



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

PROCESSO ADMINISTRATIVO

PROCESSO nº 2024032750 (PA-TJ)

Assunto: HONORÁRIOS PERICIAIS - Expediente do Juízo da 5ª Vara da Fazenda Pública da Capital, requisitando pagamento de honorários em favor de Adonias Francisco da Silva Neto, pela perícia realizada no processo nº 0858517-16.2022.815.2001, movido por José Cláudio Soares dos Santos, em face do Município de João Pessoa

Data da Autuação: 14/03/2024

Parte: Adonias Francisco da Silva Neto e outros(1)



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 81520245453907

Nome original: Ofício 232-2024.pdf

Data: 13/03/2024 18:03:46

Remetente:

Marilia de Oliveira Lopes Guedes

Presidência

TJPB

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para conhecimento.

Assunto: Ofício nº 232 2024 - CARTÓRIO UNIFICADO DA FAZENDA PÚBLICA DE JOÃO PESSOA - Proc

nº 0858517-16.2022.8.15.2001



Número: **0858517-16.2022.8.15.2001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CONTRA A FAZENDA PÚBLICA**

Órgão julgador: **5ª Vara de Fazenda Pública da Capital**

Última distribuição : **13/11/2022**

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

Processo referência: **00013198019878152001**

Assuntos: **Desapropriação**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
JOSE CLAUDIO SOARES DOS SANTOS (REQUERENTE)	FELIPE DE SOUZA DAMIAO (ADVOGADO)
MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA (REQUERIDO)	
ADONIAS FRANCISCO DA SILVA NETO (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
87010 911	13/03/2024 09:22	Ofício (Outros)	Ofício (Outros)



PODER JUDICIÁRIO DA PARAÍBA
CARTÓRIO UNIFICADO DA FAZENDA PÚBLICA DE JOÃO PESSOA
Fórum Cível Des. Mário Moacyr Porto
Av. João Machado, 532 – Centro - João Pessoa – PB
CEP: 58015-038 – 6º andar

Ofício nº 232/2024

JOÃO PESSOA, 11 de março de 2024.

Ao Excelentíssimo Senhor Presidente do Tribunal de Justiça da Paraíba

Assunto: Processo nº **0858517-16.2022.8.15.2001**

Senhor Presidente,

Solicito a Vossa Excelência o pagamento dos honorários arbitrados, qual seja, **R\$ 571,63 (quinhentos e setenta e um reais e sessenta e três centavos)**, para Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano (ID **83311786**) e encaminho os dados exigidos pelo art. art. 7º, inciso IV, da Resolução nº 09/2017 do TJPB, juntando-se para fim do inciso IV



Assinado eletronicamente por: ANDREA GONCALVES LOPES LINS - 13/03/2024 09:22:57
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24031309225662400000081806066>
Número do documento: 24031309225662400000081806066

Num. 87010911 - Pág. 1

o presente despacho que contém a declaração exigida, assim como a certidão determinada, nos autos de nº 0858517-16.2022.8.15.2001, em que figura como REQUERENTE: JOSE CLAUDIO SOARES DOS SANTOS CPF 025.051.264-53 em face do(a) REQUERIDO: MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA CNPJ: 08.806.721/0001-03.

ADONIAS FRANCISCO DA SILVA NETO (Avaliador de Bens Imóveis), CPF 024.392.564-63, com endereço na Rua Félix Antônio Lombardi, 131, CASA, Ipê, João Pessoa/PB, 58028-500, Fone: (83) 99880-5700, E-mail: adoniasconsultorjuridico@gmail.com, inscrito no Cadastro Geral de Profissionais (TJPB)

Dados bancários perito: BANCO- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL ; AGÊNCIA - 0904 ; CONTA - 000839963569-1 ; Titular- Adonias Francisco da Silva Neto ; Chave PIX - adoniasconsultorjuridico@gmail.com.

O autor goza dos benefícios da justiça gratuita, conforme decisão já emanada nos autos lhe deferindo tal benefício, consignada no ID **66089460** e a declaração na Decisão de id 85330906. Segue cópias.

Atenciosamente,

Juiz(a) de Direito da 5ª Vara de Fazenda Pública da Capital

(assinado eletronicamente)

PARA VISUALIZAR OS DOCUMENTOS ACESSE O LINK:

<https://pje.tjpb.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>

NO CAMPO "Número do documento" INFORME O IDENTIFICADOR DO DOCUMENTO:

Documentos associados ao processo

Título	Tipo	Chave
Petição Inicial - Cumprimento de Sentença Parte Ilíquida	Petição Inicial	2211131
Procuração assinada	Documento de Identificação	2211131
Acordão - jose cláudio	Documento de Comprovação	2211131
Sentença - jose cláudio	Documento de Comprovação	2211131
Despacho	Despacho	2211171



Assinado eletronicamente por: ANDREA GONCALVES LOPES LINS - 13/03/2024 09:22:57
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24031309225662400000081806066>
Número do documento: 24031309225662400000081806066

Num. 87010911 - Pág. 2
Documento 1 página 4 assinado, do processo nº 2024032750, nos termos da Lei 11.419. ADME.51487.05482.40171.59938-9
Cinthia Tomaz Chaves Sa Leite [527.407.814-15] em 14/03/2024 12:00

Despacho	Despacho	2211171
Minuta+de+peca+elaborada.pdf	Impugnação ao Cumprimento de Sentença	2302271
Impugnacao+ao+cumprimento+de+sentenca+-+0858517-16.2022.8.15.2001.pdf	Documento de Comprovação	2302271
Memorando-(interno)-14.077-2023-completa.pdf	Documento de Comprovação	2302271
Despacho	Despacho	2303060
Despacho	Despacho	2303060
Emenda a inicial e pronunciamento	Comunicações	2303241
emenda a inicial e impugnação (1)	Comunicações	2303241
Despacho	Despacho	2303291
Expediente	Expediente	2303291
Expediente	Expediente	2303291
?+Minuta+de+Peca+Elaborada.pdf	Petição	2305301
Juntada+quesitos+COPAD+-+0858517-16.2022.8.15.2001.pdf	Documento de Comprovação	2305301
Quesitos+e+assistentes+tecnicas.pdf	Documento de Comprovação	2305301
Comunicações	Comunicações	2305302
Comunicações	Comunicações	2305302
Certidão	Certidão	2306291
Certidão	Certidão	2306291
Despacho	Despacho	2306301
Comunicações	Comunicações	2309061
Despacho	Despacho	2309261
Certidão	Certidão	2310161
Despacho	Despacho	2310240
Mandado	Mandado	2310250
Certidão Oficial de Justiça	Certidão Oficial de Justiça	2310301
Ada Cilene da Silva (WhatsApp)	Documento de Comprovação	2310301
Despacho	Despacho	2312071
Mandado	Mandado	2312131
Certidão Oficial de Justiça	Certidão Oficial de Justiça	2312141
ADONIAS	Devolução de Mandado	2312141
Petição	Petição	2312150
Despacho	Despacho	2402011
Petição (3º Interessado)	Petição (3º Interessado)	2402070
AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA 28-01-2024 pdf	Documento de Comprovação	2402070
INCRA CRUZ DAS ARMAS DARF	Documento de Comprovação	2402070



intero teor atualizado	Documento de Comprovação	2402070
REL_FICHACADASTRAL_028514	Documento de Comprovação	2402070
REL_FICHACADASTRAL_271396	Documento de Comprovação	2402070
REL_FICHACADASTRAL_271718	Documento de Comprovação	2402070
1- ESCRITURA PÚBLICA- PARTE I	Documento de Comprovação	2402070
1- ESCRITURA PÚBLICA- PARTE II	Documento de Comprovação	2402070
CERTIFICADO GRANJA CRUZ DAS ARMAS	Documento de Comprovação	2402070
mapa do terreno	Documento de Comprovação	2402070
DOS QUESITOS autor	Documento de Comprovação	2402070
Dos Quesitos prefeitura	Documento de Comprovação	2402070
Documento de Comprovação	Documento de Comprovação	2402070
Decisão	Despacho	2402071
Documento em resposta ao ID 83662984 e ID 85069709	Documento de Comprovação	2402151
Certidão	Certidão	2402201
Mandado	Mandado	2402201
Petição	Petição	2402211
Certidão Oficial de Justiça	Certidão Oficial de Justiça	2402221
ADONIAS	Devolução de Mandado	2402221
resposta ao ID 85304424 e ID 85330906	Comunicações	2402250
Despacho	Despacho	2402291
Certidão	Certidão	2403071
Certidão	Certidão	2403071
Certidão	Certidão	2403071
Certidão	Certidão	2403111
Ofício (Outros)	Ofício (Outros)	2403120





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 81520245453908

Nome original: Decisão -.pdf

Data: 13/03/2024 18:04:45

Remetente:

Marilia de Oliveira Lopes Guedes

Presidência

TJPB

Prioridade: Alta.

Motivo de envio: Para providências.

Assunto: Ofício nº 232 2024 - CARTÓRIO UNIFICADO DA FAZENDA PÚBLICA DE JOÃO PESSOA - Proc

nº 0858517-16.2022.8.15.2001



Número: **0858517-16.2022.8.15.2001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CONTRA A FAZENDA PÚBLICA**

Órgão julgador: **5ª Vara de Fazenda Pública da Capital**

Última distribuição : **13/11/2022**

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

Processo referência: **00013198019878152001**

Assuntos: **Desapropriação**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
JOSE CLAUDIO SOARES DOS SANTOS (REQUERENTE)	FELIPE DE SOUZA DAMIAO (ADVOGADO)
MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA (REQUERIDO)	
ADONIAS FRANCISCO DA SILVA NETO (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
85330 906	07/02/2024 17:23	<u>Decisão</u>	Despacho

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA

COMARCA DE JOÃO PESSOA



JUÍZO DA 5ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA

ACERVO "A"

PJe

Fórum Cível Des. Mário Moacyr Porto - Endereço: Avenida João Machado, s/n, Centro, João Pessoa/PB, Tel.: (83) 3208-2400 -
Telefone do Telejudiário: (83) 3216-1440 ou (83) 3216-1581

DESPACHO

Nº do Processo: 0858517-16.2022.8.15.2001

Classe Processual: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CONTRA A FAZENDA PÚBLICA (12078)

Assunto: [Desapropriação]

REQUERENTE: JOSE CLAUDIO SOARES DOS SANTOS

REQUERIDO: MUNICIPIO DE JOAO PESSOA

Vistos, etc.

Nomeado o Sr.(a) Perito(a) foram arbitrados os honorários periciais, sendo a parte beneficiária da assistência judiciária gratuita (ID **66089460**).

O Laudo foi devidamente apresentado (ID **85304424**).

A Resolução nº 09/2017 do TJPB disciplina os procedimentos relativos ao pagamento dos honorários periciais no âmbito da Justiça Estadual da Paraíba de primeiro e segundo graus, nos casos em que a parte goze da gratuidade da justiça, dispondo:

Art. 4º (...)



Assinado eletronicamente por: ANDREA GONCALVES LOPES LINS - 07/02/2024 17:23:49
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24020717234938700000080251655>
Número do documento: 24020717234938700000080251655

Num. 85330906 - Pág. 1

§ 2º. O pagamento dos valores de que trata este artigo e do referente à perícia de responsabilidade de beneficiário da gratuidade da justiça será efetuado com recursos alocados no orçamento do Tribunal de Justiça da Paraíba.

Art. 6º. O pagamento dos honorários efetuar-se-á mediante determinação do Presidente do Tribunal, após requisição expedida pelo Juiz do feito, observando-se, rigorosamente, a ordem cronológica de apresentação das requisições e as deduções das cotas previdenciárias e fiscais, sendo o valor líquido depositado em conta bancária indicada pelo perito. Parágrafo único. O pagamento dos honorários periciais, nos casos de que trata esta Resolução, somente serão efetuados depois da entrega do laudo pericial.

Art. 7º. As requisições deverão indicar, obrigatoriamente:

I – nome do processo, nome das partes e respectivos CPF's e CNPJ's.

II – o valor dos honorários, especificando se de adiantamento ou se finais;

III – número da conta bancária para crédito; natureza e característica da atividade desempenhada pelo auxiliar do Juiz;

IV – declaração expressa de reconhecimento do direito à gratuidade judiciária, emitida pelo Juiz;

V – certidão de entrega do laudo pericial, em cartório;

VI – endereço, telefone e inscrição no INSS do perito;

Art. 10º. Os magistrados deverão zelar pelo cumprimento desta Resolução e adotar as medidas necessárias para viabilizar o pagamento de honorários após regular processamento da solicitação, sob pena de instauração de procedimento administrativo para apurar eventual irregularidade.

Desse modo, para fins de cumprimento do disposto no art. 7º, inciso IV, da Resolução nº 09/2017 do TJPB, para os devidos fins de direito, **DECLARO** o meu reconhecimento de que a parte **REQUERENTE: JOSE CLAUDIO SOARES DOS SANTOS** possui o direito à gratuidade da judiciária, conforme decisão já emanada nos autos lhe deferindo tal benefício, consignada no ID **66089460**.

Em consequência, determino:

1 - **EXARE-SE** a Certidão de Entrega do Laudo Pericial (art. 7º, inciso IV, da Resolução nº 09/2017 do TJPB);

2 - **EXPEÇA-SE OFÍCIO** requisitando ao Presidente do Tribunal de Justiça da Paraíba o pagamento dos honorários arbitrados (ID **83311786**) contendo todos os dados exigidos pelo art. art. 7º, inciso IV, da Resolução nº 09/2017 do TJPB, juntando-se para fim do inciso IV o presente despacho que contém a declaração exigida, assim como a certidão acima determinada.

2.1 - Caso falte algum dado exigido, **INTIME-SE** o Sr. Perito para informá-lo no prazo de 05 (cinco) dias.

2.2 - Informados todos os dados, **EXPEÇA-SE** o Ofício independente da nova conclusão.

3 - **Intimem-se** as partes para manifestação sobre o laudo juntado no ID **85304424**, no prazo de 15 (quinze) dias.



João Pessoa, data eletrônica.

[DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006]

Andréa Gonçalves Lopes Lins

Juíza de Direito

O PRESENTE ATO JUDICIAL, assinado eletronicamente, servirá como **instrumento para intimação, notificação, deprecação ou ofício para todos os fins**, nos termos do art. 102 do Código de Normas Judiciais da CGJ/PB. Segue no timbre os dados e informações necessários que possibilitam o atendimento de seu desiderato pelo destinatário.





Número: **0858517-16.2022.8.15.2001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CONTRA A FAZENDA PÚBLICA**

Órgão julgador: **5ª Vara de Fazenda Pública da Capital**

Última distribuição : **13/11/2022**

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

Processo referência: **00013198019878152001**

Assuntos: **Desapropriação**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
JOSE CLAUDIO SOARES DOS SANTOS (REQUERENTE)	FELIPE DE SOUZA DAMIAO (ADVOGADO)
MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA (REQUERIDO)	
ADONIAS FRANCISCO DA SILVA NETO (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
85304 424	07/02/2024 01:36	AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA 28-01-2024 pdf	Documento de Comprovação

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Assinado eletronicamente por: ADONIAS FRANCISCO DA SILVA NETO - 07/02/2024 01:36:11
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24020701361135500000080228789>
Número do documento: 24020701361135500000080228789

Num. 85304424 - Pág. 1
Documento 3 página 2 assinado, do processo nº 2024032750, nos termos da Lei 11.419. ADME.51929.05482.40171.79938-6
Dado Tomaz Chaves Sa Leite [527.407.814-15] em 14/03/2024 12:00
Cynthia Tomaz Chaves

**ADONIAS NETO
PERITO AVALIADOR
CRECI N° 11912-F
CNAI N° 44399**

SUMÁRIO:

1 - INTRODUÇÃO

2 - OBJETIVO

3 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

4 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL



Assinado eletronicamente por: ADONIAS FRANCISCO DA SILVA NETO - 07/02/2024 01:36:11
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24020701361135500000080228789>
Número do documento: 24020701361135500000080228789

Num. 85304424 - Pág. 2

5 - GEOGRAFIA

6 - MERCADO IMOBILIÁRIO

7 - ASPECTOS DO IMÓVEL NO CONTEXTO URBANO

8 - VISTORIA DO IMÓVEL

9 - METODOLOGIA AVALIADORA

10 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

11 - CONCLUSÃO



Assinado eletronicamente por: ADONIAS FRANCISCO DA SILVA NETO - 07/02/2024 01:36:11
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24020701361135500000080228789>
Número do documento: 24020701361135500000080228789

Num. 85304424 - Pág. 3

1. INTRODUÇÃO

PROCESSO: 0858517-16.2022.8.15.2001

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CONTRA A FAZENDA PÚBLICA (Desapropriação)
REQUERENTE: JOSE CLAUDIO SOARES DOS SANTOS

REQUERIDO: MUNICIPIO DE JOÃO PESSOA

Eu, Adonias Francisco da Silva Neto, CRECI N° 11912 e CNAI N° 44399, nomeado PERITO AVALIADOR do Juízo da 5° vara da Fazenda Pública da Cidade de João Pessoa - PB, vem pelo presente, respeitosamente apresentar, submeter e corroborar para melhor esclarecimento junto aos autos do processo de n° 0858517-16.2022.8.15.2001, colocando-me ao inteiro dispor para quais quer esclarecimento que se façam necessários.

Visa o presente Parecer, atendendo a solicitação através de mandato de intimação, avaliar faixa de terra desapropriada.

Este parecer de Avaliação atende aos requisitos da Lei n° 6.530/78 que regulamenta a profissão de corretores de Imóveis, e a Resolução n° 1.066/2.007 do COFECI - Concelho Federal dos Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios metodológicos da Norma Brasileira da ABNT - NBR 14.653 - 2 - Avaliação de Imóveis Urbanos e aos requisitos de responsabilidade técnica.



Assinado eletronicamente por: ADONIAS FRANCISCO DA SILVA NETO - 07/02/2024 01:36:11
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24020701361135500000080228789>
Número do documento: 24020701361135500000080228789

Num. 85304424 - Pág. 4

2. OBJETIVO

“Avaliação mercadologica para fins de qualificação patrimonial”

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

MATRÍCULA N° 2113 - Cartório Carlos Ulysses do 1º Ofício Registral Imobiliário da Zona Sul.

Imóvel: **Dois lotes de terrenos próprios**, sendo um com 180 mts de frente e fundo por 100 mts de comprimento de ambos os lados e outro com 120 mts de frente e fundo 100 mts de comprimento de ambos os lados, formando ambos a Granja São João, perfazendo uma área total de 3 hectares, limitando-se ao sul com o rio Jaguaribe, a oeste com a rua Silva Mariz e Xavier Júnior e a leste com o muro do quartel do 15 R.I, contendo de benfeitorias um estábulo, uma casa de taipa, coberta de telhas e diversas fruteiras.

AV.03 - Na data 07/10/1986 em João Pessoa - Tendo em vista o mandato de averbação, expedido pelo MM Juiz de Direito Dr. António Fernando Santana da Vara de Registro público desta capital, extraído dos autos de ação de retificação de área, tendo como requerente JOSÉ CLÁUDIO SOARES DOS SANTOS, procedeu-se a averbação de retificação da área, o imóvel denominado GRANJA SÃO JOÃO, situada no bairro de Cruz das Armas, nesta capital, pertencente a JOSÉ CLÁUDIO SOARES DOS SANTOS, fazendo constar que a referida granja, mede uma área total de 4,7 Hectares, limitando-se ao norte com as terras pertencente a GIOVANI LINS DE ALMEIDA, ao sul com o rio Jaguaribe e terras de VALDEMAR JOSÉ DA SILVA, ao leste como muro do 15 R.I, e ao oeste com a rua Xavier Júnior, tudo de acordo com a planta devidamente assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico Frenado de Almeida Júnior, que fica arquivada uma cópia neste cartório.



AV 04 - Na data 24/10/1986 em João Pessoa - Certifico que a área constante da matricula, foi DESMEMBRADA uma área medindo 2,06 Hectares e vendida a JOSÉ CHAVES DA SILVEIRA, registrado no livro 2-EB, fls. 299, R-1 - 35553, em 24/10/1986, restando uma área remanescente de 2,61 Hectares.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Faixa de terra desapropriada cravada na “GRANJA SÃO JOÃO”, localizado à rua Xavier Júnior S/N, no bairro de Cruz das Armas em João Pessoa - PB.

5. GEOGRAFIA - INDICADORES

"João Pessoa é um município brasileiro que se encontra situado no litoral nordeste do país. Pertence à unidade federativa da Paraíba e desempenha o papel de sua capital, uma vez que abriga a sede do governo do estado e concentra suas atividades político-administrativas. Possui 210 km² de área, sendo uma das menores capitais brasileiras.

Como sendo uma metrópole regional, é a cidade principal da Região Metropolitana de João Pessoa, também chamada de Grande João Pessoa. Situada no leste paraibano, a cidade possui saída oriental para o Oceano Atlântico. Faz também divisa com outros quatro municípios:

Cabedelo, ao norte, Santa Rita e Bayeux, a oeste e Conde, ao sul.





Mapa de localização **Fonte:**<https://brasilescola.uol.com.br/brasil/joao-pessoa>

Divisão Político - Administrativa de João Pessoa



Assinado eletronicamente por: ADONIAS FRANCISCO DA SILVA NETO - 07/02/2024 01:36:11
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24020701361135500000080228789>
Número do documento: 24020701361135500000080228789

Num. 85304424 - Pág. 7
Documento 3 página 8 assinado, do processo nº 2024032750, nos termos da Lei 11.419. ADME.51929.05482.40171.79938-6
Dra. Cláudia Tomaz Chaves Sa Leite [527.407.814-15] em 14/03/2024 12:00



Fonte:<https://mundoeducacao.uol.com.br/geografia/joao-pessoa.htm>

Região Central de João Pessoa N° 08

A região é composta pelos bairros: Cruz das Armas, Funcionários I, Jardim Planalto, Oitizeiro.



Assinado eletronicamente por: ADONIAS FRANCISCO DA SILVA NETO - 07/02/2024 01:36:11
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24020701361135500000080228789>
Número do documento: 24020701361135500000080228789

Num. 85304424 - Pág. 8
Documento 3 página 9 assinado, do processo nº 2024032750, nos termos da Lei 11.419. ADME.51929.05482.40171.79938-6
Dionisia Tomaz Chaves Sa Leite [527.407.814-15] em 14/03/2024 12:00

Mapa da Região de central de João Pessoa - Cruz das Armas



Bairro de Cruz das Armas:

O bairro tem sua origem na propriedade do extinto engenho da Graça. A primeira escritura que data de 1704 revela a alienação de uma parte de terras incluindo-se a Capela de Nossa Senhora das Graças e da Ordem Terceira, com data de 1785. População de 25.549 habitantes (IBGE, Censo 2010). Área do Bairro 249,42 há

6. MERCADO IMOBILIÁRIO



Assinado eletronicamente por: ADONIAS FRANCISCO DA SILVA NETO - 07/02/2024 01:36:11
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24020701361135500000080228789>
Número do documento: 24020701361135500000080228789

Num. 85304424 - Pág. 9
Documento 3 página 10 assinado, do processo nº 2024032750, nos termos da Lei 11.419. ADME.51929.05482.40171.79938-6
Dionisia Tomaz Chaves Sa Leite [527.407.814-15] em 14/03/2024 12:00

De acordo com o indicador ABRAINC-FIPE (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias/Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas), o mercado imobiliário brasileiro apresentou crescimento de 14,4% nas vendas de imóveis nos sete primeiros meses de 2023 em comparação ao mesmo período do ano anterior. O segmento de habitações populares liderou o crescimento, com alta de 18,3% e R\$ 11,9 bilhões em transações. O segmento de Médio e Alto Padrão também apresentou bons resultados, com alta de 15,1% e R\$ 10,7 bilhões em transações.

A retomada do programa MCMV (Minha Casa, Minha Vida), que oferece subsídios do governo federal para a compra de imóveis populares;

O aumento da renda da população, que permite que mais pessoas adquiram imóveis;

A redução da taxa básica de juros, que torna o financiamento

O aumento da procura por imóveis como investimento, com o objetivo de valorização futura.

A retomada do programa Minha Casa, Minha Vida foi um dos fatores que impulsionou o crescimento do segmento popular. O programa oferece subsídios e condições especiais de financiamento para famílias de baixa renda, o que torna a compra de um imóvel mais acessível.

O interesse de compradores que desejam adquirir ativos imobiliários com a expectativa de valorização futura também contribuiu para o crescimento do mercado imobiliário. A alta da inflação e a incerteza econômica levaram muitos investidores a buscarem ativos que possam proteger seu patrimônio.

Além disso, o mercado de locações de apartamentos segue em alta, principalmente no Vale do Paraíba, o grande destaque é a cidade de Taubaté que possui a menor taxa de desocupação da região, proporcionando ao investidor patrimonial um excelente retorno sobre o investimento.

O presidente da Abrainc (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias), Luiz França, avalia que os resultados positivos do mercado imobiliário mostram que o setor é protagonista na economia brasileira.



MERCADO IMOBILIÁRIO EM JOÃO PESSOA:

João Pessoa, capital da Paraíba, é uma cidade com grande potencial turístico e econômico. A cidade recebe milhões de turistas todos os anos, atraídos pelas suas belas praias, clima agradável e cultura rica. Além disso, João Pessoa é um importante centro comercial e industrial, com uma economia em crescimento.

Essas características tornam João Pessoa um mercado imobiliário promissor. As tendências para os próximos anos apontam para um aumento da demanda por imóveis na cidade, principalmente nas áreas de lazer, turismo e negócios.

- **Aumento da demanda por imóveis de lazer:** João Pessoa é uma cidade com muitas opções de lazer, como praias, parques, restaurantes e lojas. Isso atrai um grande número de turistas e investidores, que buscam imóveis para comprar ou alugar por temporada.
- **Atração de novos empreendimentos imobiliários:** O aumento da demanda por imóveis em João Pessoa está impulsionando o desenvolvimento de novos empreendimentos imobiliários. A cidade está recebendo novos shopping, hotéis, resorts e condomínios residenciais.
- **Valorização dos imóveis:** Com o aumento da demanda e o desenvolvimento de novos empreendimentos, os preços dos imóveis em João Pessoa estão subindo. Os investidores que comprarem imóveis na cidade agora podem esperar um bom retorno no futuro.

MERCADO IMOBILIÁRIO - ACOMODAÇÃO DOS VALORES

Conhecida como o ponto mais oriental das Américas, lugar onde o sol nasce primeiro e tem praia o ano inteiro, foi “apelidada” carinhosamente de “Jampa”. Quem disse João Pessoa, acertou. João Pessoa, a capital da Paraíba, é a quarta capital mais antiga do Brasil e a 20^a cidade mais populosa do país, com uma população de 833 mil habitantes, a qual obteve um aumento de 15,26% da sua população quando comparado com último censo do IBGE. Possui um Índice de Desenvolvimento Humana (IDH) de 0,763 e PIB per capita de R\$25 mil.



João Pessoa é considerada uma das melhores cidades para morar no Brasil, segundo uma enquete intitulada “As 15 melhores cidades de praia para morar no Brasil”, realizada no ano de 2021 pelo canal do YouTube Mais 50. A capital litorânea recebeu o maior número de votos ocupando a 1ª posição. A geração de renda, acesso a educação, o baixo custo de vida, mar quente, belezas naturais, trânsito moderado, práticas comerciais e um turismo aquecido estão entre os principais pontos de destaque da cidade, o que pode impactar diretamente na qualidade de vida de seus habitantes e no desejo de moradia de muitos brasileiros.

De acordo com o Ranking de Competitividade dos Municípios 2023, João Pessoa ocupa a 161º posição dentre os 413 municípios investigados e a 4ª posição entre os municípios da Região Nordeste.

É mister abordar também que de acordo com estudos da MacroPlan, como o “Desenvolvimento Económico Municipal 2020” e o “Desempenho das 100 maiores cidades do Brasil no IDEB no ano de 2020”, que levam em consideração variáveis objetivas e subjetivas, João Pessoa também se destaca em outros aspectos, com conforme mostra a tabela a seguir.

Tabela 1 – Indicadores e ranking da capital João Pessoa entre as

Indicador	Posição
Crescimento do PIB Municipal entre 2007 e 2017	31º
Crescimento do Salário Médio entre 2008 e 2018	18º
Crescimento do Emprego Formal entre 2008 e 2018	71º
Produtividade com Gasto em Educação	17º
Índice de Desenvolvimento da Educação Básica EF I	77º
Índice de Desenvolvimento da Educação Básica EF II	75º



100 maiores cidades do Brasil, 2020. Fonte: MacroPlan, 2020.

A cidade apresentou na última década um aumento de mais de 10% na população, com um aumento do PIB interno e crescimento no salário médio e está entre as melhores colocadas do nordeste no ranking de competitividade. Acrescido a isso, houve a ampliação de programas habitacionais do Governo Federal, o que impulsionou o mercado imobiliário da cidade, com o aumento das oportunidades de investimentos vindos de outras localidades e dos próprios moradores, bem como provocou o “aquecimento” da especulação imobiliária.

Tratando-se de mercado imobiliário, atualmente, em João Pessoa, existe um deficit habitacional, o qual vem sendo suprido gradativamente pela construção civil e por investidores que resolveram expandir seus negócios na cidade. É importante sanar que diante disso há uma grande demanda por imóveis, tanto por parte de investidores que especulam no mercado, como também novos proprietários de imóveis em detrimento dos subsídios habitacionais, tal como por proprietários de imóveis que procuram outro bairro para residirem. Essa mudança de local de residência pode estar interligada com o aumento da renda, pois pessoas tendem a morar próximo a pessoas com mesmo nível de renda, o que contribui para a escolha de um bairro equiparado ao seu padrão de vida, o que consequentemente contribui com o aumento das transações imobiliárias do município.

Conforme mostra o gráfico 1, há um aquecimento sustentado no mercado imobiliário de venda e locação de residências no Brasil, onde entre o período de janeiro de 2021 a junho de 2023 houve um crescimento de 13,32% no preço médio de venda de imóveis residenciais no Brasil e um crescimento de 27,96% no preço médio do aluguel de imóveis residenciais no Brasil.

7. ASPECTOS DO IMÓVEL NO CONTEXTO URBANO



O bairro de Cruz das Armas é quase tão antigo quanto à época do nascimento da cidade, mas apenas no século XX teve sua confirmação como bairro. Surgiu a partir de um sítio jesuíta, o sítio das Graças, às margens de uma estrada que dava acesso a entrada/saída da cidade. (CHAGAS, 1996 apud SOUZA, A. 2006). A estrada citada era a Avenida Cruz das Armas, ainda sem essa nomenclatura apenas um caminho aberto para passagem

8.VISTORIA DO IMÓVEL

Vistoria e levantamento fotográfico realizado na tarde do dia 26 de janeiro de 2024 as 10 horas da manhã.

LOCALIZAÇÃO

A parte de terra avaliada, esta localizada no Sítio São João, Rua Xavier Júnior. s/n (Cruz das Armas, João Pessoa- Pb, devidamente registrado sob os n. de Ordem 21 13 - A de Registro Geral do Registro de Imóveis (Zona Sul) da Comarca desta Capital Cartório Carlos Ulysses. O acesso para a gleba fica por duas ruas, rua Xavier Júnior e Av. Abel da Silva, identifiquei ainda, que as Ruas Av. Rua Silva Mariz., Av. Lima Filho, Rua Alcides Bezerra e Rua Cel. Estêvão d'Avila Lins, supostamente dariam acesso à gleba ora avaliada, se não fosse por uma imensa erosão que circunda a gleba (Voçoroca - Desmoronamento provocado pela erosão subterrânea produzida por águas pluviais que se infiltram com facilidade em terrenos de grande permeabilidade, quando atingem regiões menos permeáveis impedindo o acesso, colocando em risco casas nas proximidades e também ao imóvel objeto deste parecer) Vale salientar que a área atingida pelo mencionado DECRETO, compreende a linha de acesso pela rua Xavier Júnior, sendo uma extensão da Av. Rua Abel da Silva que estende-se da Rua Projetada até o Rio Jaguaribe.



O imóvel objeto deste parecer, esta cravado em gleba localizada em área residencial, cercado de residências de padrão médio/baixo, limitando-se a gleba: Norte ...: Com terras pertencentes a Giovanni Lins de Almeida, e com as ruas Av. Abel da Silva, Rua Silva Mariz, e terras do Sr. José Chaves da Silveira; SL11 Com o Rio Jaguaribe, e terras de Valdemar José da Silva; Leste...: Muro do 15- R1, Oeste ...: Rua Xavier Júnior.

Valorização em expansão, Macro-zona, definido “ Zona Adensável não “ e “Zona Residencial 2", conforme 03(três) fichas cadastrais ,fornecidas pela Prefeitura Municipal de João Pessoa:

Primeira inscrição n° 271718-2, localização cartográfica Atual n. 290200061.00000000, área esta onde esta gravado a 'área periciado; Segunda inscrição n° 271396-9 localização cartográfica Atual n. 29.020.0506.0000.0000, ambos na citada ficha cadastral, apresentam como proprietário a Prefeitura Municipal de João Pessoa, Terceira inscrição n° 028514-5, localização cartográfica Atual n. 29.020.0402.0000.0000, esta em nome do Sr. José Cláudio Soares dos Santos, tudo conforme o overlay em anexo. A gleba esta próxima de: comunidades carentes, prédios públicos, hospitais, Quartel do Exército Brasileiro, lojas, restaurantes, supermercados, farmácias e posto de policial, dispondo de infraestrutura básica como: energia elétrica.

Tem agregado ao seu valor comercial, sua testada de 100 metros, para a Rua Xavier Júnior, rua de principal acesso entre o Bairro do Cristo e Cruz das Armas, sendo esta rua uma extensão da Rua José Gomes da Silveira, localizado em área urbana de fácil acesso.

Na data de 21/03/2017, no processo de 0001319-80.1987.815.2001 foi oficializado uma Diligencia junto a CAGEPA, ao setor competente na pessoa do Sr. Luiz Rômulo de Oliveira Araújo,



Gerente Executivo de Apoio Técnico, na qual foi cumprida na data de 30 de março de 2017, e logo em seguida, na data de 31/03/2017, onde o parecer que encontra-se em anexo, onde objetivo foi esclarecido para conclusão. No esclarecimento, foi informado a metragem aproximada de tabulação instalada, profundidade mediados canos, tipo de instalações e o que poderia ser construído em cima da área atingida pelo DECRETO, entre outros, que passou a transcrever: Fizemos 03 (três) questionamentos:

- 1º Definir qual serviço foi executado?
- 2º Definir por poligonal a área utilizada para instalação da rede de água e esgoto?
- 3º Definir que pode ser construído em cima da área atingida pelas tubulações de água e esgoto?.

Resposta da CAGEPA:

1- “Encontra-se implantadas 03 (três) tubulações atualmente operadas pela CAGEPA - Companhia de Água e Esgoto da Paraíba, sendo estas pertencente ao Sistema de Abastecimento de Água e Sistema de Esgotamento Sanitário dos Bairros do Cristo e de Cruz das Armas. As tubulações atravessa de modo aparente (tabulação aérea) e transversalmente, o Rio Jaguaribe no alinhamento da Rua Abel da Silva, tornando-se enterradas após a travessia aérea; suas profundidade desvariam de acordo com a topografia do terreno, a profundando-se à medida que se afastam do leito do rio. Ademais, informamos que a Cagepa não implanta, tampouco mantém / opera galerias' de água pluvial, sendo este um serviço de responsabilidade a esfera municipal” .

2 - “Como a área objeto da ação não apresenta urbanização de maneira precisa, bem como , estando a tabulação assentada de acordo com o alinhamento da Rua Abel da Silva ate' atravessar



transversalmente o Rio Jaguaribe,podemos estimar a utilização de uma_faixa de terras de 120,00 mts² 6,00mts² totalizando 720,00mts² (setecentos e vinte metros quadrados) de faixa de servidão administrativa da passagem, estando inclusos nesta estimativa as áreas que sobrepõe ao rio e à APP (área de proteção permanente), conforme legislação ambiental vigente” .

3- “Por ser tratar de tubulações essenciais ao funcionamento do sistemas de Agua e Esgotamento sanitário que atendem aos bairros supramencionado, a CAGEPA necessita da área com largura suficiente para o livre trânsito de um veiculo de manutenção, além da faixa na qual estão instaladas as tubulações” .

A faixa de terras mínimas, geralmente adotada em Servidões Administrativas de Passagem, possui em 06 mts² de largura.

Nestes casos, o uso da área não é afetada em decorrência da instituição de servidão pois, como a área não é cercada, o proprietário pode utilizada para:

Cruzar sobre as tubulações com veículos leves;

Cruzar sobre as tubulações com veículos de peso, desde que tome as providências técnica pertinentes para proteção da tabulação;

Cultivo de pastos e culturas temporárias ou de pequeno porte (feijão,mandioca,milho, etc....;

Trafegar ao Longo da faixa com veículos leves (carros de passeio jipes etc).

Entretanto, nos casos de servidões, há de se levarem conta alguns fatores de riscos, incômodos ou restrições sobre a faixa de terras, a saber:

Passagem pela faixa do pessoal de manutenção, sem prévio comunicado e/ou autorização do proprietário do imóvel serviente;

Proibição de culturas de médio e grande porte.



Execução de construções de qualquer natureza, mesmo provisórios ou de pequeno porte;

Utilização de explosivos;

Promover queimadas e/ou acender fogueiras.

Informo ainda que as panes foram devidamente informadas destas diligências, conforme cópias de e-mail também em anexo.

Foi identificado benfeitoria na gleba, uma casa próxima e em frente a área atingida pelo DECRETO, o terreno foi inteiramente vistoriado inclusive áreas alagadas (Paúl - Significado de paúl: Porção de água estagnada; terra alagada; pântano), pelo rio Jaguaribe. Foi Identificado ainda tubulação de águas fluviais que cruzam a área atingida pelo DECRETO, devidamente apontados em anexos fotográficos. Confrontando a certidão de Inteiro Teor data de 22 de dezembro de 2016, e como subsídio apontado no Corpo do presente autos ou seja: Termo de audiência fls 59, datado de 26 de novembro de 2009, decreto datado de 11 de agosto de 1986 e certidão datado 07 de outubro de 1986 (seguem em anexo), identifiquei ainda algumas divergências que passei apresentar e esclarecer:

1. A Certidão de registro data de 07 de outubro de 1986, apresenta uma área de gleba de 4,7 hectares; .
2. A Certidão de Inteiro teor, datado de 22 de dezembro de 2016, AV-4, apresenta uma área de gleba de 2,61 hectare, de propriedade do Sr. José Cláudio Soares dos Santos;

2.1 - A área apresentada de 2,06hectare, AV-03, foi proveniente de um desmembramento realizado na data de 24 de outubro de 1986, 17 dias após a emissão da certidão indicado no item 1 (certidão de registro datada de 07 de outubro de 1986), não podendo este fato deixar de ser apresentado, da forma que segue “ **AV-4 João Pessoa, em 24/10/1986, Certifico que a área constante da matrícula supra foi desmembrada uma área medindo 2,06ha e vendida a JOSE CHAVES DA SILVEIRA, registrado no livro Z-EB, fls 299, R-1-35553, em 24/10/1986** ” .Conforme levantamento por este perito, o



mentionado DECRETO, não atinge esta área desmembrada, conforme planta em anexo; -

2.2 O mencionado desmembramento, dividiu a área de 4,7 hectares em três partes: lote 50, lote 90 e Granja São João definida em Certidão de área remanescente esta ultima Granja São João, integrante do objeto do presente ação.

Conforme termo de audiência datado de 26 de novembro de 2009,no processo nº **0001319-80.1987.815.2001** a área a ser desapropriada indica: “ que a dita desapropriação era parcial que utilizou apenas 120mts² x 3 mts², pegado a faixa de seu imóvel no Rio Jaguaribe até a Av. Abel da Silva ”

Conforme decreto datado de II de agosto de 1986, apresenta: “Imóvel cuja frente da para à Av. Xavier Júnior, medindo 4,00mts² de largura por 100,00 mts² de comprimento, totalizando uma área de 400 mts² ” , “ destina-se a implantação de uma rede de esgoto sanitário do projeto Cura - Cristo / Mangabeira ” , este ser á usado como parâmetro como objeto deste parecer, doravante denominado DECRETO.

Na certidão de inteiro teor, não apresenta averbação das benfeitorias, bem como também não apresenta o Registro do DECRETO, que passamos a transcrever.

Certidão de inteiro teor datada de 22/12/2016: Matricula nº 2113 “ R - I João Pessoa, em 03/09/1976.Por escritura pública de compra e venda, lavrada em notas do 8º oficio “ Souto ” desta capital em seu livro 4I-A as fls 49/50em data de 03 de setembro de 1976. Francisco Lira Braga, qualificado acima venderam o imóvel acima descremido no valor de Cr\$ 1000.000,00, á José Cláudio Soares dos Santos, brasileiro casado, proprietário urbano, residente nesta cidade a



Rua Maciel Pinheiro, n. 469 , nesta Cidade, portador do CPF n. 025.051.264-53”

A gleba esta cravada em área APP - Área Permanente de Preservação, que compromete 30 (trinta) metros a contar da linha da margem do Rio Jaguaribe em direção ao norte até seu limite, e em toda sua extensão acompanhando o alinhamento do Rio Jaguaribe, fato este que será levado em consideração na desvalorização da área atingida pelo DECRETO, pelo fato de não poder ser usado para edificação.

<https://filipeia.joaopessoa.pb.gov.br/sigweb/>



Na propriedade, constatamos pequenos pomares frutíferos para consumo pessoal como manga, coqueiros, plantação de bananas entre outras, entretanto alguns localizados em área de rompimento de tabulação de esgoto, tornando-se impróprio para o consumo, onde foi informado pelo caseiro, que apenas a prática e cultivo de coco verde e ceco é explorado comercialmente pelo proprietário, não sabendo informar a quantidade comercializada.

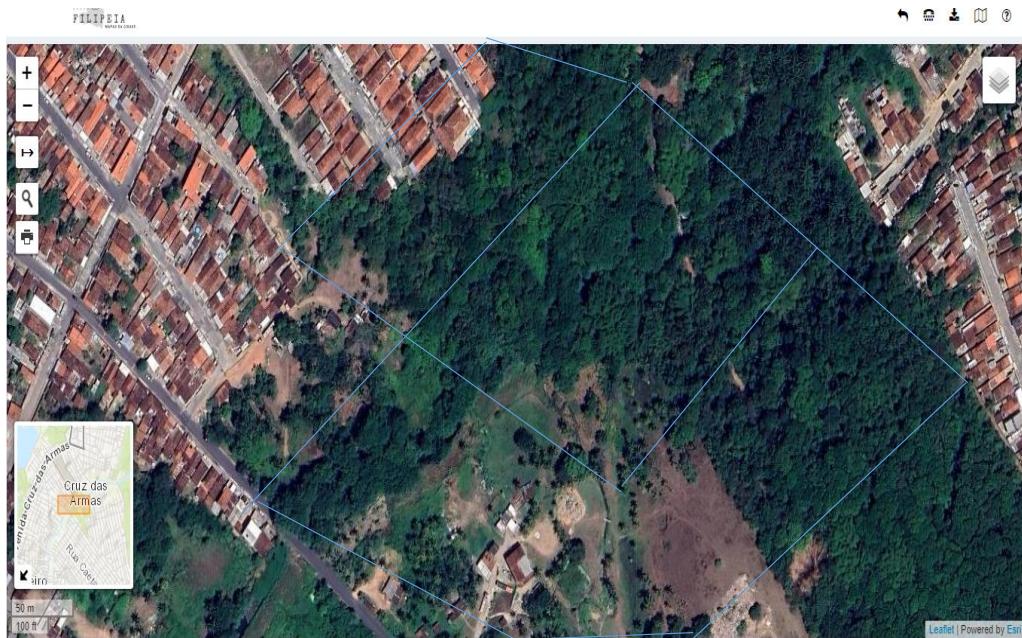
Constatamos que a topográfica do terreno, na área atingida pelo DECRETO, apresenta um declive acentuado ao lado Leste, em direção ao Rio Jaguaribe.



Assinado eletronicamente por: ADONIAS FRANCISCO DA SILVA NETO - 07/02/2024 01:36:11
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24020701361135500000080228789>
Número do documento: 24020701361135500000080228789

Num. 85304424 - Pág. 3 de 3

Identificamos ainda que, pelo motivo da erosão (voçoroca) que circunda pelo lado Norte e leste, desagregou valores da propriedade, impedindo que 04 (quatro) ruas, Rua Cel. Estêvão de Ávila Lins, Av. Alcides Bezerra, Av. Lima Filho e a Rua Silva Mariz, ligassem a propriedade, o que valorizaria e muito o imóvel periciado, como pode ser visto em Overlay e fotos meramente ilustrativas em anexo. Realizou-se levantamento fotográfico do imóvel avaliado e 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 a diversas pesquisas.



9. METODOLOGIA AVALIADORA



Assinado eletronicamente por: ADONIAS FRANCISCO DA SILVA NETO - 07/02/2024 01:36:11
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24020701361135500000080228789>
Número do documento: 24020701361135500000080228789

Num. 85304424 - P21

A metodologia Avaliatória é o METODO INVOLUTIVO da norma Avaliatória da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas - NBR 14.653-2 - Avaliação de Bens - parte 2 - Imóveis Urbanos. Detemina-se do valor de mercado a partir de comparação.

10.AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A pesquisa de mercado foi realizado no dia 26 de Janeiro de 2024, e concentrou-se em imóveis efetivamente comercializados no próprio bairro, o que determinou a qualidade para o quadro de amostra, devido ao seguinte fator: amostra coletadas por meio de fontes imobiliárias e corretores que atuam nessa área (local)

PESQUISA DE MERCADO

A - Terra:

Área da matrícula = 4.7 Hectare

Benfeitorias:

1. Casa principal = Área Edificada - 80 mts²

Valor do m² de mercado de construção similares R\$ 1.200,00



Assinado eletronicamente por: ADONIAS FRANCISCO DA SILVA NETO - 07/02/2024 01:36:11
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24020701361135500000080228789>
Número do documento: 24020701361135500000080228789

Num. 85304424 - Pág. 3 de 3

Valor do CUB da data da avaliação = R\$ 1.638,74

2. Casa do Caseiro = Área Edificada - 60 mts²

Valor do m² de mercado de construção similares = R\$ 850,00

Valor de CUB da data da avaliação = 1.421,81

Quadro de amostra - Pesquisa de Mercado - Terreno

	bairro	valor	Area m ²	Valor m ²	Fonte
01	C.Armas	190.000,00	220	1.446,66	Parente
02	C.Armas	230.500,00	243	1.056,52	M. Carmo
03	C.Armas	15 milhões	2.200	1.466,66	Deise
04	C.Armas	8 milhões	10.500	1.875,00	Wildemar
05	C.Armas	10 milhões	17.000	1.875,00	Waltermar
06	C.Armas	900.000,00	360	2.500,00	Araújo imobiliária
07	C.Armas	750.000,00	330	2.121,21	Araújo imobiliária

MA = Soma do valor do m² das amostras = 6.553 = 936.142,85

7

Determinação da media final

$$\begin{array}{ccc} \text{MF}=MA & \xrightarrow{\quad +20\% \quad} & +20\% = R\$ / Ha 1.123.371,42 \\ & \searrow & \\ & MA = 936.142,85 & \end{array}$$



-20%

-20% = R\$ / Ha 748.914,28

04	C.Armas	8 milhões	10.500	1.875,00	Wildemar
05	C.Armas	10 milhões	17.000	1.875,00	Waltermar

A soma do valor do Hectare das duas amostras restantes
R\$ 3.012.500,00 / 2 = R\$ 1.506.250,00

VALOR FINAL DA TERRA = AREA DA TERRA X VALOR MEDIA FINAL

VALO FINAL DA TERRA = 4,7 HECTARES X R\$ 1.506.250,00

VALOR TOTAL DE 4,7 HECTARES R\$ = 7.079.375,00

B - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

CASA PRINCIPAL :



Assinado eletronicamente por: ADONIAS FRANCISCO DA SILVA NETO - 07/02/2024 01:36:11
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24020701361135500000080228789>
Número do documento: 24020701361135500000080228789

Num. 85304424 - Pág. 20

Casa principal = Área Edificada - 80 mts²

Valor do m² de mercado de construção similares R\$ 1.200,00

Valor do CUB da data da avaliação = R\$ 1.638,74

Benfeitoria = (área de benfeitoria X CUB X FC

Benfeitoria = 80 X 1.638,74 = 131.099,20

Benfeitoria = 131.099,20 X 0,73 = **95.702,41**

CASA DO CASEIRO :

Casa principal = Área Edificada - 60 mts²

Valor do m² de mercado de construção similares R\$ 850,00

Valor do CUB da data da avaliação = R\$ 1.421,81

Benfeitoria = (área de benfeitoria X CUB X FC

Benfeitoria = 60 X 1.421,81 = 85.308,60

Benfeitoria = 85.308,60 X 1,20 = **102.370,32**

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS

VB = Casa Principal + Casa do Caseiro

VB = R\$ 95.702,41 + R\$ 102.370,41

R\$ 198.072,44

C - VALOR FINAL DO IMÓVEL RURAL

VFI = VALOR DA TERRA + VALOR DAS BENFEITORIAS

VFIR = R\$ 7.079.375,00 + R\$ 198.072,44



R\$ 7.277.447,44

11. CONCLUSÃO

VALOR MÉDIO ESTIMADO - R\$ 7.280.000,00

ARREDONDAMENTO MÁXIMO DE 1%

LIMITE INFERIOR; R\$ 6.552.000,00

LIMITE SUPERIOR; R\$ 8.008.000,00

Variação de 10%





Número: **0858517-16.2022.8.15.2001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CONTRA A FAZENDA PÚBLICA**

Órgão julgador: **5ª Vara de Fazenda Pública da Capital**

Última distribuição : **13/11/2022**

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

Processo referência: **00013198019878152001**

Assuntos: **Desapropriação**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
JOSE CLAUDIO SOARES DOS SANTOS (REQUERENTE)	FELIPE DE SOUZA DAMIAO (ADVOGADO)
MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA (REQUERIDO)	
ADONIAS FRANCISCO DA SILVA NETO (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
83311 786	07/12/2023 14:25	Despacho	Despacho

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA

COMARCA DE JOÃO PESSOA



JUÍZO DA 5ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA

ACERVO "A"

PJe

Fórum Cível Des. Mário Moacyr Porto - Endereço: Avenida João Machado, s/n, Centro, João Pessoa/PB, Tel.: (83) 3208-2400 -
Telefone do Telejudiário: (83) 3216-1440 ou (83) 3216-1581

DESPACHO

Nº do Processo: 0858517-16.2022.8.15.2001

Classe Processual: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CONTRA A FAZENDA PÚBLICA (12078)

Assunto: [Desapropriação]

REQUERENTE: JOSE CLAUDIO SOARES DOS SANTOS

REQUERIDO: MUNICIPIO DE JOAO PESSOA

Vistos, etc.

1. DA PERÍCIA

Em razão da inércia da perita designada no ID 81024042, apesar de devidamente intimada, conforme certificado nos autos, determino:

1.1 Contacte-se o perito **ADONIAS FRANCISCO DA SILVA NETO** (Avaliador de Bens Imóveis), com endereço na Rua Félix Antônio Lombardi, 131, CASA, Ipê, João Pessoa/PB, 58028-500, Fone: (83) 99880-5700, E-mail: adoniasconsultorjuridico@gmail.com, inscrito no Cadastro Geral de Profissionais (TJPB), o qual, desde já, nomeio como **perito judicial** para realizar perícia e responder aos quesitos do juízo e das partes, caso apresentem, em prazo não superior a 30 (trinta) dias, independente de compromisso, ficando o perito advertido de que deverá cumprir o encargo com cuidado, zelo, rigor e retidão.



Assinado eletronicamente por: BARBARA BORTOLUZZI EMMERICH - 07/12/2023 14:25:18
<https://pje.tjpj.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23120714251793300000078367784>
Número do documento: 23120714251793300000078367784

Num. 83311786 - Pág. 1

1.2. **Intime-se** o(a) Sr.(a). Perito(a) acerca da nomeação, informando-lhe do valor da perícia inserido na tabela de honorários periciais, especificamente no Ato da Presidência nº 43/2022, que estabeleceu novos valores para a Tabela de Honorários Periciais de que trata a Resolução nº 9/2017, qual seja, **R\$ 571,63 (quinhetos e setenta e um reais e sessenta e três centavos)**, para Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano conforme normas ABNT respectivas, cujo pagamento será efetuado nos termos da legislação abaixo, considerando que o autor goza dos benefícios da justiça gratuita:

Art. 4º. O magistrado, em decisão fundamentada, arbitrará os honorários do profissional nomeado para prestar os serviços nos termos desta Resolução, observando-se, em cada caso:
(. . . .)

§ 1º. 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 n o

Anexo da Resolução 232, de 13 de julho de 2016, do Conselho Nacional de Justiça, cujo teor faz parte integrante desta resolução.

§ 2º. O pagamento dos valores de que trata este artigo e do referente à perícia de responsabilidade de beneficiário da gratuidade da justiça será efetuado com recursos alocados no orçamento do Tribunal de Justiça para a í b a.

§ 3º. Quando o valor dos honorários for fixado em montante superior aos definidos em tabela oficial, seu pagamento, a ser realizado pelos cofres públicos, estará limitado àqueles valores estabelecidos pelo CNJ, conforme anexo da Resolução 232, de 13 de julho de 2016.

§ 4º. Os valores constantes da tabela anexa serão reajustados, anualmente, no mês de janeiro, pela variação d o I P C A - E .

§ 5º. Em sendo o beneficiário da justiça gratuita vencedor na demanda, a parte contrária, caso não seja beneficiária da assistência judiciária, deverá arcar com o pagamento integral dos honorários periciais a r b i t r a d o s .

§ 6º. O sucumbente será intimado ao final do processo a ressarcir o Tribunal das despesas com a assistência, em primeira ou em segunda instância, conforme o caso, não podendo o processo ter baixa na distribuição enquanto não for quitado o débito relativo aos honorários.

1.3 - O(a) Sr.(a) perito (a) deverá comunicar ao juízo a data e hora da perícia no imóvel em questão;

1.4 - Em seguida, as partes e seus assistentes deverão ser intimadas para comparecerem à perícia, conforme informações prestadas pelo (a) perito (a).

2. PROVIDÊNCIAS FINAIS

2.1. Juntado aos autos o laudo pericial, **intimem-se** as partes para manifestação sobre o laudo, em 15 (quinze) dias.

2.2. Ultrapassado este prazo, com ou sem manifestações, **voltem-me os autos conclusos**.

João Pessoa, data eletrônica.

[DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006]

Barbara Bortoluzzi Emmerich

Juíza de Direito



Assinado eletronicamente por: BARBARA BORTOLUZZI EMMERICH - 07/12/2023 14:25:18
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23120714251793300000078367784>
Número do documento: 23120714251793300000078367784

Num. 83311786 - Pág. 2

O PRESENTE ATO JUDICIAL, assinado eletronicamente, servirá como **instrumento para intimação, notificação, deprecação ou ofício para todos os fins**, nos termos do art. 102 do Código de Normas Judiciais da CGJ/PB. Segue no timbre os dados e informações necessários que possibilitam o atendimento de seu desiderato pelo destinatário.





Número: **0858517-16.2022.8.15.2001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CONTRA A FAZENDA PÚBLICA**

Órgão julgador: **5ª Vara de Fazenda Pública da Capital**

Última distribuição : **13/11/2022**

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

Processo referência: **00013198019878152001**

Assuntos: **Desapropriação**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
JOSE CLAUDIO SOARES DOS SANTOS (REQUERENTE)	FELIPE DE SOUZA DAMIAO (ADVOGADO)
MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA (REQUERIDO)	
ADONIAS FRANCISCO DA SILVA NETO (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
66089 460	17/11/2022 11:50	Despacho	Despacho

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA

COMARCA DE JOÃO PESSOA



JUÍZO DA 5ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA

ACERVO "A"

PJe

Fórum Cível Des. Mário Moacyr Porto - Endereço: Avenida João Machado, s/n, Centro, João Pessoa/PB, Tel.: (83) 3208-2400 -
Telefone do Telejudiário: (83) 3216-1440 ou (83) 3216-1581

DESPACHO

Nº do Processo: 0858517-16.2022.8.15.2001

Classe Processual: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CONTRA A FAZENDA PÚBLICA (12078)

Assunto: [Desapropriação]

REQUERENTE: JOSE CLAUDIO SOARES DOS SANTOS

REQUERIDO: MUNICIPIO DE JOAO PESSOA

Vistos, etc.

Trata-se de **CUMPRIMENTO DA SENTENÇA EM AUTOS APARTADOS**, conforme determinado nos autos originários nº 0001319-80.1987.815.2001, em face do Município de João Pessoa:

1 - Defiro os benefícios da gratuidade da justiça, nos termos do art. 99, § 3º, do CPC.

2 - Antes de decidir sobre o pedido de designação de perícia constante da inicial, **INTIME-SE** a Fazenda Pública executada para, no prazo de 30 (trinta) dias, informar sobre a possibilidade de conciliação/acordo, ou requerer o que entender por direito.

3 - Decorrido o prazo acima, com ou sem manifestação, voltem-me os autos conclusos.



Assinado eletronicamente por: ANDREA GONCALVES LOPES LINS - 17/11/2022 11:50:26
<https://pje.tjpj.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22111711502344400000062438391>
Número do documento: 22111711502344400000062438391

Num. 66089460 - Pág. 1

João Pessoa, data eletrônica.

[DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006]

Andréa Gonçalves Lopes Lins

Juíza de Direito

Documento 6 página 3 assinado, do processo nº 2024032750, nos termos da Lei 11.419. ADME.51107.15103.40171.64048-7
Assinado por: Tomaz Chaves Sa Leite [527.407.814-15] em 14/03/2024 12:29
Cynthia Tomaz Chaves



Assinado eletronicamente por: ANDREA GONCALVES LOPES LINS - 17/11/2022 11:50:26
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22111711502344400000062438391>
Número do documento: 22111711502344400000062438391

Num. 66089460 - Pág. 2



Estado da Paraíba
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça



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

Cadastro de Peritos e Órgãos de Perícia

Tipo de Pessoa:

Física Jurídica

Nome completo: *

ADONIAS FRANCISCO DA SILVA NETO

Data nascimento: *

30/05/1977

Sexo: *

Masculino



Alterar foto

Nome Social:

CPF: *

024.392.564-63

Identidade: *

2186778 _____

Órgão: *

SSP PB

INSS/PIS/PASEP: *

12669087444

Tipo: *

PIS/PASEP

Escolaridade: *

Graduação

Nome da mãe: *

MARIA FAUSTA RIBEIRO SÁ

Nome do pai:

TELMO CERSA DA SIVA SÁ

Email: *

adoniasconsultorjuridico@gmail.com

Telefone: *

(83) 99880-5700

Tornar dados de contato públicos

Municípios de atuação: *

Bayeux João Pessoa Mamanguape Santa Rita

Profissão *

Profissão	Área de Atuação	Nº Registro	Opções
Avaliador de Bens Imóveis	AVALIADOR	CNAI 44399	

[Adicionar profissão](#)

Endereço *

CEP *

58028-500



Não sei o CEP

Estado *

Paraíba (PB)

Município / Localidade *

João Pessoa

Bairro ?

Ipês

Logradouro *

R. Félix Antônio Lombardi

Número * ?

131

Complemento

CASA

Arquivos comprobatórios *

Arquivo

Remover

CARTEIRA CRECI



CERTIFICADO CNAI 44399 ADONIAS

[Anexar arquivo](#)

Dados bancários

Banco: *

Caixa Econômica Federal

Agência: *

00904_

Conta: *

0008399635691_

Tipo conta: *

Poupança

Gravar cadastro



Poder Judiciário do Estado da Paraíba
Diretoria Especial

Processo nº 2024.032.750

Requerente: Juízo da 5ª Vara da Fazenda Pública da Capital

Interessado: Adonias Francisco da Silva Neto – Perito Avaliador de Bens Imóveis -
adoniasconsultorjuridico@gmail.com

Trata-se de requisição de pagamento de honorários, no valor de R\$ 571,63 (quinhentos e setenta e um reais e sessenta e três centavos), arbitrados em favor do Perito Avaliador de Bens Imóveis, Adonias Francisco da Silva Neto, CPF 024.392.564-63, com inscrição no INSS sob nº 12669087444, nascido em 30/05/1977, pela realização de perícia nos autos da Ação nº 0858517-16.2022.8.15.2001, movida por JOSÉ CLÁUDIO SOARES DOS SANTOS, CPF 025.051.264-53, em face do MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA, CNPJ 08.806.721/0001-03, perante o Juízo da 5ª Vara da Fazenda Pública da Capital.

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

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

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

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

Laudo pericial anexado às fls. 14/39, dos presentes autos.

Consultando o sistema de cadastro de peritos deste Tribunal - SIGHOP, foi possível constatar que o cadastro do Perito Avaliador de Bens Imóveis, Adonias Francisco da Silva Neto, CPF 024.392.564-63, encontra-se em situação de ativo.

Analizando os autos do processo em referência, verifica-se que o feito se encontra devidamente instruído e obedece às normas legais previstas na Resolução 09/2017, ou seja, constam no presente feito: (1) número do processo ordinário; (2) nome e CPF das partes; (3) valor dos honorários finais; (4) endereço, telefone, inscrição no INSS, número da conta bancária do perito; (5) declaração judicial de reconhecimento do direito à Justiça Gratuita (Decisão do Magistrado de ID 78162867); (6) natureza e característica da atividade desempenhada pelo auxiliar do Juízo, bem como a comprovação de entrega do laudo pericial em cartório.

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

À Gerência de Programação Orçamentária deste Tribunal, a fim de que, CASO HAJA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA PARA O CORRENTE EXERCÍCIO, seja emitida nota de empenho, no valor de R\$ 571,63 (quinhentos e setenta e um reais e sessenta e três centavos), em favor do Perito Avaliador de Bens Imóveis, Adonias Francisco da Silva Neto, CPF 024.392.564-63, com inscrição no INSS sob nº 12669087444, nascido em 30/05/1977, pela realização de perícia nos autos da Ação nº 0858517-16.2022.8.15.2001, movida por JOSÉ CLÁUDIO SOARES DOS SANTOS, CPF 025.051.264-53, em face do MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA, CNPJ 08.806.721/0001-03, perante o Juízo da 5ª Vara da Fazenda Pública da Capital.

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

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

Diretoria Especial do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa, 14 de março de 2024.

Robson de Lima Cananéa – Diretor Especial



Número: **0858517-16.2022.8.15.2001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CONTRA A FAZENDA PÚBLICA**

Órgão julgador: **5ª Vara de Fazenda Pública da Capital**

Última distribuição : **13/11/2022**

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

Processo referência: **00013198019878152001**

Assuntos: **Desapropriação**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
JOSE CLAUDIO SOARES DOS SANTOS (REQUERENTE)	FELIPE DE SOUZA DAMIAO (ADVOGADO)
MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA (REQUERIDO)	
ADONIAS FRANCISCO DA SILVA NETO (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
87198 527	14/03/2024 14:42	Outros Documentos	Outros Documentos

Decisão lançada no ADM nº 2024.032.750 – requisição de pagamento de honorários, no valor de R\$ 571,63 (quinhentos e setenta e um reais e sessenta e três centavos), arbitrados em favor do Perito Avaliador de Bens Imóveis, Adonias Francisco da Silva Neto, CPF 024.392.564-63, pela realização de perícia nos autos da ação em referência.

