



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

PROCESSO ADMINISTRATIVO

PROCESSO nº 2023141626 (PA-TJ)

Assunto: HONORÁRIOS PERICIAIS - Expediente do Juízo da 5ª Vara Cível da Comarca da Capital, requisitando pagamento de honorários, em favor de Antônio Demétrio Freitas Rego, para realização de perícia no processo nº 0025752-16.2008.8.15.2001, movido por Antônio Soares Da Silva, Eliane Maria Alves Soares da Silva, Karina Alves Soares da Silva, Mônica Alves Soares Silva, em face do BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A

Data da Autuação: 25/09/2023

Parte: Antônio Demétrio Freitas Rego e outros(1)



25/09/2023

Número: **0025752-16.2008.8.15.2001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **5ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **03/07/2008**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Assuntos: **Cédula Hipotecária**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
ANTONIO SOARES DA SILVA (EXEQUENTE)	ZELIA MARIA GUSMAO LEE (ADVOGADO)
ELIANE MARIA ALVES SOARES DA SILVA (EXEQUENTE)	ZELIA MARIA GUSMAO LEE (ADVOGADO)
KARINA ALVES SOARES DA SILVA (EXEQUENTE)	ZELIA MARIA GUSMAO LEE (ADVOGADO)
MONICA ALVES SOARES SILVA (EXEQUENTE)	ZELIA MARIA GUSMAO LEE (ADVOGADO)
THIAGO AUGUSTO ALVES SOARES (EXEQUENTE)	ZELIA MARIA GUSMAO LEE (ADVOGADO)
BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A (EXECUTADO)	JULIO CESAR LIMA DE FARIAS registrado(a) civilmente como JULIO CESAR LIMA DE FARIAS (ADVOGADO)
ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
78507 028	31/08/2023 09:30	Ofício (Outros)	Ofício (Outros)



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) **ANTONIO DEMÉTRIO FREITAS REGO**(perito), aceitou o encargo de **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 **[BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A (EXECUTADO), ANTONIO SOARES DA SILVA - CPF: 188.644.814-00 (EXEQUENTE), ZELIA MARIA GUSMAO LEE - CPF: 072.409.104-15 (ADVOGADO), ELIANE MARIA ALVES SOARES DA SILVA - CPF: 526.693.864-15 (EXEQUENTE), KARINA ALVES SOARES DA SILVA - CPF: 008.170.704-51 (EXEQUENTE), MONICA ALVES SOARES SILVA - CPF: 048.727.924-75 (EXEQUENTE), THIAGO AUGUSTO ALVES SOARES - CPF: 064.120.954-11 (EXEQUENTE), JULIO CESAR LIMA DE FARIAS registrado(a) civilmente como JULIO CESAR LIMA DE FARIAS - CPF: 009.105.274-23 (ADVOGADO), ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO - CPF: 569.092.174-20 (TERCEIRO INTERESSADO)]** é beneficiária da Justiça Gratuita, conforme despacho proferido à(s) fl(s).09 DO VOLUME 1 do Processo Digitalizado.

1. 1 DOS DADOS GERAIS DO PROCESSO

1.1.1 Processo judicial Nº **0025752-16.2008.8.15.2001**

1.1.2 Natureza da ação: **[Cédula Hipotecária]**

1.1.3 Unidade judiciária requisitante: **5ª Vara Cível da Capital**

1.1.4 Autor (es): **[BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A (EXECUTADO), ANTONIO SOARES DA SILVA - CPF: 188.644.814-00 (EXEQUENTE), ZELIA MARIA GUSMAO LEE - CPF: 072.409.104-15 (ADVOGADO), ELIANE MARIA ALVES SOARES DA SILVA - CPF: 526.693.864-15 (EXEQUENTE), KARINA ALVES SOARES DA SILVA - CPF: 008.170.704-51 (EXEQUENTE), MONICA ALVES SOARES SILVA - CPF: 048.727.924-75 (EXEQUENTE), THIAGO AUGUSTO ALVES SOARES - CPF: 064.120.954-11 (EXEQUENTE), JULIO CESAR LIMA DE FARIAS registrado(a) civilmente como JULIO CESAR LIMA DE FARIAS - CPF: 009.105.274-23 (ADVOGADO), ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO - CPF: 569.092.174-20 (TERCEIRO INTERESSADO)]**

1.1.5 Réu (s): **EXECUTADO: BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A**

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



Assinado eletronicamente por: ONALDO ROCHA DE QUEIROGA - 31/08/2023 09:30:46
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23083109304617900000073918437>
Número do documento: 23083109304617900000073918437

Num. 78507028 - Pág. 1

1.1.7 Natureza dos honorários: () adiantamento – 30% (trinta por cento) (x) Finais

1.1.8 Valor arbitrado: R\$ 1.200,00(hum mil e duzentos reais) por unidade habitacional, num Total de 17 (dezessete) unidades referentes ao total de promoventes, perfazendo um total de R\$ 19.890,00 (Dezenove, oitocentos e noventa reais).

1.2 DOS DADOS DO PERITO

1.2.1 Nome:ANTONIO DEMÉTRIO FREITAS REGO

1.2.3 Endereço: AV. MAXIMINIANOMACHADO, 36, SALA 202, EDF, EMPRESARIAEL BOFIM-CENTRO- JOÃO PESSOA - PB.

1.2.3 Telefone (s): 83.9.88300474

1.2.4 CPF: 569.092.174-20

1.2.5. Banco: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL . Agência: 0904: Conta corrente:27413-8 :

1.2.6 Inscrição INSS: NIT 1239006981-0

1.2.7 Inscrição PIS/PASEP:

1.2.8 Inscrição no Conselho Competente: 1258

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.

João Pessoa (PB), em 31 de agosto de 2023

DR. ONALDO ROCHA DE QUEIROGA

Juiz de Direito



Assinado eletronicamente por: ONALDO ROCHA DE QUEIROGA - 31/08/2023 09:30:46
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23083109304617900000073918437>
Número do documento: 23083109304617900000073918437

Num. 78507028 - Pág. 2



Número: **0025752-16.2008.8.15.2001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **5ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **03/07/2008**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Assuntos: **Cédula Hipotecária**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
ANTONIO SOARES DA SILVA (EXEQUENTE)	ZELIA MARIA GUSMAO LEE (ADVOGADO)
ELIANE MARIA ALVES SOARES DA SILVA (EXEQUENTE)	ZELIA MARIA GUSMAO LEE (ADVOGADO)
KARINA ALVES SOARES DA SILVA (EXEQUENTE)	ZELIA MARIA GUSMAO LEE (ADVOGADO)
MONICA ALVES SOARES SILVA (EXEQUENTE)	ZELIA MARIA GUSMAO LEE (ADVOGADO)
THIAGO AUGUSTO ALVES SOARES (EXEQUENTE)	ZELIA MARIA GUSMAO LEE (ADVOGADO)
BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A (EXECUTADO)	JULIO CESAR LIMA DE FARIAS registrado(a) civilmente como JULIO CESAR LIMA DE FARIAS (ADVOGADO)
ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
76025 265	14/07/2023 10:46	Decisão	Decisão



Poder Judiciário da Paraíba

5ª Vara Cível da Capital

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156).**0025752-16.2008.8.15.2001**

DECISÃO

Tem-se dos autos que o autor requereu a realização de prova pericial, consoante ID 75010475. No entanto, sendo o autor beneficiário da gratuidade de justiça, a perícia deverá ser realizada em obediência à Resolução 09/2017 TJPB, cujo o valor dos honorários está fixado na tabela oficial anexa à Resolução.

Assim, conforme cadastro de peritos no site do e. TJPB, nomeio o perito em avaliação de imóveis **ANTÔNIO DEMÉTRIO FREITAS RÊGO**, com endereço à Rua Maximiano Figueiredo, 36, sala 202, Centro, João Pessoa/PB, CEP 58013-470, Telefone: (83) 9.9989-5082 e e-mail: dmportalimoveis@hotmail.com, para funcionar no feito como Perito Oficial deste Juízo.

Posto isso, INTIME-SE o competente especialista para, em 05 dias úteis, informar se aceita o encargo, com honorários no valor de R\$ 1.200,00, em razão da complexidade que detém a perícia a ser realizada, acostando currículo, com comprovação da especialização.

No caso de aceite, OFICIE-SE ao e. TJPB, requerendo que seja realizada a reserva orçamentária para suportar o encargo relativo a despesa decorrente dos serviços a serem prestados pelo perito nomeada nos autos.



Assinado eletronicamente por: ONALDO ROCHA DE QUEIROGA - 14/07/2023 10:46:01
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23071410460140700000071615249>
Número do documento: 23071410460140700000071615249

Num. 76025265 - Pág. 1

Em seguida, INTIMEM-SE as partes para, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da intimação do despacho de nomeação do perito, para indicar assistente técnico, apresentar quesitos ou arguir o impedimento ou a suspeição, se for o caso.

Cumpra-se.

João Pessoa, data e assinatura digitais

ONALDO ROCHA DE QUEIROGA

Juiz de Direito



COMARCA DE JOAO PESSOA
RESULTADO DEPENDENCIA
DISTRIBUICAO:

2002008025752-6 13 HORAS 10 MINUTOS
CLASSE: 118-0 EMBARGOS - DEVEDOR
SERIE : 01 VLR: 0,00
PRINC : 2002004002808-2

AUTOR : ANTONIO SOARES DA SILVA
REU : BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/
VARA : 5A. VARA CIVEL
JUIZ : SERGIO MOURA MARTINS
PROMOT: LUCIO MENDES CAVALCANTE

DATA

Nesta data, em cartório, recebi estes autos.

João Pessoa, 03/07/08

03/07/2008

COMARCA DE JOAO PESSOA
RESULTADO DEPENDENCIA
DISTRIBUICAO:

2002008025752-6 13 HORAS 10 MINUTOS
CLASSE: 118-0 EMBARGOS - DEVEDOR
SERIE : 01 VLR: 0,00
PRINC : 2002004002808-2

AUTOR : ANTONIO SOARES DA SILVA
REU : BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/
VARA : 5A. VARA CIVEL
JUIZ : SERGIO MOURA MARTINS
PROMOT: LUCIO MENDES CAVALCANTE

09**00**

ANALISTA/TECNICO(A) JUDICIARIO(A)

João Pessoa,

SEM EFEITO

Nesta data, em cartório, recebi estes autos.

DATA**CERTIDÃO**

Certifico que autuei o presente feito
eo encerrei aos autos principais nº:
2002004.002.808-2. Dau fe.

João Pessoa, 07 de 07 de 2008

*Escrivente***CONCLUSÃO**

Nesta data faço os autos conclusos ao

Exmº. Sr. Ex. Juiz da vara.

João Pessoa, 08/07/08

Kênia

ESC.

*Depois a gabinete judicial***A enlaged para, em 10 dias*
*oferecer impugnacy.**P.I.**Jean 1107**Sergio Moura Martins*
*Juiz de Direito**Kênia*

ANALISTA/TECNICO(A) JUDICIARIO(A),

Nesta data, em cartório, recebi estes autos.
João Pessoa, 11/07/08



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

Estado da Paraíba
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça



Cadastro de Peritos e Órgãos de Perícia

Tipo de Pessoa:

Física Jurídica

Nome completo: *

ANTONIO DEMÉTRIO FREITAS RÊGO

Data nascimento: *

09/11/1966

Sexo: *

Masculino



Alterar foto

Nome Social:

CPF: *

569.092.174-20

Identidade: *

1178898_____

Órgão: *

SSPPB

INSS/PIS/PASEP: *

12390069810

Tipo: *

PIS/PASEP

Escolaridade: *

Técnico

Nome da mãe: *

BENEDITA DE JESUS FREITAS REGO

Nome do pai:

ANTONIO DE OLIVEIRA REGO

Email: *

dimportalimoveis@hotmail.com

Telefone: *

(83) 99989-5082



Tornar dados de contato
públicos

Municípios de atuação: *

Bayeux Cabedelo João Pessoa Santa Rita

Profissão *

Profissão	Área de Atuação	Nº Registro	Opções
Avaliador de Bens Imóveis	Mercado Imobiliário	1258	

[Adicionar profissão](#)

Endereço *

CEP *

58013-470

 Não sei o CEP

Estado *

Paraíba (PB)

Município / Localidade *

João Pessoa

Bairro *

Centro

Logradouro *

R. Maximiano Figueiredo

Número * ?

36

Complemento

sala 202

Arquivos comprobatórios *

Arquivo

Remover

COMPROVANTE DE RESIDENCIA



CPF DEMÉTRIO



Declaração de curso 01



Declaração de curso 02



Dados bancários

Banco: *

Caixa Econômica Federal

Agência: *

0904001_

Conta: *

000000000274138

Tipo conta: *

Corrente

Arquivo**Remover**

Declaração de curso 03



Declaração de curso 04



Declaração de regularidade



DIPLOMA DE CURSO TÉCNICO



RG



RG CRECI

**Gravar cadastro**



Número: **0025752-16.2008.8.15.2001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **5ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **03/07/2008**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Assuntos: **Cédula Hipotecária**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
ANTONIO SOARES DA SILVA (EXEQUENTE)	ZELIA MARIA GUSMAO LEE (ADVOGADO)
ELIANE MARIA ALVES SOARES DA SILVA (EXEQUENTE)	ZELIA MARIA GUSMAO LEE (ADVOGADO)
KARINA ALVES SOARES DA SILVA (EXEQUENTE)	ZELIA MARIA GUSMAO LEE (ADVOGADO)
MONICA ALVES SOARES SILVA (EXEQUENTE)	ZELIA MARIA GUSMAO LEE (ADVOGADO)
THIAGO AUGUSTO ALVES SOARES (EXEQUENTE)	ZELIA MARIA GUSMAO LEE (ADVOGADO)
BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A (EXECUTADO)	JULIO CESAR LIMA DE FARIAS registrado(a) civilmente como JULIO CESAR LIMA DE FARIAS (ADVOGADO)
ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
77190 650	07/08/2023 14:55	Resposta de honorário	Petição
78279 193	27/08/2023 16:59	Petição	Petição

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5^a (QUINTA) VARA CÍVEL
DA COMARCA DESTA CAPITAL.
PROCESSO N° 0025752-16.2008.8.15.2001

Antonio Demétrio Freitas Rego, brasileiro, casado, corretor de imóveis CRECI 1258, atendendo a MANDADO DE INTIMAÇÃO - PERITO, venho à presença de V. Exa., nos autor requer a realização de prova pericial, consoante ID 75010475., em tramitação nesta Vara, expor o seguinte:

1. No presente mandado informa: “ ...se aceita o encargo, com honorários no valor de R\$1.200,00....”
2. Assim, cumpre mencionar que embora a lei não forneça parâmetros à fixação dos honorários periciais, a jurisprudência cuidou de suprir a omissão decidindo, reiteradamente, que a fixação dos honorários periciais deverá observar os seguintes critérios:
 - tempo gasto à realização do trabalho;
 - grau de dificuldade da tarefa;
 - apuro técnico necessário (especializações...);
 - distâncias percorridas;
 - material utilizado à realização do laudo;
 - mão de obra direta e indireta;
 - utilização de recursos de informática;
 - necessidade de pesquisa de campo, entre outros;
 - valor da causa;
 - importância da causa;
 - valor da coisa avaliada
 - horas realizadas
 - meios pelo qual realizará a perícia..., entre outros”;

Pelo exposto, sendo o autor beneficiário da gratuidade de justiça, vimos diante de V.Exa. aceitar a proposta na ordem de **R\$1.200,00(hum mil e duzentos reais)** a ser pago ao final de nossos trabalhos com a entrega efetiva do laudo pericial juntamente com respostas dos quesitos das partes e de V.Ex..

Se não impugnado nossa nomeação, sugerimos:

- a) - Entregar do laudo no prazo de 15(quinze) dias a contar no inícios dos trabalhos;

Av. Maximiano Figueiredo, n. 36 sala 202 Edf. Empresarial Bomfim – Centro, João Pessoa – PB
fone 83 – 9.99895082 WhatsApp – 83-9.88300474
e-mail: portaldeimoveisjp@gmail.com



Assinado eletronicamente por: ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO - 07/08/2023 14:55:08
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23080714550777500000072692391>
Número do documento: 23080714550777500000072692391

Num. 77190650 - Pág. 1

b) – Sugerimos iniciar os trabalhos no dia 25 de setembro de 2023, as 14h no endereço do imóvel a ser periciado.

Sem mais para o presente momento, coloco-me a sua inteira disposição para qualquer esclarecimento.

João Pessoa, 07 de agosto de 2023



ANTONIO DEMETRIO FREITAS REGO

Av. Maximiano Figueiredo, n. 36 sala 202 Edf. Empresarial Bomfim – Centro, João Pessoa – PB
fone 83 – 9.99895082 WhatsApp – 83-9.88300474
e-mail: portaldeimoveisjp@gmail.com



Assinado eletronicamente por: ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO - 07/08/2023 14:55:08
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23080714550777500000072692391>
Número do documento: 23080714550777500000072692391

Num. 77190650 - Pág. 2

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª (QUINTA) VARA CÍVEL DA COMARCA DESTA CAPITAL.

PROCESSO Nº **0025752-16.2008.8.15.2001**

Antonio Demétrio Freitas Rego, brasileiro, casado, corretor de imóveis CRECI 1258, consoante ao despacho 78154997 - Ato Ordinatório em tramitação nesta Vara, nomeado Perito Judicial, venho à presença de V. Exa, em face da autora ser beneficiária da Justiça Gratuita, informar dados complementares abaixo para o bom andamento do presente processo na forma que seque:

1.2 DOS DADOS DO PERITO

1.2.1 Nome: **ANTONIO DEMETRIO FREITAS REGO**

1.2.2 Endereço: **Av. Maximiano Figueiredo, 36 sala 202 Edf. Empresarial Bomfim – João Pessoa - Pb**

Email..... : **portaldeimoveisjp@gmail.com**

1.2.3 Telefone (s): **83 – 9.99895082 WhatsApp – 9.88300474**

1.2.4 CPF: **569.092.174-20**

1.2.5 Banco: **Caixa Econômica Federal ag. 0904 operação 001 c/c 27413-8**

1.2.6 Inscrição INSS: NIT.: **1239006981-0**

1.2.7 Inscrição no Conselho Competente: Creci n. **1258**

Sem mais para o presente momento, coloco-me a sua inteira disposição para qualquer esclarecimento.

João Pessoa, 27 de agosto de 2023.



ANTONIO DEMETRIO FREITAS REGO



Assinado eletronicamente por: ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO - 27/08/2023 16:59:53
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082716595280000000073709308>
Número do documento: 23082716595280000000073709308

Num. 78279193 - Pág. 1



Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba
Diretoria Especial

Processo nº 2023.141.626

Requerente: Juízo da 5ª Vara Cível da Comarca da Capital

Interessado: Antônio Demétrio Freitas Rêgo

Tratam os presentes autos de requisição de reserva orçamentária para pagamento de honorários em favor do Perito Antônio Demétrio Freitas Rêgo, CPF 569.092.174-20, nascido em 09/11/1966, PIS PASEP 123.900.698.10, CBO 354410, no valor de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais), para realização de perícia nos autos do Processo nº 0025752-16.2008.8.15.2001, movido por Antônio Soares da Silva, CPF 188.644.814-00, Eliane Maria Alves Soares da Silva, CPF 526.693.864-15, Karina Alves Soares da Silva, CPF 008.170.704-51 e Mônica Alves Soares Silva, CPF 048.727.924-75, em face do BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A, CNPJ 07.237.373/0001-20, perante o Juízo da 5ª Vara Civil desta Comarca da Capital.

A Resolução nº 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 de março de 2021, 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, inciso IV, 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 pátio da justiça gratuita, no âmbito da Justiça Estadual da Paraíba de primeiro e segundo graus.

Analisando 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, faltando apenas a entrega do laudo, por se tratar de pedido de reserva orçamentária.

Consultando o Sistema de Cadastro de Peritos deste Tribunal – SIGHOP, foi possível constatar que o cadastro de Antônio Demétrio Freitas Rêgo, CPF 569.092.174-20, encontra-se na situação de ativo.

No caso em tela, no valor de R\$ 1.200,00 (hum mil e duzentos reais), arbitrado em favor do Perito Antônio Demétrio Freitas Rêgo, CPF 569.092.174-20, para realização de perícia nos autos do Processo nº 0025752-16.2008.8.15.2001, movido por Antônio Soares da Silva, CPF 188.644.814-00, Eliane Maria Alves Soares da Silva, CPF 526.693.864-15, Karina Alves Soares da Silva, CPF 008.170.704-51 e Mônica Alves Soares Silva, CPF 048.727.924-75, em face do BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A, CNPJ 07.237.373/0001-20, perante o Juízo da 5ª Vara Civil desta Comarca da Capital, ultrapassa o valor máximo estabelecido na Tabela I, Anexo I, da referida Resolução Administrativa.

Nesse contexto, o pedido de reserva orçamentária para pagamento da despesa fica condicionado à aprovação pelo Conselho da Magistratura, nos termos do artigo 5º da Resolução nº 09/2017, deste Tribunal, para onde deve ser remetido o presente ADMEletrônico, a fim de ser distribuído a um dos seus integrantes.

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, 25 de setembro de 2023.

Robson de Lima Cananéa – Diretor Especial



25/09/2023

Número: **0025752-16.2008.8.15.2001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **5ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **03/07/2008**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Assuntos: **Cédula Hipotecária**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
ANTONIO SOARES DA SILVA (EXEQUENTE)	ZELIA MARIA GUSMAO LEE (ADVOGADO)
ELIANE MARIA ALVES SOARES DA SILVA (EXEQUENTE)	ZELIA MARIA GUSMAO LEE (ADVOGADO)
KARINA ALVES SOARES DA SILVA (EXEQUENTE)	ZELIA MARIA GUSMAO LEE (ADVOGADO)
MONICA ALVES SOARES SILVA (EXEQUENTE)	ZELIA MARIA GUSMAO LEE (ADVOGADO)
THIAGO AUGUSTO ALVES SOARES (EXEQUENTE)	ZELIA MARIA GUSMAO LEE (ADVOGADO)
BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A (EXECUTADO)	JULIO CESAR LIMA DE FARIAS registrado(a) civilmente como JULIO CESAR LIMA DE FARIAS (ADVOGADO)
ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
79670 485	25/09/2023 11:17	Comunicações	Comunicações

Decisão que determinou a remessa ao Conselho da Magistratura do ADM - Processo nº 2023.141.626 - referente a requisição de reserva orçamentária para pagamento de honorários em favor do Perito Antônio Demétrio Freitas Rêgo, CPF 569.092.174-20, nascido em 09/11/1966, PIS PASEP 123.900.698.10, CBO 354410, no valor de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais), para realização de perícia nos autos do Processo em referência.

Robson Cananéa - Diretor Especial



TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DA PARAIBA
SISTEMA DE CONTROLE DE PROCESSOS DE 2º GRAU

TERMO DE RECEBIMENTO

Processo: 0000254-76.2023.815.0000 Num 1º Grau: 0025752-16.2008.815.2001
Data de Entrada : 25/09/2023 Hora: 11:21
Número de Volumes: 1 Qtd Folhas: 18 Qtd de Apensoes:
Numeração : 02 A 19 Qtd Vol.Apenso:
Número de Folhas : Repetidas: Omitidas:
 Em Branco:
Agravos Retidos às folhas de : a

Classe : PEDIDO DE PROVIDENCIAS
Assunto: HONORARIOS PERICIAIS.

Histórico : EXP DA 5A VARA CIVEL DA CAPITAL, REQUISITANDO RESERVA ORCAMENTARIA PARA PAGAMENTO DE HONORARIOS EM FAVOR DE ANTÔNIO DEMÉTRIO FREITAS RÊGO, PARA REALIZAR PERICIA (PROC 0025752-16.2008.815.0000)

Autor: ANTONIO SOARES DA SILVA E OUTROS
Reu : BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S.A.

João Pessoa, 25 de setembro de 2023

Responsavel pela Digitacão

TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DA PARAIBA

TERMO DE AUTUAÇÃO, REGISTRO E DISTRIBUIÇÃO

ESTES AUTOS FORAM DISTRIBUIDOS POR PROCESSAMENTO ELETRÔNICO,
REGISTRADOS EM MEIO MAGNÉTICO E AUTUADOS COM AS OBSERVAÇÕES ABAIXO:

Processo : 0000254-76.2023.815.0000 Processo CPJ: /
Proc 1º Grau: 0025752-16.2008.815.2001 Processo 1º:
Autuado em : 25/09/2023
Classe : PEDIDO DE PROVIDENCIAS
Valor da Causa : Volumes : 001
Comarca : 999 -----

Tipo Distrib. : AUTOMATICA Distrib. em: 25/09/2023 11:23
Órgão Julgador : CONSELHO DA MAGISTRATURA
Relator : 085 DES. FREDERICO MARTINHO DA NOBREGA COUTI

Assunto :
HONORARIOS PERCIAIS.

IDENTIFICACAO DAS PARTES:

-----:

EXPEDIENTE DO JUIZO DA 5A VARA CIVEL DA COMARCA DA CAPITAL, REQUISITANDO RESERVA ORCAMENTARIA PARA PAGAMENTO DE HONORARIOS EM FAVOR DE ANTONIO DEMETRIO FREITAS REGO, PARA REALIZACAO DE PERCIA NO PROCESSO N.0025752-16.2008.8.15.2001, MOVIDO POR ANTONIO SOARES DA SILVA E OUTROS, EM FACE DO BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S.A. (ADM 2023.141.626)

JOAO PESSOA, 25 DE SETEMBRO DE 2023

RESPONSAVEL PELA DIGITACAO



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA PARAÍBA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
CONSELHO DA MAGISTRATURA

Processo Administrativo Eletrônico nº 2023141626

Vistos.

Considerando a verificação de que, no formulário de requisição, especificamente no item 1.1.8, constou como valor total de R\$ 19.890,00 (dezenove, oitocentos e noventa reais), importância que não encontra correspondência na documentação acostada, oficie-se à unidade de origem, solicitando esclarecimentos e eventuais correções no prazo de 10 (dez) dias.

Cumpre-se.

João Pessoa, data e assinatura do registro eletrônico.



Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba
Diretoria Especial

Ofício nº 650/2023 – TJPB – DIESP

João Pessoa, 09 de novembro de 2023.

À Sua Excelência, o Senhor
Dr. Onaldo Rocha de Queiroga
Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca da Capital
JOÃO PESSOA - PB

Referência: Processo nº 0025752-16.2008.8.15.2001

Senhor Juiz,

Remeto a Vossa Excelência, para conhecimento e devida providência, cópia do despacho proferido por Sua Excelência, o Desembargador Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho, integrante do Conselho da Magistratura deste Tribunal, nos autos do Processo Administrativo Eletrônico nº 2023.141.626, referente a requisição de reserva orçamentária para pagamento de honorários, em favor do Perito Corretor de Imóveis, Antônio Demétrio Freitas Rêgo, para realização de perícia nos autos da Ação nº 0025752-16.2008.8.15.2001, movida por Antônio Soares da Silva, Eliane Maria Alves Soares da Silva, Karina Alves Soares da Silva e Mônica Alves Soares Silva, em face do BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A, que converteu a apreciação do pedido em diligência, a fim de que esse Juízo, no prazo de 10 (dez) dias, preste os esclarecimentos e eventuais correções que entender necessários, considerando a verificação de que, no formulário de requisição, especificamente no item 1.1.8, constou como valor total de R\$ 19.890,00 (dezenove,oitocentos e noventa reais), importância que não encontra correspondência na documentação acostada, a fim de possibilitar a análise da admissão por parte do Conselho da Magistratura dessa estipulação a maior.

Respeitosamente,

Robson de Lima Cananéa – Diretor Especial



Número: **0025752-16.2008.8.15.2001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **5ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **03/07/2008**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Assuntos: **Cédula Hipotecária**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
ANTONIO SOARES DA SILVA (EXEQUENTE)	ZELIA MARIA GUSMAO LEE (ADVOGADO)
ELIANE MARIA ALVES SOARES DA SILVA (EXEQUENTE)	ZELIA MARIA GUSMAO LEE (ADVOGADO)
KARINA ALVES SOARES DA SILVA (EXEQUENTE)	ZELIA MARIA GUSMAO LEE (ADVOGADO)
MONICA ALVES SOARES SILVA (EXEQUENTE)	ZELIA MARIA GUSMAO LEE (ADVOGADO)
THIAGO AUGUSTO ALVES SOARES (EXEQUENTE)	ZELIA MARIA GUSMAO LEE (ADVOGADO)
BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A (EXECUTADO)	JULIO CESAR LIMA DE FARIAS registrado(a) civilmente como JULIO CESAR LIMA DE FARIAS (ADVOGADO)
ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
81931 270	09/11/2023 11:44	Outros Documentos	Outros Documentos

Ofício nº 650/2023 – TJPB – DIESP

João Pessoa, 09 de novembro de 2023.

À Sua Excelência, o Senhor

Dr. Onaldo Rocha de Queiroga

Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca da Capital JOÃO PESSOA - PB

Referência: Processo nº 0025752-16.2008.8.15.2001

Senhor Juiz,

Remeto a Vossa Excelência, para conhecimento e devida providência, cópia do despacho proferido por Sua Excelência, o Desembargador Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho, integrante do Conselho da Magistratura deste Tribunal, nos autos do Processo Administrativo Eletrônico nº 2023.141.626, referente a requisição de reserva orçamentária para pagamento de honorários, em favor do Perito Corretor de Imóveis, Antônio Demétrio Freitas Rêgo, para realização de perícia nos autos da Ação nº 0025752-16.2008.8.15.2001, movida por Antônio Soares da Silva, Eliane Maria Alves Soares da Silva, Karina Alves Soares da Silva e Mônica Alves Soares Silva, em face do BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A, que converteu a apreciação do pedido em diligência, a fim de que esse Juízo, no prazo de 10 (dez) dias, preste os esclarecimentos e eventuais correções que entender necessários, considerando a verificação de que, no formulário de requisição, especificamente no item 1.1.8, constou como valor total de R\$ 19.890,00 (dezenove,oitocentos e noventa reais), importância que não encontra correspondência na documentação acostada, a fim de possibilitar a análise da admissão por parte do Conselho da Magistratura dessa estipulação a maior.

Respeitosamente,

Robson de Lima Cananéa – Diretor Especial



Assinado eletronicamente por: LUCYJANE DA SILVA RIBEIRO BRITTO - 09/11/2023 11:44:07
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23110911440764300000077085802>
Número do documento: 23110911440764300000077085802

Num. 81931270 - Pág. 12

Documento 12 página 2 assinado, do processo nº 2023141626, nos termos da Lei 11.419. ADME.13182.59961.14114.51167-2
LucyJane da Silva Ribeiro Britto [022.246.394-57] em 09/11/2023 11:45



Poder Judiciário

Malote Digital

Impresso em: 09/11/2023 às 12:02

RECIBO DE ENVIO

Documento: Ofício 650 - ADM 2023.141.626.pdf

Código de rastreabilidade: 81520235329258

Remetente: Diretoria Especial

LUCYJANE DA SILVA RIBEIRO

Data de Envio: 09/11/2023 11:47:09

Assunto: Ofício nº 650/2023 – TJPB – DIESP, diligência no ADM nº 2023.141.626, referente a reserva orçamentária para pagamento de honorários pela perícia do processo 0025752-16.2008.8.15.2001

Destinatários	Data Leitura	Lido Por
2ª Seção (5ª e 10ª Varas Cíveis) (TJPB)		

Imprimir



Poder Judiciário

Malote Digital

Impresso em: 09/11/2023 às 12:05

RECIBO DE ENVIO

Documento: Decisão - ADM Processo nº 2023.141.626.pdf

Código de rastreabilidade: 81520235329257

Remetente: Diretoria Especial

LUCYJANE DA SILVA RIBEIRO

Data de Envio: 09/11/2023 11:47:09

Assunto: Ofício nº 650/2023 – TJPB – DIESP, diligência no ADM nº 2023.141.626, referente a reserva orçamentária para pagamento de honorários pela perícia do processo 0025752-16.2008.8.15.2001

Destinatários	Data Leitura	Lido Por
2ª Seção (5ª e 10ª Varas Cíveis) (TJPB)		

Imprimir



Número: **0025752-16.2008.8.15.2001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **5ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **03/07/2008**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Assuntos: **Cédula Hipotecária**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
ANTONIO SOARES DA SILVA (EXEQUENTE)	ZELIA MARIA GUSMAO LEE (ADVOGADO)
ELIANE MARIA ALVES SOARES DA SILVA (EXEQUENTE)	ZELIA MARIA GUSMAO LEE (ADVOGADO)
KARINA ALVES SOARES DA SILVA (EXEQUENTE)	ZELIA MARIA GUSMAO LEE (ADVOGADO)
MONICA ALVES SOARES SILVA (EXEQUENTE)	ZELIA MARIA GUSMAO LEE (ADVOGADO)
THIAGO AUGUSTO ALVES SOARES (EXEQUENTE)	ZELIA MARIA GUSMAO LEE (ADVOGADO)
BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A (EXECUTADO)	JULIO CESAR LIMA DE FARIAS registrado(a) civilmente como JULIO CESAR LIMA DE FARIAS (ADVOGADO)
ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
82052 099	13/11/2023 05:22	Documento de Comprovação	Documento de Comprovação
82052 100	13/11/2023 05:22	LAUDO Antonio Soares- 5a Vara	Documento de Comprovação
82052 101	13/11/2023 05:22	Quesitos das Partes	Documento de Comprovação

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5^a (TERCEIRA) VARA
CÍVEL DA COMARCA DESTA CAPITAL.
PROCESSO N° **0025752-16.2008.815.2001**

Antonio Demétrio Freitas Rego, brasileiro, casado, corretor de imóveis CRECI 1258, portador do CPF n. 569.092.174-20, perito nomeado por este juízo, venho à presença de V. Exa., nos Natureza da Ação: Cédula Hipotecária em tramitação nesta Vara, expor o seguinte:

1º - Segue em anexo laudo pericial;

2º - Segue em anexo quesitos respondidos;

3º - Solicitação respeitosamente de V.Ex. emissão de alvará de nossos honorários, e ou deposito em conta Banco: **Caixa Econômica Federal** ag. **0904** operação **3701** c/c **593530908-0**, Inscrição INSS: NIT.: **1239006981-0**.

Sem mais para o presente momento, coloco-me a sua inteira disposição para qualquer esclarecimento.

João Pessoa, 13 de novembro de 2023.


ANTONIO DEMETRIO FREITAS REGO

Av. Maximiano Figueiredo, n. 36 sala 202 Edf. Empresarial Bomfim – Centro, João Pessoa
– PB fone 83 – 9.99895082 WhatsApp – 83-9.88300474
e-mail: dimportalimoveis@hotmail.com



Assinado eletronicamente por: ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO - 13/11/2023 05:22:28
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111305222678300000077197925>
Número do documento: 23111305222678300000077197925

Num. 82052099 - Pág. 1
Documento 17 Página 2 assinado, do processo nº 2023141626, nos termos da Lei 11.419. ADME.51239.05386.31071.80993-5
Digitado por: Robinson de Lima Cananea [419.454.334-34] em 30/11/2023 15:19

Antônio Demétrio Freitas Rêgo
Perito avaliador
Corretor de Imóveis

CRECI 1258

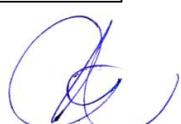
PARECER TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO

MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

RESIDENCIAL

Av. José Linhares, n. 15 esquina Av. Presidente Afonso Pena, Edf. Rarus apt. 502 Bessa
João Pessoa/Pb



Assinado eletronicamente por: ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO - 13/11/2023 05:22:30
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111305222903200000077197926>
Número do documento: 23111305222903200000077197926

Num. 82052100 - Pág. 1

SUMÁRIO

- 01. Apresentação*
- 02. Preliminares*
- 03. Pressupostos da Avaliação*
- 04. Vistoria*
- 05. Pesquisa de Mercado*
- 06. Tratamento estatístico e média aritmética*
- 07. Valor Venal*
- 08. Conclusão*
- 09. Anexos*



01 – APRESENTAÇÃO

Processo n° **0025752-16.2008.815.2001**

Natureza da Ação : Cédula Hipotecária

Autor: Banco Do Nordeste Do Brasil S.A.

Réu: Antonio Soares da Silva

Eu, **Antonio Demétrio Freitas Rego**, Corretor de Imóveis CRECI 1258, nomeado perito avaliador do Juízo da 5^a Vara Cível, vem pelo presente, respeitosamente apresentar, submeter e corroborar para melhor esclarecimento junto ao processo, colocando-me ao inteiro dispor para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Visa o presente Parecer, atendendo a nomeação na qualidade de Perito Avaliador avaliar imóvel residencial para efeito de valor Venal, figurando em certidões de Inteiro Teor como proprietário o Sr. Antonio Soares da Silva.

Este Parecer atende as diretrizes da NORMA BRASILEIRA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - NBR 14653-2, e os requisitos da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 957/2006 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

02 – PRELIMINARES

Atestam que o presente Laudo de Avaliação, foi elaborado de acordo com as Normas de Avaliação de Imóveis, estipulada pela NBR – 14.653 da ABNT - Associação Brasileira e Normas Técnicas.

As informações apresentadas são confiáveis e obtidas de boa fé, em pesquisas realizadas pessoalmente por este perito, correspondente a valores ofertados dos imóveis que serão utilizados como referência para elaboração do presente parecer técnico, tendo como premissa a utilização das referências do mercado de acordo com a Lei Universal da oferta e da procura, onde, determina seus valores contemporâneos na simples análise, maior quantidade de oferta no mercado o valor da oferta é mais baixo, menor quantidade de oferta no mercado o valor ofertado é mais alto. Não tendo sido efetuadas investigações minuciosas nos documentos oficiais nos anexos deste parecer, não sendo, responsabilidade sobre material legal ou de engenharia, que não sejam as implícitas ao exercício de suas funções, estabelecidas em códigos, leis e regulamentos.



Assinado eletronicamente por: ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO - 13/11/2023 05:22:30
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111305222903200000077197926>
Número do documento: 23111305222903200000077197926

Num. 82052100 - Pág. 3

Na elaboração deste parecer, foram consultados os elementos seguintes:

Pesquisa de mercado junto às Imobiliárias, Cartórios da cidade de João Pessoa PB, corretores, empresas, proprietários, anúncios na rede mundial de computadores simplesmente web e Prefeitura Municipal de João Pessoa;

Consulta a publicações especializadas em Engenharia de Avaliações, particularmente a Norma Brasileira para Avaliações de Imóveis urbanos, NB-14653-2;

O valor aqui encontrado trata-se do valor real, da data de comercialização, coerente e realizado em curto prazo.

EVOLUÇÃO E METODOLOGIA DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO

Um retrospecto sobre a Evolução Técnica da Engenharia de Avaliações no Brasil, delineia três fases bem destinadas.

A primeira foi marcada pela improvisação e empirismo; as avaliações eram feitas expeditamente sem nenhum fundamento lógico.

A segunda, que teve lugar nos últimos anos, foi ditada por uma demanda real, resultando daí a transformação, o processo avaliatório numa especialidade definida e criando-se, a exemplo de países desenvolvidos, um ramo específico da Engenharia dedicando a ciência das avaliações.

A não existência de normas oficiais, no entanto, continuava a dar lugar a métodos empíricos e subjetivos-personalistas, em decorrência dos quais, geravam-se dúvidas e contradições nos Laudos de Avaliação.

A terceira fase, que corresponde ao estado atual, caracteriza-se com a proliferação de publicações técnicas, na língua portuguesa, sobre Engenharia de Avaliações, com a formação de entidades específicas congregando profissionais de engenharia, especializados na ciência das avaliações, e o estabelecimento de procedimentos metodológicos exclusivos para Laudos de Avaliação, criados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

03 – PRESSUPOSTOS DA AVALIAÇÃO

É objeto do presente parecer, avaliar imóveis residencial Av. José Linhares, n. 15 esquina Av. Presidente Afonso Pena, Edf. Rarus apt. 502 Bessa, – João Pessoa - Pb, para instruir e corroborar ao processo de ação Cédula Hipotecária (4969), identificando a estimativa do valor venal do imóvel objeto deste parecer.



Para alcançar o valor procurado foi utilizado, método comparativo direto de dados do mercado e que define o resultado através de: Pesquisa, entrevistas e análise de documentos baseando-se na comparação das características de imóveis, tendo seus valores pesquisados e homogeneizados, definidos como elementos de comparação.

04 - VISTORIA

LOCALIZAÇÃO

O Av. José Linhares, n. 15 esquina Av. Presidente Afonso Pena, Edf. Rarus apt. 502 Bessa, – João Pessoa - Pb, devidamente registrado na matrículas sob o nº. de Ordens 40.896, Cartório Eunápio Torres, (Zona Norte) da Comarca desta Capital, conforme certidões em anexos extraídas dos autos, ID 62634631.

CONTESTO URBANO:

O imóvel objeto deste parecer, está localizado em área residencial e em Avenida de grande fluxo, sendo uma das principais do Bairro do Bessa, de grande valorização, próximo de: Supermercados, farmácias, posto de gasolina e Praia do Bessa com uma distância de aproximadamente 150metros do Mar, dispõe de infraestrutura básica como: energia elétrica, água fornecida pela CAGEPA, com área construída de 264,30m², como pode ser conferido em certidão de Inteiro Teor , datado de 16 de agosto de 2022. Extratido dos autos ID 62634631 com à seguinte redação:

Registro n. 40.896, “ **Apartamento no. 502-C, do Edifício Rarus, situado à avenida José Linhares, no. 15, esquina com a avenida Presidente Afonso Pena, no Bessa, nesta cidade, contendo duas varandas, hall, sala de estar / jantar, deck, piscina, pergolado, três suítes, cozinha, área de serviço, quarto de empregada, W.C. e banheiro, depósito e três vagas de garagem coberta no pilotis, com área de construção total de 306,24m²; área de construção privativa de 264,30m²; área de construção de condomínio de 41,94m²; coeficiente de proporcionalidade de 0,1028 e cota partes do terreno de 119,24m²... “ e “ R-1-40.896, Pela escritura Pública de Compra e Venda, datado de 30.07.1993, lavrado no Cartório Ulisses, 1º ofício de notas ... Proprietários ... ao Sr. ANTONIO SOARES DA SILVA.”**

A vistoria do imóvel foi realizada na data de 25 de setembro de 2023, às 14h00, na presença da Sra. Eliane, que prontamente nos acompanhou a fim de esclarecer diversas dúvidas para uma melhor conclusão dos serviços.

O imóvel objeto deste parecer foi vistoriado e confirmado as medidas, onde constatamos uma área privativa de 264,30m².



Assinado eletronicamente por: ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO - 13/11/2023 05:22:30
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111305222903200000077197926>
Número do documento: 23111305222903200000077197926

Num. 82052100 - Pac 5

Realizou-se levantamento fotográfico do imóvel avaliado e analisado as referencias de mercado, que determinaram a localização física e analise, pois permitia a visualização dos mesmos pelos especialistas de cada área que foram consultados durante as diversas pesquisas.

Descrição do Imóvel avaliado - IA

Vistoria

O imóvel objeto do presente parecer, apresenta condições de uso normal, sem apresentar vícios, com pequenas marcas de infiltração na sala e na suíte principal em virtude na resente mudança de partilha de cerâmica da fachada, piso, teto, sanca, luminárias, corrimão, portas, janelas, aparelhos sanitários e torneiras em bom estado de conservação, área de lazer com piscina desativado e aparentemente com falta de manutenção, instalações elétricas e hidráulica funcionando perfeitamente.

05 - PESQUISA DE MERCADO

Imóvel Avaliado – IA

Total de área construída = 264,30 m²

OFERTA DE VENDA

Item 01 – IR01

Localização: Cobertura Rua Josemar Rodrigues de Carvalho, 436 Jardim Oceanía.

Área: 142m²

Valor: R\$ 599.999,00

Tipo de Transação: Oferta de Venda

Fonte: Severino Nóbrega & Patricck Carvalho - fone 83-98850.1493 /99600.5791

Item 02 – IR02

Localização: Cobertura - Jardim Oceanía.

Área: 234m²

Valor: R\$ 850.000,00

Tipo de Transação: Oferta de Venda

Fonte: Agile Imóveis CRECI 504-J - fone 83- 98885-0068



Item 03 – IR03

Localização: Cobertura João Alfredo Coelho da Fonseca - Jardim Oceania.

Área: 166m²

Valor: R\$ 1.250.000,00

Tipo de Transação: Oferta de Venda

Fonte: Sergio Falcone Imóveis – CRECI 1007-J

Fone 83 – 99187-5236

Item 04 – IR04

Localização: Cobertura Rua Fernando Luiz Henriques dos Santos, 202

Área: 182m²

Valor: R\$ 700.000,00

Tipo de Transação: Oferta de Venda

Fonte: Roberta Stuckert Creci 4123-F – Fone 83-98868-9793 – 98701-9033

Item 05 – IR05

Localização: Imóvel localizado no mesmo bairro do la

Área: 112m²

Valor: R\$ 380.000,00,00

Tipo de Transação: Oferta de Venda

Fonte: PREDIMED BRASIL - fone 83-996650422

Item 06 – IR06

Localização: Apt situado à Av. Campos Sales, Bessa – João Pessoa - PB

Área: 56m²

Valor: R\$ 259.000,00

Tipo de Transação: Oferta de Venda

Fonte: Pedro Soares – Fone 83 - 988936697

Item 07 – IR07

Localização: Apt situado à Av. Campos Sales, Bessa – João Pessoa - PB

Área: 240m²

Valor: R\$ 720.000,00

Tipo de Transação: Oferta de Venda

Fonte: Igor Graziany – Fone 83 – 99676-5000



Item 08 – IR08

Localização: Av. Governador Argemiro de Figueiredo, 32 - Jardim Oceania.

Área: 250m²

Valor: R\$ 1.100.000,00

Tipo de Transação: Oferta de Venda

Fonte: Pedro Soares – Fone 83 - 988936697

Item 09 – IR09

Localização: Rua Heriberto Pereira Lucena, 159 – Jardim Oceania

Área: 219m²

Valor: R\$ 1.000.000,00

Tipo de Transação: Oferta de Venda

Fonte: Pedro Soares – Fone 83 - 988936697

Item 010 – IR010

Localização: Cobertura - Jardim Oceania.

Área: 120m²

Valor: R\$ 1.200.000,00

Tipo de Transação: Oferta de Venda

Fonte: Pedro Soares – Fone 83 - 988936697

Item 011 – IR011

Localização: Rua Norberto de Castro Nogueira, 234 - Jardim Oceania.

Área: 234m²

Valor: R\$ 850.000,00

Tipo de Transação: Oferta de Venda

Fonte: Zona Sul Imobiliária creci 736 – 83 – 3235-6600 – 98770-6600

Item 012 – IR012

Localização: Rua Josefa de Miranda Freire - Jardim Oceania.

Área: 98m²

Valor: R\$ 960.000,00

Tipo de Transação: Oferta de Venda

Fonte: Luciano Júnior – CRECI 13658

https://pb.olx.com.br/paraiba/imoveis/vendo-apartamento-com-moveis-projetado-no-eco-oceania-1250188419?lis=listing_1001



Assinado eletronicamente por: ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO - 13/11/2023 05:22:30
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111305222903200000077197926>
Número do documento: 23111305222903200000077197926

Num. 82052100 - Pág. 8

Item 013 – IR013

Localização: Apt Bessa.

Área: 150,43m²

Valor: R\$ 800.000,00

Tipo de Transação: Oferta de Venda

Fonte: Execut – fone 83 – 98212-0100

Item 014 – IR014

Localização: Cobertura Pé na areia com vista para o Mar.

Área: 109,54m²

Valor: R\$ 1.650.000,00

Tipo de Transação: Oferta de Venda

Fonte: Imobiliária Paraíba Property – fone 83 – 3031-8481 – 99302-7071

Memorial analítico da pesquisa

No bairro onde está localizado o IA, não existem muitas ofertas nas idênticas características do mesmo para maior análise, em face de ser uma cobertura, sendo o que propusemos fazer o resultado com 14(quatorze) opções.

Justificativa dos critérios

Como é de praxe nas técnicas avaliatórias os critérios devem convergir para que as características das construções em referência sejam o mais próximos possível com o do avaliado. Aplicaremos ao método comparativo direto do mercado, com os dados devidamente homogeneizados e saneados para identificar o valor do metro quadrado de venda que será utilizado como base para cálculo das benfeitorias do IA.

06 - TRATAMENTOS ESTATÍSTICOS E MÉDIAS ARITMÉTICAS

Enquadramento no padrão Residencial auto, que consta no boletim fornecido pela Prefeitura Municipal de João Pessoa, datado de 26/09/2023.

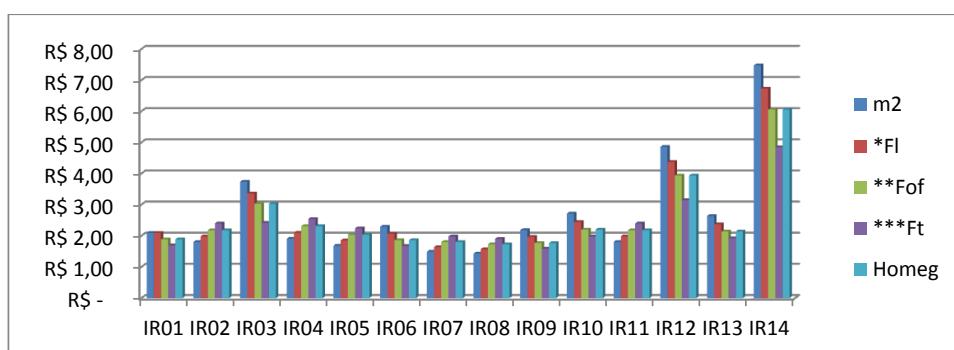
Índice do CUB setembro 2023 = **R\$ 2.014,84**

Fatores utilizados entre 0,70 à 1,30

- *Fl = Fator Localização
- **Fa = Fator Área
- *** Ft = Fator Transposição



Ref	ÁREA CONS	Valor Ofertado	m2	m2 CUB	*Fl	**Fa	***Ft	Homeg
IR01	142	R\$ 599.999,00	R\$4.225,35	R\$2,10	1.00	0.90	0.90	R\$ 1,89
IR02	234	R\$850.000,00	R\$ 3.632,48	R\$ 1,80	1.10	1.10	1.10	R\$ 2,18
IR03	166	R\$1.250.000,00	R\$ 7.530,12	R\$ 3,74	0.90	0.90	0.80	R\$ 3,03
IR04	182	R\$ 700.000,00	R\$ 3.846,15	R\$ 1,91	1.10	1.10	1.10	R\$ 2,31
IR05	112	R\$ 380.000,00	R\$ 3.392,86	R\$ 1,68	1.10	1.10	1.10	R\$ 2,04
IR06	56	R\$ 259.000,00	R\$ 4.625,00	R\$ 2,30	0.90	0.90	0.90	R\$ 1,86
IR07	240	R\$ 720.000,00	R\$ 3.000,00	R\$ 1,49	1.10	1.10	1.10	R\$ 1,80
IR08	250	R\$ 720.000,00	R\$ 2.880,00	R\$ 1,43	1.10	1.10	1.10	R\$ 1,73
IR09	250	R\$ 1.100.000,00	R\$ 4.400,00	R\$ 2,18	0.90	0.90	0.90	R\$ 1,77
IR10	219	R\$ 1.200.000,00	R\$ 5.479,45	R\$ 2,72	0.90	0.90	0.90	R\$ 2,20
IR11	234	R\$ 850.000,00	R\$ 3.632,48	R\$ 1,80	1.10	1.10	1.10	R\$ 2,18
IR12	98	R\$ 960.000,00	R\$ 9.795,92	R\$ 4,86	0.90	0.90	0.80	R\$ 3,94
IR13	150,43	R\$ 800.000,00	R\$ 5.318,09	R\$ 2,64	0.90	0.90	0.90	R\$ 2,14
IR14	109,54	R\$ 1.650.000,00	R\$ 15.062,99	R\$ 7,48	0.90	0.90	0.80	R\$ 6,06
Sub-Total								35,12
Média								2,50



Considerando desvio corretivo de amostras o valor do m² de venda corresponde à:

$$\text{Média aritmética das amostras} = \frac{\text{Somatória dos Valores do R\$ / m}^2 \text{ de área}}{\text{Número de amostras}}$$

Média aritmética das amostras R\$ 35,12 R\$ 2,50 m²

Média Ponderada = M_p Considerando um desvio padrão de 30% temos

Média aritmética = R\$2,50 m²

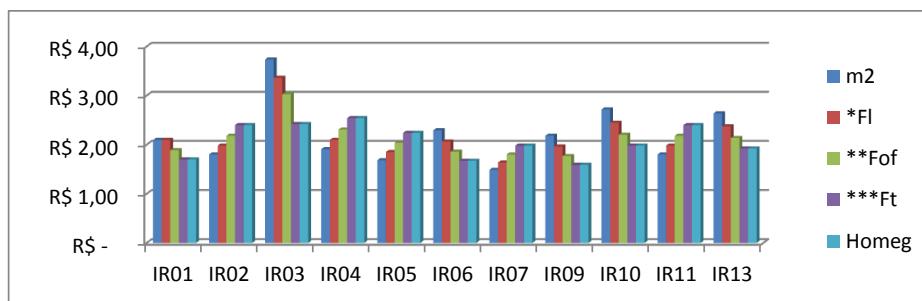
Limite Superior - 30% = R\$ 1,76 m²

Limite Inferior + 30% = R\$ 3,26 m²

Considerando as amostras existentes entre o intervalo do limite inferior de R\$ 1,76 m² até o limite superior de R\$ 3,26 m² temos os itens “8 – R\$ 1,73”, “12 – R\$ 3,94” e “14 – R\$ 3,14”... que devem ser excluídos da homogeneização.

Novo quadro de Homogeneização com itens excluídos.

Refer	ÁREA CONST	Valor Ofertado	m2	m2	*Fl	**Fa	***Ft	Homeg	Media M	media ao cubo
IR01	142	R\$599.999,00	R\$4.225,35	R\$2,10	1.00	0.90	0.90	R\$ 1,70	- 0,379	R\$ 0,14
IR02	234	R\$850.000,00	R\$3.632,48	R\$1,80	1.10	1.10	1.10	R\$ 2,40	0,322	R\$ 0,10
IR03	166	R1.250.000,00	RS7.530,12	R\$3,74	0.90	0.90	0.80	R\$ 2,42	0,344	R\$ 0,12
IR04	182	R\$700.000,00	R\$3.846,15	R\$ 1,91	1.10	1.10	1.10	R\$ 2,54	0,463	R\$ 0,21
IR05	112	R\$ 380.000,00	R\$3.392,86	R\$1,68	1.10	1.10	1.10	R\$ 2,24	0,164	R\$ 0,03
IR06	56	R\$259.000,00	R\$4.625,00	R\$2,30	0.90	0.90	0.90	R\$ 1,67	- 0,404	R\$ 0,16
IR07	240	R\$ 720.000,00	R\$3.000,00	R\$ 1,49	1.10	1.10	1.10	R\$ 1,98	- 0,096	R\$ 0,01
IR09	250	R\$1.100.000,00	R\$ 4.400,00	R\$ 2,18	0.90	0.90	0.90	R\$ 1,59	1,592	R\$ 2,53
IR10	219	R\$1.200.000,00	R\$5.479,45	R\$2,72	0.90	0.90	0.90	R\$ 1,98	1,983	R\$ 3,93
IR11	234	R\$850.000,00	R\$ 3.632,48	R\$ 1,80	1.10	1.10	1.10	R\$ 2,40	2,400	R\$ 5,76
IR13	150,43	R\$800.000,00	R\$5.318,09	R\$ 2,64	0.90	0.90	0.90	R\$ 1,92	1,924	R\$ 3,70
Sub-total							R\$22,86			R\$ 16,70
Média							R\$ 2,08			



Média Aritmética

$$\text{Média} = \text{R\$}22,86 / 11 = \text{R\$} 2,08$$

Desvio Padrão = S

$$S = \sqrt{\text{R\$}16,70 / 11 - 1} = \text{R\$} 1,29$$

Pertinência

♦Pertinência das Amostras pelo Critério Excludente de Chauvenet Fator Crítico para comparação dos dados entre os desvios. Tomamos as situações extremas, o maior valor homogeneizado e o menor deles para testar a consistência dos dados pois se estes são consistentes, o restante que está entre esses limites também o será.

N	Fcrit	N	Fcrit
3	1,46	20	2,24
4	1,56	22	2,28
5	1,65	24	2,31
6	1,73	26	2,35
7	1,8	30	2,39
8	1,86	40	2,5
9	1,92	50	2,58
10	1,96	100	2,8
12	2	200	3,02
14	2,1	500	3,29
16	2,16	5×10^3	3,89
18	2,2	5×10^4	4,42

Para n = 11 itens. Então fator crítico é = 1,96

Amostras extremas

Desvio médio = D = (Xi – X Méd)

X Mín = X9 = **R\$ 1,59** que tem o desvio médio = **(-1.592)**

X Máx = X4 = **R\$ 2,54** que tem o desvio médio = **(0.463)**

[M09 / S] = [-1.592 / 1,29] = - 1,23 < 1,96 então a amostra é pertinente
[M04 / S] = [0,463 / 1.29] = 0,36 < 1,96 então a amostra é pertinente



Se para as situações mais desfavoráveis há pertinência, conclui-se que também haverá para todo o universo amostral.

Observação : Apesar do Universo Amostral ser pertinente, ainda assim, faremos um saneamento amostral pela média para estimar com maior precisão os limites de confiança e o valor/m².

Limites de Confiança

➤ Novos Limites de Confiança

$$X \text{ Mín} = IR09 = R\$ 1,59$$

$$X \text{ Máx} = IR04 = R\$ 2,54$$

$$\text{Lim Sup Média} = 1,30 \times R\$ 2,08$$

$$\text{Lim Sup} = R\$ 2,70$$

$$\text{Lim Inf Média} = 0,7 \times R\$ 2,08$$

$$\text{Lim Inf} = R\$ 1,45$$

Os Limites de Confiança estão entre **R\$ 1,45 e R\$ 2,70** então desta feita, todas as amostras estão dentro do intervalo, O Universo Amostral finalmente está totalmente saneado.

No presente laudo será utilizada a Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição **t de Student**, para **n** amostras e **n-1 graus de liberdade**, com confiança de **80%**, consoante a NBR 14.653 da ABNT. Temos então para n-1 = 11-1 = 10 graus de liberdade, tabelado é aproximadamente **tc = 1,363**

Após a homogeneização efetivada obtivemos: **X Méd = 2,08** e o desvio padrão é **S = 1.29** e graus de liberdade de **tc = 1,363**

Distribuição t de Student – Wikipédia, a enciclopédia livre												
	75%	80%	85%	90%	95%	97,5%	99%	99,5%	99,75%	99,9%	99,95%	
Unicaudal	50%	60%	70%	80%	90%	95%	98%	99%	99,5%	99,8%	99,9%	
Bicaudal	50%	60%	70%	80%	90%	95%	98%	99%	99,5%	99,8%	99,9%	
1	1,000	1,376	1,963	3,078	6,314	12,71	31,82	63,66	127,3	318,3	636,6	
2	0,816	1,061	1,398	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	14,09	22,33	31,60	
3	0,765	0,978	1,250	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	7,453	10,21	12,92	
4	0,741	0,941	1,190	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	5,598	7,173	8,610	
5	0,727	0,920	1,156	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	4,773	5,893	6,869	
6	0,718	0,906	1,134	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	4,317	5,208	5,959	
7	0,711	0,896	1,119	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	4,029	4,785	5,408	
8	0,706	0,889	1,108	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	3,833	4,501	5,041	
9	0,703	0,883	1,100	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	3,690	4,297	4,781	
10	0,700	0,879	1,093	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	3,581	4,144	4,587	
11	0,697	0,876	1,088	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	3,497	4,025	4,437	



Assinado eletronicamente por: ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO - 13/11/2023 05:22:30
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111305222903200000077197926>
Número do documento: 23111305222903200000077197926

Num. 82052100 - P

$$X_{\text{Máx}} = X_{\text{Méd}} + tc \cdot S$$

$$X_{\text{Mín}} = X_{\text{Méd}} - tc \cdot S$$

Logo teremos :

$$X_{\text{Máx}} = 2,08 + (1,363 \times 1,29) \therefore X_{\text{Máx}} = 2,08 + 1,75$$

$$X_{\text{Máx}} = \text{R\$}3,83$$

$$X_{\text{Mín}} = 2,08 - (1,363 \times 1,29) \therefore X_{\text{Máx}} = 2,08 - 1,75$$

$$X_{\text{Mín}} = \text{R\$} 0,33$$

Como todos os elementos amostrais estão dentro desse intervalo, de R\\$0,33 e R\\$3,83, então podem ser escolhidos quaisquer valores aí inseridos.

Escolhe-se a média de todas as referencias devidamente homogeneizadas considerando que: As benfeitorias estão devidamente averbadas e regularizadas junto ao cartório de registro de imóveis e considerando ainda que o imóvel esta cravado em avenida de grande valorização e próximo ao Mar com aproximadamente 150 metro de distancia, o que agrega valores ao Imóvel.

Portanto, fator do metro quadrado de venda encontrado é:

$$\text{Val/m}^2 = \text{R\$} 2,08$$

Fator de Depreciação

Quando utilizamos o método de reprodução nos fornece o valor de uma construção nova. Tornando-se necessário efetuar um desconto para corrigir o desgaste causado pela idade, quando a construção já tem algum tempo de uso, e pelo seu estado de conservação. Normalmente se estabelece um valor percentual para se considerar a depreciação. Vários métodos e tabelas existem para estabelecer este valor, inclusive a tabela de Ross-Heideckke, que associa o estado de conservação e a idade de construção, entretanto não estamos utilizando o método de reprodução e sim o método comparativo direto de dados do mercado, com dados de m² das referencias o qual apontamos uma idade aparente de 25 anos. Considerando ainda que as referências utilizadas tem aparentemente a mesma idade do IA, utilizaremos fator 0.95 de depreciação que corrigirá o desgaste causado pela idade entre outros, estabelecendo um valor para o que se denominou fator de depreciação o fator K.



Fd = Fator Depreciação

Val/m = Fator do Metro quadrado

Fator K = 5 % (cinco por cento)

$$Fd = \frac{100 - k}{100} \therefore I = \frac{100 - 5}{100} = 0,95$$

$$Fd = 0,95$$

$$Val/m^2 = Val/m^2 * Fd$$

$$Val/m^2 = R\$2.08 * 0,95$$

$$Val/m^2 = R\$ 1,97$$

07. Valor de Venda

Vv = Valor de Venda

$$Vv = Val/m^2 * la m^2 * cub$$

$$Vv = R\$1,97 * 264,30m^2 * R\$2.014,84$$

$$Vv = R\$1.049.068,76$$

Importa o valor Venal em **R\$ 1.050.000,00.(hum milhão, e cinquenta mil reais).**



Assinado eletronicamente por: ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO - 13/11/2023 05:22:30
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111305222903200000077197926>
Número do documento: 23111305222903200000077197926

Num. 82052100 - P

08 – Conclusão

Os valores de mercado indicam que o valor venal do imóvel periciado neste parecer é:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$1.050.000,00(hum milhão e cinquenta mil reais).

As Normas que regem a Engenharia de avaliações preveem que o valor real do imóvel estará no intervalo de [- 15% ; + 15%] em relação ao seu valor estimado.

Portanto, o valor do Imóvel avaliado, está inserido no intervalo entre R\$ 997.500,00 e R\$ 1.102.500,00

É o nosso parecer conclusivo.

João Pessoa, 08 de novembro de 2023.



ANTONIO DEMETRIO FREITAS RÉGO
Perito Avaliador



Assinado eletronicamente por: ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO - 13/11/2023 05:22:30
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111305222903200000077197926>
Número do documento: 23111305222903200000077197926

Num. 82052100 - Pág. 17 de 18

09 - ANEXOS

- Documentos de propriedade.
- Ficha Cadastral
- Meramente ilustrativa
- Mapa de orientação
- Anexos Fotográficos
- Referencia de mercado
- Parâmetros referências
- Certidão de aptidão técnica.
- Curriculum Vitae



Assinado eletronicamente por: ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO - 13/11/2023 05:22:30
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111305222903200000077197926>
Número do documento: 23111305222903200000077197926

Num. 82052100 - P



Titular: Bel^a. Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

ESTA CERTIDÃO É PARTE INTEGRANTE DE UM CONJUNTO COMPOSTO DE: 01 CERTIDÃO(ÓES).

CERTIDAO DE INTEIRO TEOR

C E R T I F I C O autorizado pela lei e a pedido verbal de pessoa interessada que revendo o livro 2-CL1 de Registro Geral do 2º Ofício do Registro de Imóveis (Zona Norte) da Comarca desta Capital de meu cargo dele as fls. 264 sob o número de Ordem 40.896 desta data de 16/08/1993, consta Transcrição: Apartamento No. 502-C, do Edifício Rarus, situado avenida José Linhares, No. 15, esquina com a avenida Presidente Afonso Pena, no Bessa, nesta cidade, contendo duas varandas, hall, sala de estar/jantar, deck, piscina, percolado, três suites, cozinha, área de serviço, quarto de empregada, W.C. e banheiro, deposito e três vagas de garagem coberta no pilotis, com área de construção total de 306,24m²; área de construção privativa de 264,30m²; área de construção de condomínio de 41,94m²; coeficiente de proporcionalidade de 0,1028 e cota parte do terreno de 119,24m². PROPRIETÁRIO: JAF'S CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. com sede nesta cidade, inscrita no CGC/MF No. 24.214.116/0001-91, representado pelo seu diretor Sr. Jose Antonio Ferreira e Silva, brasileiro, solteiro, maior, portador do CPF n.º 112.411.014-34. TITULO ANTERIOR: Livro 2-BX, fls. 240, sob n.º de ordem R-6-33.014, Zona Norte, dou fé.

R-1-40.896 em 16.08.1993.

Pela Escritura Pública de Compra e Venda, datado de 30.07.1993, lavrado no Cartório Carlos Ulisses, 1º Oficio de notas desta cidade, no Livro B-155, fls. 002, os proprietários do imóvel acima matriculado pelo valor de Cr\$ 3.670.000.000,00 sem condições ao Sr. ANTONIO SOARES DA SILVA, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do CPF n.º 188.644.814-00, residente nesta cidade, dou fé.

R-2-40.896 em 13.03.1996.

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL
Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300, Altiplano Cabo Branco,
João Pessoa / PB - Tel: (083)252-2283 - Fax: (083)252-2322
CGC: 09.362.310/0001-20 - www.eunapiotorres.com.br



Assinado eletronicamente por: ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO - 13/11/2023 05:22:30
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111305222903200000077197926>
Número do documento: 23111305222903200000077197926

Num. 82052100 - P



Titular: Bel^a. Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

ESTA CERTIDÃO É PARTE INTEGRANTE DE UM CONJUNTO COMPOSTO DE: 01 CERTIDÃO(ÓES).

Pela Cédula de Crédito Comercial, prefixo FIN-96/0001.01-8 e PON-96/0001-01-8, datado de 05.03.1996, assinada pelas partes, os proprietários do imóvel acima deram em primeira e especial hipoteca ao Banco do Nordeste do Brasil S/A, para garantia do financiamento feito pela firma Receptivo Victory LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CGC n.^o 00.756.269/0001-00, no valor de R\$ 479.347,00 com vencimento para o dia 05.03.2004, juntamente com os imóveis registrados no livro 2-CP1, fls. 145 e 2-CQ1, fls. 259, dou fé. _____ /

AV-3-40.896 em 08.07.1999.

Certifico que pelo Aditivo particular de Re-Ratificação a Cédula de Crédito Comercial, datada de 13.06.97, assinado pelas partes, as mesmas concordaram em Retificar a Cédula referida no R-2, no tocante a alteração do Saldo Devedor e Forma de Pagamento, que com a Retificação ora feita, passam a ser: saldo devedor: R\$ 518.313,53 sendo R\$ 239.721,63 do saldo devedor do BNDES, e R\$ 278.591,90 do saldo devedor do FNE, R\$ 278.591,90 na posição de 13.06.97, para abrir em subcrédito no valor de R\$ 239.721,63 reembolsado em 70 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 15.06.98 e a última em 15.03.2004; forma de pagamento e demais cláusulas e condições; ratificando-a em todos seus demais termos, cláusulas e condições do referido contrato, dou fé. _____ /

AV-4-40.896 em 16.08.1999.

Certifico que pelo 2^a (segundo) aditivo particular de re-ratificação à Cédula de Crédito Comercial, datado de 14.05.99, assinado pelas partes, as mesmas concordaram em retificar a cédula referida no R-2, e aditivo de Av-3, no tocante a alteração do saldo devedor e forma de pagamento, que com retificação ora feita, passou a ser: valor do saldo devedor; R\$ 305.982,28 oriundo do BNDES, R\$ 353.918,31 do FNE na posição

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL
Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300, Amapá Cabo Branco,
João Pessoa / PB - Tel: (083)252-2283 - Fax: (083)252-2322
CGC: 09.362.310/0001-20 - www.eunapiotorres.com.br



Assinado eletronicamente por: ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO - 13/11/2023 05:22:30
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111305222903200000077197926>
Número do documento: 23111305222903200000077197926

Num. 82052100 - P



Titular: Bel^a. Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

ESTA CERTIDÃO É PARTE INTEGRANTE DE UM CONJUNTO COMPOSTO DE: 01 CERTIDÃO(ÓES).

de 14.05.99, para abrir um subcrédito de R\$ 293.458,17 dos recursos do BNDES; e forma de pagamento: reembolsado em 82 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 15.06.2000 e a ultima em 15.03.2007; como também a abertura de um subcrédito no valor de R\$ 12.524,11 reembolsado em 24 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 14.06.99 e a ultima em 14.05.2001; ratificando-se em todos seus demais termos, cláusulas e condições da referida cédula, juntamente com os imóveis mencionados nos livros 2-CP1 e 2-CQ1, às fls. 145 e 259, dou fé.

|

R-5-40.896 em 15.02.2006.

Nos Termos do Auto de Penhora, datado de 03 de fevereiro de 2006, Proc. n.^o 2003.4019-7, Cls. 99, expedido pelo Juízo de Direito da 5^a Vara da Seção Judiciária da Paraíba, Justiça Federal de Primeira Instância, foi procedida a Penhora no imóvel Apartamento No. 502-C, do Edifício Rarus, situado a avenida José Linhares, No. 15, esquina com a avenida Presidente Afonso Pena, no Bessa, nesta cidade, nos autos da Ação de Execução Fiscal, movida pelo INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS, contra RECEPTIVO VICTORY LTDA e OUTROS, cujo imóvel de propriedade de ANTONIO SOARES DA SILVA, cujo imóvel está hipotecado ao Banco do Nordeste do Brasil - S/A - BNB, dou fé.

|

R-6-40.896 em 15.02.2006.

Nos Termos do Auto de Penhora, datado de 03 de fevereiro de 2006, Proc. n.^o 2003.3163-9, Cls. 99, expedido pelo Juízo de Direito da 5^a Vara da Seção Judiciária da Paraíba, Justiça Federal de Primeira Instância, foi procedida a Penhora no imóvel Apartamento No. 502-C, do Edifício Rarus, situado a avenida José Linhares, No. 15, esquina com a avenida Presidente Afonso Pena, no Bessa, nesta cidade, nos autos da

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL
Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300, Altiplano Cabo Branco,
João Pessoa / PB - Tel: (083)252-2283 - Fax: (083)252-2322
CGC: 09.362.310/0001-20 - www.eunapiotorres.com.br



Assinado eletronicamente por: ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO - 13/11/2023 05:22:30
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111305222903200000077197926>
Número do documento: 23111305222903200000077197926

Num. 82052100 - P



Titular: Bel^a. Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

ESTA CERTIDÃO É PARTE INTEGRANTE DE UM CONJUNTO COMPOSTO DE: 01 CERTIDÃO(ES).

Ação de Execução Fiscal, movida pelo INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS, contra CONSTRUTORA VICTORY LTDA e OUTROS, cujo imóvel de propriedade de ANTONIO SOARES DA SILVA, cujo imóvel está hipotecado ao Banco do Nordeste do Brasil - S/A - BNB, permanecendo a Penhora constante do R-5-40.986, dou fé.

R-7-40.896 em 26.06.2008.

Nos Termos do Auto de Penhora, datado de 09 de junho de 2008, Proc. n.^o 2003.2203-1, Cls. 99, expedido pelo Juízo de Direito da 5^a Vara da Seção Judiciária da Paraíba, Justiça Federal de Primeira Instância, foi procedida a Penhora no imóvel Apartamento No. 502-C, do Edifício Rarus, situado avenida José Linhares, No. 15, esquina com a avenida Presidente Afonso Pena, no Bessa, nesta cidade, nos autos da Ação de Execução Fiscal, movida pelo INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS, contra CONSTRUTORA VICTORY LTDA e OUTRO, cujo imóvel de propriedade de ANTONIO SOARES DA SILVA, cujo imóvel está hipotecado ao Banco do Nordeste do Brasil - S/A - BNB; permanecendo a Penhora constante do R-5 e R-6-40.986, dou fé.

Av-8-40.896 em 03.12.2009.

Certifico que pelo Ofício n.^o 0001.002282-5/2009, datado de 27.11.2009, expedido pelo Dr. João Bosco Medeiros de Sousa, Juiz Federal da 1^a Vara da Justiça Federal na Paraíba, foi procedida a indisponibilidade no imóvel acima, nos autos do processo n.^o 2009.82.00.008557-2, movido pelo Ministério Público Federal, cujo imóvel está hipotecado ao Banco do Nordeste do Brasil - S/A - BNB; permanecendo a Penhora constante do R-5 ao R-7-40.986, dou fé.

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL
Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300, Altiplano Cabo Branco,
João Pessoa / PB - Tel: (083)252-2283 - Fax: (083)252-2322
CGC: 09.362.310/0001-20 - www.eunapiotorres.com.br



Assinado eletronicamente por: ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO - 13/11/2023 05:22:30
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111305222903200000077197926>
Número do documento: 23111305222903200000077197926

Num. 82052100 - P



Titular: Bel^a. Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

ESTA CERTIDÃO É PARTE INTEGRANTE DE UM CONJUNTO COMPOSTO DE: 01 CERTIDÃO(ÓES).

AV-9-40.896 em 06.09.2018

Certifico que pelo Ofício n.^º OFC.0005.000397-3/2018, datado de 03 de setembro de 2018, expedido pelo Juízo Federal da 5^a Vara da Seção Judiciária da Paraíba - Justiça Federal de Primeira Instancia, foi procedido o LEVANTAMENTO da PENHORA constante do R-6-40.896, oriunda dos Autos da Execução Fiscal, Processo n.^º 0003163-45.2003.4.05.8200, PERMANECENDO o imóvel Apartamento No. 502-C, do Edifício Rarus, situado avenida José Linhares, No. 15, esquina com a avenida Presidente Afonso Pena, no Bessa, nesta cidade, hipotecado ao Banco do Nordeste do Brasil - S/A - BNB; gravado com as PENHORAS constantes do R-5 e R-7 e INDISPONIBILIDADE do AV-8. Dou fé _____ /

AV-10-40.896 em 06.09.2018

Certifico que pelo Ofício n.^º OFC.0005.000396-9/2018, datado de 03 de setembro de 2018, expedido pelo Juízo Federal da 5^a Vara da Seção Judiciária da Paraíba - Justiça Federal de Primeira Instancia, foi procedido o LEVANTAMENTO da PENHORA constante do R-7-40.896, oriunda dos Autos da Execução Fiscal, Processo n.^º 0002203-89.2003.4.05.8200, Classe 99, PERMANECENDO o imóvel Apartamento No. 502-C, do Edifício Rarus, situado avenida José Linhares, No. 15, esquina com a avenida Presidente Afonso Pena, no Bessa, nesta cidade, hipotecado ao Banco do Nordeste do Brasil - S/A - BNB; gravado com a PENHORA constante do R-5 e INDISPONIBILIDADE do AV-8. Dou fé _____ /

AV-11-40.896 em 07.04.2020

Certifico que pelo Ofício n.^º 4058200.5340354, datado de 10 de março de 2020, expedido pelo Juízo Federal da 5^a Vara da Seção Judiciária da Paraíba - Justiça Federal de Primeira Instancia, foi procedido o LEVANTAMENTO da PENHORA

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL
Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300, Altíplano Cabo Branco,
João Pessoa / PB - Tel: (083)252-2283 - Fax: (083)252-2322
CGC: 09.362.310/0001-20 - www.eunapiotorres.com.br



Assinado eletronicamente por: ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO - 13/11/2023 05:22:30
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111305222903200000077197926>
Número do documento: 23111305222903200000077197926

Num. 82052100 - Pág. 222 de 222



Titular: Bel^a. Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas



Selo Digital
AMW97497-C5AB
Consulte a autenticidade em
<https://selodigital.tpb.jus.br>

ESTA CERTIDÃO É PARTE INTEGRANTE DE UM CONJUNTO COMPOSTO DE: 01 CERTIDÃO(ÓES).

constante do R-5-40.896, oriunda dos Autos da Execução Fiscal, Processo n.º 0004019-09.2003.4.05.8200, PERMANECENDO o imóvel Apartamento No. 502-C, do Edifício Rarus, situado a avenida José Linhares, No. 15, esquina com a avenida Presidente Afonso Pena, no Bessa, nesta cidade, hipotecado ao Banco do Nordeste do Brasil - S/A - BNB; e gravado com a INDISPONIBILIDADE do AV-8. Dou fé _____ /

Av-12-40.896 em 04.06.2021

Certifico que pelo Ofício s/nº, datado de 20 de maio de 2021, expedido pelo Juízo Federal da 16ª vara da Seção Judiciária da Paraíba - Justiça Federal de Primeira Instância, foi procedido o LEVANTAMENTO da INDISPONIBILIDADE constante do AV-8, oriunda dos Autos do Processo n.º 0008557-23.2009.4.05.8200, permanecendo o imóvel Apartamento No. 502-C, do Edifício Rarus, situado avenida José Linhares, No. 15, esquina com a avenida Presidente Afonso Pena, no Bessa, nesta cidade, hipotecado ao Banco do Nordeste do Brasil - S/A - BNB. Eu (S), Sidcley da Silva Andrade, o digitei. O referido é verdade e dou fé. O Oficial

Certifico que a presente Certidão foi lavrada com base no Art. 17 da Lei nº 6.015/73, cujos dados nela consignados encontram-se protegidos pela Lei Geral de Proteção de Dados, Lei nº 13.709/19 e devem ser utilizados exclusivamente para os fins a que se destinam. O uso indevido sujeitará ao detentor desta certidão a responsabilização por eventuais danos causados às partes e/ou terceiros.

João Pessoa - 16 de agosto de 2022

O Oficial do Registro

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL
Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300, Altíplano Cabo Branco,
João Pessoa / PB - Tel: (083)252-2283 - Fax: (083)252-2322
CFC: 09 / PEC: 310/0001-20 - www.eunapiotorres.com.br



Assinado eletronicamente por: ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO - 13/11/2023 05:22:30
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111305222903200000077197926>

Num. 82052100 - Page 23

Este documento 17 página 25 assinado, do processo nº 2023141626, nos termos da Lei 11.419. ADME.51239.05386.31071.80993-5
Nelson de Lima Cananea [419.454.334-34] em 30/11/2023 15:19



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA
SECRETARIA DA RECEITA

Folha: 1
Usuário: irene.gama
Data/Hora: 26/09/2023 15:51:05

FICHA CADASTRAL

Inscrição: 095911 - 1
Situação: Ativo

Benefício IPTU: Normal
Benefício TCR: Normal

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Loc. Cart. Atual	Face Loc. Cart. Anterior	Loteamento	Quadra Lot.	Lote Lot.	Tipo	CEP
01.117.0515.0000.0018	3	21.389.0501.0000.018	047	JD AMERICA	1	PREDIAL 58.035-360
Logradouro						
0800 RUA PRESIDENTE JOSE LINHARES						
Nºm. Prédio	Ap/Lo/Sa/Cv/Qd	Bloco	Observação (Comp.)	Bairro		
00015	0502			011 BESSA		

IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

Tipo	CNPJ/CPF	RG. NÚMERO	UF
1	188.644.814-00		

Nome do Proprietário ou Detentor do Imóvel

ANTONIO SOARES DA SILVA

Logradouro Para Correspondência

0800 JOSE LINHARES

Nºm. Prédio	Ap/Lo/Sa/Cv/Qd	Bloco	Bairro	CEP
00015	0502		011 BESSA	58.035-360

CARACTERÍSTICAS DO LOTE

Patrimônio	Situação do Lote na Quadra	Topografia	Pedologia	Frentes
01 PRIVADO	02 ESQUINA	01 PLANO	02 ARENOSO	02 DUAS
Ocupação do Terreno	Limites/Frente	Limites/Laterais	Calçada p/ Pedestre	Estacion. Calçada Árvore
01 EDIFICADO	02 MURADO	02 MURADO	02 CALÇADA CONSERVADA	SEM 01 SIM
Testada Real	Profundidade	Testada Fictícia Lote	Área Total Terreno	Poste 01 SIM
34,00	31,75		1133,25	

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

Situação Relativa ao Lote	Classificação Arquitetônica	Conservação	Elevação					
01 ISOLADA RECUADA	02 APTO.	01 OTIMO	02 CONCRETO					
Piso	Revestimento Interno	Revestimento Externo	Esquadrias					
04 CERÂMICA	04 OLEO	06 CERAMICA	03 MADEIRA PADRONIZ					
Vidros	Fôrro	Cobertura	Instal. Elétrica					
04 FUMÉ	04 LAJE	06 LAJE	Instal. Sanitária					
Telefone	Elevador	Nº de PV	Nº de PV do Edif.	Nº Unid. Lote	Jardim	Piscina	Garagem	Sauna
02 1 LINHA	01 1	1	5	18	02 NAO	SEM	01 SIM	02 NAO
Salão de Festa	Lig. Água	Nº Resid.	Uso do Solo					
02 NAO	02 CAGEPA	5	80101 RESIDENCIAIS					

Tombamento:

CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE

Área Privativa Edificada:	319,00	Área Total da Unidade:	Fração Ideal:	Área Coberta:
Área Privativa Não Edificada:		Área da Unidade:		Ano Construção:
Área de Uso Comum:		Área Total Edificada:	3296,00	Área Terreno Uso Comum:

HABITE-SE/REGISTRO

Nº Processo	1992/103191	Data Processo	14/12/1992	Nº Habite-se	1992/002431	Data Habite-se	29/12/1992
-------------	-------------	---------------	------------	--------------	-------------	----------------	------------

VALORES IPTU/TCR

Valor PGV Terr.:	8.687,06	Padrão:	01 ALTO	Valor do Logra.:	2.555,02	TCR Anual:	381,89
Valor PGV Edif.:	126.142,36			Valor Unitário:	395,43	Ft. Dist.:	1.5180
Valor PGV Total:	134.829,42 X	Aliquota:	1,00 % =	Valor do IPTU:	1350,29	Ft. Util.:	3.1292
Isenção IPTU:						Uso Solo: RESIDENCIAIS Período:	1.5000
						Ft. Enqu.:	3.3698
						Isenção TCR:	Sem

OBSERVAÇÕES



Assinado eletronicamente por: ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO - 13/11/2023 05:22:30
<https://pje.tjpj.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111305222903200000077197926>
Número do documento: 23111305222903200000077197926

Num. 82052100 - P

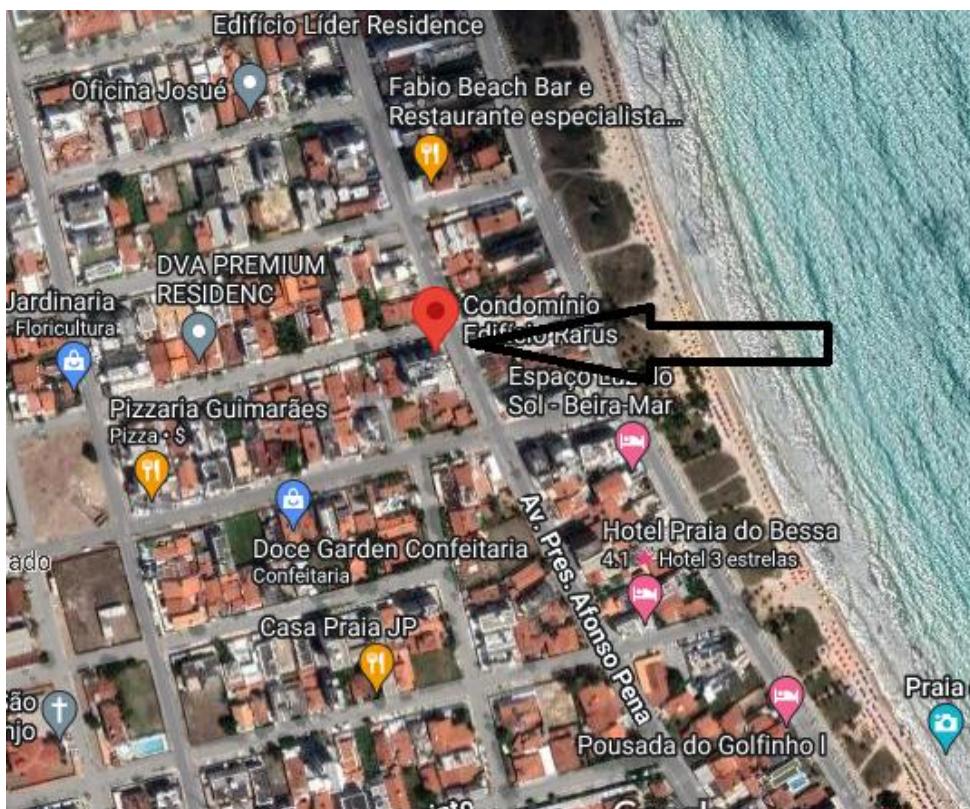
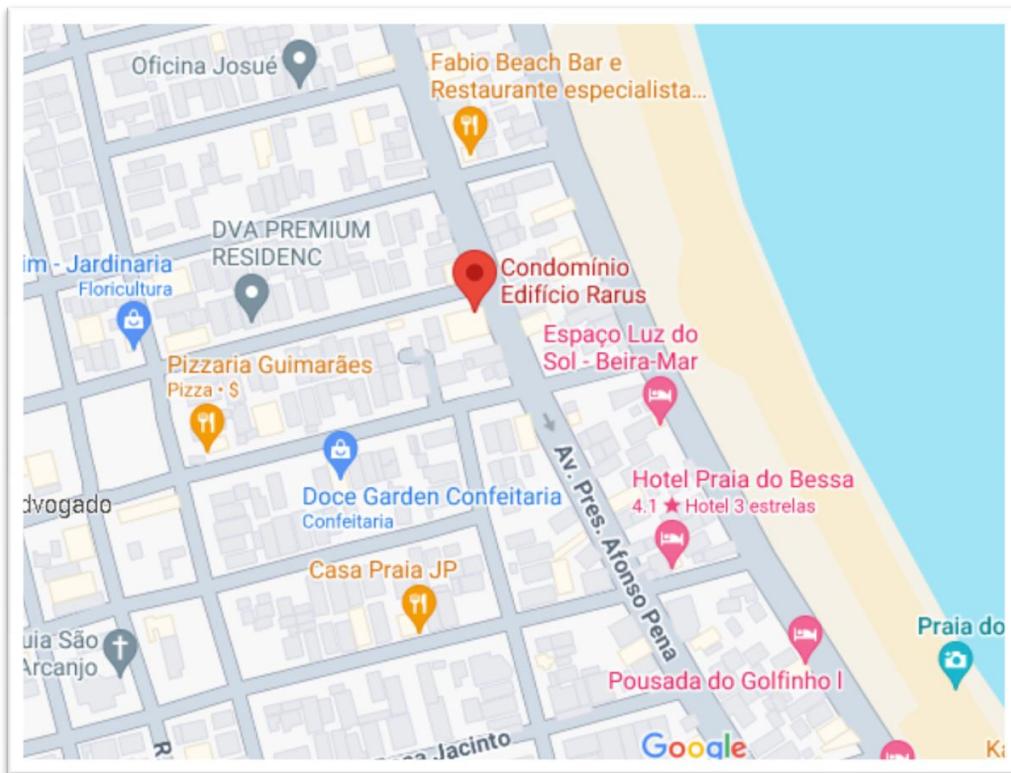
Meramente Ilustrativa



Assinado eletronicamente por: ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO - 13/11/2023 05:22:30
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111305222903200000077197926>
Número do documento: 23111305222903200000077197926

Num. 82052100 - P

Mapa de Orientação



Assinado eletronicamente por: ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO - 13/11/2023 05:22:30
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111305222903200000077197926>
Número do documento: 23111305222903200000077197926

Num. 82052100 - P
Documentos de Lima Cananea [419.454.334-34] em 30/11/2023 15:19

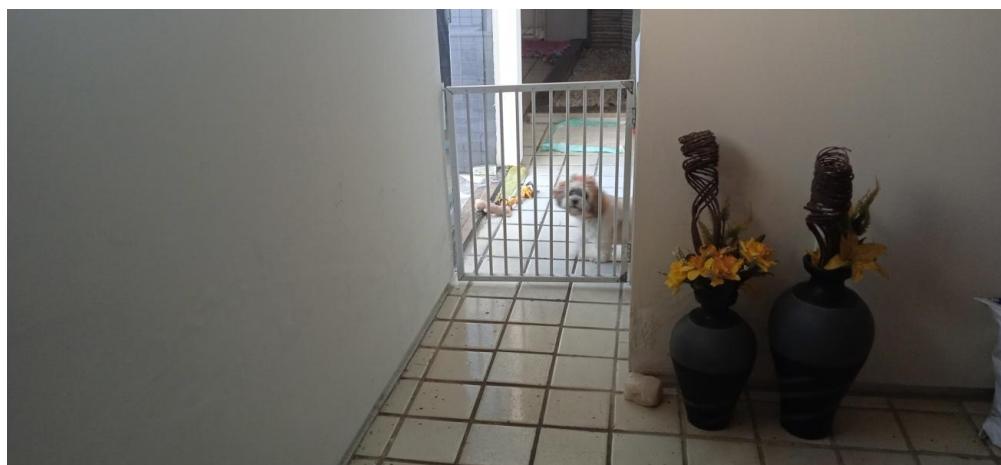
ANEXO FOTOGRÁFICO

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the document's author.

Assinado eletronicamente por: ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO - 13/11/2023 05:22:30
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111305222903200000077197926>
Número do documento: 23111305222903200000077197926

Num. 82052100 - P

Documento 17 página 29 assinado, do processo nº 2023141626, nos termos da Lei 11.419. ADME.51239.05386.31071.80993-5
Pessoal de Lima Cananea [419.454.334-34] em 30/11/2023 15:19



A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the document's author.



Assinado eletronicamente por: ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO - 13/11/2023 05:22:30
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111305222903200000077197926>
Número do documento: 23111305222903200000077197926

Num. 82052100 - P



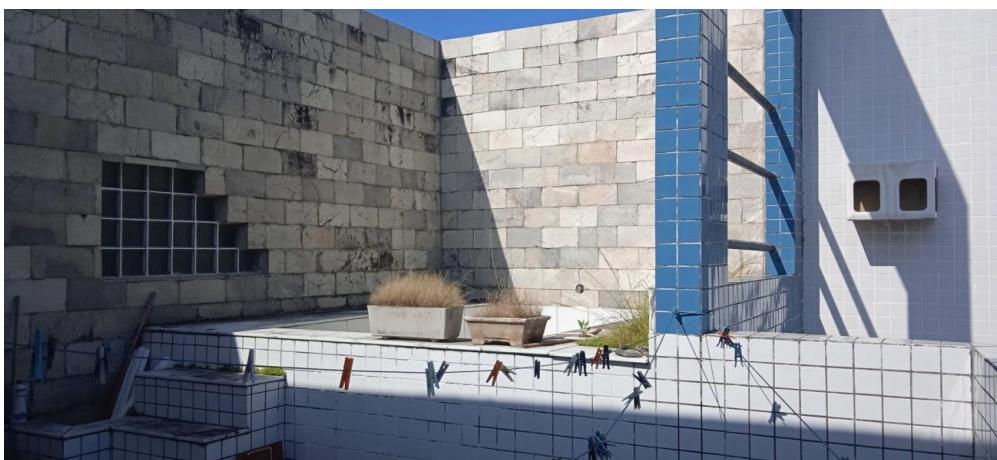
A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the document's author.



Assinado eletronicamente por: ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO - 13/11/2023 05:22:30
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111305222903200000077197926>
Número do documento: 23111305222903200000077197926

Num. 82052100 - P

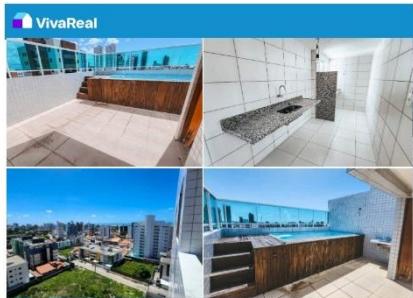
Documento 17 página 31 assinado, do processo nº 2023141626, nos termos da Lei 11.419. ADME.51239.05386.31071.80993-5
Páginas de Lima Cananea [419.454.334-34] em 30/11/2023 15:19



Assinado eletronicamente por: ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO - 13/11/2023 05:22:30
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111305222903200000077197926>
Número do documento: 23111305222903200000077197926

Num. 82052100 - P

Referências de Mercado



Cobertura com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 142 m² por R\$ 599.999

Rua Josemar Rodrigues de Carvalho, 436 - Jardim Oceania, João Pessoa - PB

Cobertura Jardim Oceania, 142m² Duplex, com Piscina Privativa 2 Qtos, 1 Suite

083 98850-1432/99800-5732

Severino Nóbrega & Patrick Carvalho

Corretores - Creci PB 5736H/8494F

A grande oportunidade de comprar sua cobertura com total privacidade, no 12º Andar, com pavimento superior com piscina privativa.

APT. 1205 - MAR DO BESSA RESIDENCE - COBERTURA (DUPLEX)

posição norte com 71,27 m² em cada piso, com os seguintes ambientes:

Sala de estar / jantar, varanda, 02 quartos sendo 01 suite, wc social, cozinha, área de serviço, área técnica e 01 vaga de garagem privativa.

O prédio possui MEZANINO COM SALÃO DE FESTAS CLIMATIZADO E COM COZINHA, 02 DEPÓSITOS COLETIVOS, RECEPÇÃO COM DÚPLA PÉ DIREITO, PISCINA PARA ADULTOS, PISCINA INFANTIL, ESPAÇO GOURMET AMBIENTADO, TERRAÇO E SOLARIUM, águas individual, portaria 24hrs e gás encanado.



Cobertura com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 234 m² por R\$ 850.000

Cobertura duplex em João Pessoa no Jardim Oceania com piscina privativa

No piso inferior esta cobertura tem 3 quartos, sendo duas suítes, sala para dois ambientes, cozinha ampla, DCE.

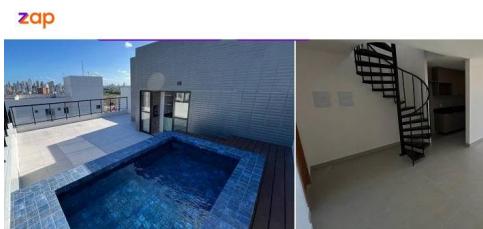
No piso superior tem uma ampla área descoberta, mais uma piscina privativa. Vista para o mar

Fica a poucos metros do mar e numa localização maravilhosa, próximo a banco, supermercado, padaria, academia.

Ágil Imóveis
Creci/PB 504-J

www.agileimoveispb.com.br (83) 98885-0068 Rua Josita Almeida, 0 - Altiplano Cabo Branco, João Pessoa - PB Anunciante desde Março de 2018 CRECi: 00504-J-PB

IR01



Cobertura com 3 Quartos à venda, 166m² - Jardim Oceania

cobertura para comprar em

Rua João Alfredo Coelho da Fonseca - Jardim Oceania, João Pessoa - PB

R\$ 1.250.000

condomínio R\$ 750 • IPTU não informado

166 m² 3 quartos 3 vagas 4 banheiros 11º andar

Sergio Falcone Imóveis

(83) 991 87-5226

Creci: 1007-J-PB

IR02



Coberturas à Venda / PB / Coberturas à venda em João Pesa...

Cobertura com 3 Quartos à venda, 182m² . Jardim Oceania

cobertura para comprar em

Rua Fernando Luiz Henriques dos Santos, 220 - Jardim Oceania, João Pessoa - PB

R\$ 700.000

182 m² 3 quartos 1 vaga 4 banheiros 4º andar

Corretora de Imóveis ROBERTA STUCKERT

Creci: 04123-F-PB

(83) 98888-9793, (83) 98701-9003

IR03

IR04



Assinado eletronicamente por: ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO - 13/11/2023 05:22:30
<https://pje.tjb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111305222903200000077197926>
Número do documento: 23111305222903200000077197926

Num. 82052100 - P



IMÓVEL AMPLIO COM VARANDA AREJADO 300 MT DA PRAIA PISCINA SL
FESTAS CHURRASQUEIRA ARMARIOS EM COZ. E WC 02 ELEVADORES
GERADOR PROXIMO A SUPERMERCADOS A PRAÇA DO CAJU
ACADEMIAS RESTAURANTES

Valor	Locação	Condomínio	IPTU	Área	Quartos	Suites	WC	Vagas
R\$ 380.000,00 (consultar)	(consultar)	(consultar)	112 m²	3	1	2	2	

BAIRRO DO BESSA
VENDO
Sérvicos
2 Quartos
01 Vaga de garagem
Elevador
Piscina
Área gourmet
Academia
Churrasqueira

Avenida Campos Sales, Bessa, João Pessoa - PB
Apartamento com 2 Quartos à Venda, 56 m...
VENDO APARTAMENTO NO BAIRRO DO BESSA 5641mts² 02 Quartos 01 Vaga de garagem Elevador Área gourmet Academia Churrasqueira Área kids POR APENAS 259...
Área Quartos Banheiros Vagas
56 m² 2 - 1
VENDA: R\$ 259.000

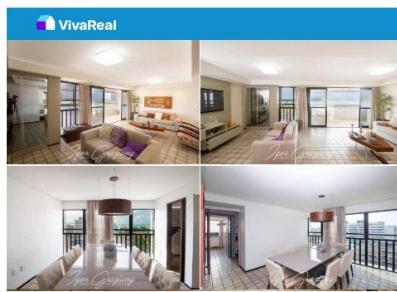
(83) 98893-6697

Praia
PS

PREDIMED BRASIL
83996650422 Código do imóvel: 55185

IR05

IR06



R\$ 1.100.000 Cobertura duplex 250m² 3 suítes no Bessa.

250m² Área 3 Quartos 3 Suíte 4 Banheiros

Avenida Governador Argemiro de Figueiredo, 32
Jardim Oceania, João Pessoa

PEDRO SOARES IMÓVEIS



IR07

IR08



Assinado eletronicamente por: ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO - 13/11/2023 05:22:30
<https://pje.tjpj.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111305222903200000077197926>
Número do documento: 23111305222903200000077197926

Num. 82052100 - P

chaves na mão

R\$ 1.000.000 Cobertura com 3 quartos à Venda, Jardim Oceanía - João Pessoa

219m² Área 3 Quartos 1 Suite 3 Banheiros 2 Garagens

Rua Heriberto Pereira de Lucena, 169
Jardim Oceanía, João Pessoa

081 3766-7337 081 8189-4112 PEDRO SOARES IMÓVEIS



IR09

IR10

chaves na mão

R\$ 850.000

234m² Área 3 Quartos 2 Suites 1 Banheiros 4 Garagens

Rua Norberto de Castro Nogueira,
Jardim Oceanía, João Pessoa

Cobertura com 3 dormitórios à venda, 234 m² por R\$ 850.000,00 -
Jardim Oceanía - João Pessoa/PB

ZONA SUL IMOBILIÁRIA
 Zona Sul Imobiliária Bancários 1549 imóveis à venda Principais
áreas de atuação João Pessoa Bessa (83) 3235-6600, (83) 98770-6600 Anunciante desde Março de 2018 CRECI: 06277-F-PB
CRECI: 0736



Vendo apartamento com móveis projetado no Eco
Oceanía

R\$ 960.000

98m²



Luciano Pereira

https://pb.olx.com.br/paraiba/imoveis/vendo-apartamento-com-moveis-projetado-no-eco-oceania-1250188419?l=listing_1001

Localização *Luciano Júnior* Corretor de Imóveis.
CRECI 13658

Rua Josefa de Miranda Freire
Jardim Oceanía - João Pessoa, PB
CEP: 58037328

IR11

IR12



Assinado eletronicamente por: ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO - 13/11/2023 05:22:30
<https://pje.tjb.pj.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111305222903200000077197926>
Número do documento: 23111305222903200000077197926

Num. 82052100 - P

Apartamento para venda, Bessa, João Pessoa



Execut Consultoria & Negócios
Imobiliários LTDA

R\$ 800.000

Permita-se encantar com um apartamento que redefine o conceito de lar no Bessa, em João Pessoa. Venha conhecer com a Execut Imobiliária esse apartamento com 150,43m², apresentando uma generosa sala para dois ambientes, quatro quartos aconchegantes com armários feitos sob medida, sendo três suítes que são verdadeiros refúgios privativos. As varandas que convidam à contemplação, a cozinha prática e moderna, que torna cada refeição um evento. A área de serviço, as duas vagas de garagem cobertas e a orientação vantajosa do imóvel garantem conveniência e qualidade de vida. Além do conforto do seu novo lar, o edifício oferece um leque de opções de lazer e bem-estar: piscina, academia, espaço gourmet e de festas, tudo envolto na segurança de uma portaria 24 horas. Por R\$ 800.000,00, você tem a chave para não apenas uma residência, mas um estilo de vida elevado e completo. (Cod. 17305)

83 2107-0101



83 98212-0100



olx

R\$ 1.650.000



Valor de Super OPORTUNIDADE BEIRAMAR!

109,54 m² para VENDA - PE NA AREIA da Praia

Cobertura

Excelente COBERTURA - PE NA AREIA - VISTA MAR localizado em ORLA da Praia do Caribe - João Pessoa - PB

Com aproximado 109,34m² privativos - Sala com varanda, 2 suítes, cozinha americana, Área de serviço.

2 vagas de garagem privativas.

Imobiliária Paraíba Property

www.paraibaproperty.com.br

@imobiliariapbproperty



(83) 3031-8481 • (83) 9 9302-7071

IR013

IR14



Assinado eletronicamente por: ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO - 13/11/2023 05:22:30

<https://pje.tjbpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111305222903200000077197926>

Número do documento: 23111305222903200000077197926

Num. 82052100 - P

Unicaudal	75%	80%	85%	90%	95%	97,5%	99%	99,5%	99,75%	99,9%	99,95%
Bicaudal	50%	60%	70%	80%	90%	95%	98%	99%	99,5%	99,8%	99,9%
1	1,000	1,376	1,963	3,078	6,314	12,71	31,82	63,66	127,3	318,3	636,6
2	0,816	1,061	1,386	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	14,09	22,33	31,60
3	0,765	0,978	1,250	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	7,453	10,21	12,92
4	0,741	0,941	1,190	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	5,598	7,173	8,610
5	0,727	0,920	1,156	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	4,773	5,893	6,869
6	0,718	0,906	1,134	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	4,317	5,208	5,959
7	0,711	0,896	1,119	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	4,029	4,785	5,408
8	0,706	0,889	1,108	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	3,833	4,501	5,041
9	0,703	0,883	1,100	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	3,690	4,297	4,781
10	0,700	0,879	1,093	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	3,581	4,144	4,587
11	0,697	0,876	1,088	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	3,497	4,025	4,437
12	0,695	0,873	1,083	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	3,428	3,930	4,318
13	0,694	0,870	1,079	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	3,372	3,852	4,221
14	0,692	0,868	1,076	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	3,326	3,787	4,140
15	0,691	0,866	1,074	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	3,286	3,733	4,073
16	0,690	0,865	1,071	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	3,252	3,686	4,015
17	0,689	0,863	1,069	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,222	3,646	3,965
18	0,688	0,862	1,067	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,197	3,610	3,922
19	0,688	0,861	1,066	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,174	3,579	3,883
20	0,687	0,860	1,064	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,153	3,552	3,850
21	0,686	0,859	1,063	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,135	3,527	3,819
22	0,686	0,858	1,061	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,119	3,505	3,792
23	0,685	0,858	1,060	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,104	3,485	3,767
24	0,685	0,857	1,059	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,091	3,467	3,745
25	0,684	0,856	1,058	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,078	3,450	3,725
26	0,684	0,856	1,058	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,067	3,435	3,707
27	0,684	0,855	1,057	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,057	3,421	3,690
28	0,683	0,855	1,056	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,047	3,408	3,674
29	0,683	0,854	1,055	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,038	3,396	3,659
30	0,683	0,854	1,055	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,030	3,385	3,646
40	0,681	0,851	1,050	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	2,971	3,307	3,551
50	0,679	0,849	1,047	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	2,937	3,261	3,496
60	0,679	0,848	1,045	1,296	1,671	2,000	2,390	2,660	2,915	3,232	3,460
80	0,678	0,846	1,043	1,292	1,664	1,990	2,374	2,639	2,887	3,195	3,416
100	0,677	0,845	1,042	1,290	1,660	1,984	2,364	2,626	2,871	3,174	3,390
120	0,677	0,845	1,041	1,289	1,658	1,980	2,358	2,617	2,860	3,160	3,373



CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Agosto/2023

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Agosto/2023**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	1.638,53
PP-4	1.405,35
R-8	1.324,49
PIS	996,18

PADRÃO NORMAL	
R-1	1.970,37
PP-4	1.747,30
R-8	1.543,90
R-16	1.483,56

PADRÃO ALTO	
R-1	2.416,57
R-8	1.884,75
R-16	1.990,89

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	1.759,02
CSL-8	1.539,12
CSL-16	2.056,99

PADRÃO ALTO	
CAL-8	1.872,98
CSL-8	1.661,71
CSL-16	2.221,71

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	1.660,48
GI	927,36

Sinduscon-João Pessoa

Data de emissão: 22/09/2023 11:24



Assinado eletronicamente por: ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO - 13/11/2023 05:22:30
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111305222903200000077197926>
Número do documento: 23111305222903200000077197926

Num. 82052100 - P

Relação de Corretores e Imobiliárias credenciados CAIXA

CPF/CNPJ	UF CRECI	Tipo Pessoa	Nome	E-Mail	Telefone 1	Telefone 2	CRECI	UF Endereço
28689111000176	SP	Jurídica	00001 BONI IMÓVEIS ONLINE LTDA	corretorcaixa@hotmail.com	11-47228028	11-973485557	30994	
43617710000178	SP	Jurídica	001 AZUL LITORAL E CAPITAL NEGÓCIOS IMOB	001azulimoveis@gmail.com		11-995878918	38471	SP
21537652000130	SP	Jurídica	007 IMÓVEIS LEILÃO MAPA EIRELI - ME	ens.hss@gmail.com		11-966613285	31351	SP
11505006000137	SP	Jurídica	007 SRAMOS IMÓVEIS LTDA	sramos@sramosimoveis.com.br	11-38527888	11-998946787	22944	SP
36789377000119	SP	Jurídica	008 IMÓVEIS ONLINE LTDA - ME	reginacamargo.creci@gmail.com	11-976221452	11-976221452	35700	
56909217420	PB	Física	ANTONIO DEMETRIO FREITAS REGO	portaldeimoveisjp@gmail.com		83-999895082	1258	



Assinado eletronicamente por: ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO - 13/11/2023 05:22:30
<https://pj.e.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2311130522290320000077197926>
Número da documentação: 2311130522290320000077197926

Num. 82052100 - Pág 37

documento 17 página 39 assinado, do processo nº 2023141626, nos termos da Lei 11.419. ADM.51239.05386.31071.80993-5
anexo de Lima Cananea [419.454.334-34] em 30/11/2023 15:19



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

CERTIDÃO DE REGULARIDADE PESSOA FÍSICA

CERTIDÃO EMITIDA EM:
03/10/2023 ÀS 20:55:41

CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: BYWPDC



ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS -> ATÉ 02/11/2023

Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis **ANTONIO DEMETRIO FREITAS REGO**, encontra-se devidamente inscrito(a) nesta Entidade sob o Nº **1258**, desde **19/12/1991**, 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:





Cadastro de Perito (</sighop/publico/perito/cadastrarPerito.jsf?faces-redirect=true>)



Consulta de Perito (</sighop/publico/perito/consultarPerito.jsf?faces-redirect=true>)



Acesso temporário (</sighop/publico/perito/acessarCadastroPendente.jsf?faces-redirect=true>)



Acesso Restrito (</sighop/index.jsf>)

[Pesquisar](#)

Consulta de Peritos

Profissão

Municípios de atuação

Nome

ANTONIO DEMÉTRIO FREITAS RÊGO

[Pesquisar](#)

ANTONIO DEMÉTRIO FREITAS RÊGO

Profissão/Área:

Avaliador de Bens Imóveis/Mercado Imobiliário

Endereço:

Maximiano Figueiredo, 36, sala 202, Centro, João Pessoa/PB, 58013-470

Telefone:

(83) 99989-5082

Email:

dimportalimoveis@hotmail.com



Assinado eletronicamente por: ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO - 13/11/2023 05:22:30
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111305222903200000077197926>
Número do documento: 23111305222903200000077197926

Num. 82052100 - P

Corretor de Imóveis Demétrio

CRECI/PB – 1258

Antonio Demétrio Freitas Rego

- Diplomado no Curso de Técnico de Transações Imobiliárias, regulamentado pela Lei 6.530 de 12/05/1978.
- Devidamente inscrito no CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 21^a REGIÃO - PARAÍBA sob o Nº 1258, desde **19/12/1991**
- Corretor atuante e credenciado na venda de imóveis de propriedade da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, adjudicados e na venda direta.
- Perito Avaliador Judicial, devidamente cadastrado no site do Tribunal de Justiça da Pb. www.tjpb.jus.br
- Perito Avaliador e tesoureiro da Câmara de Valores Imobiliários da Paraíba
- Atuante no mercado imobiliário a mais de 30 anos.
- Sócio /Diretor da imobiliária Portal de Imóveis – CNPJ 14.024.832/0001-34
- Apto na Pericia Judicial, através de curso promovido pela CONPEJ-PE - Conselho Nacional de Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil.
- Funcionário na Imobiliária Bomfim CRECI 001, por 16 anos.
- Credenciado Junto a Caixa Econômica Federal para venda de Imóveis adjudicados

Endereço comercial Av. Maximiliano Figueiredo, n. 36 sala 202 Edf. Empresarial Bomfim – Centro - João Pessoa - PB
(83)99989-5082 (83)988300474
portaldeimoveisjp@gmail.com



Assinado eletronicamente por: ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO - 13/11/2023 05:22:30
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111305222903200000077197926>
Número do documento: 23111305222903200000077197926

Num. 82052100 - Pág. 17 de 17

Quesitos das Partes

Processo nº **0025752-16.2008.815.2001**

Natureza da Ação : Cédula Hipotecária

Autor: Banco Do Nordeste Do Brasil S.A.

Réu: Antonio Soares da Silva

Autor:

- 1.** O laudo de avaliação foi elaborado conforme a norma brasileira NBR 14.653, parte 2, da ABNT (Avaliação de bens - imóveis urbanos)?

R. Sim, Este Parecer atende as diretrizes da NORMA BRASILEIRA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - NBR 14653-2, e os requisitos da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 957/2006 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

- 2.** Qual a metodologia utilizada para realização da referida avaliação, conforme NBR 14653-2?

R. Para alcançar o valor procurado foi utilizado, método comparativo direto de dados do mercado.

- 3.** Caso a metodologia utilizada tenha sido o "método comparativo direto de dados de mercado", quais as variáveis e dados definidos para geração do valor unitário do imóvel?

R. No bairro onde está localizado o IA, não existem muitas ofertas nas idênticas características do mesmo para maior análise, em face de ser uma cobertura, sendo o que propusemos fazer o resultado com 14(quatorze) opções.

- 4.** Caso tenha utilizado o método comparativo de dados de mercado, qual foi a pesquisa de mercado utilizada, com nome e contato das fontes, além da data da referida pesquisa?

OFERTA DE VENDA

Item 01 – IR01

Localização: Cobertura Rua Josemar Rodrigues de Carvalho, 436 Jardim Oceania.

Área: 142m²

Valor: R\$ 599.999,00

Tipo de Transação: Oferta de Venda



Fonte: Severino Nóbrega & Patricck Carvalho - fone 83-98850.1493 /99600.5791

Item 02 – IR02

Localização: Cobertura - Jardim Oceania.

Área: 234m²

Valor: R\$ 850.000,00

Tipo de Transação: Oferta de Venda

Fonte: Agile Imóveis CRECI 504-J - fone 83- 98885-0068

Item 03 – IR03

Localização: Cobertura João Alfredo Coelho da Fonseca - Jardim Oceania.

Área: 166m²

Valor: R\$ 1.250.000,00

Tipo de Transação: Oferta de Venda

Fonte: Sergio Falcone Imóveis – CRECI 1007-J

Fone 83 – 99187-5236

Item 04 – IR04

Localização: Cobertura Rua Fernando Luiz Henriques dos Santos, 202

Área: 182m²

Valor: R\$ 700.000,00

Tipo de Transação: Oferta de Venda

Fonte: Roberta Stuckert Creci 4123-F – Fone 83-98868-9793 – 98701-9033

Item 05 – IR05

Localização: Imóvel localizado no mesmo bairro do la

Área: 112m²

Valor: R\$ 380.000,00,00

Tipo de Transação: Oferta de Venda

Fonte: PREDIMED BRASIL - fone 83-996650422

Item 06 – IR06

Localização: Apt situado à Av. Campos Sales, Bessa – João Pessoa - PB

Área: 56m²

Valor: R\$ 259.000,00

Tipo de Transação: Oferta de Venda

Fonte: Pedro Soares – Fone 83 - 988936697

Item 07 – IR07



Assinado eletronicamente por: ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO - 13/11/2023 05:22:30
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111305223040400000077197927>
Número do documento: 23111305223040400000077197927

Num. 82052101 - Pág. 2

Localização: Apt situado à Av. Campos Sales, Bessa – João Pessoa - PB

Área: 240m²

Valor: R\$ 720.000,00

Tipo de Transação: Oferta de Venda

Fonte: Igor Graziany – Fone 83 – 99676-5000

Item 08 – IR08

Localização: Av. Governador Argemiro de Figueiredo, 32 - JardimOceania.

Área: 250m²

Valor: R\$ 1.100.000,00

Tipo de Transação: Oferta de Venda

Fonte: Pedro Soares – Fone 83 - 988936697

Item 09 – IR09

Localização: Rua Herberto Pereira Lucena, 159 – Jardim Oceania

Área: 219m²

Valor: R\$ 1.000.000,00

Tipo de Transação: Oferta de Venda

Fonte: Pedro Soares – Fone 83 - 988936697

Item 010 – IR010

Localização: Cobertura - Jardim Oceania.

Área: 120m²

Valor: R\$ 1.200.000,00

Tipo de Transação: Oferta de Venda

Fonte: Pedro Soares – Fone 83 - 988936697

Item 011 – IR011

Localização: Rua Norberto de Castro Nogueira, 234 - Jardim Oceania.

Área: 234m²

Valor: R\$ 850.000,00

Tipo de Transação: Oferta de Venda

Fonte: Zona Sul Imobiliária creci 736 – 83 – 3235-6600 – 98770-6600

Item 012 – IR012

Localização: Rua Josefa de Miranda Freire - Jardim Oceania.

Área: 98m²

Valor: R\$ 960.000,00

Tipo de Transação: Oferta de Venda

Fonte: Luciano Júnior – CRECI 13658

https://pb.olx.com.br/paraiba/imoveis/vendo-apartamento-com-moveis-projetado-no-eco-oceania-1250188419?lis=listng_1001



Assinado eletronicamente por: ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO - 13/11/2023 05:22:30
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111305223040400000077197927>
Número do documento: 23111305223040400000077197927

Num. 82052101 - Pág. 3

Item 013 – IR013

Localização: Apt Bessa.

Área: 150,43m²

Valor: R\$ 800.000,00

Tipo de Transação: Oferta de Venda

Fonte: Execut – fone 83 – 98212-0100

Item 014 – IR014

Localização: Cobertura Pé na areia com vista para o Mar.

Área: 109,54m²

Valor: R\$ 1.650.000,00

Tipo de Transação: Oferta de Venda

Fonte: Imobiliária Paraíba Property – fone 83 – 3031-8481 – 99302-7071

5. Caso a metodologia utilizada tenha sido o "método comparativo direto de dados de mercado", existem imóveis na região em oferta semelhantes ao imóvel avaliado?

R. Sim, o metro quadrado encontrado são semelhantes aos valores ofertados.

6. No caso de utilização do método comparativo de dados de mercado, foi apresentado o tratamento estatístico com utilização de regressão linear, conforme exige a norma da ABNT (NBR 14653, partes I e II)?

R. Como é de praxe nas técnicas avalia tórias os critérios devem convergir para que as características das construções em referência sejam o mais próximos possível com o do avaliado. Aplicamos ao método comparativo direto do mercado, com os dados devidamente homogeneizados e saneados para identificar o valor do metro quadrado de venda que foi utilizado como base para calculo das benfeitorias do imóvel avaliado.

Fora também utilizado:

Pertinência

⇒ Pertinência das Amostras pelo Critério Excludente de Chauvenet Fator Crítico para comparação dos dados entre os desvios. Tomamos as situações extremas, o maior valor homogeneizado e o menor deles para testar a consistência dos dados pois se estes são consistentes, o restante que está entre esses limites também o será.

Limites de Confiança

Apesar do Universo Amostral ser pertinente, ainda assim, fazemos um saneamento amostral pela média para estimar com maior precisão os limites de confiança e o valor/m²



Por fim, utilizamos a Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição **t de Student**, para **n** amostras e **n-1 graus de liberdade**, com confiança de **80%**, consoante a NBR 14.653 da ABNT. Temos então para $n-1 = 11-1 = 10$ graus de liberdade, tabelado é aproximadamente **tc =1,363**

7. Baseado em que cálculo se chegou à conclusão do valor apresentado, tendo em vista que as normas técnicas em vigor exigem a sua apresentação?

R. A base utilizada para os cálculos foram o informado no item 6, ou seja:

Como é de praxe nas técnicas avaliatórias os critérios devem convergir para que as características das construções em referência sejam o mais próximos possível com o do avaliado. Aplicamos ao método comparativo direto do mercado, com os dados devidamente homogeneizados e saneados para identificar o valor do metro quadrado de venda que foi utilizado como base para cálculo das benfeitorias do imóvel avaliado.

Fora também utilizado:

Pertinência

Pertinência das Amostras pelo Critério Excludente de Chauvenet Fator Crítico para comparação dos dados entre os desvios. Tomamos as situações extremas, o maior valor homogeneizado e o menor deles para testar a consistência dos dados pois se estes são consistentes, o restante que está entre esses limites também o será.

Limites de Confiança

Apesar do Universo Amostral ser pertinente, ainda assim, fazemos um saneamento amostral pela média para estimar com maior precisão os limites de confiança e o valor/m²

Por fim, utilizamos a Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição **t de Student**, para **n** amostras e **n-1 graus de liberdade**, com confiança de **80%**, consoante a NBR 14.653 da ABNT. Temos então para $n-1 = 11-1 = 10$ graus de liberdade, tabelado é aproximadamente **tc =1,363**.

8. Se a metodologia utilizada tenha sido o "método evolutivo", quais as variáveis e os dados definidos para geração do valor unitário de terreno?

R. Não foi utilizado o método evolutivo e sim o método comparativo direto do mercado.



9. Caso a metodologia utilizada tenha sido o "método evolutivo" qual o procedimento utilizado para quantificação do custo das benfeitorias existentes?

R. Não foi utilizado o método evolutivo e sim o método comparativo direto do mercado.

10. Para a composição do valor final do imóvel foi levado em consideração o valor das máquinas, equipamentos, instalações, bombas de combustível na composição do valor do imóvel ora avaliado?

R. O imóvel objeto do presente parecer, trata-se de um prédio residencial tendo tão somente em seus equipamento de maquinaria o elevador que é de controle do condomínio, que encontra-se em perfeito funcionamento.

11. Em caso de resposta positiva do item 10 acima, qual a norma técnica utilizada para esse fim?

R. Não é o caso.

12. Qual foi a fonte de pesquisa ou publicações técnicas sobre Engenharia de Custos utilizadas pelos corretores de imóveis na determinação do valor das benfeitorias e construções existentes no imóvel?

R. Na elaboração deste parecer, foram consultados os elementos seguintes:

Pesquisa de mercado junto às Imobiliárias, Cartórios da cidade de João Pessoa PB, corretores, empresas, proprietários, anúncios na rede mundial de computadores simplesmente web e Prefeitura Municipal de João Pessoa;

Consulta a publicações especializadas em Engenharia de Avaliações, particularmente a Norma Brasileira para Avaliações de Imóveis urbanos, NB-14653-2;

O valor aqui encontrado trata-se do valor real, da data de comercialização, coerente e realizado em curto prazo.

13. Caso o método utilizado tenha sido o método evolutivo, foi levado em consideração o fator de comercialização do imóvel? Em caso de resposta positiva, o fator de comercialização foi calculado e devidamente justificado?

R. Não foi utilizado o método evolutivo e sim o método comparativo direto do mercado.



14. Caso o método utilizado tenha sido o método evolutivo, foi levado em consideração a depreciação física das benfeitorias calculadas? Qual a idade das benfeitorias existentes, vida útil e estado de conservação adotado?

R. Não foi utilizado o método evolutivo e sim o método comparativo direto do mercado.

15. Para o cálculo das benfeitorias, caso tenha sido utilizado o método evolutivo, o custo unitário de construção adotado pelo perito avaliador equipara-se aos custos divulgados pelo SINDUSCON-PB para a tipologia em questão?

R. Não foi utilizado o método evolutivo e sim o método comparativo direto do mercado.

16. A partir da realização da pesquisa de mercado, qual foi o tratamento dos dados adotado na avaliação?

R. Os dados foram devidamente homogeneizados e saneados por tratamento de fatores para identificar o valor do metro quadrado de venda que foi utilizado como base para cálculo das benfeitorias do Imóvel ora periciado.

17. Caso tenha sido utilizado na avaliação tratamento por fatores, os fatores de homogeneização foram calculados por metodologia científica conforme item 8.2.1.4.2 da NBR 14.653-2 da ABNT?

R. Sim, os fatores utilizados estão nas margens permitidas entre 0,70 à 1,30 foram:

*Fl = Fator Localização

**Fa = Fator Área

*** Ft = Fator Transposição

18. Qual o Grau de Fundamentação e Grau de Precisão alcançado no laudo de avaliação apresentado?

R. Este Parecer atende as diretrizes da NORMA BRASILEIRA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - NBR 14653-2, e os requisitos da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 957/2006 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

Tivemos o cuidado de analisar as:

Pertinência

⇒ Pertinência das Amostras pelo Critério Excludente de Chauvenet Fator Crítico para comparação dos dados entre os desvios. Tomamos as situações extremas, o maior valor homogeneizado e o menor deles



para testar a consistência dos dados pois se estes são consistentes, o restante que está entre esses limites também o será.

Limites de Confiança

Apesar do Universo Amostral ser pertinente, ainda assim, fazemos um saneamento amostral pela média para estimar com maior precisão os limites de confiança e o valor/m²

Por fim, utilizamos a Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição **t de Student**, para **n** amostras e **n-1 graus de liberdade**, com confiança de **80%**, consoante a NBR 14.653 da ABNT. Temos então para $n-1 = 11-1 = 10$ graus de liberdade, tabelado é aproximadamente **tc =1,363**.

Como todos os elementos amostrais estão dentro do intervalo encontrado poderíamos escolher quaisquer valores aí inseridos, escolhemos a média de todas as referencias devidamente homogeneizadas

Réu:

1. Diga o Senhor Perito, quais os critérios adotados para a avaliação;

R. Como é de praxe nas técnicas avaliatórias os critérios devem convergir para que as características das construções em referência sejam o mais próximos possível com o do avaliado. Aplicamos ao método comparativo direto do mercado, com os dados devidamente homogeneizados e saneados para identificar o valor do metro quadrado de venda que foi utilizado como base para cálculo das benfeitorias do imóvel avaliado.

Fora também utilizado:

Pertinência

⇒Pertinência das Amostras pelo Critério Excludente de Chauvenet Fator Crítico para comparação dos dados entre os desvios. Tomamos as situações extremas, o maior valor homogeneizado e o menor deles para testar a consistência dos dados pois se estes são consistentes, o restante que está entre esses limites também o será.

Limites de Confiança

Apesar do Universo Amostral ser pertinente, ainda assim, fazemos um saneamento amostral pela média para estimar com maior precisão os limites de confiança e o valor/m²

Por fim, utilizamos a Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição **t de Student**, para **n** amostras e **n-1 graus de liberdade**, com confiança de **80%**, consoante a NBR 14.653 da ABNT.



Temos então para $n-1 = 11-1 = 10$ graus de liberdade, tabelado é aproximadamente **tc =1,363**.

2. Qual a área privativa do imóvel, objeto da presente perícia;

R. À área de construção total de 306,24m²; área de construção privativa de 264,30m²; área de construção de condomínio de 41,94m²; coeficiente de proporcionalidade de 0,1028 e cota partes do terreno de 119,24m².

Em nosso parecer utilizamos a área de construção privativa de 264,30m².

3. Qual a distribuição dos cômodos do imóvel, tais como: sala, cozinha, dormitórios, banheiros lavabo, lavanderia;

R. Duas varandas, hall, sala de estar / jantar, deck, piscina, pergolado, três suítes, cozinha, área de serviço, quarto de empregada, W.C. e banheiro, deposito e três vagas de garagem coberta.

4. Qual a distância entre o imóvel e o mar.

R. A distância do imóvel Periciado é de aproximadamente 150metros do Mar.

João Pessoa, 13 de novembro de 2023.



ANTONIO DEMETRIO FREITAS RÉGO
Perito Avaliador



Assinado eletronicamente por: ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO - 13/11/2023 05:22:30
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111305223040400000077197927>
Número do documento: 23111305223040400000077197927

Num. 82052101 - Pág. 9



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 81520245392252

Nome original: PROCESSO_ 0025752-16.2008.8.15.2001 - decisão.pdf

Data: 17/01/2024 08:06:45

Remetente:

Antonio Reginaldo Patriota

2^a Seção (5^a e 10^a Varas Cíveis)

TJPB

Prioridade: Alta.

Motivo de envio: Para conhecimento.

Assunto: ENCAMINHAMENTO DE DECISÃO PARA JUNTADA NO PROCESSO ADMINISTRATIVO 2023141626, nos termos da Lei 11.419. ADME.03265, 45071.40949.51772-1
SO 0025752-16.2008.815.2001- A: ANTONIO SOARES DA SILVA R: BANCO DO NORDESTE D
IL 5A. VARA CÍVEL DA CAPITAL



Número: **0025752-16.2008.8.15.2001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **5ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **03/07/2008**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Assuntos: **Cédula Hipotecária**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
ANTONIO SOARES DA SILVA (EXEQUENTE)	ZELIA MARIA GUSMAO LEE (ADVOGADO)
ELIANE MARIA ALVES SOARES DA SILVA (EXEQUENTE)	ZELIA MARIA GUSMAO LEE (ADVOGADO)
KARINA ALVES SOARES DA SILVA (EXEQUENTE)	ZELIA MARIA GUSMAO LEE (ADVOGADO)
MONICA ALVES SOARES SILVA (EXEQUENTE)	ZELIA MARIA GUSMAO LEE (ADVOGADO)
THIAGO AUGUSTO ALVES SOARES (EXEQUENTE)	ZELIA MARIA GUSMAO LEE (ADVOGADO)
BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A (EXECUTADO)	JULIO CESAR LIMA DE FARIAS registrado(a) civilmente como JULIO CESAR LIMA DE FARIAS (ADVOGADO)
ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
84255 787	16/01/2024 10:38	Decisão	Decisão



Poder Judiciário da Paraíba

5ª Vara Cível da Capital

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156) 0025752-16.2008.8.15.2001

DECISÃO

Vistos, etc.

Trata-se de Impugnação ao Cumprimento de Sentença apresentada pelo executado **BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A** em face do **ESPÓLIO DE ANTÔNIO SOARES DA SILVA**, representado por **ELIANE MARIA ALVES SOARES DA SILVA** e outros, todos qualificados, alegando excesso de execução, tendo em vista que o laudo que fundamenta o requerimento de cumprimento de sentença é unilateral e não representa o débito devido pelo executado.

Narra que o título executivo não é líquido, impossibilitando a execução. Posto que os honorários incidem sobre o valor do imóvel objeto da demanda, e não há nos autos a indicação de tal montante, sendo o título ilíquido, sendo necessário se identificação do valor preciso do imóvel.

Alega que o imóvel foi avaliado em R\$ 250.000,00, portanto, há excesso de execução dos honorários, razão pela qual requer a liquidação da sentença e o reconhecimento do excesso de execução.

Intimado o exequente para se manifestar, foi informado que a parte juntou Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Apartamento Residencial em Área Urbana, elaborado por corretor e perito em



avaliação imobiliária, portanto, o percentual dos honorários refletem a avaliação de mercado do imóvel.

Requer a avaliação judicial do imóvel, e a rejeição da impugnação apresentada.

Designada perícia para sanar a controvérsia, o perito juntou laudo técnico no ID 82052100.

Intimadas as partes, ofereceram manifestação nos autos, concordando com o laudo apresentado.

Vieram-me conclusos.

É O RELATÓRIO. DECIDO.

A parte executada ofereceu impugnação ao cumprimento de sentença, alegando a necessidade de liquidação do débito e o excesso de execução por parte do exequente, posto que este executa valor além do devido.

Intimado para se manfiestar, o exequente se opôs às alegações do promovido, informando que a pretensão executiva se encontra fundamentada e acórdão já transitado em julgado, e parecer técnico com avaliação imobiliária que viabiliza a aplicação do percentual dos honorários sobre o valor do imóvel, parâmetro a ser utilizado para a execução da verba de sucumbência.

A impugnação ao cumprimento de sentença é o meio de defesa viável para este momento processual, conforme garante o art. 525 do Código de Processo Civil, *in verbis*:

“**Art. 525.** Transcorrido o prazo previsto no art. 523 sem o pagamento voluntário, inicia-se o prazo de 15 (quinze) dias para que o executado, independentemente de penhora ou nova intimação, apresente, nos próprios autos, sua impugnação.

§ 1º Na impugnação, o executado poderá alegar:

I - falta ou nulidade da citação se, na fase de conhecimento, o processo correu à revelia;

II - ilegitimidade de parte;



Assinado eletronicamente por: ONALDO ROCHA DE QUEIROGA - 16/01/2024 10:38:53
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24011610385291600000079249247>
Número do documento: 24011610385291600000079249247

Num. 84255787 - Pág. 2

III - inexequibilidade do título ou inexigibilidade da obrigação;

IV - penhora incorreta ou avaliação errônea;

V - excesso de execução ou cumulação indevida de execuções;

VI - incompetência absoluta ou relativa do juízo da execução;

VII - qualquer causa modificativa ou extintiva da obrigação, como pagamento, novação, compensação, transação ou prescrição, desde que supervenientes à sentença.”

No caso em tela, desnecessária maiores discussões acerca das alegações do executado. Isso porque já foi acostado aos autos, perícia técnica com a avaliação precisa do imóvel, não sendo mais viável outras discussões sobre o débito devido, inexistindo necessidade de ser juntada outra prova nos autos.

Além disso, as partes já reconheceram, inclusive, o próprio executado já manifestou concordância com o laudo elaborado pelo perito, ID 83603951, ou seja, desnecessária maiores delongas para o presente feito.

Destarte, tendo o acórdão, ID 61160313, determinado o percentual de 10% sobre o valor do imóvel para fins de sucumbência, deve o pedido de ID 83873564 ser acolhido, posto que reflete exatamente tal determinação.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, com base no que nos autos consta, **rejeito** a Impugnação ao Cumprimento de Sentença apresentada pelo executado, BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A, pelo que homologo o laudo pericial de ID 82052100, para determinar o prosseguimento da execução em relação aos honorários sucumbenciais, saldo ainda pendente de pagamento.

Intime-se as partes da presente decisão para, querendo, se manifestarem.



Assinado eletronicamente por: ONALDO ROCHA DE QUEIROGA - 16/01/2024 10:38:53
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24011610385291600000079249247>
Número do documento: 24011610385291600000079249247

Num. 84255787 - Pág. 3

Com o decurso do prazo, intime-se a parte executada para, em 10 (dez) dias úteis, efetuar o pagamento do débito, ID 83873564.

Da requisição de informações pelo Conselho de Magistratura:

Dos autos, observa-se a pendência do envio de informações requisitadas pelo Conselho de Magistratura (ID 81931273). Assim, em atenção à mencionada determinação do Conselho de Magistratura deste Egrégio Tribunal (ID 81931273), proferida em sede de processo administrativo nº 2023141626 (PA-TJ), a qual requereu informações acerca do pedido de reserva orçamentária para pagamento de honorários periciais, passo a prestar os esclarecimentos necessários.

Da análise da requisição de reserva orçamentária oriunda deste Juízo, observa-se equívoco no preenchimento do valor da perícia, já que na referida documentação consta a quantia de R\$19.890,00. Contudo, este Juízo arbitrou os honorários periciais em R\$1.200,00, para realização de perícia no imóvel objeto da lide, com o intuito de averiguar o seu real valor, para efeito de base de cálculo dos honorários sucumbenciais. Assim, percebe-se o equívoco no preenchimento da guia de requisição orçamentária, tendo em vista que o valor correto dos honorários periciais perfaz a quantia de R\$1.200,00. Dessa forma, nesta oportunidade, solicito a retificação do valor indicado anteriormente para R\$1.200,00 (mil e duzentos reais).

Ademais, desde já, passo a justificar o arbitramento dos honorários em tal valor. Conforme já mencionado, este Juízo deferiu o pedido da autora para realização de perícia no imóvel objeto da lide, com o intuito de averiguar o seu valor, tendo em vista a impugnação apresentada nos autos. Diante do benefício da gratuidade judiciária concedida à autora, faz-se necessário invocar a disposição contida no Art. 95 §3º, II do CPC e o consequente custeio da perícia pelo poder público, em observância à tabela fixada por este Tribunal para esta finalidade.



Assinado eletronicamente por: ONALDO ROCHA DE QUEIROGA - 16/01/2024 10:38:53
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24011610385291600000079249247>
Número do documento: 24011610385291600000079249247

Num. 84255787 - Pág. 4

Inicialmente, no caso em análise, esclareço que se trata de aplicação da resolução nº 09/2017, atualizada através do ato do Ato da Presidência do TJPB nº 43/2022, que estabeleceu novos patamares para a tabela de honorários periciais. Esclareço ainda que, em atenção ao anexo I atualizado da mencionada resolução, o caso dos autos se encontra na hipótese 2 (Engenharia/Arquitetura), especificamente no item 1.1 (laudo de avaliação de imóvel urbano, conforme normas ABNT respectivas). Portanto, o valor previsto na resolução para pagamento dos honorários periciais perfaz o montante corrigido de R\$571,63.

Entretanto, nos termos do Art. 5º da resolução nº 09/2017, o juiz, ao fixar os honorários, poderá ultrapassar o limite fixado na referida tabela em até 5 (cinco) vezes, desde que de forma fundamentada.

No caso em questão, o aumento do valor, em pouco mais de 2x do previsto na resolução, levou em consideração o objeto da perícia, consistente na totalidade de imóvel urbano, bem como a necessidade de pesquisa de mercado para averiguar o valor do imóvel e as quantias arbitradas a título de honorários em processos semelhantes. Ademais, destaco ainda a justificativa de honorários apresentada pelo perito (ID 77190650), assim como os quesitos anexados pelas partes (ID 78793150 e ID 79087523). Diante disso, este Juízo entendeu pela majoração dos honorários periciais previstos no anexo I atualizado da Resolução nº 09/2017 deste e. TJPB, totalizando a quantia de R\$ 1.200,00, valor este a ser considerado na requisição de reserva orçamentária, retificando, portanto, a quantia anteriormente indicada.

Assim, nesta oportunidade, presto as informações acima mencionadas, ocasião na qual determino o seu envio, via malote digital, ao Conselho de Magistratura deste Tribunal, para instruir o procedimento administrativo nº 2023141626 em atenção à determinação proferida pelo Excelentíssimo Desembargador Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho.

João Pessoa, data e assinatura digitais.

ONALDO ROCHA DE QUEIROGA

Juiz de Direito



Assinado eletronicamente por: ONALDO ROCHA DE QUEIROGA - 16/01/2024 10:38:53
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24011610385291600000079249247>
Número do documento: 24011610385291600000079249247

Num. 84255787 - Pág. 5



Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba
Diretoria Especial

Processo nº 2023.141.626

Requerente: Juízo da 5ª Vara Cível da Comarca da Capital

Interessado: Antônio Demétrio Freitas Rêgo

Atendida a diligência de fl. 22, retornem os presentes à consideração de seu Relator, ínclito Desembargador Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho, integrante do Conselho da Magistratura deste Tribunal.

Diretoria Especial do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa, 17 de janeiro de 2024.

Robson de Lima Cananéa – Diretor Especial



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA PARAÍBA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
CONSELHO DA MAGISTRATURA

Vistos.

Em mesa para julgamento.

Cumpre-se.

João Pessoa, data do registro
eletrônico.

Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho
Desembargador
Relator



ESTADO DA PARAÍBA
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Assessoria do Conselho da Magistratura

PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 2023.141.626. Requerente: Juízo da 5^a Vara Cível da Comarca da Capital. Assunto: Solicitação de pagamento de honorários periciais em favor do Perito Antônio Demétrio Freitas Rêgo, por perícia realizada no processo n° 0025752-16.2008.8.15.2001.

Certidão

Certifico, para fins e efeitos legais, que a pauta de julgamento do processo acima indicado foi publicada no Diário da Justiça Eletrônico deste Estado no dia 04 de abril de 2024.

Certifico, outrossim, que os integrantes do Egrégio Conselho da Magistratura, em sessão ordinária, hoje realizada, apreciando o processo acima identificado, proferiram a seguinte decisão:

AUTORIZADO O PAGAMENTO DOS HONORÁRIOS PERICIAIS, NO VALOR DE R\$ 1.200,00 (HUM MIL E DUZENTOS REAIS). UNÂNIME.

Presidiu a sessão, com voto, o Excelentíssimo Senhor Desembargador João Benedito da Silva – Presidente. *Relator: Excelentíssimo Senhor Desembargador Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho.* Participaram, ainda, do julgamento os Excelentíssimos Senhores Desembargadores Carlos Martins Beltrão Filho (Corregedor-Geral de Justiça), Maria das Graças Moraes Guedes (Vice-Presidente), Joás de Brito Pereira Filho e Romero Marcelo da Fonseca Oliveira.

Ausente o representante do Ministério Público Estadual.

Conselho da Magistratura, Sala de Sessões “*Des. Manoel Fonsêca Xavier de Andrade*” do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa, no dia 12 de abril de 2024.

Robson de Lima Cananéa
DIRETOR ESPECIAL



Número: **0025752-16.2008.8.15.2001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **5ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **03/07/2008**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Assuntos: **Cédula Hipotecária**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
ANTONIO SOARES DA SILVA (EXEQUENTE)	ZELIA MARIA GUSMAO LEE (ADVOGADO)
ELIANE MARIA ALVES SOARES DA SILVA (EXEQUENTE)	ZELIA MARIA GUSMAO LEE (ADVOGADO)
KARINA ALVES SOARES DA SILVA (EXEQUENTE)	ZELIA MARIA GUSMAO LEE (ADVOGADO)
MONICA ALVES SOARES SILVA (EXEQUENTE)	ZELIA MARIA GUSMAO LEE (ADVOGADO)
THIAGO AUGUSTO ALVES SOARES (EXEQUENTE)	ZELIA MARIA GUSMAO LEE (ADVOGADO)
BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A (EXECUTADO)	JULIO CESAR LIMA DE FARIAS registrado(a) civilmente como JULIO CESAR LIMA DE FARIAS (ADVOGADO)
ANTONIO DEMETRIO FREITAS FALCAO REGO (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
88711 823	12/04/2024 12:00	Outros Documentos	Outros Documentos

Decisão do Conselho da Magistratura lançada no ADM - Processo nº 2023.141.626, que autorizou o pagamento no valor de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais), para realização de perícia nos autos do Processo nº 0025752-16.2008.8.15.2001, movido por Antônio Soares da Silva, CPF 188.644.814-00, Eliane Maria Alves Soares da Silva, CPF 526.693.864-15, Karina Alves Soares da Silva, CPF 008.170.704-51 e Mônica Alves Soares Silva, CPF 048.727.924-75, em face do BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A, CNPJ 07.237.373/0001-20, perante o Juízo da 5ª Vara Civil desta Comarca da Capital autos do processo em referência.

