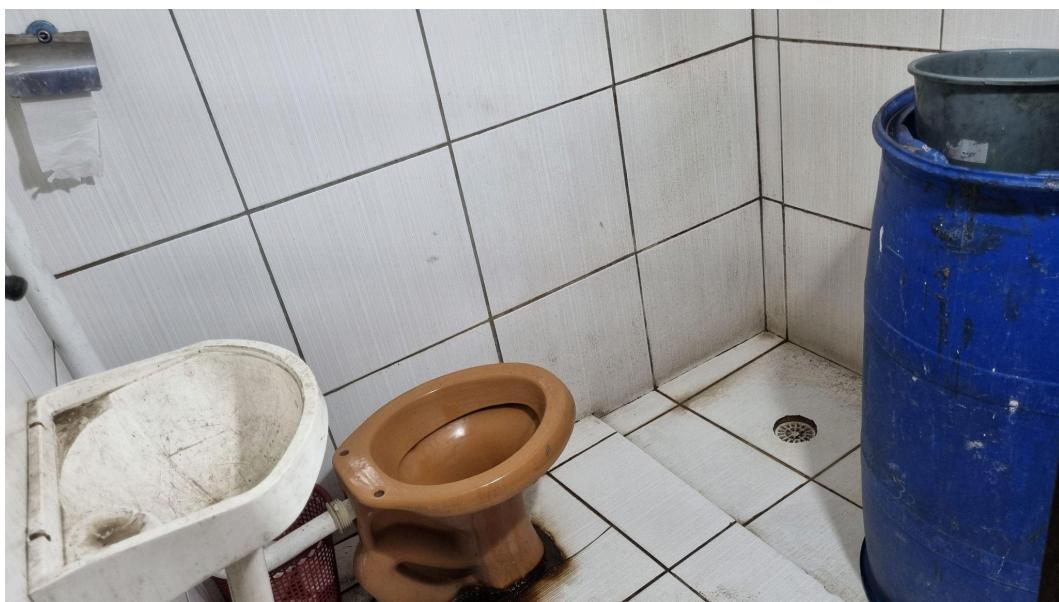


Figura 8 - banheiro com área de banho





Figura 9 - mezanino/depósito



Figura 10 - telhado e instalações elétricas

## CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliado encontra-se com rede de abastecimento de água, sem rede coletora de esgoto, com energia elétrica, em área com iluminação pública precária, rede de telefonia e internet, serviço de coleta de resíduos, em rua com



pavimento de calçamento de pedras, com acesso próximo (com distância inferior a 1km) a transporte público coletivo, mercado, padaria e posto de combustível.

## PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado revelou 10 (dez) amostras (Quadro 1), as quais foram coletadas durante o período de 24/05/2024 a 26/05/2024, todas na região, em regime de oferta pública de venda, cujas características são similares e aproximadas ao imóvel avaliado.

QUADRO I - Caracterização das amostras				
AMOSTRA	ÁREA (m <sup>2</sup> )	LOCALIZAÇÃO	CARACTERÍSTICA	VALOR POR m <sup>2</sup>
1	204,000	Bayeux	Ponto comercial de esquina	R\$ 1.421,56
2	160,000	Tibiri	Galpão	R\$ 937,50
3	1.141,000	Bayeux	Galpão	R\$ 1.577,56
4	300,000	Santa Rita	Ponto comercial	R\$ 1.033,33
5	484,000	Bayeux	Ponto comercial	R\$ 1.074,38
6	700,000	Santa Rita	Ponto comercial	R\$ 1.333,33
7	374,000	Santa Rita	Conjunto comercial	R\$ 1.604,27
8	127,000	Bayeux	Ponto comercial	R\$ 1.181,10
9	1.200,000	Santa Rita	Conjunto comercial	R\$ 875,00
10	385,000	Bayeux	Ponto comercial	R\$ 1.688,31

Quadro 1 - Amostras obtidas na pesquisa de mercado, realizada no período de 24/05/2024 a 26/05/2024, no município de Bayeux/PB e arredores.

## HOMOGENEIZAÇÃO

Os valores dos imóveis são apresentados na última coluna do Quadro 1. A pesquisa de mercado revelou dez amostras (Quadro 1), as quais foram coletadas durante o período de 24/05/2024 a 26/05/2024, todas na região de Bayeux e arredores, em regime de oferta pública de venda, cujas características são similares e aproximadas ao imóvel avaliado.

Como as amostras se baseiam em imóveis não negociados, mas em regime de oferta pública de venda, sendo tais valores no mercado brasileiro, com frequência, superestimados em relação ao valor real do imóvel (busca comum de



proprietários por uma margem de negociação), é imperioso a aplicação de um redutor para adequá-lo ao valor de mercado.

A busca por um percentual de deságio que possa representar o valor pelo qual o imóvel deverá ser, formalmente, negociado é importante para que se promova o máximo possível de precisão na avaliação do imóvel em questão e um subsídio consubstanciado para o melhor embasamento da avaliação. Assim, os valores dos imóveis foram ajustados de acordo com o de deságio de 10% (dez por cento) nas amostras obtidas, na pesquisa de mercado listadas no Quadro 1, resultado que é demonstrado no Quadro 2 e será a base para os cálculos deste parecer.

QUADRO II - Amostras com fator de deságio aplicado					
AMOSTRA	ÁREA (m <sup>2</sup> )	LOCALIZAÇÃO	CARACTERÍSTICA	VALOR POR m <sup>2</sup>	VALOR POR m <sup>2</sup> COM DESÁGIO
1	300,000	Bayeux	Ponto comercial de esquina	R\$ 1.421,56	R\$ 1.279,40
2	160,000	Tibiri	Galpão	R\$ 937,50	R\$ 843,75
3	1.141,000	Bayeux	Galpão	R\$ 1.577,56	R\$ 1.419,80
4	300,000	Santa Rita	Ponto comercial	R\$ 1.033,33	R\$ 930,00
5	484,000	Bayeux	Ponto comercial	R\$ 1.074,38	R\$ 966,94
6	700,000	Santa Rita	Ponto comercial	R\$ 1.333,33	R\$ 1.200,00
7	374,000	Santa Rita	Conjunto comercial	R\$ 1.604,27	R\$ 1.443,84
8	127,000	Bayeux	Ponto comercial	R\$ 1.181,10	R\$ 1.062,99
9	1.200,000	Santa Rita	Conjunto comercial	R\$ 875,00	R\$ 787,50
10	385,000	Bayeux	Ponto comercial	R\$ 1.688,31	R\$ 1.519,48

Quadro 2 - Amostras obtidas na pesquisa de mercado, realizada no período de 24/05/2024 a 26/05/2024, no município de Bayeux/PB e arredores, com percentual de deságio de 10% aplicado.

## Evolução dos Cálculos

O primeiro passo da homogeneização das amostras é a obtenção da média aritmética, segundo a fórmula abaixo:

### 1) Cálculo da Média Aritmética:



Média Aritmética = Somatório dos valores por metro quadrado obtidos dividido pelo número total de amostras

Portanto:

$$R\$ 1.279,40 + R\$ 843,75 + R\$ 1.419,80 + R\$ 930,00 + R\$ 966,94 + R\$ 1.200,00 + R\$ 1.443,84 + R\$ 1.062,99 + R\$ 787,50 + R\$ 1.519,48 / 10 = R\$ 1.145,37$$

Média aritmética = R\$ 1.145,37

O segundo passo para a homogeneização das amostras é o cálculo da média ponderada, segundo a fórmula abaixo:

2) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se o fator de ponderação de 20% (vinte por cento), portanto o limite superior corresponde à média aritmética acrescida de 20% e o limite inferior corresponde à média aritmética deduzida de 20%.

Portanto:

Limite superior: R\$ 1.145,37 + 20% = R\$ 1.374,44
Média ponderada
Limite inferior R\$ 1.145,37 – 20% = R\$ 916,30

3) Eliminação das amostras fora do intervalo

O terceiro e último passo para a homogeneização das amostras é a eliminação daquelas que apresentarem valores fora do limite estabelecido, ou seja: considerar-se-á apenas as amostras com valor entre o limite inferior (R\$ 916,30) e o limite superior (R\$ 1.374,44), definido no cálculo da Média Ponderada.



No caso em tela restaram cinco amostras, conforme Quadro 3:

QUADRO III - Amostras dentro do intervalo da Média Ponderada					
AMOSTRA	ÁREA (m <sup>2</sup> )	LOCALIZAÇÃO	CARACTERÍSTICA	VALOR POR m <sup>2</sup>	VALOR POR m <sup>2</sup> COM DESÁGIO
1	300,000	Bayeux	Ponto comercial de esquina	R\$ 1.421,56	R\$ 1.279,40
4	300,000	Santa Rita	Ponto comercial	R\$ 1.033,33	R\$ 930,00
5	484,000	Bayeux	Ponto comercial	R\$ 1.074,38	R\$ 966,94
6	700,000	Santa Rita	Ponto comercial	R\$ 1.333,33	R\$ 1.200,00
8	127,000	Bayeux	Ponto comercial	R\$ 1.181,10	R\$ 1.062,99

Quadro 3 - Amostras obtidas na pesquisa de mercado, realizada no período de 24/05/2024 a 26/05/2024, no município de Bayeux/PB e arredores, que se enquadram no intervalo obtido após o cálculo da Média Ponderada.

Após a homogeneização das amostras a metodologia determina o cálculo de uma Nova Média Aritmética considerando apenas as amostras enquadradas no intervalo da Média Ponderada, conforme a fórmula abaixo:

#### 4) Cálculo da Nova Média Aritmética:

Nova Média Aritmética = Somatório dos valores por metro quadrado obtidos dividido pelo número total de amostras enquadradas no intervalo da Média Ponderada.

Portanto:

$$\text{R\$ } 1.279,40 + \text{R\$ } 930,00 + \text{R\$ } 966,94 + \text{R\$ } 1.200,00 + \text{R\$ } 1.062,99 / 5 = \\ \text{R\$ } 1.087,87$$

Portanto a Nova Média Aritmética é R\\$ 1.087,87

Assim sendo, o valor estimado do imóvel corresponde ao valor do metro quadrado médio dos imóveis similares na área multiplicado pela área do imóvel.  
Portanto:



$50m^2 \times R\$ 1.087,87 = R\$ 54.393,50$  (cinquenta e quatro mil trezentos e noventa e três reais e cinquenta centavos).

### GRÁFICO MERCADOLÓGICO

O poder de predição do modelo utilizado no presente laudo pode ser verificado no gráfico mercadológico abaixo (Figura 11), que evidencia a conformidade entre os preços observados nas diversas coletas de dados, após a homogeneização, e o valor calculado para o imóvel avaliado, sem depreciação.

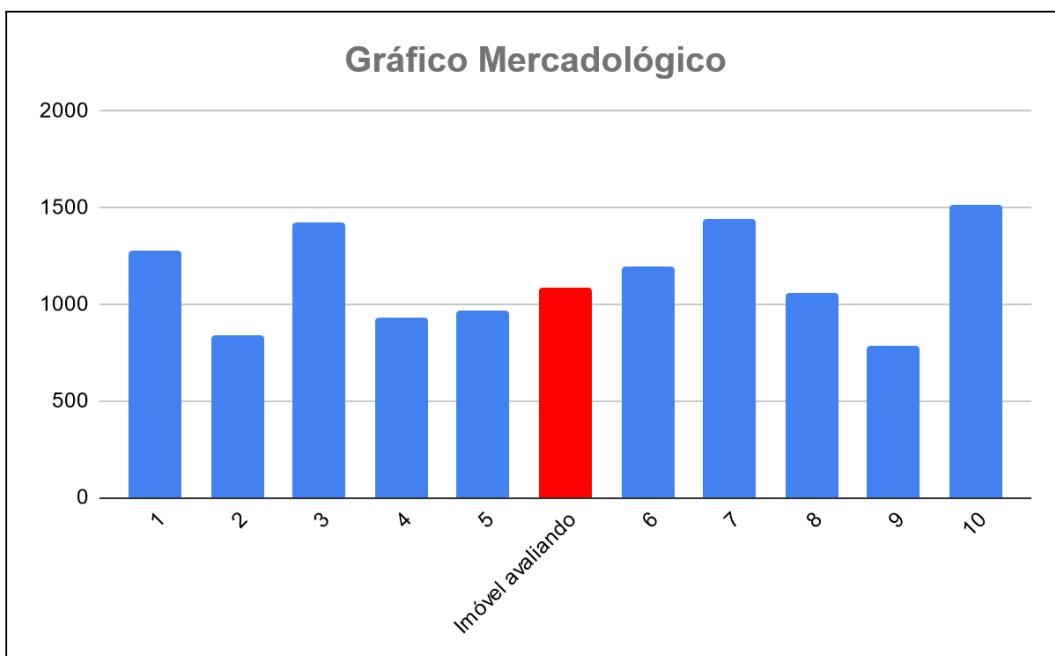


Figura 11 - Gráfico mercadológico evidenciando a conformidade entre os valores observados nas diversas coletas de dados, após a homogeneização, e o valor calculado para o imóvel avaliado.

### CONCLUSÃO

No presente Laudo, foram expostos estudos, pesquisas e procedimentos de acordo com Resolução 1066/2007 COFECI, onde foram levantados todos os itens necessários para determinação do valor do imóvel avaliado.



Realizado pelo método comparativo direto de dados do mercado, ponderando as características e atributos dos dados obtidos por meio de homogeneização normatizada que permite a determinação do valor, levando em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado, foram cumpridos todos os quesitos estabelecidos na NBR 14-653-1/3 da ABNT, dessa forma conclui-se que, o valor do imóvel objeto deste laudo é de **R\$ 54.393,50** (cinquenta e quatro mil trezentos e noventa e três reais e cinquenta centavos), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento) para mais ou para menos, ou seja: entre o mínimo de R\$ 51.673,83 (cinquenta e um mil seiscientos e setenta e três reais e oitenta e três centavos) e o máximo de R\$ 57.113,18 (cinquenta e sete mil cento e treze reais e dezoito centavos).

João Pessoa, 26 de maio de 2024.



## **RESPONSÁVEL TÉCNICO**

### **Caetano Moreira Falcão Neto**

Corretor de Imóveis inscrito no CRECI/PB, desde 2013, sob nº 6116 e Perito Avaliador Imobiliário inscrito no CNAI, desde 2017, sob nº 20497; graduado em Turismo pela UFPB; Curso Avaliador Mercadológico de Imóveis - CRECI/PB 2013, 2017 e 2021; Curso Documentação Imobiliária e Cartorária - CRECI/PB 2021; Curso Perito Judicial - CRECI/PB 2021 e 2023.

## **AUXILIARES TÉCNICOS**

### **Aline Heyde de Oliveira Pinto**

Corretora de imóveis inscrita no CRECI/PB, desde 2022, sob número 11932 e Perita Avaliadora inscrita no CNAI, desde 2023, sob número 44390; graduada em Processos Gerenciais pela Universidade Estácio de Sá; Curso de Documentação de Imóveis Para Profissionais - REGISTRE 2022; Curso de Avaliação e Perícia Mercadológica de Imóveis - CRECI/PB 2023.

### **Luiz Carlos de Souza Júnior**

Corretor de imóveis inscrito no CRECI/PB, desde 2019, sob nº 9265 e Perito Avaliador Imobiliário inscrito no CNAI, desde 2020, sob nº 31419; graduado em comunicação social (Publicidade e Propaganda) pelo UNIESP (antigo IESP) ; PÓS GRADUAÇÃO em Marketing Avançado pela UNIESP (Antigo IESP).

### **Paulo Ronaldo Martins de Lacerda Filho**

Corretor de imóveis inscrito no CRECI/PB, desde 2014, sob nº 6874 e Engenheiro Civil inscrito no CREA/PB, desde 2023, sob nº 11865842023. Graduado em Transações Imobiliárias pela UNEPI e Engenharia Civil pela Unipe. Além de Curso de Formação em Engenharia de Avaliações e Perícias de Imóveis Urbanos com Inferência Estatística Aplicada, 2024.



**ANEXO I – Certificado de registro de avaliador imobiliário do Perito Caetano Moreira Falcão Neto**



## ANEXO II – Declaração de Avaliação Mercadológica

C O F E C I  
21<sup>a</sup> Região - Paraíba  
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Caetano Moreira Falcao Neto, CPF nº 00965395421, RG nº 2272903 SSP/SP, CRECI nº 6116, Endereço: Rua Alírio Wanderley 215 215, Apto 1005 Treze de Maio, João Pessoa-PB. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Outros

Por solicitação judicial:

Nº do Processo: 0800592632021815

Vara Cível

Comarca: BAYEUX - PB

JOÃO PESSOA-PB , 26 de Maio de 2024

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 072042



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 072042, 26 de Maio de 2024



## ANEXO III – Certidão de Regularidade Profissional do Perito Caetano Moreira Falcão Neto

Conselho.NET / Certidão de Regularidade [https://www.crecipb.conselho.net.br/form\\_emite\\_certidao\\_regularida...](https://www.crecipb.conselho.net.br/form_emite_certidao_regularida...)

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 21ª REGIÃO -  
PARAÍBA  
CRECI/PB

CERTIDÃO DE REGULARIDADE PESSOA FÍSICA

CERTIDÃO EMITIDA EM:  
26/05/2024 ÀS 14:58:10  
CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: [BDNBKX](#)





ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS -> ATÉ 25/06/2024

Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis **CAETANO MOREIRA FALCAO NETO** - registrado com o nome fantasia: **CAETANO FALCÃO**, encontra-se devidamente inscrito(a) nesta Entidade sob o Nº **6116**, desde **23/10/2013**, ESTANDO COM SEU REGISTRO ATIVO, APTO(A) PARA O EXERCÍCIO DE SUAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS NA JURISDIÇÃO DO PARAÍBA conforme faculta a Lei 6.530/78 c/c o Decreto Lei 81.871/78.

Se os dados da Certidão de Regularidade não forem compatíveis com os dados do Corretor(a) de Imóveis, faça uma denúncia em nossa ouvidoria pelo telefone (83)2107-0406 ou pelo nosso site <http://www.creci-pb.gov.br>.

SE NO PERÍODO DE 30 DIAS DE VALIDADE DESTE DOCUMENTO, A PARTIR DA DATA DA SUA EMISSÃO, FOR CONSTATADO POR UM AGENTE FISCAL, DÉBITOS REFERENTES AO NÃO CUMPRIMENTO DE PARCELAMENTOS REALIZADOS, ESTA CERTIDÃO PERDE TOTALMENTE A VALIDADE.

A certidão detalhada poderá ser solicitada na sede e postos avançados do CRECI/PB.

**SEDE:**  
AVENIDA ALMIRANTE BARROSO, 918 - CENTRO - JOÃO PESSOA - PB - CEP: 58013120

Telefone: (83)2107-0406 Fax:

INSCRITO NO CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES (CNAI) EM 15/02/2017 SOB NÚMERO: 20497

20



Assinado eletronicamente por: CAETANO MOREIRA FALCAO NETO - 27/05/2024 08:38:08  
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24052708380772400000085605381>  
Número do documento: 24052708380772400000085605381

Num. 91116907 - P



Página Inicial ► Peritos  
(/sighop/index.jsf)

## Cadastro de Peritos e Órgãos de Perícia

**Tipo de Pessoa:**

Física  Jurídica

**Nome completo:** \*

**Data nascimento:** \*

**Sexo:** \*

Masculino



Alterar foto

**Nome Social:**

**CPF:** \*

**Identidade:** \*

**Órgão:** \*

**INSS/PIS/PASEP:** \*

**Tipos:** \*

PIS/PASEP

**Escolaridade:** \*

Graduação

**Nome da mãe:** \*

**Nome do pai:**

**Email:** \*

**Telefone:** \*

(83) 99171-5665  Tornar dados de contato públicos

## Municípios de atuação: \*

Bayeux

Cabedelo

João Pessoa

Santa Rita

## Profissão \*

Profissão	Área de Atuação	Nº Registro	Opções
Corretor de Imóveis	Perícia e Avaliação Imobiliária	6116	

[Adicionar profissão](#)

## Endereço \*

## CEP \*

58025-090

 Não sei o CEP

## Estado \*

Paraíba (PB)

## Município / Localidade \*

João Pessoa

## Bairro \*

Trez de Maio

## Logradouro \*

R. Alírio Wanderley

## Número \* ?

215

## Complemento

Apto 1005

## Arquivos comprobatórios \*

## Arquivo

## Remover

Certidão de Regularidade profissional Caetano Falcão



Certificado CNAI Caetano Falcão



CNH Caetano Falcão



Identidade profissional Caetano Falcão



## Dados bancários

## Banco: \*

Banco Santander (Brasil) S.A.

## Agência: \*

4188 \_\_\_\_\_

## Conta: \*

010055998 \_\_\_\_\_

## Tipo conta: \*

Corrente

**Arquivo****Remover**

Página do Avaliador CNAI

**Anexar arquivo****Gravar cadastro**



Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba  
Diretoria Especial

Processo nº 2024.084.677

Requerente: Juízo da 2ª Vara da Comarca de Bayeux

Interessado: Caetano Moreira Falcão Neto - Perito Corretor de Imóveis- caetanofalcao@creci.org.br

Os presentes autos versam sobre requisição de pagamento de honorários, no valor de R\$ 438,69 (quatrocentos e trinta e oito reais e sessenta e nove centavos), arbitrados em favor do Perito, Corretor de Imóveis, Caetano Moreira Falcão Neto, CPF 009.653.954-21, nascido em 17/12/1980, PIS/PASEP 12725437441, CBO 3544-10, pela realização de perícia nos autos da Ação nº 0800592-63.2021.8.15.0751, movida por ALEUDA BRITO MILANÊS DANTAS, CPF 461.905.544-15, em face de LUCIANO ANSELMO DANTAS, CPF 047.607.184-43, perante o Juízo da 2ª Vara da Comarca de Bayeux.

A Resolução 09/2017, deste Tribunal, de 21 de junho de 2017, modificada pela Resolução nº 12, de 10 de março de 2021, publicada no Diário da Justiça Eletrônico deste Estado, do dia 11 imediato, disciplinou no âmbito da Justiça Estadual da Paraíba de primeiro e segundo graus, os procedimentos relativos ao pagamento dos honorários periciais, nos casos em que a parte goze da gratuidade da justiça.

No § 1º, do art. 4º, da mencionada resolução, restou anotado que os valores a serem pagos pelos serviços de perícia de responsabilidade de beneficiário da gratuidade da justiça, na hipótese do art. 95, § 3º, II, do Código de Processo Civil, são os fixados na tabela constante no Anexo da Resolução 232, de 13 de julho de 2016, do Conselho Nacional de Justiça.

Em seu art. 5º, ressalvou que o juiz, ao fixar os honorários, poderá ultrapassar o limite fixado na tabela, anexo da Resolução, em até 05 (cinco) vezes, desde que de forma fundamentada e atendendo ao grau de especialização do perito, à complexidade da matéria, o lugar e o tempo exigidos para a prestação do serviço, ficando, nesse caso, o pagamento condicionado à aprovação pelo Conselho da Magistratura.

O Ato 99/2017, da Presidência deste Tribunal, à sua vez, dispôs sobre o procedimento das requisições de pagamento de honorários de peritos, oriundas de processos judiciais em tramitação sob o pálio da justiça gratuita, no âmbito da Justiça Estadual da Paraíba de primeiro e segundo graus.

Laudo pericial anexado às fls. 09/29, dos presentes autos.

Consultando o sistema de cadastro de peritos deste Tribunal - SIGHOP, foi possível constatar que o cadastro do Perito, Corretor de Imóveis, Caetano Moreira Falcão Neto, CPF 009.653.954-21, encontra-se em situação de ativo.

Analizando os autos do processo em referência, verifica-se que o feito se encontra devidamente instruído e obedece às normas legais previstas na Resolução 09/2017, ou seja, constam no presente feito: (1) número do processo ordinário; (2) nome e CPF das partes; (3) valor dos honorários finais; (4) endereço, telefone, inscrição no INSS, número da conta bancária do perito; (5) declaração judicial de reconhecimento do direito à Justiça Gratuita; (6) natureza e característica da atividade desempenhada pelo auxiliar do Juízo, bem como a comprovação de entrega do laudo pericial em cartório.

Em razão do exposto, autorizo a despesa, escudado pelo inciso IV, Parágrafo 1º do Ato nº 03/2021, da Presidência deste Tribunal, publicado no Diário da Justiça Eletrônico deste Estado, do dia 12 de fevereiro de 2021, que delegou atribuições ao Diretor Especial.

À Gerência de Programação Orçamentária deste Tribunal, a fim de que, CASO HAJA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA PARA O CORRENTE EXERCÍCIO, seja emitida nota de empenho, no valor de R\$ 438,69 (quatrocentos e trinta e oito reais e sessenta e nove centavos), em favor do Perito, Corretor de Imóveis, Caetano Moreira Falcão Neto, CPF 009.653.954-21, nascido em 17/12/1980, PIS/PASEP 12725437441, CBO 3544-10, pela realização de perícia nos autos da Ação nº 0800592-63.2021.8.15.0751, movida por ALEUDA BRITO MILANÊS DANTAS, CPF 461.905.544-15, em face de LUCIANO ANSELMO DANTAS, CPF 047.607.184-43, perante o Juízo da 2ª Vara da Comarca de Bayeux.

Emitida a nota de empenho respectiva, sejam os autos devolvidos a esta Diretoria, para ciência da perita nomeada, a fim de providenciar o encaminhamento da nota fiscal da perícia realizada com a indicação do número do processo judicial respectivo, assim como o comprovante de pagamento do imposto, lembrando, ainda, que a nota fiscal deverá ter data posterior à da nota de empenho, obedecendo ao que preconiza o art. 60 da Lei 4.320, através do endereço eletrônico diesp.tjpb.jus.br, para possibilitar o pagamento respectivo, através da Gerência de Finanças e Contabilidade deste Tribunal.

Cientifique-se o Juízo requisitante do inteiro teor da presente decisão, cuja cópia servirá de ofício.

Diretoria Especial do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa, 11 de julho de 2024.

Robson de Lima Cananéa – Diretor Especial



Número: **0800592-63.2021.8.15.0751**

Classe: **ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS**

Órgão julgador: **2ª Vara Mista de Bayeux**

Última distribuição : **10/02/2021**

Valor da causa: **R\$ 5.000,00**

Assuntos: **Alienação Judicial**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
ALEUDA BRITO MILANES DANTAS (REQUERENTE)	EVLISON CARLOS DE OLIVEIRA BRAZ (ADVOGADO)
LUCIANO ANSELMO DANTAS (INTERESSADO)	ADRIANA MARIA RODRIGUES (ADVOGADO)
CAETANO MOREIRA FALCAO NETO (TERCEIRO INTERESSADO)	

**Documentos**

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
93611 373	11/07/2024 09:55	<a href="#">Honorários Periciais - Autorização da despesa</a>	Outros Documentos