



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

PROCESSO ADMINISTRATIVO

PROCESSO nº 2023047271 (PA-TJ)

Assunto: HONORÁRIOS PERICIAIS - Expediente do Juízo da 7ª Vara Cível da Capital, requisitando pagamento de honorários em favor de Felipe Tardetti, pela realização de perícia no Processo nº 0827016-83.2018.8.15.0001, movido por Francisco Adelson de Lacerda e Maria da Guia Correia Rangel, em face de DRX Construções e Incorporações LTDA - ME

Data da Autuação: 21/03/2023

Parte: 7ª Vara Cível da Capital e outros(1)



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 81520234901914

Nome original: Ofício (Outros) (49).pdf

Data: 16/03/2023 13:11:43

Remetente:

Adalberto Sarmento de Lima Silva

4^a Seção (7^a, 12^a e 15^a Varas Cíveis)

TJPB

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para providências.

Assunto: Solicito efetuar o cadastro de processo adm. para fins de honorários de perito,
conforme oficio em anexo.



Número: **0827016-83.2018.8.15.2001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **7ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **24/05/2018**

Valor da causa: **R\$ 60.000,00**

Assuntos: **Indenização por Dano Material, Transação, Espécies de Contratos, Indenização por Dano Moral, Troca ou Permuta**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
FRANCISCO ADELSON DE LACERDA (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
MARIA DA GUIA CORREIA RANGEL (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
DRX CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA - ME (REU)	Vladimir Miná Valadares de Almeida (ADVOGADO)
FELIPE TARDETTI (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos		
Id.	Data da Assinatura	Documento
70377 095	15/03/2023 21:27	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) FELIPE TARDETTI(**perito**), aceitou o encargo de Tradutor, Interprete **ou perito**, venho requerer que seja realizado o pagamento do encargo relativo a despesa decorrente dos serviços prestados nos autos adiante especificado.

Por oportuno, informo ainda, que a parte **FRANCISCO ADELSON DE LACERDA - CPF: 044.555.764-87 (AUTOR)**, **MARIA DA GUIA CORREIA RANGEL - CPF: 250.783.804-34 (AUTOR)**, é beneficiária da Justiça Gratuita, conforme despacho proferido à(s) fl(s). ID **14528060**

1.1 DOS DADOS GERAIS DO PROCESSO

1.1.1 Processo judicial N° 0827016-83.2018.8.15.2001

1.1.2 Natureza da ação: [Indenização por Dano Material, Transação, Espécies de Contratos, Indenização por Dano Moral, Troca ou Permuta]

1.1.3 Unidade judiciária requisitante: **7ª Vara Cível da Capital**

1.1.4 Autor (es): **FRANCISCO ADELSON DE LACERDA - CPF: 044.555.764-87 (AUTOR)**, **MARIA DA GUIA CORREIA RANGEL - CPF: 250.783.804-34**

1.1.5 Réu (s): **REU: DRX CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA - ME - CNPJ 13.519.638/0001-85**

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

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

1.1.8 Valor arbitrado: R\$ 1.870 (Um mil oitocentos e setenta reais), conforme informação/requisição do perito: "1º) Foi solicitada a vistoria de todos os imóveis para a conferência de suas medidas e quantidade de vagas de garagem para posterior confrontação com os projetos elaborados antes e depois da celebração do contrato, o que demanda ao menos 16 horas de trabalho (dois dias);

2º) Foi solicitada a avaliação imobiliária dos cinco apartamentos, o que exige avaliação individual pois, apesar de similares, possuem características individuais, como pavimento de localização e posição em relação à insolação. Cada avaliação demanda, ao menos, 16 horas de trabalho (dois dias).



Para a primeira situação os honorários são de R\$ 370,00.

Para a segunda situação, são R\$ 300,00 por laudo, o que resulta em R\$ 1.500,00 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).

Defiro o pedido de proposta do honorários do Perito apresentada no ID 50930879, devendo a escrivania oficiar ao Tribunal de Justiça para a reserva do valor dos honorários periciais. (id **59237208**)

1.2 DOS DADOS DO PERITO

1.2.1 Nome: FELIPE TARDETTI

1.2.3 Endereço: RUA JOSE TAVARES BENEVIDES, 173, AP 301, JARDIM OCEANIA, JOÃO PESSOA-PB

1.2.3 Telefone (s): 83-99675-1800

1.2.4 CPF: 010.269.209-22

1.2.5. Banco 260-NU PAGAMENTOS S.A. Agência: 0001 Conta corrente: 1385813-0

1.2.6 Inscrição INSS: NIT. ou

1.2.7 Inscrição PIS/PASEP 160.20087.36-1

1.2.8 Inscrição no Conselho Competente: Crea PR-129975/D

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. -

<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>

ID do documento: **14528060**

1.3.2 Decisão que arbitrou os honorários periciais -

<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>

ID do documento: **59237208**

João Pessoa (PB), em 15 de março de 2023

JOSÉ CÉLIO DE LACERDA SÁ

Juiz(a) de Direito

(assinatura eletrônica)



Assinado eletronicamente por: JOSE CELIO DE LACERDA SA - 15/03/2023 21:27:27
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23031521272636900000066403454>
Número do documento: 23031521272636900000066403454

Num. 70377095 - Pág. 2

Adalberto Sarmento de Lima Silva - 474059-9

Técnico/analista Judiciário

Documento 1 página 5 assinado, do processo nº 2023047271, nos termos da Lei 11.419. ADME.87211.39761.12879.41262-0
Documento assinado por Maria Evandra Videres [488.562.074-00] em 21/03/2023 08:23



Assinado eletronicamente por: JOSE CELIO DE LACERDA SA - 15/03/2023 21:27:27

<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23031521272636900000066403454>

Número do documento: 23031521272636900000066403454

Num. 70377095 - Pág. 3



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 81520234901915

Nome original: decisão gratuidade.pdf

Data: 16/03/2023 13:11:43

Remetente:

Adalberto Sarmento de Lima Silva

4^a Seção (7^a, 12^a e 15^a Varas Cíveis)

TJPB

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para providências.

Assunto: Solicito efetuar o cadastro de processo adm. para fins de honorários de perito,
conforme ofício em anexo.



Número: **0827016-83.2018.8.15.2001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **7ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **24/05/2018**

Valor da causa: **R\$ 60.000,00**

Assuntos: **Indenização por Dano Material, Transação, Espécies de Contratos, Indenização por Dano Moral, Troca ou Permuta**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
FRANCISCO ADELSON DE LACERDA (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
MARIA DA GUIA CORREIA RANGEL (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
DRX CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA - ME (REU)	Vladimir Miná Valadares de Almeida (ADVOGADO)
FELIPE TARDETTI (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
70377 415	15/03/2023 21:27	<u>decisão gratuidade</u>	Decisão

ESTADO DA PARAÍBA**PODER JUDICIÁRIO****7ª VARA CÍVEL DA CAPITAL**

Vistos, etc.

Nos termos do art. 334¹ do NCPC, agende-se audiência de conciliação/mediação;

Cite(m)-se o(a)(s) requerido(a)(s) e intime(m)-se, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias;

Intime-se o autor para comparecimento, na pessoa de seu advogado – art. 334, § 3º, do NCPC;

Consigne-se que o não comparecimento injustificado das partes à audiência de conciliação é considerado ato atentatório à dignidade da justiça e será sancionado com multa de até dois por cento da vantagem econômica pretendida ou do valor da causa, revertida em favor da União ou do Estado, nos moldes do art. 334, § 8º, do NCPC;

1Art. 334. Se a petição inicial preencher os requisitos essenciais e não for o caso de improcedência liminar do pedido, o juiz designará audiência de conciliação ou de mediação com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, devendo ser citado o réu com pelo menos 20 (vinte) dias de antecedência.

Defiro o pedido de Justiça Gratuita.

JOSÉ CÉLIO DE LACERDA SÁ

Juiz de Direito

Assinado eletronicamente por: **JOSE CELIO DE LACERDA SA**

29/05/2018 18:02:22

<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>ID do documento: **14528060**

18052918021980100000014178471





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 81520234901916

Nome original: Petição (3º Interessado) (1).pdf

Data: 16/03/2023 13:11:43

Remetente:

Adalberto Sarmento de Lima Silva
4ª Seção (7ª, 12ª e 15ª Varas Cíveis)
TJPB

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para providências.

Assunto: Solicito efetuar o cadastro de processo adm. para fins de honorários de perito,
conforme ofício em anexo.



Número: **0827016-83.2018.8.15.2001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **7ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **24/05/2018**

Valor da causa: **R\$ 60.000,00**

Assuntos: **Indenização por Dano Material, Transação, Espécies de Contratos, Indenização por Dano Moral, Troca ou Permuta**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
FRANCISCO ADELSON DE LACERDA (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
MARIA DA GUIA CORREIA RANGEL (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
DRX CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA - ME (REU)	Vladimir Miná Valadares de Almeida (ADVOGADO)
FELIPE TARDETTI (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
70377 447	15/03/2023 21:27	Petição (3º Interessado) (1)	Outros Documentos



Número: 0827016-83.2018.8.15.2001

Classe: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL

Órgão julgador: 7ª Vara Cível da Capital

Última distribuição : **24/05/2018**

Valor da causa: R\$ 60.000,00

Assuntos: Indenização por Dano Material, Transação, Espécies de Contratos, Indenização por Dano Moral, Troca ou Permuta

Searedo de justica? NÃO

Justica gratuită? **SIM**

Pedido de liminar ou

• Saída de liminal ou antecipação do tutela: **UM**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado		
FRANCISCO ADELSON DE LACERDA (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)		
MARIA DA GUIA CORREIA RANGEL (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)		
DRX CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA - ME (REU)	Vladimir Miná Valadares de Almeida (ADVOGADO)		
FELIPE TARDETTI (TERCEIRO INTERESSADO)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
50930879	05/11/2021 15:23	Petição (3º Interessado)	Petição (3º Interessado)



AO JUIZO DA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JOÃO PESSOA/PB

Processo nº 0827016-83.2018.815.2001

FELIPE TARDETTI, Engenheiro Civil, Crea PR-129975/D, CPF 010.269.209-22, RG 9.659.730-4, informo interesse na realização da perícia técnica solicitada para que sejam dirimidas quaisquer dúvidas de caráter técnico da engenharia na ação em questão.

Solicito revisão nos valores dos honorários para que possa atender à demanda, considerando que:

1º) Foi solicitada a vistoria de todos os imóveis para a conferência de suas medidas e quantidade de vagas de garagem para posterior confrontação com os projetos elaborados antes e depois da celebração do contrato, o que demanda ao menos 16 horas de trabalho (dois dias);

2º) Foi solicitada a avaliação imobiliária dos cinco apartamentos, o que exige avaliação individual pois, apesar de similares, possuem características individuais, como pavimento de localização e posição em relação à insolação. Cada avaliação demanda, ao menos, 16 horas de trabalho (dois dias).

Para a primeira situação os honorários são de R\$ 370,00.

Para a segunda situação, são R\$ 300,00 por laudo, o que resulta em R\$ 1.500,00.

De acordo, solicito que intime as partes para a realização da perícia no dia 17/12/2021 às 15h00.

Solicito que as partes disponibilizem, até o dia 14/12/2021, os seguintes documentos:

- Pré-projeto da edificação, elaborado ANTES da assinatura do contrato (caso exista);
- Versões do projeto arquitetônico elaboradas ANTES da aprovação junto à prefeitura deste município;
- Projeto arquitetônico devidamente APROVADO junto à prefeitura deste município.

Os documentos devem ser enviados ao e-mail tardetti.f@gmail.com seguindo uma das duas alternativas abaixo:

1º Os documentos devem ser digitalizados em PDF e anexados ao corpo do e-mail;

2º Os documentos devem ser digitalizados em PDF e armazenados em nuvem e o link enviado ao e-mail.



Assinado eletronicamente por: FELIPE TARDETTI - 05/11/2021 15:23:57
<https://pje.tjpj.pj.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21110515235665500000048299899>
Número do documento: 21110515235665500000048299899

Num. 50930879 - Pág. 1



Assinado eletronicamente por: JOSE CELIO DE LACERDA SA - 15/03/2023 21:27:27
<https://pje.tjpj.pj.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23031521272791000000066404051>
Número do documento: 23031521272791000000066404051

Num. 70377447 - Pág. 2

Nestes termos,

Pede e espera deferimento.

João Pessoa, 05 de novembro de 2021.



Assinado eletronicamente por: FELIPE TARDETTI - 05/11/2021 15:23:57
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21110515235665500000048299899>
Número do documento: 21110515235665500000048299899

Num. 50930879 - Pág. 2



Assinado eletronicamente por: JOSE CELIO DE LACERDA SA - 15/03/2023 21:27:27
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23031521272791000000066404051>
Número do documento: 23031521272791000000066404051

Num. 70377447 - Pág. 3



Número: **0827016-83.2018.8.15.2001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **7ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **24/05/2018**

Valor da causa: **R\$ 60.000,00**

Assuntos: **Indenização por Dano Material, Transação, Espécies de Contratos, Indenização por Dano Moral, Troca ou Permuta**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
FRANCISCO ADELSON DE LACERDA (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
MARIA DA GUIA CORREIA RANGEL (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
DRX CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA - ME (REU)	Vladimir Miná Valadares de Almeida (ADVOGADO)
FELIPE TARDETTI (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos		
Id.	Data da Assinatura	Documento
50718 773	01/11/2021 11:34	Ato Ordinatório



Poder Judiciário da Paraíba

7ª Vara Cível da Capital

AV JOÃO MACHADO, S/N, CENTRO, JOÃO PESSOA - PB - CEP: 58013-520

**0827016-83.2018.8.15.2001 [Espécies de Contratos, Transação, Troca ou Permuta, Indenização por Dano Moral, Indenização por Dano Material]
PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)**

ATO ORDINATÓRIO

De acordo com o art. 93, inciso XIV¹, da Constituição Federal, e nos termos do art. 152, inciso VI, § 1º do CPC², bem assim o art. 203, § 4º do CPC³, que delega poderes ao Analista/Técnico Judiciário para a prática de atos ordinatórios e de administração, c/c o provimento CGJ nº 04/2014, publicado em 01/08/2014, procedo com:

Tendo em vista petição da parte interessada solicitando a destituição do perito WILLIAN DE SENA GOMES, devido não ter sido encontrado no endereço fornecido aos autos, conforme atesta certidão do oficial de justiça, e, tendo sido deferido o pedido pelo MM Juiz desta Vara, passo a intimação do perito para tomar conhecimento de sua destituição e indico para seu lugar:

FELIPE TARDETTI, o qual intimo para, no prazo de cinco dias, dizer do interesse na realização da perícia, e, em aceitando as condições determinadas pelo magistrado, requerer a expedição de ofício de reserva de honorários ao TJPB, cumprindo as determinações contidas nas resoluções do TJPB, sobre o assunto.

Tudo para cumprir nos termos do despacho judicial que determinou a nomeação de perito judicial, como segue: 1.1 **Intimem-se** as partes para, no prazo de 15 (quinze) dias, indicarem os assistentes técnicos e apresentarem os quesitos a serem respondidos pelo *expert*.

1.2 Contacte-se perito inscrito na Cadastro Geral de Profissionais (TJPB), por sorteio, o qual, desde já, nomeio como perito judicial para realizar perícia no veículo descrito na inicial 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.

1.3. Considerando se tratar de ação da competência própria da Justiça Estadual e ser o autor beneficiário da assistência judiciária gratuita, atendendo aos comandos da **Resolução TJPB 09/2017, fixo os honorários periciais em R\$ 370,00** (trezentos e setenta reais), cujo pagamento será requisitado na forma da citada Resolução.



Assinado eletronicamente por: ADALBERTO SARMENTO DE LIMA SILVA - 01/11/2021 11:34:26
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21110111342538600000048104053>
Número do documento: 21110111342538600000048104053

Num. 50718773 - Pág. 1

1.4. **Intime-se** o(a) Sr.(a). Perito(a) acerca da nomeação, solicitando a designação de dia, hora e local para a realização da prova pericial, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, necessária à intimação das partes, que será feita via nota de foro.

2.0. PROVIDÊNCIAS FINAIS

João Pessoa-PB, em 1 de novembro de 2021

ADALBERTO SARMENTO DE LIMA SILVA

Analista/Técnico Judiciário

¹ Art. 93. Lei complementar, de iniciativa do Supremo Tribunal Federal, disporá sobre o Estatuto da Magistratura, observados os seguintes princípios:

XIV os servidores receberão delegação para a prática de atos de administração e atos de mero expediente sem caráter decisório; (Incluído pela Emenda Constitucional nº 45, de 2004)

² Art. 152. Incumbe ao escrivão ou ao chefe de secretaria: VI - praticar, de ofício, os atos meramente ordinatórios. § 1º O juiz titular editará ato a fim de regulamentar a atribuição prevista no inciso VI.

³ Art. 203. Os pronunciamentos do juiz consistirão em sentenças, decisões interlocutórias e despachos. § 4º Os atos meramente ordinatórios, como a juntada e a vista obrigatória, independem de despacho, devendo ser praticados de ofício pelo servidor e revistos pelo juiz quando necessário



LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Solicitante: Joao Pessoa Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba

Processo: 0827016-83.2018.8.15.2001

Proprietário: DRX Construções e Incorporações Ltda

Objetivo: Definição do valor de mercado de apartamento

Finalidade: Perícia Judicial

Endereço completo do imóvel: Rua Napoleão Gomes

Varela, 620, Bessa, João Pessoa

Cep: 58.035-080 UF: PB

Área construída: 75,90m²



Imagen 1 - Fachada do imóvel

Método(s) utilizado(s):

Método comparativo direto de dados de mercado por regressão linear.

Especificação (fundamentação/precisão):

Grau III (fundamentação) e Grau III (Precisão)

Resultados da avaliação:

- Valor de mercado para a venda do imóvel:

Apartamento 101: R\$ 429.500,00 (quatrocentos e vinte e nove mil e quinhentos reais).

Dados e assinatura do RT do Laudo de Avaliação:

Eng. Civil Felipe Tardetti – CREA 17671PB

João Pessoa, 05 de setembro de 2022.

1 SOLICITANTE

Joaо Pessoa Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba

2 PROPRIETÁRIO

DRX Construções e Incorporações Ltda

3 OBJETO DA AVALIAÇÃO

3.1 Tipo de bem

Apartamento Residencial.

4 FINALIDADE DO LAUDO

Este laudo tem como finalidade fornecer embasamento para responder aos quesitos da perícia judicial em questão.

5 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo deste laudo de avaliação é a determinação valor de mercado do imóvel, que é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, com base em pesquisas do mercado imobiliário, considerações da situação econômica do mercado em que os imóveis estão inseridos, determinando-se assim o valor mais provável pelo qual o bem seria transacionado nas condições aqui expostas.

6 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para a elaboração deste trabalho foram adotadas as informações constantes na matrícula nº 114.478 e a visita técnica, tomando-se como verdadeiras e válidas.

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 Descrição do imóvel

Trata-se de um apartamento residencial novo, habitado, padrão alto.

Endereço: Rua Napoleão Gomes Varela, 620, Bessa, João Pessoa-PB

Matrícula: 114.478

O imóvel é constituído de área de serviço, cozinha, sala, varanda, 2 suítes, 3 dormitórios, 1 WC Social, 1 vaga de garagem.

Principais acessos ao imóvel:

- 1) Avenida Nilo Peçanha
- 2) Rua Paulo Roberto de Souza Acioly
- 3) Avenida Afonso Pena



Vias comerciais próximas ao imóvel:

- 4) Avenida Nilo Peçanha
- 5) Rodovia BR-230 – Estrada de Cabedelo

Conforme vistoria de reconhecimento da região onde se insere o imóvel avaliando, pode-se concluir que ele está situado a 700 m da praia do Bessa, observa-se que próximos do imóvel avaliando há mercados, salão de cabeleireiro, igrejas, posto de combustível, escolas, posto de saúde, academias, entre outros.

Quanto à microrregião pode-se observar que o bairro é novo e está em crescimento, com vários empreendimentos novos e imóveis em sua maioria com padrão construtivo médio e alto.

A região possui topografia plana, infraestrutura com pavimentação asfáltica ou poliédrica, fornecimento de energia elétrica, abastecimento de água e coleta de esgoto por sistema de esgotamento sanitário operado pela Cagepa.

O nível social varia entre médio a alto.

7.2 Vistoria

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 08 de agosto de 2022 na parte da manhã. Procedeu-se a vistoria pelo aspecto interno do imóvel e externo na área comum do condomínio, garagem e região em que o imóvel está localizado, com objetivo de identificar as características importantes na formação dos preços do imóvel.

7.3 Documentação

Foi analisada a matrícula.

O imóvel encontra-se registrado na matrícula nº 114.478, está cadastrado na prefeitura municipal de João Pessoa-PB, sob o Inscrição Imobiliária 425556-9, com informações de lote 0147 e quadra 22.

7.4 Diagnóstico do mercado

João Pessoa é a capital do estado da Paraíba, localiza-se no Nordeste, a população da cidade foi calculada segundo estimativa do IBGE para 2021 de 825.796 habitantes.

A cidade localiza-se na porção mais oriental das Américas e do Brasil, a capital paraibana conta com um litoral de cerca de 24 quilômetros de extensão, nove praias só no município, possui um grande polo turístico, industrial e comercial.

O avaliado se encontra bem localizado. O bairro é novo e foram observados vários novos empreendimentos. A quantidade de imóveis para comercialização é alta.

Considerando que o avaliado é novo e comparando com os imóveis do bairro e os imóveis à venda, pode-se concluir que a absorção do mercado e sua liquidez será média. O público-alvo deste imóvel é voltado para famílias e casais de classe social média a alta.

8 METODOLOGIA UTILIZADA

Após concluída as pesquisas mercadológicas da região, conclui-se que a metodologia que melhor reflete a condição de venda do imóvel é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – MCDDM.

A pesquisa imobiliária na região foi realizada nos meses de agosto e setembro de 2022, entre os dias 26/08 a 05/09.

Para a metodologia empregada foram elaborados cálculos com base na metodologia de cálculo inferencial estatístico com o auxílio do programa de regressão linear múltipla SISDEA.

9 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

9.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Com base nas tabelas da NBR 14653 que tratam o enquadramento dos laudos de avaliação, podemos determinar que o presente trabalho se encontra enquadrado no:

Grau de fundamentação III

9.2 GRAU DE PRECISÃO

Com base nas tabelas da NBR 14653 que tratam o enquadramento dos laudos de avaliação, podemos determinar que o presente trabalho se encontra enquadrado no:

Grau de precisão III

10 PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS

Conforme anexo B.

11 DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

Conforme Anexo C.

12 TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Para se obter o valor de mercado do apartamento por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 33 (trinta e três) elementos coletados e 31 (trinta e um) efetivamente utilizados, atendendo os preceitos da NBR14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, valor unitário (R\$/m²), e 5 variáveis independentes:

A descrição das variáveis utilizadas e o tratamento dos dados encontram-se nos anexos C e D deste Laudo.

13 RESULTADO DA AVALIAÇÃO E SUA DATA DE REFERÊNCIA

Com base no trabalho elaborado avalia-se o imóvel em R\$ 425.291,98 (quatrocentos e vinte e cinco mil, duzentos e noventa e um reais e noventa e oito centavos), ou arredondando-se até o limite de 1%, conforme item 6.8.1 – item a, da NBR 14.653-1/2019, temos o seguinte valor:

Valor do imóvel: R\$ 429.500,00 (quatrocentos e vinte e nove mil e quinhentos reais)

Data base: 05/09/2022.

14 QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Felipe Tardetti, Engenheiro Civil - CREA 17671PB, CPF 010.209.269-22.

João Pessoa, 05 de setembro de 2022.

ANEXO A – DOCUMENTAÇÃO DOMINIAL



21/09/2022

Número: **0827016-83.2018.8.15.2001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **7ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **24/05/2018**

Valor da causa: **R\$ 60.000,00**

Assuntos: **Indenização por Dano Material, Transação, Espécies de Contratos, Indenização por Dano Moral, Troca ou Permuta**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
FRANCISCO ADELSON DE LACERDA (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
MARIA DA GUIA CORREIA RANGEL (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
DRX CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA - ME (REU)	Vladimir Miná Valadares de Almeida (ADVOGADO)
FELIPE TARDETTI (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
17071 990	08/10/2018 20:03	REGISTRO DE INCORPORAÇÕES- CERTIDAO- otimizado 1	Documento de Comprovação

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL



Titular: Bela Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

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

C E R T I D Ã O

C E R T I F I C O autorizado pela lei e a pedido verbal de pessoa interessada que revendo a Matrícula 114.478 de Registro Geral do 2º Ofício do Registro de Imóveis (Zona Norte) da Comarca desta capital de meu cargo dele sob o numero de ordem R-3-114.478 desta data de 28 de dezembro de 2015, consta Incorporação: Nos termos do Instrumento Particular de Incorporação de Condomínio datado de 16 de novembro de 2015, devidamente assinado e arquivado com plantas e demais documentos apresentados, a Firma DRX CONSTRUÇÕES & INCORPORAÇÕES LTDA, com sede no BR 230, KM 12, Lote B-1, Quadra A, 11034, Sala 605, Loteamento Costa Verde, Cabedelo/PB, CNPJ n. 13.519.638/0001-85, representada pelos sócios a Sra. MARIA DE FÁTIMA ROCHA, brasileira, divorciada, empresária, CPF n. 204.012.804-20 e RG n. 530911-SSP/PB, residente na Rua Eutiquiano Barreto, n. 645, nesta cidade, neste ato representada pelo Sr. Rafael Rocha de Oliveira, brasileiro, casado empresário, CPF n. 045.646.554-50 e RG n. 2664121-SSP/PB, residente na Av. Mar Vermelho, n. 173, Ap. 201, Intermares, Cabedelo-PB, conforme procuração lavrada no Cartório Figueiredo Dornelas, 1º Ofício de Notas desta cidade, no livro n. 0547, as fls. 131, em data de 08/05/2015, e DANIELL ALYSSON ARAÚJO DE ALMEIDA, brasileiro, solteiro, empresário, CPF n. 012.912.614-43 e RG n. 2780297-2ª via-SSP/PB, residente na Rua Aurélio M. de Albuquerque, n. 52, Jardim Cidade Universitária, nesta cidade, atribuiu destinação condominial ao imóvel Lote de terreno próprio sob nº 147, situado a Rua Napoleão Gomes Varela, no bairro do Bessa, nesta cidade, para que cada unidade constitua uma unidade vendável conforme determina a Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, ao Edifício Residencial que terá a denominação de **EDIFÍCIO RESIDENCIAL PARK GUELL**, destina-se à moradia Multifamiliar, de Uso Residencial, será composto de 01 (um) bloco, com um total de 11 (onze) Pavimentos (Pavimento Térreo (Pilotis), Pavimento de Mezanino, 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º e 8º Pavimentos, e 9º Pavimento (Cobertura)

1

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Alto do Cabo Branco - João Pessoa / PB
Tel.: (83) 3219-1234 / Fax: (83) 3252-2322 - CNPJ: 09.362.310/0001-20 - www.eunapiotorres.com.br

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

**Eunápio Torres**
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Titular: Bela Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

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

e Coberta. O Edifício possui 04 (quatro) apartamentos por Pavimento tipo (1º Pav. ao 8º Pav.), perfazendo um total de 32 (trinta e duas) unidades residenciais autônomas em todo o Condomínio. A Edificação possui uma área de construção privativa real de 2.154,56m², área de uso comum de 1.305,74m², área de vagas de garagens de 572,60m², perfazendo uma área de construção real global de 4.032,90m², assim distribuídos. **PAVIMENTO TÉRREO (PILOTIS):** Será composto de: guarita de segurança com sala de apoio e Wc de serviço, hall/circulação de entrada social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, salão de festas com copa, Wcs sociais masculino e feminino, depósito de uso da administração do condomínio, mini quadra, playground, casa de bombas/generator/gás, pilotis com 29 (vinte e nove) vagas de garagens para automóveis de passeio de pequeno porte, rampas de acesso, área para circulação de pedestres e automóveis, jardineiras e reservatório d'água inferior. **PAVIMENTO MEZANINO:** Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, salão para academia, Wcs sociais masculino e feminino, brinquedoteca, sala do síndico para uso da administração do condomínio, pilotis com 22 (vinte e duas) vagas de garagens para automóveis de passeio de pequeno porte, rampas de acesso, área para circulação de pedestres e automóveis e jardineiras. **1º PAVIMENTO:** Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, áreas técnicas e 04 (quatro) apartamentos de n°s 101, 102, 103 e 104. **2º PAVIMENTO:** Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, áreas técnicas e 04 (quatro) apartamentos de n°s 201, 202, 203 e 204. **3º PAVIMENTO:** Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, áreas técnicas e 04 (quatro) apartamentos de n°s 301, 302, 303 e 304. **4º PAVIMENTO:** Será composto de:

2

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Altiplano Cabo Branco - João Pessoa / PB
Tel.: (83) 3219-1234 / Fax: (83) 3252-2322 - CNPJ: 09.362.310/0001-20 - www.eunapitorres.com.br

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.



Assinado eletronicamente por: Vladimir Miná Valadares de Almeida - 08/10/2018 20:02:57
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=18100820025702400000016627443>
Número do documento: 18100820025702400000016627443

Num. 17071990 - Pág. 2



21/09/2022

Número: **0827016-83.2018.8.15.2001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **7ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **24/05/2018**

Valor da causa: **R\$ 60.000,00**

Assuntos: **Indenização por Dano Material, Transação, Espécies de Contratos, Indenização por Dano Moral, Troca ou Permuta**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
FRANCISCO ADELSON DE LACERDA (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
MARIA DA GUIA CORREIA RANGEL (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
DRX CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA - ME (REU)	Vladimir Miná Valadares de Almeida (ADVOGADO)
FELIPE TARDETTI (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
17071 998	08/10/2018 20:03	REGISTRO DE INCORPORAÇÕES- CERTIDAO- otimizado 2	Documento de Comprovação

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL



Titular: Bela Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

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

circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, áreas técnicas e 04 (quatro) apartamentos de nºs 401, 402, 403 e 404.

5º PAVIMENTO: Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, áreas técnicas e 04 (quatro) apartamentos de nºs 501, 502, 503 e 504.

6º PAVIMENTO: Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, áreas técnicas e 04 (quatro) apartamentos de nºs 601, 602, 603 e 604.

7º PAVIMENTO: Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, áreas técnicas e 04 (quatro) apartamentos de nºs 701, 702, 703 e 704.

8º PAVIMENTO: Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, áreas técnicas e 04 (quatro) apartamentos de nºs 801, 802, 803 e 804.

9º PAVIMENTO (COBERTURA): Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, áreas técnicas e 04 (quatro) apartamentos de nºs 801, 802, 803 e 804.

APARTAMENTOS DE N°S 201, 301, 401, 501, 601 E 701: Será composto cada um de: sala de estar/jantar, circulação, varanda, 03 (três) quartos sociais, sendo 02 (dois) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social, e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 75,90m², área de uso comum de 46,6105m² e área de vaga de garagens de 21,60m², perfazendo uma área de construção real global de 144,1105m², fração ideal de 0,035697 e cota ideal do terreno de 38,5524m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens, conjugadas, para automóvel de passeio de pequeno porte, sendo uma coberta e uma parcialmente coberta, situadas no pilotis do pavimento térreo.

APARTAMENTOS DE N°S 201, 301, 401, 501, 601 E 701: Será composto cada um de: sala de estar/jantar, circulação, varanda, 03 (três) quartos sociais, sendo 02 (dois) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social, e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 75,90m², área de uso comum de 46,6105m² e área de vaga de garagens de 21,60m², perfazendo uma área de construção real global de 144,1105m², fração ideal de 0,035697 e cota ideal do terreno de 38,5524m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens, conjugadas, para automóvel de passeio de pequeno porte, sendo uma coberta e uma parcialmente coberta, situadas no pilotis do pavimento térreo.

3

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Amapá Cabo Branco - João Pessoa / PB
Tel.: (83) 3219-1234 / Fax: (83) 3252-2322 - CNPJ: 09.362.310/0001-20 - www.eunapiotorres.com.br

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.



Assinado eletronicamente por: Vladimir Miná Valadares de Almeida - 08/10/2018 20:02:57
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=18100820025783800000016627451>
Número do documento: 18100820025783800000016627451

Num. 17071998 - Pág. 1

Documento 5 página 12 assinado, do processo n° 2023047271, nos termos da Lei 11.419. ADME.41060.21900.49761.99211-6
Data: 21/03/2023 09:15
Assinado por: Dra. Lucia Gomes Ferreira [396.756.884-91] em 21/03/2023 09:15

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL



Titular: Bela Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

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

102, 202, 302, 402, 602 E 702: Será composto cada um de: sala de estar/jantar, circulação, varanda, 03 (três) quartos sociais, sendo 02 (dois) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 80,90m², área de uso comum de 49,3325m² e área de vaga de garagens 21,60m², perfazendo uma área de construção real global de 151,8325m², fração ideal de 0,037781 e cota ideal do terreno de 40,8037m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens, conjugadas, para automóvel de passeio de pequeno porte, sendo uma coberta e uma parcialmente coberta, situadas no pilotis do pavimento térreo. **APARTAMENTO DE Nº 101:** Será composto de: sala de estar/jantar, circulação, varanda, 03 (três) quartos sociais, sendo 02 (dois) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 75,90m², área de uso comum de 43,6055m² e área de vaga de garagens 12,00m², perfazendo uma área de construção real global de 131,5055m², fração ideal de 0,033395 e cota ideal do terreno de 36,0669m² e está vinculado a 01 (uma) vaga de garagem descoberta para automóvel de passeio de pequeno porte, situada no pilotis do pavimento de mezanino. **APARTAMENTO DE Nº 801:** Será composto de: sala de estar/jantar, circulação, varanda, 03 (três) quartos sociais, sendo 02 (dois) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 75,90m², área de uso comum de 47,1985m² e área de vaga de garagens 21,60m², perfazendo uma área de construção real global de 144,6985m², fração ideal de 0,036147 e cota ideal do terreno de 39,0387m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens cobertas, conjugadas, para automóvel de passeio de pequeno porte, situadas no pilotis do pavimento mezanino. **APARTAMENTO DE Nº 502:** Será composto de: sala de estar/jantar, circulação, varanda, 03 (três) quartos sociais, sendo 02 (dois) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 80,90m², área de uso comum de 46,3275m² e área de vaga de garagem 12,00m², perfazendo uma área de construção real global de 139,2275m², fração ideal de 0,035480 e

4

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Alto do Cabo Branco - João Pessoa / PB
Tel.: (83) 3219-1234 / Fax: (83) 3252-2322 - CNPJ: 09.362.310/0001-20 - www.eunapiotorres.com.br

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.



Assinado eletronicamente por: Vladimir Miná Valadares de Almeida - 08/10/2018 20:02:57
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=18100820025783800000016627451>
Número do documento: 18100820025783800000016627451

Num. 17071998 - Pág. 2

Documento 5 página 13 assinado, do processo nº 2023047271, nos termos da Lei 11.419. ADME.41060.21900.49761.99211-6
Data: 21/03/2023 09:15
Assinante: Lucia Gomes Ferreira [396.756.884-91] em 21/03/2023 09:15



21/09/2022

Número: **0827016-83.2018.8.15.2001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **7ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **24/05/2018**

Valor da causa: **R\$ 60.000,00**

Assuntos: **Indenização por Dano Material, Transação, Espécies de Contratos, Indenização por Dano Moral, Troca ou Permuta**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
FRANCISCO ADELSON DE LACERDA (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
MARIA DA GUIA CORREIA RANGEL (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
DRX CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA - ME (REU)	Vladimir Miná Valadares de Almeida (ADVOGADO)
FELIPE TARDETTI (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
17072 012	08/10/2018 20:03	REGISTRO DE INCORPORAÇÕES- CERTIDAO- otimizado 3	Documento de Comprovação



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL



Titular: Bela Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

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

cota ideal do terreno de 38,3182m² e está vinculado a 01 (uma) vaga de garagem descoberta para automóvel de passeio de pequeno porte, situada no pilotis do pavimento mezanino.

APARTAMENTO DE N° 802: Será composto de: sala de estar/jantar, circulação, varanda, 03 (três) quartos sociais, sendo 02 (dois) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 80,90m², área de uso comum de 49,9204m² e área de vaga de garagem 25,20m², perfazendo uma área de construção real global de 156,0204m², fração ideal de 0,038232 e cota ideal do terreno de 41,2900m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens, para automóvel de passeio de pequeno porte, sendo 01 (uma) vaga coberta, situadas no pilotis do Pavimento térreo e 01 (uma) descoberta, situada no pilotis do pavimento de mezanino.

APARTAMENTOS DE N°S 103, 203, 303 E 403: Será composto cada um de: sala de estar/jantar, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 54,80m², área de uso comum de 32,0236m² e área de vaga de garagem 11,50m², perfazendo uma área de construção real global de 98,3236m², fração ideal de 0,024525 e cota ideal do terreno de 26,4873m² e está vinculado a 01 (uma) vaga de garagem descoberta para automóvel de passeio de pequeno porte, situada no pilotis do pavimento mezanino.

APARTAMENTOS DE N°S 503 E 603: Sera composto cada um de: sala de estar/jantar, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) com wc tipo suíte, 01 (um)wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 54,80m², área de uso comum de 32,1189m² e área de vaga de garagem 12,00m², perfazendo uma área de construção real global de 98,9189m², fração ideal de 0,024598 e cota ideal do terreno de 26,5661m² e está vinculado a 01 (uma) vaga de garagem descoberta para automóvel de passeio de pequeno porte, situada no pilotis do pavimento mezanino.

APARTAMENTO DE N° 703: Será composto de: sala de estar/jantar, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



ET Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL



Titular: Bela Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

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

serviço, com área de construção privativa real de 54,80m², área de uso comum de 35,7119m² e área de vaga de garagem 21,60m², perfazendo uma área de construção real global de 112,1119m², fração ideal de 0,027350 e cota ideal do terreno de 29,5379m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens cobertas, conjugadas, para automóvel de passeio de pequeno porte, situadas no pilotis do pavimento de mezanino. **APARTAMENTO DE Nº 803:** Será composto de: sala de estar/jantar, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 54,80m², área de uso comum de 34,4053m² e área de vaga de garagem 24,00m², perfazendo uma área de construção real global de 113,2053m², fração ideal de 0,026349 e cota ideal do terreno de 28,4573m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens descobertas, para automóvel de passeio de pequeno porte, situadas no pilotis do pavimento mezanino. **APARTAMENTOS DE NºS 104, 204 E 304:** Será composto cada um de: sala de estar/jantar, varanda, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 57,72m², área de uso comum de 33,6133m² e área de vaga de garagem 11,50m², perfazendo uma área de construção real global de 102,8333m², fração ideal de 0,025743 e cota ideal do terreno de 27,8021m² e está vinculado a 01 (uma) vaga de garagem descoberta para automóvel de passeio de pequeno porte, situada no pilotis do pavimento mezanino. **APARTAMENTOS DE NºS 404 E 504:** Será composto cada um de: sala de estar/jantar, varanda, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 57,72m², área de uso comum de 33,7085m² e área de vaga de garagem 12,00m², perfazendo uma área de construção real global de 103,4285m², fração ideal de 0,025816 e cota ideal do terreno de 27,8809m² e está vinculado a 01 (uma) vaga de garagem descoberta para automóvel de passeio de pequeno porte, situada no pilotis do pavimento de mezanino. **APARTAMENTO**

6

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Alto do Cabo Branco - João Pessoa / PB
Tel.: (83) 3219-1234 / Fax: (83) 3252-2322 - CNPJ: 09.362.310/0001-20 - www.eunapiotorres.com.br

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.



Assinado eletronicamente por: Vladimir Miná Valadares de Almeida - 08/10/2018 20:03:00
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=18100820025857500000016627464>
Número do documento: 18100820025857500000016627464

Num. 17072012 - Pág. 2

Documento 5 página 16 assinado, do processo nº 2023047271, nos termos da Lei 11.419. ADME.41060.21900.49761.99211-6
Data: 21/03/2023 09:15
Assinante: Lucia Gomes Ferreira [396.756.884-91] em 21/03/2023 09:15



21/09/2022

Número: **0827016-83.2018.8.15.2001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **7ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **24/05/2018**

Valor da causa: **R\$ 60.000,00**

Assuntos: **Indenização por Dano Material, Transação, Espécies de Contratos, Indenização por Dano Moral, Troca ou Permuta**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
FRANCISCO ADELSON DE LACERDA (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
MARIA DA GUIA CORREIA RANGEL (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
DRX CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA - ME (REU)	Vladimir Miná Valadares de Almeida (ADVOGADO)
FELIPE TARDETTI (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
17072-041	08/10/2018 20:03	REGISTRO DE INCORPORAÇÕES- CERTIDAO- otimizado 4	Outros Documentos



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Titular: Bela Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

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

DE Nº 604: Será composto de: sala de estar/jantar, varanda, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 57,72m², área de uso comum de 36,7136m² e área de vaga de garagem 21,60m², perfazendo uma área de construção real global de 116,0336m², fração ideal de 0,028117 e cota ideal do terreno de 30,3664m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens, conjugadas, para automóvel de passeio de pequeno porte, sendo uma coberta e uma parcialmente coberta, situadas no pilotis do pavimento térreo.

APARTAMENTO DE Nº 704: Será composto de: sala de estar/jantar, varanda, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 57,72m², área de uso comum de 37,3015m² e área de vaga de garagem 21,60m², perfazendo uma área de construção real global de 116,6215m², fração ideal de 0,028567 e cota ideal do terreno de 30,8527m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens cobertas, conjugadas, para automóvel de passeio de pequeno porte, situadas no pilotis do pavimento de mezanino. **APARTAMENTO DE Nº 804:** Será composto de: sala de estar/jantar, varanda, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 57,72m², área de uso comum de 38,3086m² e área de vaga de garagem 25,30m², perfazendo uma área de construção real global de 121,3286m², fração ideal de 0,029339 e cota ideal do terreno de 31,6857m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens cobertas, para automóvel de passeio de pequeno porte, situadas no pilotis do pavimento térreo. Partes Comuns são todas aquelas a que se refere o Art. 3º da Lei 4.591 de 16 dezembro de 1964 e mui especialmente o solo em que se acha o mesmo construído, as fundações, pilares, vigas, lajes, telhados, escadas, circulação de acesso às unidades e ao condomínio; As paredes externas da edificação, os encanamentos d'água, luz, esgotos e telefones ate alcançar os pontos de interseção com ligações de propriedade dos condôminos;

7

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Rua Coim. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Altiplano Cabo Branco - João Pessoa / PB
Tel.: (83) 3219-1234 / Fax: (83) 3252-2322 - CNPJ: 09.362.310/0001-20 - www.eunapiotorres.com.br

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.



Assinado eletronicamente por: Vladimir Miná Valadares de Almeida - 08/10/2018 20:03:03
<https://pje.tpbj.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=18100820030204500000016627493>
Número do documento: 18100820030204500000016627493

Num. 17072041 - Pág. 1

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



ET Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL



Titular: Bela Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

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

As passagens laterais, os equipamentos e acessórios; as calhas, algeroz, cobertas, condutores d'água pluviais, reservatório d'água elevado e enterrado, os equipamentos de incêndio. São partes de propriedade de cada condômino. A Unidade indicada pela numeração correspondente, constituídas dos respectivos cômodos, área de discriminação, contida na escritura de aquisição, bem como as instalações internas, encanamentos e tubulações, etc., ate a interseção com o sistema tronco das linhas. Custo Global de acordo com a NBR-12.721 é de R\$ 3.920.549,02. DAS GARAGENS: O **EDIFÍCIO RESIDENCIAL PARK GUELL** possuirá 51 (cinquenta e uma) vagas de garagens para automóveis de passeio de pequeno porte, assim distribuídas: 29 (vinte e nove) vagas de garagens situadas no pilotis do pavimento térreo, sendo 16 (dezesseis) vagas cobertas e 13 (treze) vagas parcialmente cobertas e 22 (vinte e duas) vagas de garagens situadas no pilotis do pavimento mezanino, sendo 06 (seis) vagas cobertas e 16 (dezesseis) vagas descobertas. Eu, Ubimael da Silva Cunha Júnior, o digitei. O referido é verdade e dou fé.

Selo Digital: ACG92405-K6OV – Consulte a autenticidade em <https://selodigital.tjpb.jus.br>

João Pessoa, 28 de dezembro de 2015

O Oficial do Registro



8

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Alto do Cabo Branco - João Pessoa / PB
Tel.: (83) 3219-1234 / Fax: (83) 3252-2322 - CNPJ: 09.362.310/0001-20 - www.eunapitorres.com.br

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.



Assinado eletronicamente por: Vladimir Miná Valadares de Almeida - 08/10/2018 20:03:03
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=18100820030204500000016627493>
Número do documento: 18100820030204500000016627493

Num. 17072041 - Pág. 2

Documento 5 página 19 assinado, do processo nº 2023047271, nos termos da Lei 11.419. ADME.41060.21900.49761.99211-6
Data: Lucia Gomes Ferreira [396.756.884-91] em 21/03/2023 09:15

ANEXO B – PLANILHA DE DADOS

DADO	Endereço	Bairro	Contato	Site	Vagas de garagem	Padrão de acabamento	Distância até a praia	Dormitórios	Valor unitário
1	Rua Fernando Luiz Henrique dos Santos 2231	JARDIM OCEANIA	Cristiane Mendes	https://www.vivareal.co	1	3	215	3	6053,28
2	Rua Professor Maria Jacy Pinto Costa 51	JARDIM OCEANIA	Carlos J. R. Cabra	https://www.vivareal.co	1	3	520	2	5937,5
3	Rua Poeta Luiz Raimundo Batista de Carvalho 789	JARDIM OCEANIA	Tabira A. Depietri	https://www.vivareal.co	1	3	770	2	6129,03
4	Rua Poeta Luiz Raimundo Batista de Carvalho 225	JARDIM OCEANIA	Ronjio Correto	https://www.vivareal.co	2	5	230	3	7733,33
5	Rua José Simões de Araújo 61	JARDIM OCEANIA	Juciara C. N. Rodrigues	https://www.vivareal.co	2	3	700	3	5681,82
6	Rua Josemar Rodrigues de Carvalho 275	JARDIM OCEANIA	Ivanoka Guedes Bezerra	https://www.vivareal.co	1	4	500	2	6666,67
7	Rua Francisco Antônio Carneiro 235	BESSA	Rodrigo Lins	https://www.zeeimobiliaria.com.br	1	3	1150	2	4270,91
8	Rua Norberto de Castro Nogueira 1255	JARDIM OCEANIA	Luis C. M. Vilar	https://www.vivareal.co	2	4	333	2	7611,94
9	Avenida Campos Sales 266	JARDIM OCEANIA	Fábio Nóbrega Sousa	https://www.vivareal.co	1	3	190	2	6461,54
10	Rua Napoléão Gomes Varela 620	BESSA	Fábio Nóbrega Sousa	https://www.vivareal.co	1	4	700	2	6428,57
11	Rua Juíza Ferreira de Melo 300	JARDIM OCEANIA	Fernando Meira Correto	https://www.imovelweb.com.br	1	3	533	3	4865,85
12	Rua Josué Guedes Pereira 100	BESSA	Ivanoska Guedes Bezerra	https://www.zapimoveis.com.br	2	4	642	3	6187,5
13	Rua Francisco Feitosa Páliot 50	AEROCLUBE	Candido Zavagna Muniz	https://www.zapimoveis.com.br	2	5	1210	3	6646,63
14	Av. Gov. Argemiro de Figueiredo 1607	JARDIM OCEANIA	Jason Dias	https://bb.ok.com.br/pa	1	3	100	2	6956,25
15	Rua Professor Maria Jacy Pinto Costa, 295	JARDIM OCEANIA	Adriano Madruga Cavalcanti	https://bb.ok.com.br/pa	1	3	700	2	6034,48
16	Rua Arthur Monteiro Paiva	BESSA	EXP Brasil Consultoria Imobiliária Ltda	https://bb.ok.com.br/pa	1	3	50	2	8172,41
17	Rua Doutor Desmaquias Ramos Maciel	BESSA	Olimize Imobiliária	https://bb.ok.com.br/pa	1	3	541	2	5919,95
18	Rua Marcelo Lins Mendonça 174	AEROCLUBE	Heladio Holanda	https://bb.ok.com.br/pa	1	4	1380	3	5142,86
19	Rua Vanja Viana Sales, 103	JARDIM OCEANIA	Virginia Batista Fariaz Onofre	https://www.vivareal.co	1	3	963	2	5267,86
20	Rua Canfora Maria da Glória Gouvêia de Vasconcelos, 151	JARDIM OCEANIA	Fábio Nóbrega Sousa	https://www.vivareal.co	1	3	588	2	6290,32
21	Rua Poeta Luiz Raimundo Batista de Carvalho, 789	JARDIM OCEANIA	Mauro Costa	https://www.vivareal.co	1	3	770	2	6190,48
22	Av. Gov. Argemiro de Figueiredo 2464	BESSA	Juliana Amres	https://www.zapimoveis.com.br	1	3	67	2	6617,65
23	Rua José Ferreira Ramos, 81	JARDIM OCEANIA	Igor Graziany	https://www.zapimoveis.com.br	2	3	660	3	5850
24	Rua Doutor Ivanildo Guedes 137	JARDIM OCEANIA	Andrezza Alves Muniz	https://www.zapimoveis.com.br	2	3	490	3	6321,84
25	Rua Josué Guedes Pereira 100	BESSA	João Silva Lira	https://www.zapimoveis.com.br	2	4	642	3	5477,74
26	Rua Norberto de Castro Nogueira, 1255	JARDIM OCEANIA	Luiz Brito	https://bb.ok.com.br/pa	2	4	295	3	6869,57
27	Rua Poeta Luiz Raimundo Batista de Carvalho 225	JARDIM OCEANIA	Luiz Brito	https://bb.ok.com.br/pa	2	5	230	3	7456,52
28	Rua Francisco Feitosa Páliot 50	AEROCLUBE	Pedro Sergio Dias de Oliveira Junior	https://bb.ok.com.br/pa	2	5	1210	3	6633,33
29	Av. Governador Argemiro de Figueiredo 155	JARDIM OCEANIA	Giselle Zambon	https://bb.ok.com.br/pa	1	3	150	2	7358,49
30	Rua Napoléão Gomes Varela, 415	BESSA	André Luiz	https://bb.ok.com.br/pa	2	3	430	3	5301,2
31	Rua Napoléão Gomes Varela, 415	BESSA	Gilmara A Souza	https://bb.ok.com.br/pa	2	3	430	3	5543,8
32	Rua Bila Sabino de Andrade 217	AEROCLUBE	Pedro Sergio Dias de Oliveira Junior	https://bb.ok.com.br/pa	2	4	845	3	4666,67
33	Av. Pres. Afonso Pena, 382	BESSA	Mônica Furianetto	https://bb.ok.com.br/pa	1	4	82	2	9677,42

Obs: Os dados em destaque não foram utilizados no cálculo do modelo.

ANEXO C – DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Contato	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Site	Texto	Texto	Endereço ou sitio da internet	sim
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	sim
Padrão de acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão de acabamento do imóvel. (1 = Mínimo, 2 = Baixo, 3 = Normal/médio, 4 = Alto, 5 = Luxo)	sim
Distância até a praia	Numérica	Quantitativa	Distância até a praia medida em m (metros)	sim
Dormitórios	Numérica	Dicotomica	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m ²)	sim

ANEXO D – ANÁLISE DE DADOS – SISDEA (RELATÓRIO ORIGINAL)

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- AVI - 1 - FELIPE TARDETTI

2) **Data de referência:**

- sexta-feira, 2 de setembro de 2022

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	33
Dados utilizados no modelo:	31

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.8899838 / 0.8899838
Coeficiente de determinação:	0.7920712
Fisher - Snedecor:	24.76
Significância do modelo (%):	0.01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

6) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	3.23%

7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	17800737.160	4	4450184.290	24.761
Não Explicada	4672921.717	26	179727.758	
Total	22473658.877	30		

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coeficiente	t	Sig(%)	transf
Vagas de garagem	1,42	1,00	2,00	578,27	2,34	2,72	x
Padrão de acabamento	3,48	3,00	5,00	681,67	5,38	0,01	x
Distância até a praia	6,07	3,91	7,23	-713,44	-7,40	0,01	ln(x)
Dormitórios	2,48	2,00	3,00	-837,32	-3,60	0,13	x
Valor unitário	6.269,33	4.270,91	8.172,41	9.484,17	14,18	0,01	y

Análise da Variância				
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	17800737,2	4	4450184,3	24,7607
Não explicada	4672921,72	26	179727,76	
Total	22473658,9	30		

8) Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

Valor unitário = +9484.165307 +578.2692273 * Vagas de garagem +681.6661034 * Padrão de acabamento - 713.4407238 * ln (Distância até a praia) -837.3236689 * Dormitórios

Dados do bem avaliado:

Vagas de garagem: 1

Padrão de acabamento: 4 (Alto)

Distância até a praia: 700,00m

Dormitórios: 3

Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
5603,32	5294,85	5911,79

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Vagas de garagem	x	2.34	2.72
Padrão de acabamento	x	5.38	0.01
Distância até a praia	ln(x)	-7.40	0.01
Dormitórios	x	-3.60	0.13
Valor unitário	y	14.18	0.01

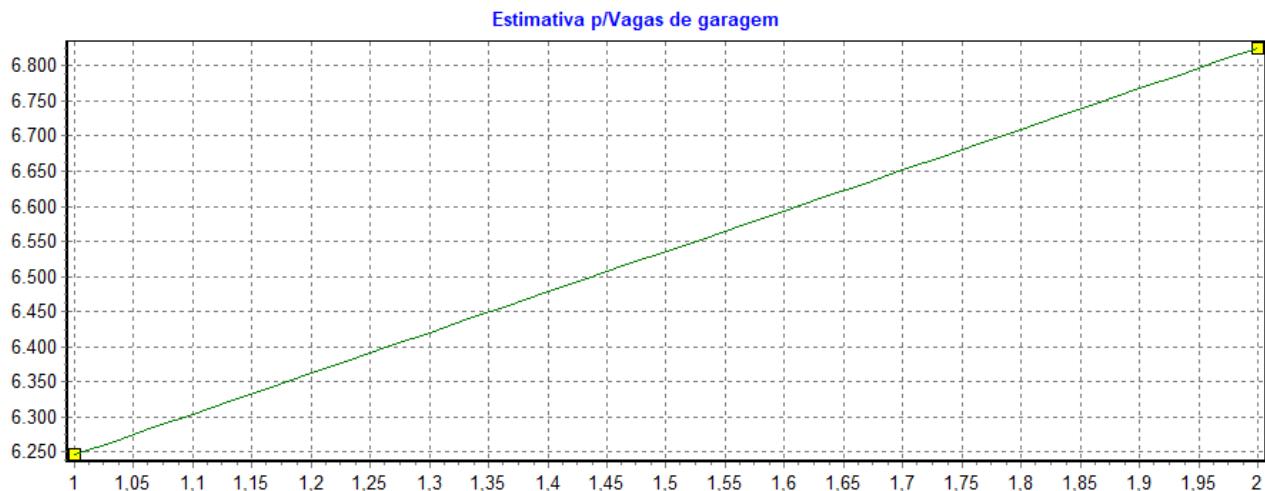
10) Correlações Parciais:

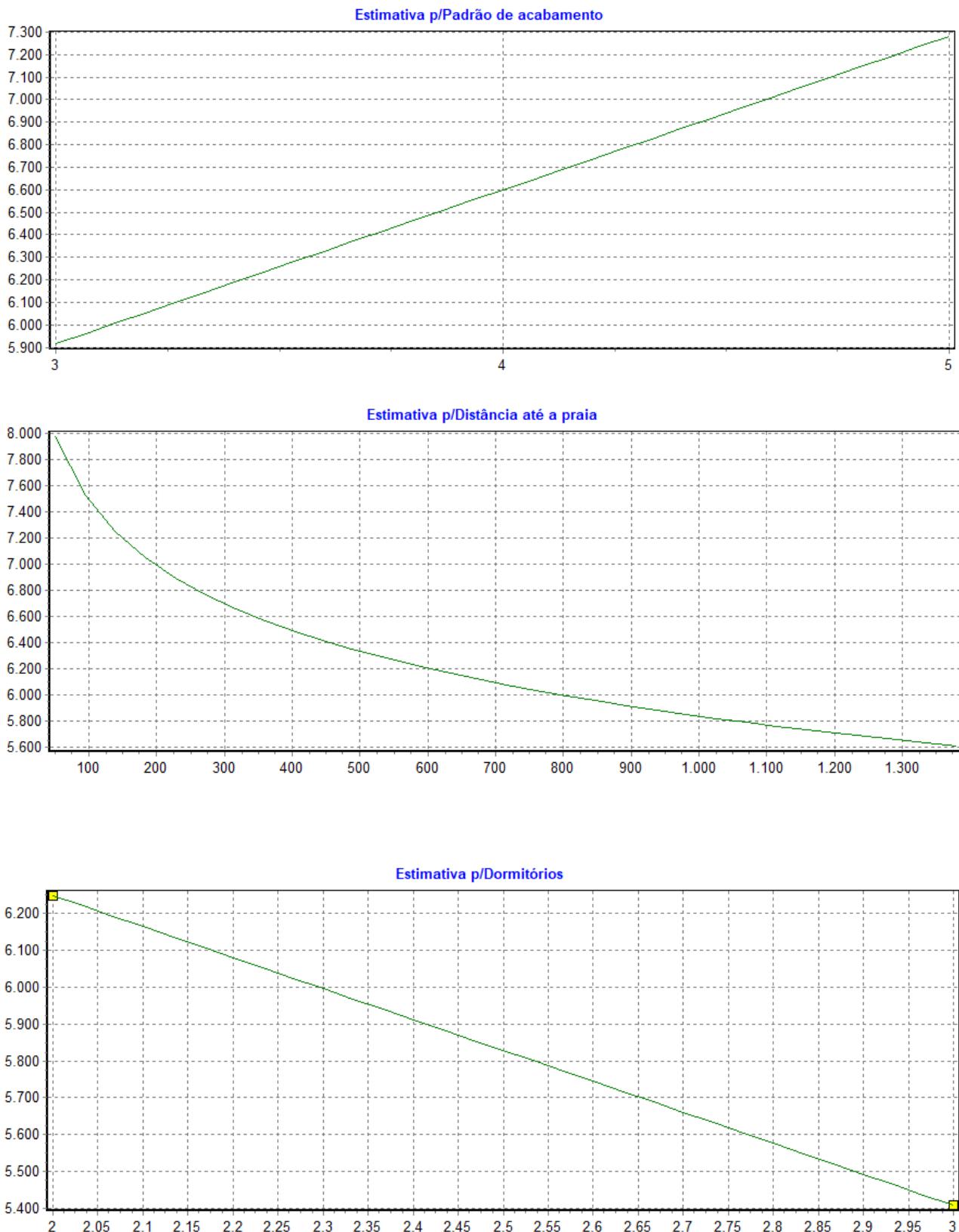
Correlações parciais para Vagas de garagem	Isoladas	Influência
Padrão de acabamento	0.52	0.09
Distância até a praia	0.16	0.31
Dormitórios	0.75	0.74
Valor unitário	0.16	0.42

Correlações parciais para Padrão de acabamento	Isoladas	Influência
Distância até a praia	0.19	0.65
Dormitórios	0.43	0.44
Valor unitário	0.40	0.73

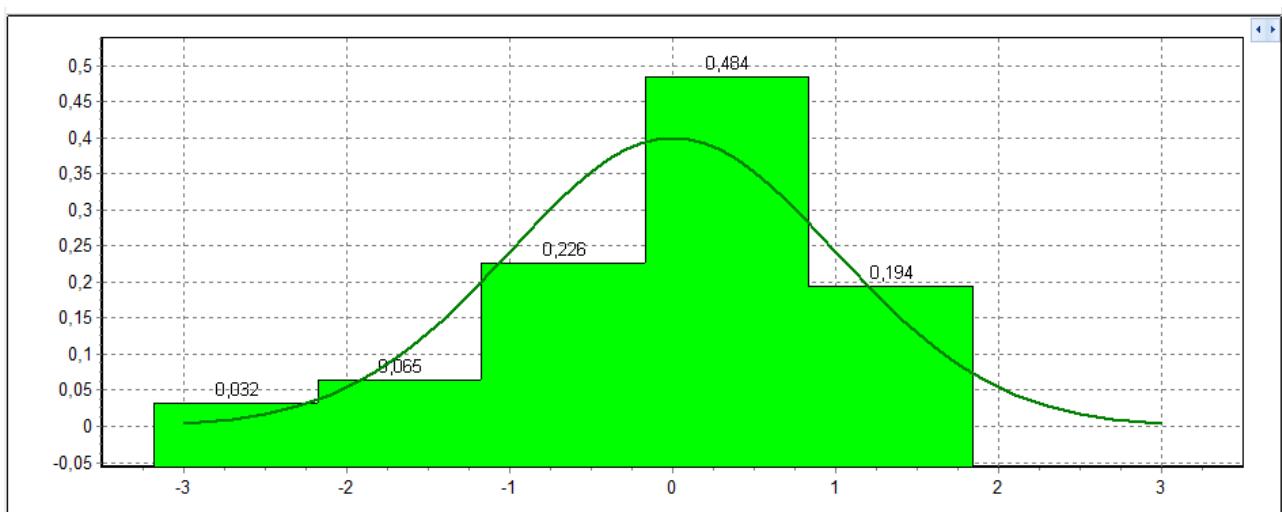
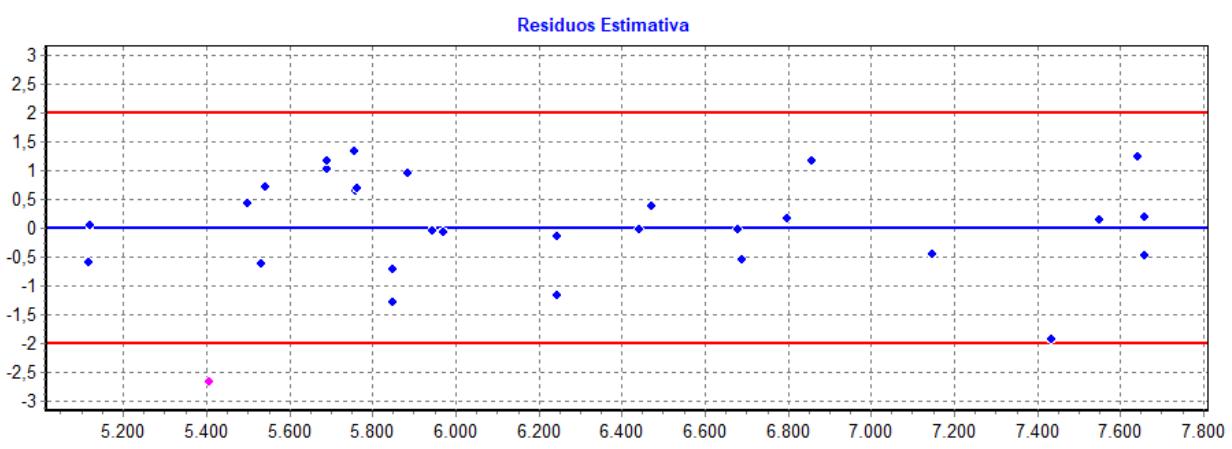
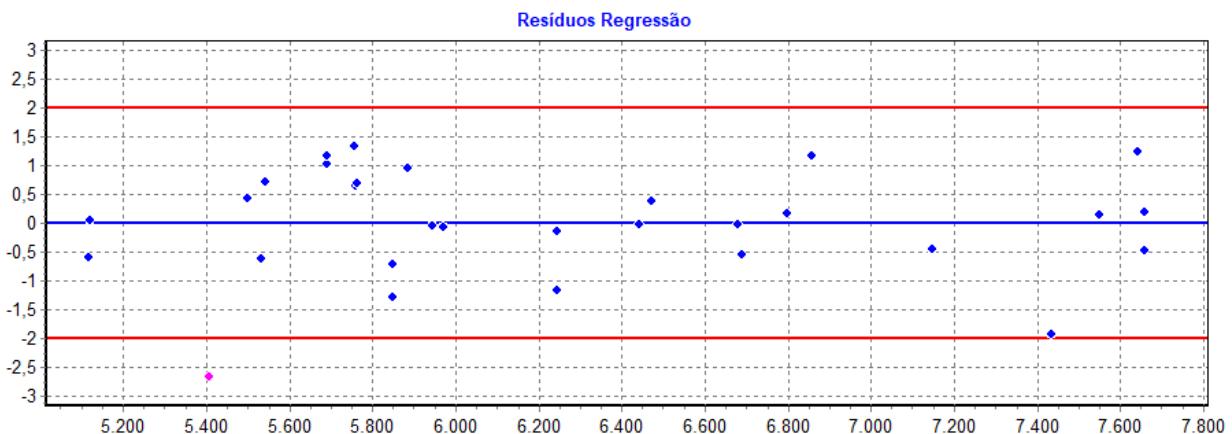
Correlações parciais para Distância até a praia	Isoladas	Influência
Dormitórios	0.23	0.40
Valor unitário	-0.63	0.82
Correlações parciais para Dormitórios	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0.15	0.58

11) Gráficos da função estimativa para as variáveis do modelo





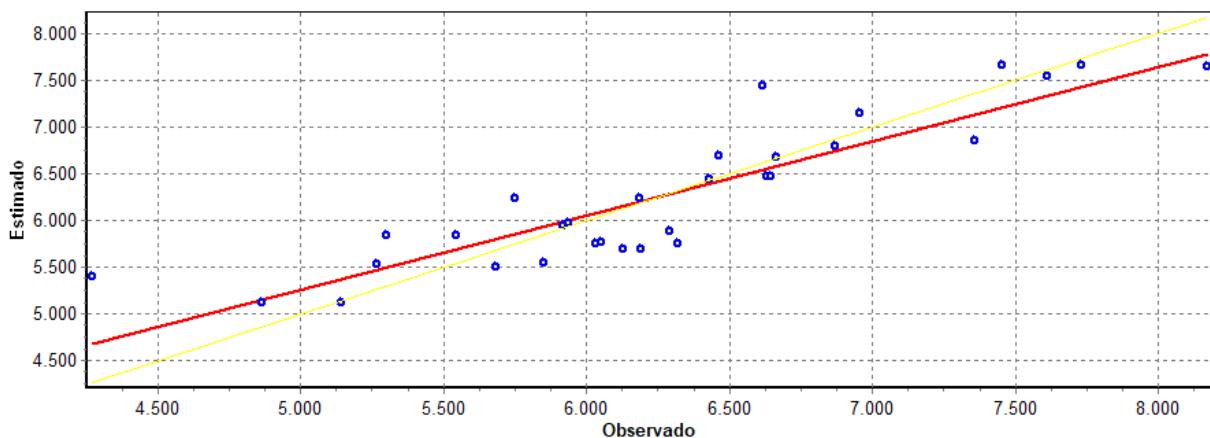
12) Enquadramento dos resíduos



Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
1	6.053,28	5.763,83	289,45	4,78%	0,68
2	5.937,50	5.971,05	-33,55	-0,57%	-0,08

3	6.129,03	5.690,98	438,05	7,15%	1,03
4	7.733,33	7.657,32	76,01	0,98%	0,18
5	5.681,82	5.499,92	181,90	3,20%	0,43
6	6.666,67	6.680,70	-14,03	-0,21%	-0,03
7	4.270,91	5.404,80	-1.133,89	-26,55%	-2,67
8	7.611,94	7.548,96	62,98	0,83%	0,15
9	6.461,54	6.689,34	-227,80	-3,53%	-0,54
10	6.428,57	6.440,64	-12,07	-0,19%	-0,03
11	4.865,85	5.116,11	-250,26	-5,14%	-0,59
12	6.187,50	6.243,30	-55,80	-0,90%	-0,13
13	6.646,63	6.472,79	173,84	2,62%	0,41
14	6.956,25	7.147,27	-191,02	-2,75%	-0,45
15	6.034,48	5.758,98	275,50	4,57%	0,65
16	8.172,41	7.641,79	530,62	6,49%	1,25
17	5.919,95	5.942,80	-22,85	-0,39%	-0,05
18	5.142,86	5.119,07	23,79	0,46%	0,06
19	5.267,86	5.531,41	-263,55	-5,00%	-0,62
20	6.290,32	5.883,37	406,95	6,47%	0,96
21	6.190,48	5.690,98	499,50	8,07%	1,18
22	6.617,65	7.432,99	-815,34	-12,32%	-1,92
23	5.850,00	5.541,90	308,10	5,27%	0,73
24	6.321,84	5.754,39	567,45	8,98%	1,34
25	5.747,74	6.243,30	-495,56	-8,62%	-1,17
26	6.869,57	6.798,08	71,49	1,04%	0,17
27	7.456,52	7.657,32	-200,80	-2,69%	-0,47
28	6.633,33	6.472,79	160,54	2,42%	0,38
29	7.358,49	6.857,99	500,50	6,80%	1,18
30	5.301,20	5.847,58	-546,38	-10,31%	-1,29
31	5.543,80	5.847,58	-303,78	-5,48%	-0,72

13) Gráfico de aderência



Dado	Observado	Estimado
1	6.053,28	5.763,83
2	5.937,50	5.971,05
3	6.129,03	5.690,98
4	7.733,33	7.657,32
5	5.681,82	5.499,92
6	6.666,67	6.680,70
7	4.270,91	5.404,80
8	7.611,94	7.548,96
9	6.461,54	6.689,34
10	6.428,57	6.440,64
11	4.865,85	5.116,11
12	6.187,50	6.243,30
13	6.646,63	6.472,79
14	6.956,25	7.147,27
15	6.034,48	5.758,98
16	8.172,41	7.641,79
17	5.919,95	5.942,80
18	5.142,86	5.119,07
19	5.267,86	5.531,41
20	6.290,32	5.883,37
21	6.190,48	5.690,98
22	6.617,65	7.432,99
23	5.850,00	5.541,90
24	6.321,84	5.754,39
25	5.747,74	6.243,30
26	6.869,57	6.798,08
27	7.456,52	7.657,32
28	6.633,33	6.472,79
29	7.358,49	6.857,99
30	5.301,20	5.847,58
31	5.543,80	5.847,58

ANEXO E – TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis	Completa quanto às variáveis	Adoção de situação	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado,	6 ($k+1$), onde k é o número de variáveis	4 ($k+1$), onde k é o número de variáveis	3 ($k+1$), onde k é o número de variáveis	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III

ANEXO F – GRAU DE PRECISÃO

Segundo tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14653-2 o grau de precisão deve estar de acordo com a tabela abaixo:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

Conforme modelagem realizada no SISDEA, o grau de precisão obtido foi de 11,01%, portanto o presente estudo enquadra-se no **GRAU DE PRECISÃO III**.

Imovel	Valor	Max.	Min.	%Amp.	%Max.	%Min.
1	5.603,32	5.911,79	5.294,85	11,01	5,51	5,51

ANEXO G – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART)



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Paraíba

INICIAL

1. Responsável Técnico

FELIPE TARDETTI

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: **1711747734**

Registro: **17671PB**

2. Dados do Contrato

Contratante: **JOAO PESSOA TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DA PARAIBA**

CPF/CNPJ: **09.283.185/0001-63**

PRAÇA JOÃO PESSOA

Nº: **SN**

Complemento:

Bairro: **CENTRO**

Cidade: **JOÃO PESSOA**

UF: **PB**

CEP: **58013140**

Contrato: **0827016-83.2018.8.15.2001**

Celebrado em: **01/11/2021**

Valor: **R\$ 1.870,00**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional: **Outros**

3. Dados da Obra/Serviço

RUA NAPOLEÃO GOMES VARELA

Nº: **620**

Complemento:

Bairro: **BESSA**

Cidade: **JOÃO PESSOA**

UF: **PB**

CEP: **58035080**

Data de Início: **08/09/2022**

Previsão de término: **01/11/2022**

Coordenadas Geográficas: **0, 0**

Finalidade: **Judicial**

Código: **Não Especificado**

Proprietário: **FRANCISCO ADELSON DE LACERDA**

CPF/CNPJ: **044.555.764-87**

4. Atividade Técnica

1 - DIRETA

19 - PERÍCIA > OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > EDIFICAÇÃO > #1177 - ALVENARIA

Quantidade

324,12

m²

27 - AVALIAÇÃO > OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > EDIFICAÇÃO > #1177 - ALVENARIA

324,12

m²

21 - LAUDO > OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > EDIFICAÇÃO > #1177 - ALVENARIA

5,00

un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

Processo nº 0827016-83.2018.8.15.2001 PERÍCIA JUDICIAL EM CINCO APARTAMENTOS, CONTEMPLANDO ANÁLISE DE CONTRATO E DE CERTIDÕES, CONFERÊNCIA DE ÁREA E AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA. AP 101 - 75,90 M² COM 3 DORMITÓRIOS AP 204 - 57,72 M² COM 2 DORMITÓRIOS AP 303 E 403 - 54,80 M² COM 2 DORMITÓRIOS AP 502 - 80,90 M² COM 3 DORMITÓRIOS

6. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto nº 5296/2004.

- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-PB, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declararam concordar.

7. Entidade de Classe

NENHUMA - NAO OPTANTE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

FELIPE TARDETTI - CPF: 010.269.209-22

, _____ de _____ de _____
Local data

JOAO PESSOA TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DA PARAIBA - CNPJ: 09.283.185/0001-63

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

* O comprovante de pagamento deverá ser apensado para comprovação de quitação

10. Valor

Valor da ART: **R\$ 88,78**

Registrada em: **21/09/2022**

Valor pago: **R\$ 88,78**

Nossa Número: **3754688**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-pb.sitac.com.br/publico/>, com a chave: ycA7Z
Impresso em: 21/09/2022 às 19:52:00 por: , ip: 168.0.235.106



LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Solicitante: Joao Pessoa Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba

Processo: 0827016-83.2018.8.15.2001

Proprietário: DRX Construções e Incorporações Ltda

Objetivo: Definição do valor de mercado de apartamento

Finalidade: Perícia Judicial

Endereço completo do imóvel: Rua Napoleão Gomes

Varela, 620, Bessa, João Pessoa

Cep: 58.035-080 UF: PB

Área construída: 57,72m²



Imagen 1 - Fachada do imóvel

Método(s) utilizado(s):

Método comparativo direto de dados de mercado por regressão linear.

Especificação (fundamentação/precisão):

Grau II (fundamentação) e Grau III (Precisão)

Resultados da avaliação:

- Valor de mercado para a venda do imóvel:

Apartamento 204: R\$ 375.470,00 (trezentos e setenta e cinco mil, quatrocentos e setenta reais).

Dados e assinatura do RT do Laudo de Avaliação:

Eng. Civil Felipe Tardetti – CREA 17671PB

João Pessoa, 05 de setembro de 2022.

1 SOLICITANTE

Joaо Pessoa Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba

2 PROPRIETÁRIO

DRX Construções e Incorporações Ltda

3 OBJETO DA AVALIAÇÃO

3.1 Tipo de bem

Apartamento Residencial.

4 FINALIDADE DO LAUDO

Este laudo tem como finalidade fornecer embasamento para responder aos quesitos da perícia judicial em questão.

5 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo deste laudo de avaliação é a determinação valor de mercado do imóvel, que é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, com base em pesquisas do mercado imobiliário, considerações da situação econômica do mercado em que os imóveis estão inseridos, determinando-se assim o valor mais provável pelo qual o bem seria transacionado nas condições aqui expostas.

6 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para a elaboração deste trabalho foram adotadas as informações constantes na matrícula nº 114.478 e a visita técnica, tomando-se como verdadeiras e válidas.

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 Descrição do imóvel

Trata-se de um apartamento residencial novo, habitado, padrão alto.

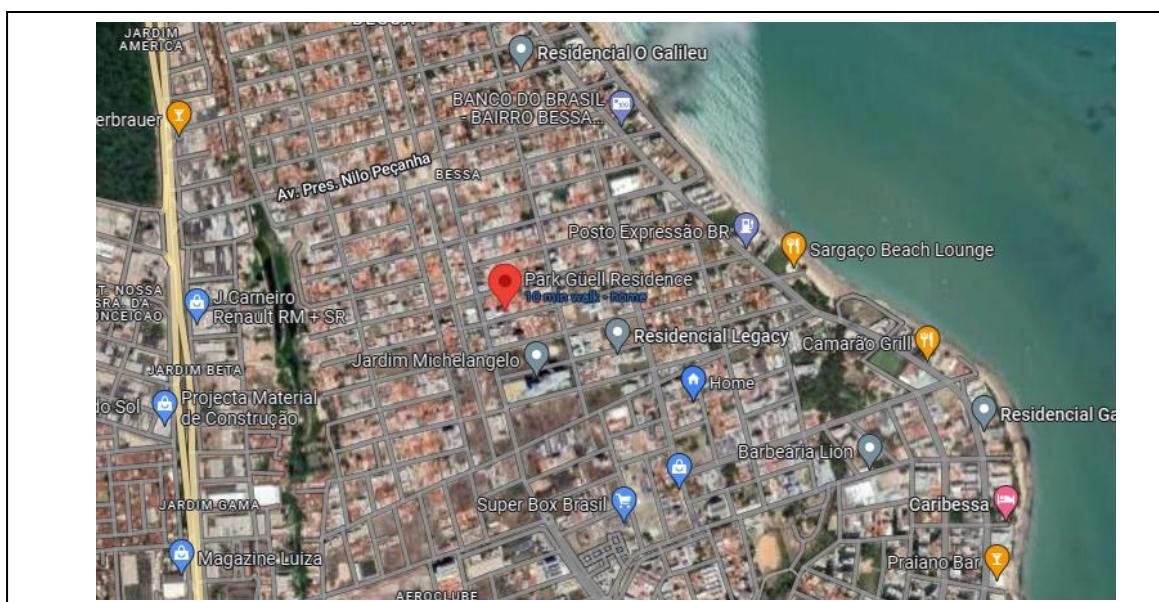
Endereço: Rua Napoleão Gomes Varela, 620, Bessa, João Pessoa-PB

Matrícula: 114.478

O imóvel é constituído de área de serviço, cozinha, sala de estar, sala de jantar, varanda, 1 suítes, 2 dormitórios, 1 WC Social, 1 vaga de garagem.

Principais acessos ao imóvel:

- 1) Avenida Nilo Peçanha
- 2) Rua Paulo Roberto de Souza Acioly
- 3) Avenida Afonso Pena



Vias comerciais próximas ao imóvel:

- 4) Avenida Nilo Peçanha
- 5) Rodovia BR-230 – Estrada de Cabedelo

Conforme vistoria de reconhecimento da região onde se insere o imóvel avaliando, pode-se concluir que ele está situado a 700 m da praia do Bessa, observa-se que próximos do imóvel avaliando há mercados, salão de cabeleireiro, igrejas, posto de combustível, escolas, posto de saúde, academias, entre outros.

Quanto à microrregião pode-se observar que o bairro é novo e está em crescimento, com vários empreendimentos novos e imóveis em sua maioria com padrão construtivo médio e alto.

A região possui topografia plana, infraestrutura com pavimentação asfáltica ou poliédrica, fornecimento de energia elétrica, abastecimento de água e coleta de esgoto por sistema de esgotamento sanitário operado pela Cagepa.

O nível social varia entre médio a alto.

7.2 Vistoria

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 08 de agosto de 2022 na parte da manhã. Procedeu-se a vistoria pelo aspecto interno do imóvel e externo na área comum do condomínio, garagem e região em que o imóvel está localizado, com objetivo de identificar as características importantes na formação dos preços do imóvel.

7.3 Documentação

Foi analisada a matrícula.

O imóvel encontra-se registrado na matrícula nº 114.478, está cadastrado na prefeitura municipal de João Pessoa-PB, sob o Inscrição Imobiliária 425556-9, com informações de lote 0147 e quadra 22.

7.4 Diagnóstico do mercado

João Pessoa é a capital do estado da Paraíba, localiza-se no Nordeste, a população da cidade foi calculada segundo estimativa do IBGE para 2021 de 825.796 habitantes.

A cidade localiza-se na porção mais oriental das Américas e do Brasil, a capital paraibana conta com um litoral de cerca de 24 quilômetros de extensão, nove praias só no município, possui um grande polo turístico, industrial e comercial.

O avaliado se encontra bem localizado. O bairro é novo e foram observados vários novos empreendimentos. A quantidade de imóveis para comercialização é alta.

Considerando que o avaliado é novo e comparando com os imóveis do bairro e os imóveis à venda, pode-se concluir que a absorção do mercado e sua liquidez será média. O público-alvo deste imóvel é voltado para famílias e casais de classe social média a alta.

8 METODOLOGIA UTILIZADA

Após concluída as pesquisas mercadológicas da região, conclui-se que a metodologia que melhor reflete a condição de venda do imóvel é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – MCDDM.

A pesquisa imobiliária na região foi realizada nos meses de agosto e setembro de 2022, entre os dias 26/08 a 05/09.

Para a metodologia empregada foram elaborados cálculos com base na metodologia de cálculo inferencial estatístico com o auxílio do programa de regressa linear múltipla SISDEA.

9 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

9.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Com base nas tabelas da NBR 14653 que tratam o enquadramento dos laudos de avaliação, podemos determinar que o presente trabalho se encontra enquadrado no:

Grau de fundamentação II

9.2 GRAU DE PRECISÃO

Com base nas tabelas da NBR 14653 que tratam o enquadramento dos laudos de avaliação, podemos determinar que o presente trabalho se encontra enquadrado no:

Grau de precisão III

10 PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS

Conforme anexo B.

11 DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

Conforme Anexo C.

12 TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Para se obter o valor de mercado do apartamento por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 33 (trinta e três) elementos coletados e 31 (trinta e um) efetivamente utilizados, atendendo os preceitos da NBR14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, valor unitário (R\$/m²), e 5 variáveis independentes:

A descrição das variáveis utilizadas e o tratamento dos dados encontram-se nos anexos C e D deste Laudo.

13 RESULTADO DA AVALIAÇÃO E SUA DATA DE REFERÊNCIA

Com base no trabalho elaborado avalia-se o imóvel em R\$ 371.753,74 (trezentos e setenta e um mil, setecentos e cinquenta e três reais e setenta e quatro centavos), ou arredondando-se até o limite de 1%, conforme item 6.8.1 – item a, da NBR 14.653-1/2019, temos o seguinte valor:

Valor do imóvel: R\$ 375.470,00 (trezentos e setenta e cinco mil, quatrocentos e setenta reais) Data base: 05/09/2022.

14 QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Felipe Tardetti, Engenheiro Civil - CREA 17671PB, CPF 010.209.269-22.

João Pessoa, 05 de setembro de 2022.

ANEXO A – DOCUMENTAÇÃO DOMINIAL



21/09/2022

Número: **0827016-83.2018.8.15.2001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **7ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **24/05/2018**

Valor da causa: **R\$ 60.000,00**

Assuntos: **Indenização por Dano Material, Transação, Espécies de Contratos, Indenização por Dano Moral, Troca ou Permuta**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
FRANCISCO ADELSON DE LACERDA (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
MARIA DA GUIA CORREIA RANGEL (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
DRX CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA - ME (REU)	Vladimir Miná Valadares de Almeida (ADVOGADO)
FELIPE TARDETTI (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
17071 990	08/10/2018 20:03	REGISTRO DE INCORPORAÇÕES- CERTIDAO- otimizado 1	Documento de Comprovação

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL



Titular: Bela Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

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

C E R T I D Ã O

C E R T I F I C O autorizado pela lei e a pedido verbal de pessoa interessada que revendo a Matrícula 114.478 de Registro Geral do 2º Ofício do Registro de Imóveis (Zona Norte) da Comarca desta capital de meu cargo dele sob o numero de ordem R-3-114.478 desta data de 28 de dezembro de 2015, consta Incorporação: Nos termos do Instrumento Particular de Incorporação de Condomínio datado de 16 de novembro de 2015, devidamente assinado e arquivado com plantas e demais documentos apresentados, a Firma DRX CONSTRUÇÕES & INCORPORAÇÕES LTDA, com sede no BR 230, KM 12, Lote B-1, Quadra A, 11034, Sala 605, Loteamento Costa Verde, Cabedelo/PB, CNPJ n. 13.519.638/0001-85, representada pelos sócios a Sra. MARIA DE FÁTIMA ROCHA, brasileira, divorciada, empresária, CPF n. 204.012.804-20 e RG n. 530911-SSP/PB, residente na Rua Eutiquiano Barreto, n. 645, nesta cidade, neste ato representada pelo Sr. Rafael Rocha de Oliveira, brasileiro, casado empresário, CPF n. 045.646.554-50 e RG n. 2664121-SSP/PB, residente na Av. Mar Vermelho, n. 173, Ap. 201, Intermares, Cabedelo-PB, conforme procuração lavrada no Cartório Figueiredo Dornelas, 1º Ofício de Notas desta cidade, no livro n. 0547, as fls. 131, em data de 08/05/2015, e DANIELL ALYSSON ARAÚJO DE ALMEIDA, brasileiro, solteiro, empresário, CPF n. 012.912.614-43 e RG n. 2780297-2ª via-SSP/PB, residente na Rua Aurélio M. de Albuquerque, n. 52, Jardim Cidade Universitária, nesta cidade, atribuiu destinação condominial ao imóvel Lote de terreno próprio sob nº 147, situado a Rua Napoleão Gomes Varela, no bairro do Bessa, nesta cidade, para que cada unidade constitua uma unidade vendável conforme determina a Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, ao Edifício Residencial que terá a denominação de **EDIFÍCIO RESIDENCIAL PARK GUELL**, destina-se à moradia Multifamiliar, de Uso Residencial, será composto de 01 (um) bloco, com um total de 11 (onze) Pavimentos (Pavimento Térreo (Pilotis), Pavimento de Mezanino, 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º e 8º Pavimentos, e 9º Pavimento (Cobertura)

1

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Alto do Cabo Branco - João Pessoa / PB
Tel.: (83) 3219-1234 / Fax: (83) 3252-2322 - CNPJ: 09.362.310/0001-20 - www.eunapiotorres.com.br

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL



Titular: Bela Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

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

e Coberta. O Edifício possui 04 (quatro) apartamentos por Pavimento tipo (1º Pav. ao 8º Pav.), perfazendo um total de 32 (trinta e duas) unidades residenciais autônomas em todo o Condomínio. A Edificação possui uma área de construção privativa real de 2.154,56m², área de uso comum de 1.305,74m², área de vagas de garagens de 572,60m², perfazendo uma área de construção real global de 4.032,90m², assim distribuídos. **PAVIMENTO TÉRREO (PILOTIS):** Será composto de: guarita de segurança com sala de apoio e Wc de serviço, hall/circulação de entrada social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, salão de festas com copa, Wcs sociais masculino e feminino, depósito de uso da administração do condomínio, mini quadra, playground, casa de bombas/generator/gás, pilotis com 29 (vinte e nove) vagas de garagens para automóveis de passeio de pequeno porte, rampas de acesso, área para circulação de pedestres e automóveis, jardineiras e reservatório d'água inferior. **PAVIMENTO MEZANINO:** Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, salão para academia, Wcs sociais masculino e feminino, brinquedoteca, sala do síndico para uso da administração do condomínio, pilotis com 22 (vinte e duas) vagas de garagens para automóveis de passeio de pequeno porte, rampas de acesso, área para circulação de pedestres e automóveis e jardineiras. **1º PAVIMENTO:** Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, áreas técnicas e 04 (quatro) apartamentos de n°s 101, 102, 103 e 104. **2º PAVIMENTO:** Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, áreas técnicas e 04 (quatro) apartamentos de n°s 201, 202, 203 e 204. **3º PAVIMENTO:** Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, áreas técnicas e 04 (quatro) apartamentos de n°s 301, 302, 303 e 304. **4º PAVIMENTO:** Será composto de:

2

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Altiplano Cabo Branco - João Pessoa / PB
Tel.: (83) 3219-1234 / Fax: (83) 3252-2322 - CNPJ: 09.362.310/0001-20 - www.eunapiotorres.com.br

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.



Assinado eletronicamente por: Vladimir Miná Valadares de Almeida - 08/10/2018 20:02:57
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=18100820025702400000016627443>
Número do documento: 18100820025702400000016627443

Num. 17071990 - Pág. 2



21/09/2022

Número: **0827016-83.2018.8.15.2001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **7ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **24/05/2018**

Valor da causa: **R\$ 60.000,00**

Assuntos: **Indenização por Dano Material, Transação, Espécies de Contratos, Indenização por Dano Moral, Troca ou Permuta**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
FRANCISCO ADELSON DE LACERDA (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
MARIA DA GUIA CORREIA RANGEL (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
DRX CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA - ME (REU)	Vladimir Miná Valadares de Almeida (ADVOGADO)
FELIPE TARDETTI (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
17071 998	08/10/2018 20:03	REGISTRO DE INCORPORAÇÕES- CERTIDAO- otimizado 2	Documento de Comprovação

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



ET Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL



Titular: Bela Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

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

circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, áreas técnicas e 04 (quatro) apartamentos de nºs 401, 402, 403 e 404.

5º PAVIMENTO: Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, áreas técnicas e 04 (quatro) apartamentos de nºs 501, 502, 503 e 504.

6º PAVIMENTO: Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, áreas técnicas e 04 (quatro) apartamentos de nºs 601, 602, 603 e 604.

7º PAVIMENTO: Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, áreas técnicas e 04 (quatro) apartamentos de nºs 701, 702, 703 e 704.

8º PAVIMENTO: Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, áreas técnicas e 04 (quatro) apartamentos de nºs 801, 802, 803 e 804.

9º PAVIMENTO (COBERTURA): Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, áreas técnicas e 04 (quatro) apartamentos de nºs 801, 802, 803 e 804.

APARTAMENTOS DE N°S 201, 301, 401, 501, 601 E 701: Será composto cada um de: sala de estar/jantar, circulação, varanda, 03 (três) quartos sociais, sendo 02 (dois) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social, e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 75,90m², área de uso comum de 46,6105m² e área de vaga de garagens de 21,60m², perfazendo uma área de construção real global de 144,1105m², fração ideal de 0,035697 e cota ideal do terreno de 38,5524m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens, conjugadas, para automóvel de passeio de pequeno porte, sendo uma coberta e uma parcialmente coberta, situadas no pilotis do pavimento térreo.

APARTAMENTOS DE N°S 201, 301, 401, 501, 601 E 701: Será composto cada um de: sala de estar/jantar, circulação, varanda, 03 (três) quartos sociais, sendo 02 (dois) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social, e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 75,90m², área de uso comum de 46,6105m² e área de vaga de garagens de 21,60m², perfazendo uma área de construção real global de 144,1105m², fração ideal de 0,035697 e cota ideal do terreno de 38,5524m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens, conjugadas, para automóvel de passeio de pequeno porte, sendo uma coberta e uma parcialmente coberta, situadas no pilotis do pavimento térreo.

3

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Altiplano Cabo Branco - João Pessoa / PB
Tel.: (83) 3219-1234 / Fax: (83) 3252-2322 - CNPJ: 09.362.310/0001-20 - www.eunapiotorres.com.br

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.



Assinado eletronicamente por: Vladimir Miná Valadares de Almeida - 08/10/2018 20:02:57
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=18100820025783800000016627451>
Número do documento: 18100820025783800000016627451

Num. 17071998 - Pág. 1

Documento 6 página 12 assinado, do processo n° 2023047271, nos termos da Lei 11.419. ADME.41881.44900.49761.00311-8
Data: 21/03/2023 09:15
Pág. 1
Assinado por: Dra. Lucia Gomes Ferreira [396.756.884-91] em 21/03/2023 09:15

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

**Eunápio Torres**
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Titular: Bela Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

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

102, 202, 302, 402, 602 E 702: Será composto cada um de: sala de estar/jantar, circulação, varanda, 03 (três) quartos sociais, sendo 02 (dois) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 80,90m², área de uso comum de 49,3325m² e área de vaga de garagens 21,60m², perfazendo uma área de construção real global de 151,8325m², fração ideal de 0,037781 e cota ideal do terreno de 40,8037m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens, conjugadas, para automóvel de passeio de pequeno porte, sendo uma coberta e uma parcialmente coberta, situadas no pilotis do pavimento térreo. **APARTAMENTO DE Nº 101:** Será composto de: sala de estar/jantar, circulação, varanda, 03 (três) quartos sociais, sendo 02 (dois) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 75,90m², área de uso comum de 43,6055m² e área de vaga de garagens 12,00m², perfazendo uma área de construção real global de 131,5055m², fração ideal de 0,033395 e cota ideal do terreno de 36,0669m² e está vinculado a 01 (uma) vaga de garagem descoberta para automóvel de passeio de pequeno porte, situada no pilotis do pavimento de mezanino. **APARTAMENTO DE Nº 801:** Será composto de: sala de estar/jantar, circulação, varanda, 03 (três) quartos sociais, sendo 02 (dois) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 75,90m², área de uso comum de 47,1985m² e área de vaga de garagens 21,60m², perfazendo uma área de construção real global de 144,6985m², fração ideal de 0,036147 e cota ideal do terreno de 39,0387m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens cobertas, conjugadas, para automóvel de passeio de pequeno porte, situadas no pilotis do pavimento mezanino. **APARTAMENTO DE Nº 502:** Será composto de: sala de estar/jantar, circulação, varanda, 03 (três) quartos sociais, sendo 02 (dois) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 80,90m², área de uso comum de 46,3275m² e área de vaga de garagem 12,00m², perfazendo uma área de construção real global de 139,2275m², fração ideal de 0,035480 e

4

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Alto do Cabo Branco - João Pessoa / PB
Tel.: (83) 3219-1234 / Fax: (83) 3252-2322 - CNPJ: 09.362.310/0001-20 - www.eunapiotorres.com.br

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.



Assinado eletronicamente por: Vladimir Miná Valadares de Almeida - 08/10/2018 20:02:57
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=18100820025783800000016627451>
Número do documento: 18100820025783800000016627451

Num. 17071998 - Pág. 2



21/09/2022

Número: **0827016-83.2018.8.15.2001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **7ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **24/05/2018**

Valor da causa: **R\$ 60.000,00**

Assuntos: **Indenização por Dano Material, Transação, Espécies de Contratos, Indenização por Dano Moral, Troca ou Permuta**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
FRANCISCO ADELSON DE LACERDA (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
MARIA DA GUIA CORREIA RANGEL (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
DRX CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA - ME (REU)	Vladimir Miná Valadares de Almeida (ADVOGADO)
FELIPE TARDETTI (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
17072 012	08/10/2018 20:03	REGISTRO DE INCORPORAÇÕES- CERTIDAO- otimizado 3	Documento de Comprovação



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL



Titular: Bela Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

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

cota ideal do terreno de 38,3182m² e está vinculado a 01 (uma) vaga de garagem descoberta para automóvel de passeio de pequeno porte, situada no pilotis do pavimento mezanino.

APARTAMENTO DE N° 802: Será composto de: sala de estar/jantar, circulação, varanda, 03 (três) quartos sociais, sendo 02 (dois) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 80,90m², área de uso comum de 49,9204m² e área de vaga de garagem 25,20m², perfazendo uma área de construção real global de 156,0204m², fração ideal de 0,038232 e cota ideal do terreno de 41,2900m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens, para automóvel de passeio de pequeno porte, sendo 01 (uma) vaga coberta, situadas no pilotis do Pavimento térreo e 01 (uma) descoberta, situada no pilotis do pavimento de mezanino.

APARTAMENTOS DE N°S 103, 203, 303 E 403: Será composto cada um de: sala de estar/jantar, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 54,80m², área de uso comum de 32,0236m² e área de vaga de garagem 11,50m², perfazendo uma área de construção real global de 98,3236m², fração ideal de 0,024525 e cota ideal do terreno de 26,4873m² e está vinculado a 01 (uma) vaga de garagem descoberta para automóvel de passeio de pequeno porte, situada no pilotis do pavimento mezanino.

APARTAMENTOS DE N°S 503 E 603: Será composto cada um de: sala de estar/jantar, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) com wc tipo suíte, 01 (um)wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 54,80m², área de uso comum de 32,1189m² e área de vaga de garagem 12,00m², perfazendo uma área de construção real global de 98,9189m², fração ideal de 0,024598 e cota ideal do terreno de 26,5661m² e está vinculado a 01 (uma) vaga de garagem descoberta para automóvel de passeio de pequeno porte, situada no pilotis do pavimento mezanino.

APARTAMENTO DE N° 703: Será composto de: sala de estar/jantar, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de

5

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Alto do Cabo Branco - João Pessoa / PB
Tel.: (83) 3219-1234 / Fax: (83) 3252-2322 - CNPJ: 09.362.310/0001-20 - www.eunapotorres.com.br

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.



Assinado eletronicamente por: Vladimir Miná Valadares de Almeida - 08/10/2018 20:03:00
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=18100820025857500000016627464>
Número do documento: 18100820025857500000016627464

Num. 17072012 - Pág. 1

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



ET Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL



Titular: Bela Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

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

serviço, com área de construção privativa real de 54,80m², área de uso comum de 35,7119m² e área de vaga de garagem 21,60m², perfazendo uma área de construção real global de 112,1119m², fração ideal de 0,027350 e cota ideal do terreno de 29,5379m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens cobertas, conjugadas, para automóvel de passeio de pequeno porte, situadas no pilotis do pavimento de mezanino. **APARTAMENTO DE Nº 803:** Será composto de: sala de estar/jantar, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 54,80m², área de uso comum de 34,4053m² e área de vaga de garagem 24,00m², perfazendo uma área de construção real global de 113,2053m², fração ideal de 0,026349 e cota ideal do terreno de 28,4573m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens descobertas, para automóvel de passeio de pequeno porte, situadas no pilotis do pavimento mezanino. **APARTAMENTOS DE NºS 104, 204 E 304:** Será composto cada um de: sala de estar/jantar, varanda, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 57,72m², área de uso comum de 33,6133m² e área de vaga de garagem 11,50m², perfazendo uma área de construção real global de 102,8333m², fração ideal de 0,025743 e cota ideal do terreno de 27,8021m² e está vinculado a 01 (uma) vaga de garagem descoberta para automóvel de passeio de pequeno porte, situada no pilotis do pavimento mezanino. **APARTAMENTOS DE NºS 404 E 504:** Será composto cada um de: sala de estar/jantar, varanda, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 57,72m², área de uso comum de 33,7085m² e área de vaga de garagem 12,00m², perfazendo uma área de construção real global de 103,4285m², fração ideal de 0,025816 e cota ideal do terreno de 27,8809m² e está vinculado a 01 (uma) vaga de garagem descoberta para automóvel de passeio de pequeno porte, situada no pilotis do pavimento de mezanino. **APARTAMENTO**

6

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Alto do Cabo Branco - João Pessoa / PB
Tel.: (83) 3219-1234 / Fax: (83) 3252-2322 - CNPJ: 09.362.310/0001-20 - www.eunapiotorres.com.br

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.



Assinado eletronicamente por: Vladimir Miná Valadares de Almeida - 08/10/2018 20:03:00
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=18100820025857500000016627464>
Número do documento: 18100820025857500000016627464

Num. 17072012 - Pág. 2

Documento 6 página 16 assinado, do processo nº 2023047271, nos termos da Lei 11.419. ADME.41881.44900.49761.00311-8
Data: 21/03/2023 09:15
Assinante: Lucia Gomes Ferreira [396.756.884-91] em 21/03/2023 09:15



21/09/2022

Número: **0827016-83.2018.8.15.2001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **7ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **24/05/2018**

Valor da causa: **R\$ 60.000,00**

Assuntos: **Indenização por Dano Material, Transação, Espécies de Contratos, Indenização por Dano Moral, Troca ou Permuta**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
FRANCISCO ADELSON DE LACERDA (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
MARIA DA GUIA CORREIA RANGEL (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
DRX CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA - ME (REU)	Vladimir Miná Valadares de Almeida (ADVOGADO)
FELIPE TARDETTI (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
17072-041	08/10/2018 20:03	REGISTRO DE INCORPORAÇÕES- CERTIDAO- otimizado 4	Outros Documentos



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Titular: Bela Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

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

DE Nº 604: Será composto de: sala de estar/jantar, varanda, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 57,72m², área de uso comum de 36,7136m² e área de vaga de garagem 21,60m², perfazendo uma área de construção real global de 116,0336m², fração ideal de 0,028117 e cota ideal do terreno de 30,3664m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens, conjugadas, para automóvel de passeio de pequeno porte, sendo uma coberta e uma parcialmente coberta, situadas no pilotis do pavimento térreo.

APARTAMENTO DE Nº 704: Será composto de: sala de estar/jantar, varanda, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 57,72m², área de uso comum de 37,3015m² e área de vaga de garagem 21,60m², perfazendo uma área de construção real global de 116,6215m², fração ideal de 0,028567 e cota ideal do terreno de 30,8527m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens cobertas, conjugadas, para automóvel de passeio de pequeno porte, situadas no pilotis do pavimento de mezanino. **APARTAMENTO DE Nº 804:** Será composto de: sala de estar/jantar, varanda, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 57,72m², área de uso comum de 38,3086m² e área de vaga de garagem 25,30m², perfazendo uma área de construção real global de 121,3286m², fração ideal de 0,029339 e cota ideal do terreno de 31,6857m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens cobertas, para automóvel de passeio de pequeno porte, situadas no pilotis do pavimento térreo. Partes Comuns são todas aquelas a que se refere o Art. 3º da Lei 4.591 de 16 dezembro de 1964 e mui especialmente o solo em que se acha o mesmo construído, as fundações, pilares, vigas, lajes, telhados, escadas, circulação de acesso às unidades e ao condomínio; As paredes externas da edificação, os encanamentos d'água, luz, esgotos e telefones ate alcançar os pontos de interseção com ligações de propriedade dos condôminos;

7

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Rua Coim. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Altiplano Cabo Branco - João Pessoa / PB
Tel.: (83) 3219-1234 / Fax: (83) 3252-2322 - CNPJ: 09.362.310/0001-20 - www.eunapiotorres.com.br

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.



Assinado eletronicamente por: Vladimir Miná Valadares de Almeida - 08/10/2018 20:03:03
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=18100820030204500000016627493>
Número do documento: 18100820030204500000016627493

Num. 17072041 - Pág. 1

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



ET Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL



Titular: Bela Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

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

As passagens laterais, os equipamentos e acessórios; as calhas, algeroz, cobertas, condutores d'água pluviais, reservatório d'água elevado e enterrado, os equipamentos de incêndio. São partes de propriedade de cada condômino. A Unidade indicada pela numeração correspondente, constituídas dos respectivos cômodos, área de discriminação, contida na escritura de aquisição, bem como as instalações internas, encanamentos e tubulações, etc., ate a interseção com o sistema tronco das linhas. Custo Global de acordo com a NBR-12.721 é de R\$ 3.920.549,02. DAS GARAGENS: O **EDIFÍCIO RESIDENCIAL PARK GUELL** possuirá 51 (cinquenta e uma) vagas de garagens para automóveis de passeio de pequeno porte, assim distribuídas: 29 (vinte e nove) vagas de garagens situadas no pilotis do pavimento térreo, sendo 16 (dezesseis) vagas cobertas e 13 (treze) vagas parcialmente cobertas e 22 (vinte e duas) vagas de garagens situadas no pilotis do pavimento mezanino, sendo 06 (seis) vagas cobertas e 16 (dezesseis) vagas descobertas. Eu, Ubimael da Silva Cunha Júnior, o digitei. O referido é verdade e dou fé.

Selo Digital: ACG92405-K6OV – Consulte a autenticidade em <https://selodigital.tjpb.jus.br>

João Pessoa, 28 de dezembro de 2015

O Oficial do Registro



8

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Altiplano Cabo Branco - João Pessoa / PB
Tel.: (83) 3219-1234 / Fax: (83) 3252-2322 - CNPJ: 09.362.310/0001-20 - www.eunapitorres.com.br

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.



Assinado eletronicamente por: Vladimir Miná Valadares de Almeida - 08/10/2018 20:03:03
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=18100820030204500000016627493>
Número do documento: 18100820030204500000016627493

Num. 17072041 - Pág. 2

Documento 6 página 19 assinado, do processo nº 2023047271, nos termos da Lei 11.419. ADME.41881.44900.49761.00311-8
Data: Lucia Gomes Ferreira [396.756.884-91] em 21/03/2023 09:15

ANEXO B – PLANILHA DE DADOS

DADO	Endereço	Bairro	Contato	Site	Vagas de garagem	Padrão de acabamento	Distância até a praia	Dormitórios	Valor unitário
1	Rua Fernando Luiz Henrique dos Santos 2231	JARDIM OCEANIA	Cristiane Mendes	https://www.vivareal.co	1	3	215	3	6053,28
2	Rua Professor Maria Jacy Pinto Costa 51	JARDIM OCEANIA	Carlos J. R. Cabra	https://www.vivareal.co	1	3	520	2	5937,5
3	Rua Poeta Luiz Raimundo Batista de Carvalho 789	JARDIM OCEANIA	Tabira A. Depietri	https://www.vivareal.co	1	3	770	2	6129,03
4	Rua Poeta Luiz Raimundo Batista de Carvalho 225	JARDIM OCEANIA	Ronjio Correto	https://www.vivareal.co	2	5	230	3	7733,33
5	Rua José Simões de Araújo 61	JARDIM OCEANIA	Juciara C. N. Rodrigues	https://www.vivareal.co	2	3	700	3	5681,82
6	Rua Josemar Rodrigues de Carvalho 275	JARDIM OCEANIA	Ivanoka Guedes Bezerra	https://www.vivareal.co	1	4	500	2	6666,67
7	Rua Francisco Antônio Carneiro 235	BESSA	Rodrigo Lins	https://www.zeeimobiliaria.com.br	1	3	1150	2	4270,91
8	Rua Norberto de Castro Nogueira 1255	JARDIM OCEANIA	Luis C. M. Vilar	https://www.vivareal.co	2	4	333	2	7611,94
9	Avenida Campos Sales 266	JARDIM OCEANIA	Fábio Nóbrega Sousa	https://www.vivareal.co	1	3	190	2	6461,54
10	Rua Napoléão Gomes Varela 620	BESSA	Fábio Nóbrega Sousa	https://www.vivareal.co	1	4	700	2	6428,57
11	Rua Juíza Ferreira de Melo 300	JARDIM OCEANIA	Fernando Meira Correto	https://www.imovelweb.com.br	1	3	533	3	4865,85
12	Rua Josué Guedes Pereira 100	BESSA	Ivanoska Guedes Bezerra	https://www.zapimoveis.com.br	2	4	642	3	6187,5
13	Rua Francisco Feitosa Páliot 50	AEROCLUBE	Candido Zavagna Muniz	https://www.zapimoveis.com.br	2	5	1210	3	6646,63
14	Av. Gov. Argemiro de Figueiredo 1607	JARDIM OCEANIA	Jason Dias	https://bb.ok.com.br/pa	1	3	100	2	6956,25
15	Rua Professor Maria Jacy Pinto Costa, 295	JARDIM OCEANIA	Adriano Madruga Cavalcanti	https://bb.ok.com.br/pa	1	3	700	2	6034,48
16	Rua Arthur Monteiro Paiva	BESSA	EXP Brasil Consultoria Imobiliária Ltda	https://bb.ok.com.br/pa	1	3	50	2	8172,41
17	Rua Doutor Desmaquias Ramos Maciel	BESSA	Olimize Imobiliária	https://bb.ok.com.br/pa	1	3	541	2	5919,95
18	Rua Marcelo Lins Mendonça 174		Heladio Holanda	https://bb.ok.com.br/pa	1	4	1380	3	5142,86
19	Rua Vanja Viana Sales, 103	AEROCLUBE	Virginia Batista Fariaz Onofre	https://www.vivareal.co	1	3	963	2	5267,86
20	Rua Canfora Maria da Glória Gouvêia de Vasconcelos, 151	JARDIM OCEANIA	Fábio Nóbrega Sousa	https://www.vivareal.co	1	3	588	2	6290,32
21	Rua Poeta Luiz Raimundo Batista de Carvalho, 789	JARDIM OCEANIA	Mauro Costa	https://www.vivareal.co	1	3	770	2	6190,48
22	Av. Gov. Argemiro de Figueiredo 2464	BESSA	Juliana Amres	https://www.zapimoveis.com.br	1	3	67	2	6617,65
23	Rua José Ferreira Ramos, 81	JARDIM OCEANIA	Igor Graziany	https://www.zapimoveis.com.br	2	3	660	3	5850
24	Rua Doutor Ivanildo Guedes 137	JARDIM OCEANIA	Andrezza Alves Muniz	https://www.zapimoveis.com.br	2	3	490	3	6321,84
25	Rua Josué Guedes Pereira 100	BESSA	João Silva Lira	https://www.zapimoveis.com.br	2	4	642	3	5477,74
26	Rua Norberto de Castro Nogueira, 1255	JARDIM OCEANIA	Luiz Brito	https://bb.ok.com.br/pa	2	4	295	3	6869,57
27	Rua Poeta Luiz Raimundo Batista de Carvalho 225	JARDIM OCEANIA	Luiz Brito	https://bb.ok.com.br/pa	2	5	230	3	7456,52
28	Rua Francisco Feitosa Páliot 50	AEROCLUBE	Pedro Sergio Dias de Oliveira Junior	https://bb.ok.com.br/pa	2	5	1210	3	6633,33
29	Av. Governador Argemiro de Figueiredo 155	JARDIM OCEANIA	Giselle Zambon	https://bb.ok.com.br/pa	1	3	150	2	7358,49
30	Rua Napoléão Gomes Varela, 415	BESSA	André Luiz	https://bb.ok.com.br/pa	2	3	430	3	5301,2
31	Rua Napoléão Gomes Varela, 415	BESSA	Gilmara A Souza	https://bb.ok.com.br/pa	2	3	430	3	5543,8
32	Rua Bila Sabino de Andrade 217	AEROCLUBE	Pedro Sergio Dias de Oliveira Junior	https://bb.ok.com.br/pa	2	4	845	3	4666,67
33	Av. Pres. Afonso Pena, 382	BESSA	Mônica Furianetto	https://bb.ok.com.br/pa	1	4	82	2	9677,42

Obs: Os dados em destaque não foram utilizados no cálculo do modelo.

ANEXO C – DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Contato	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Site	Texto	Texto	Endereço ou sitio da internet	sim
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	sim
Padrão de acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão de acabamento do imóvel. (1 = Mínimo, 2 = Baixo, 3 = Normal/médio, 4 = Alto, 5 = Luxo)	sim
Distância até a praia	Numérica	Quantitativa	Distância até a praia medida em m (metros)	sim
Dormitórios	Numérica	Dicotomica	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m ²)	sim

ANEXO D – ANÁLISE DE DADOS – SISDEA (RELATÓRIO ORIGINAL)

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- AVI - 1 - FELIPE TARDETTI

2) **Data de referência:**

- sexta-feira, 2 de setembro de 2022

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	33
Dados utilizados no modelo:	31

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.8899838 / 0.8899838
Coeficiente de determinação:	0.7920712
Fisher - Snedecor:	24.76
Significância do modelo (%):	0.01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

6) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	3.23%

7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	17800737.160	4	4450184.290	24.761
Não Explicada	4672921.717	26	179727.758	
Total	22473658.877	30		

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coeficiente	t	Sig(%)	transf
Vagas de garagem	1,42	1,00	2,00	578,27	2,34	2,72	x
Padrão de acabamento	3,48	3,00	5,00	681,67	5,38	0,01	x
Distância até a praia	6,07	3,91	7,23	-713,44	-7,40	0,01	ln(x)
Dormitórios	2,48	2,00	3,00	-837,32	-3,60	0,13	x
Valor unitário	6.269,33	4.270,91	8.172,41	9.484,17	14,18	0,01	y

Análise da Variância				
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	17800737,2	4	4450184,3	24,7607
Não explicada	4672921,72	26	179727,76	
Total	22473658,9	30		

8) Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

Valor unitário = +9484.165307 +578.2692273 * Vagas de garagem +681.6661034 * Padrão de acabamento - 713.4407238 * ln (Distância até a praia) -837.3236689 * Dormitórios

Dados do bem avaliado:

Vagas de garagem: 1

Padrão de acabamento: 4 (Alto)

Distância até a praia: 700,00m

Dormitórios: 2

Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
6440,64411	6230,8243	6650,46393

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Vagas de garagem	x	2.34	2.72
Padrão de acabamento	x	5.38	0.01
Distância até a praia	ln(x)	-7.40	0.01
Dormitórios	x	-3.60	0.13
Valor unitário	y	14.18	0.01

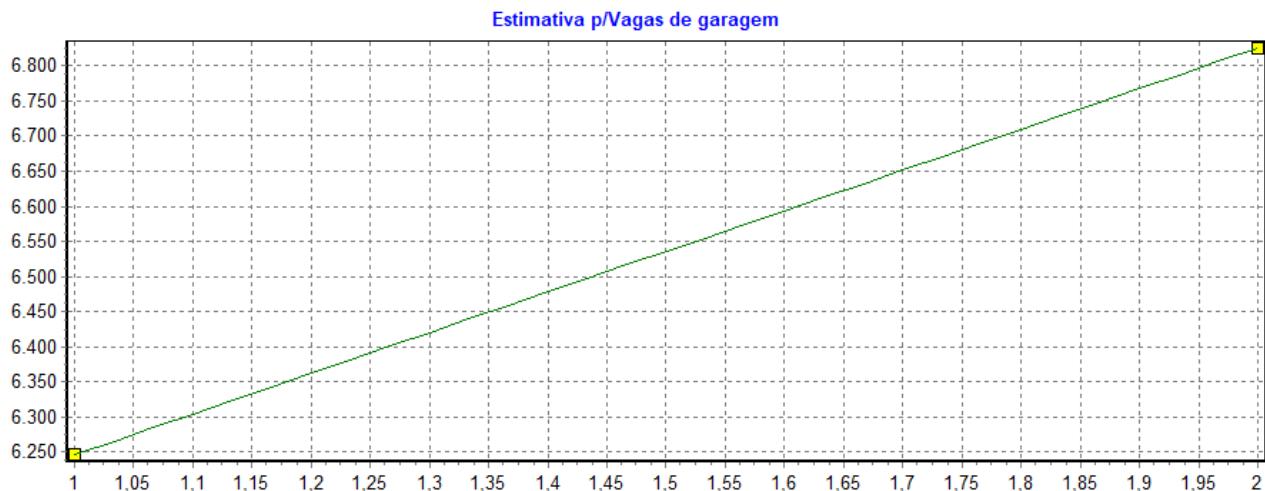
10) Correlações Parciais:

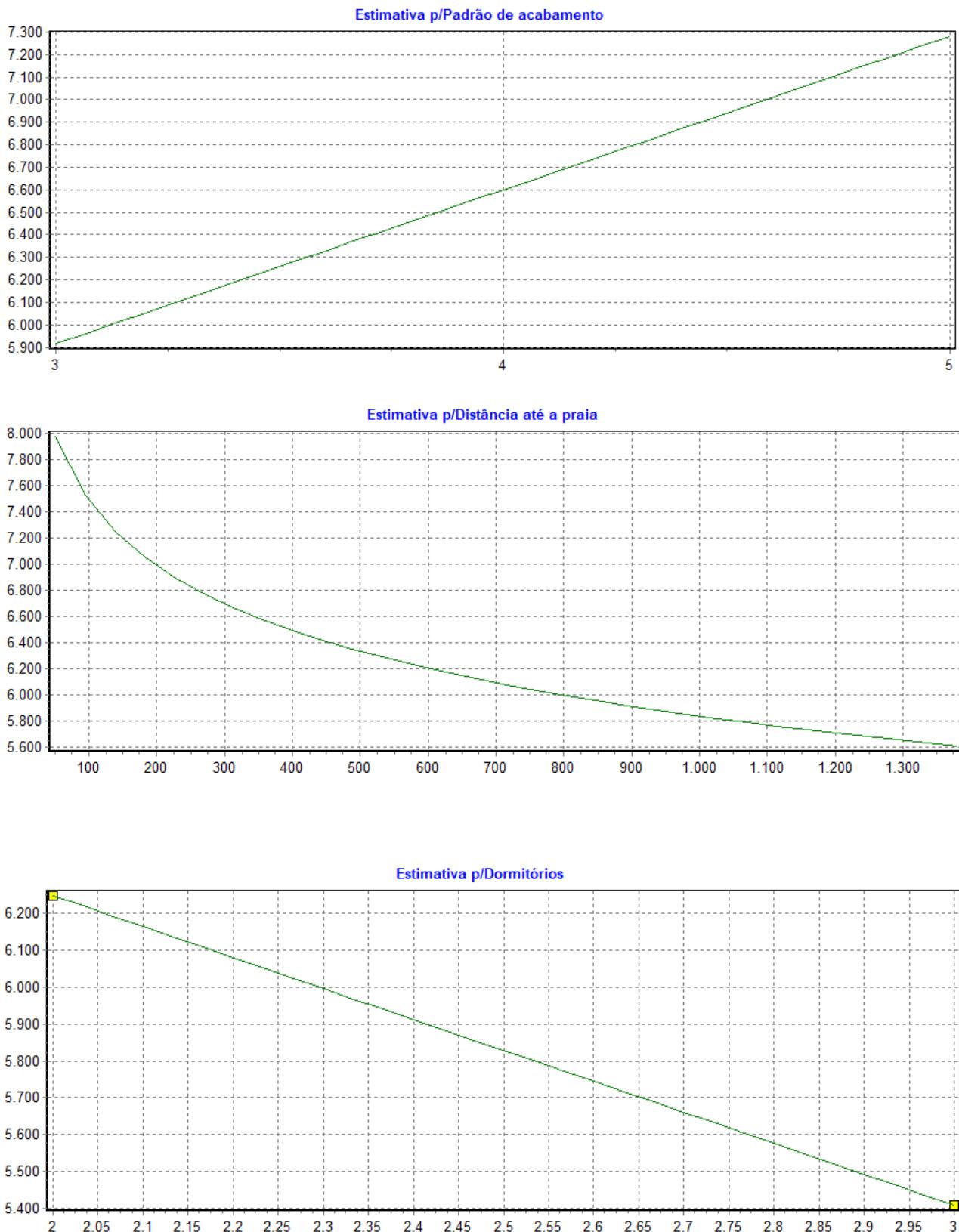
Correlações parciais para Vagas de garagem	Isoladas	Influência
Padrão de acabamento	0.52	0.09
Distância até a praia	0.16	0.31
Dormitórios	0.75	0.74
Valor unitário	0.16	0.42

Correlações parciais para Padrão de acabamento	Isoladas	Influência
Distância até a praia	0.19	0.65
Dormitórios	0.43	0.44
Valor unitário	0.40	0.73

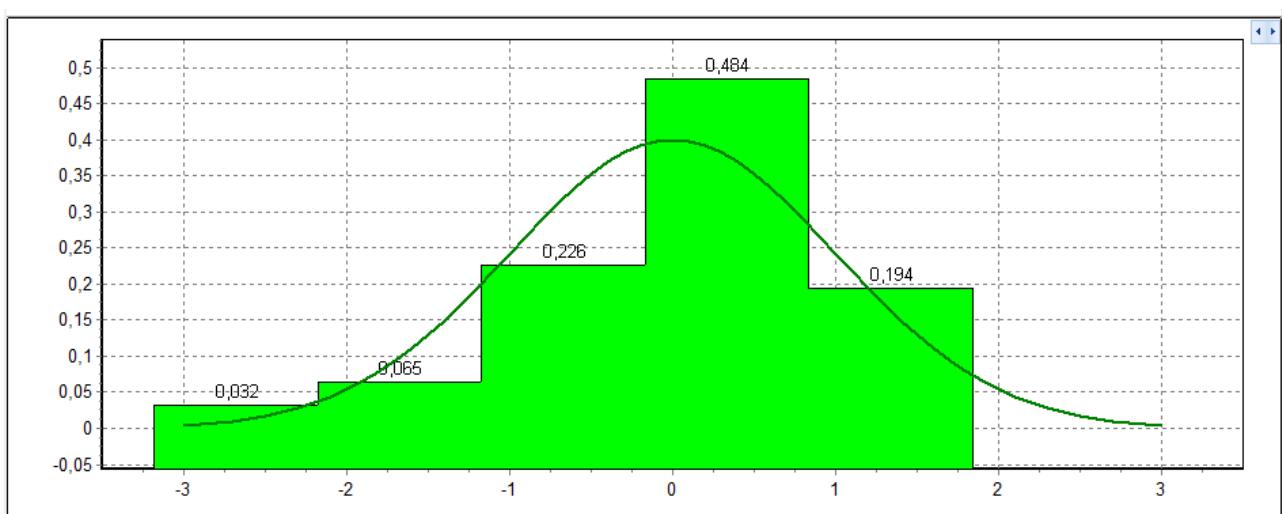
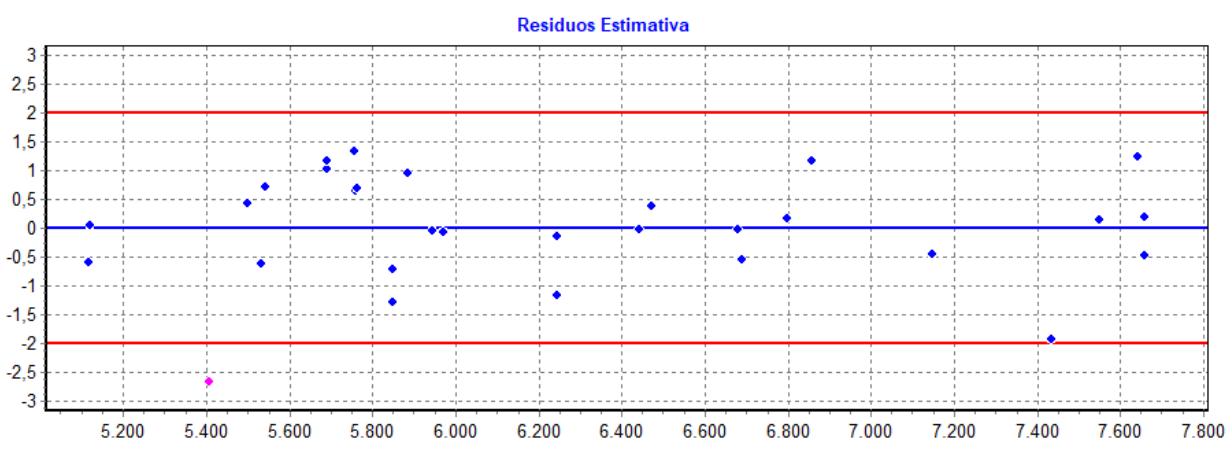
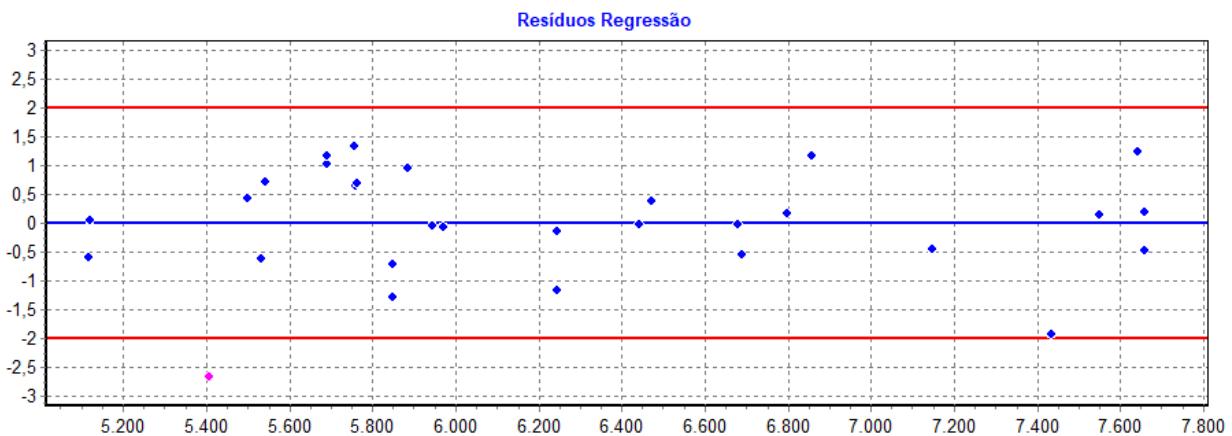
Correlações parciais para Distância até a praia	Isoladas	Influência
Dormitórios	0.23	0.40
Valor unitário	-0.63	0.82
Correlações parciais para Dormitórios	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0.15	0.58

11) Gráficos da função estimativa para as variáveis do modelo





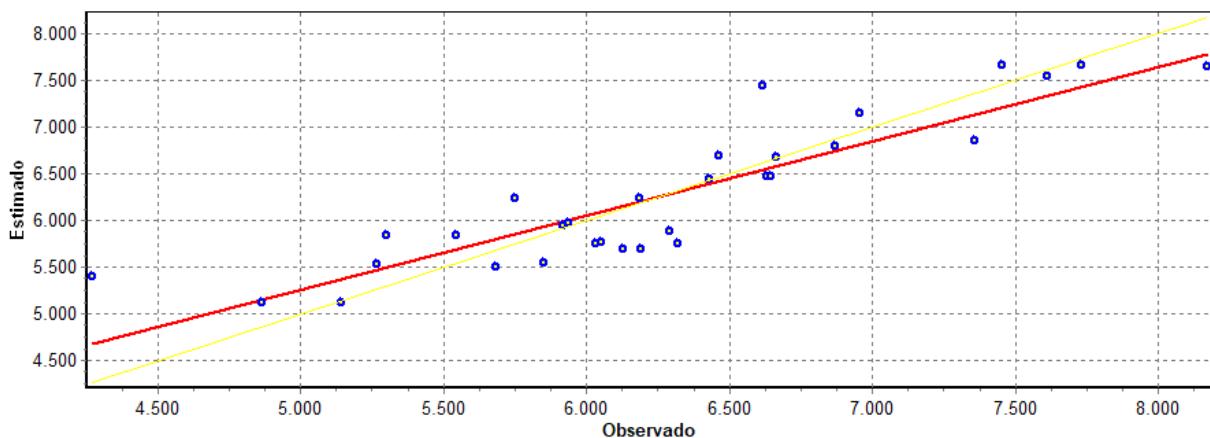
12) Enquadramento dos resíduos



Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
1	6.053,28	5.763,83	289,45	4,78%	0,68
2	5.937,50	5.971,05	-33,55	-0,57%	-0,08

3	6.129,03	5.690,98	438,05	7,15%	1,03
4	7.733,33	7.657,32	76,01	0,98%	0,18
5	5.681,82	5.499,92	181,90	3,20%	0,43
6	6.666,67	6.680,70	-14,03	-0,21%	-0,03
7	4.270,91	5.404,80	-1.133,89	-26,55%	-2,67
8	7.611,94	7.548,96	62,98	0,83%	0,15
9	6.461,54	6.689,34	-227,80	-3,53%	-0,54
10	6.428,57	6.440,64	-12,07	-0,19%	-0,03
11	4.865,85	5.116,11	-250,26	-5,14%	-0,59
12	6.187,50	6.243,30	-55,80	-0,90%	-0,13
13	6.646,63	6.472,79	173,84	2,62%	0,41
14	6.956,25	7.147,27	-191,02	-2,75%	-0,45
15	6.034,48	5.758,98	275,50	4,57%	0,65
16	8.172,41	7.641,79	530,62	6,49%	1,25
17	5.919,95	5.942,80	-22,85	-0,39%	-0,05
18	5.142,86	5.119,07	23,79	0,46%	0,06
19	5.267,86	5.531,41	-263,55	-5,00%	-0,62
20	6.290,32	5.883,37	406,95	6,47%	0,96
21	6.190,48	5.690,98	499,50	8,07%	1,18
22	6.617,65	7.432,99	-815,34	-12,32%	-1,92
23	5.850,00	5.541,90	308,10	5,27%	0,73
24	6.321,84	5.754,39	567,45	8,98%	1,34
25	5.747,74	6.243,30	-495,56	-8,62%	-1,17
26	6.869,57	6.798,08	71,49	1,04%	0,17
27	7.456,52	7.657,32	-200,80	-2,69%	-0,47
28	6.633,33	6.472,79	160,54	2,42%	0,38
29	7.358,49	6.857,99	500,50	6,80%	1,18
30	5.301,20	5.847,58	-546,38	-10,31%	-1,29
31	5.543,80	5.847,58	-303,78	-5,48%	-0,72

13) Gráfico de aderência



Dado	Observado	Estimado
1	6.053,28	5.763,83
2	5.937,50	5.971,05
3	6.129,03	5.690,98
4	7.733,33	7.657,32
5	5.681,82	5.499,92
6	6.666,67	6.680,70
7	4.270,91	5.404,80
8	7.611,94	7.548,96
9	6.461,54	6.689,34
10	6.428,57	6.440,64
11	4.865,85	5.116,11
12	6.187,50	6.243,30
13	6.646,63	6.472,79
14	6.956,25	7.147,27
15	6.034,48	5.758,98
16	8.172,41	7.641,79
17	5.919,95	5.942,80
18	5.142,86	5.119,07
19	5.267,86	5.531,41
20	6.290,32	5.883,37
21	6.190,48	5.690,98
22	6.617,65	7.432,99
23	5.850,00	5.541,90
24	6.321,84	5.754,39
25	5.747,74	6.243,30
26	6.869,57	6.798,08
27	7.456,52	7.657,32
28	6.633,33	6.472,79
29	7.358,49	6.857,99
30	5.301,20	5.847,58
31	5.543,80	5.847,58

ANEXO E – TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis	Completa quanto às variáveis	Adoção de situação	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado,	6 ($k+1$), onde k é o número de variáveis	4 ($k+1$), onde k é o número de variáveis	3 ($k+1$), onde k é o número de variáveis	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III

ANEXO F – GRAU DE PRECISÃO

Segundo tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14653-2 o grau de precisão deve estar de acordo com a tabela abaixo:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

Conforme modelagem realizada no SISDEA, o grau de precisão obtido foi de 6,52%, portanto o presente estudo enquadra-se no **GRAU DE PRECISÃO III**.

Imovel	Valor	Max.	Min.	%Amp.	%Max.	%Min.
1	6.440,64	6.650,46	6.230,82	6,52	3,26	3,26

ANEXO G – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART)



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Paraíba

INICIAL

1. Responsável Técnico

FELIPE TARDETTI

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: **1711747734**

Registro: **17671PB**

2. Dados do Contrato

Contratante: **JOAO PESSOA TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DA PARAIBA**

CPF/CNPJ: **09.283.185/0001-63**

PRAÇA JOÃO PESSOA

Nº: **SN**

Complemento:

Bairro: **CENTRO**

Cidade: **JOÃO PESSOA**

UF: **PB**

CEP: **58013140**

Contrato: **0827016-83.2018.8.15.2001**

Celebrado em: **01/11/2021**

Valor: **R\$ 1.870,00**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional: **Outros**

3. Dados da Obra/Serviço

RUA NAPOLEÃO GOMES VARELA

Nº: **620**

Complemento:

Bairro: **BESSA**

Cidade: **JOÃO PESSOA**

UF: **PB**

CEP: **58035080**

Data de Início: **08/09/2022**

Previsão de término: **01/11/2022**

Coordenadas Geográficas: **0, 0**

Finalidade: **Judicial**

Código: **Não Especificado**

Proprietário: **FRANCISCO ADELSON DE LACERDA**

CPF/CNPJ: **044.555.764-87**

4. Atividade Técnica

1 - DIRETA

19 - PERÍCIA > OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > EDIFICAÇÃO > #1177 - ALVENARIA

Quantidade

324,12

m²

27 - AVALIAÇÃO > OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > EDIFICAÇÃO > #1177 - ALVENARIA

324,12

m²

21 - LAUDO > OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > EDIFICAÇÃO > #1177 - ALVENARIA

5,00

un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

Processo nº 0827016-83.2018.8.15.2001 PERÍCIA JUDICIAL EM CINCO APARTAMENTOS, CONTEMPLANDO ANÁLISE DE CONTRATO E DE CERTIDÕES, CONFERÊNCIA DE ÁREA E AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA. AP 101 - 75,90 M² COM 3 DORMITÓRIOS AP 204 - 57,72 M² COM 2 DORMITÓRIOS AP 303 E 403 - 54,80 M² COM 2 DORMITÓRIOS AP 502 - 80,90 M² COM 3 DORMITÓRIOS

6. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-PB, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declararam concordar.

7. Entidade de Classe

NENHUMA - NAO OPTANTE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

FELIPE TARDETTI - CPF: 010.269.209-22

, _____ de _____ de _____
Local data

JOAO PESSOA TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DA PARAIBA - CNPJ: 09.283.185/0001-63

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

* O comprovante de pagamento deverá ser apensado para comprovação de quitação

10. Valor

Valor da ART: **R\$ 88,78**

Registrada em: **21/09/2022**

Valor pago: **R\$ 88,78**

Nossa Número: **3754688**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-pb.sitac.com.br/publico/>, com a chave: ycA7Z
Impresso em: 21/09/2022 às 19:52:00 por: , ip: 168.0.235.106



LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Solicitante: Joao Pessoa Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba

Processo: 0827016-83.2018.8.15.2001

Proprietário: DRX Construções e Incorporações Ltda

Objetivo: Definição do valor de mercado de apartamento

Finalidade: Perícia Judicial

Endereço completo do imóvel: Rua Napoleão Gomes

Varela, 620, Bessa, João Pessoa

Cep: 58.035-080 UF: PB

Área construída: 54,80m²



Imagen 1 - Fachada do imóvel

Método(s) utilizado(s):

Método comparativo direto de dados de mercado por regressão linear.

Especificação (fundamentação/precisão):

Grau III (fundamentação) e Grau III (Precisão)

Resultados da avaliação:

- Valor de mercado para a venda do imóvel:

Apartamento 303: R\$ 356.470,00 (trezentos e cinquenta e seis mil, quatrocentos e setenta reais).

Dados e assinatura do RT do Laudo de Avaliação:

Eng. Civil Felipe Tardetti – CREA 17671PB

João Pessoa, 05 de setembro de 2022

1 SOLICITANTE

Joaо Pessoa Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba

2 PROPRIETÁRIO

DRX Construções e Incorporações Ltda

3 OBJETO DA AVALIAÇÃO

3.1 Tipo de bem

Apartamento Residencial.

4 FINALIDADE DO LAUDO

Este laudo tem como finalidade fornecer embasamento para responder aos quesitos da perícia judicial em questão.

5 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo deste laudo de avaliação é a determinação valor de mercado do imóvel, que é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, com base em pesquisas do mercado imobiliário, considerações da situação econômica do mercado em que os imóveis estão inseridos, determinando-se assim o valor mais provável pelo qual o bem seria transacionado nas condições aqui expostas.

6 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para a elaboração deste trabalho foram adotadas as informações constantes na matrícula nº 114.478 e a visita técnica, tomando-se como verdadeiras e válidas.

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 Descrição do imóvel

Trata-se de um apartamento residencial novo, habitado, padrão alto.

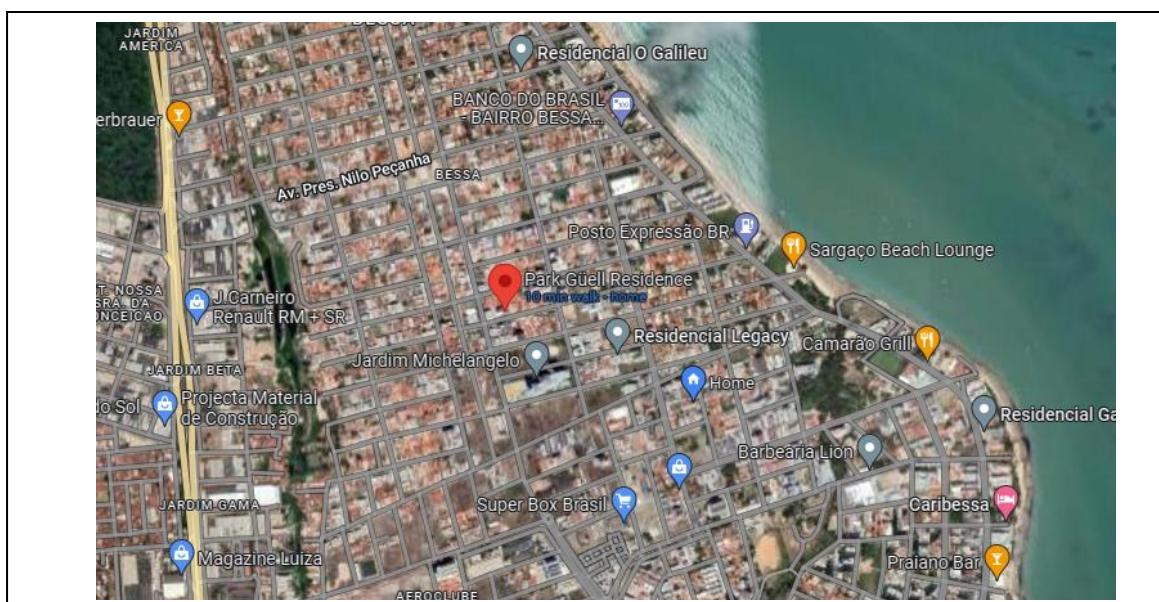
Endereço: Rua Napoleão Gomes Varela, 620, Bessa, João Pessoa-PB

Matrícula: 114.478

O imóvel é constituído de área de serviço, cozinha, sala, varanda, 1 suíte, 2 dormitórios, 1 WC Social, 1 vaga de garagem.

Principais acessos ao imóvel:

- 1) Avenida Nilo Peçanha
- 2) Rua Paulo Roberto de Souza Acioly
- 3) Avenida Afonso Pena



Vias comerciais próximas ao imóvel:

- 4) Avenida Nilo Peçanha
- 5) Rodovia BR-230 – Estrada de Cabedelo

Conforme vistoria de reconhecimento da região onde se insere o imóvel avaliando, pode-se concluir que ele está situado a 700 m da praia do Bessa, observa-se que próximos do imóvel avaliando há mercados, salão de cabeleireiro, igrejas, posto de combustível, escolas, posto de saúde, academias, entre outros.

Quanto à microrregião pode-se observar que o bairro é novo e está em crescimento, com vários empreendimentos novos e imóveis em sua maioria com padrão construtivo médio e alto.

A região possui topografia plana, infraestrutura com pavimentação asfáltica ou poliédrica, fornecimento de energia elétrica, abastecimento de água e coleta de esgoto por sistema de esgotamento sanitário operado pela Cagepa.

O nível social varia entre médio a alto.

7.2 Vistoria

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 08 de agosto de 2022 na parte da manhã. Procedeu-se a vistoria pelo aspecto interno do imóvel e externo na área comum do condomínio, garagem e região em que o imóvel está localizado, com objetivo de identificar as características importantes na formação dos preços do imóvel.

7.3 Documentação

Foi analisada a matrícula.

O imóvel encontra-se registrado na matrícula nº 114.478, está cadastrado na prefeitura municipal de João Pessoa-PB, sob o Inscrição Imobiliária 425556-9, com informações de lote 0147 e quadra 22.

7.4 Diagnóstico do mercado

João Pessoa é a capital do estado da Paraíba, localiza-se no Nordeste, a população da cidade foi calculada segundo estimativa do IBGE para 2021 de 825.796 habitantes.

A cidade localiza-se na porção mais oriental das Américas e do Brasil, a capital paraibana conta com um litoral de cerca de 24 quilômetros de extensão, nove praias só no município, possui um grande polo turístico, industrial e comercial.

O avaliado se encontra bem localizado. O bairro é novo e foram observados vários novos empreendimentos. A quantidade de imóveis para comercialização é alta.

Considerando que o avaliado é novo e comparando com os imóveis do bairro e os imóveis à venda, pode-se concluir que a absorção do mercado e sua liquidez será média. O público-alvo deste imóvel é voltado para famílias e casais de classe social média a alta.

8 METODOLOGIA UTILIZADA

Após concluída as pesquisas mercadológicas da região, conclui-se que a metodologia que melhor reflete a condição de venda do imóvel é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – MCDDM.

A pesquisa imobiliária na região foi realizada nos meses de agosto e setembro de 2022, entre os dias 26/08 a 05/09.

Para a metodologia empregada foram elaborados cálculos com base na metodologia de cálculo inferencial estatístico com o auxílio do programa de regressa linear múltipla SISDEA.

9 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

9.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Com base nas tabelas da NBR 14653 que tratam o enquadramento dos laudos de avaliação, podemos determinar que o presente trabalho se encontra enquadrado no:

Grau de fundamentação III

9.2 GRAU DE PRECISÃO

Com base nas tabelas da NBR 14653 que tratam o enquadramento dos laudos de avaliação, podemos determinar que o presente trabalho se encontra enquadrado no:

Grau de precisão III

10 PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS

Conforme anexo B.

11 DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

Conforme Anexo C.

12 TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Para se obter o valor de mercado do apartamento por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 33 (trinta e três) elementos coletados e 31 (trinta e um) efetivamente utilizados, atendendo os preceitos da NBR14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, valor unitário (R\$/m²), e 5 variáveis independentes:

A descrição das variáveis utilizadas e o tratamento dos dados encontram-se nos anexos C e D deste Laudo.

13 RESULTADO DA AVALIAÇÃO E SUA DATA DE REFERÊNCIA

Com base no trabalho elaborado avalia-se o imóvel em R\$ 352.947,07 (trezentos e cinquenta e dois mil, novecentos e quarenta e sete reais e sete centavos), ou arredondando-se até o limite de 1%, conforme item 6.8.1 – item a, da NBR 14.653-1/2019, temos o seguinte valor:

Valor do imóvel: R\$ 356.470,00 (trezentos e cinquenta e seis mil, quatrocentos e setenta reais) Data base: 05/09/2022.

14 QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Felipe Tardetti, Engenheiro Civil - CREA 17671PB, CPF 010.209.269-22.

João Pessoa, 05 de setembro de 2022.

ANEXO A – DOCUMENTAÇÃO DOMINIAL



21/09/2022

Número: **0827016-83.2018.8.15.2001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **7ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **24/05/2018**

Valor da causa: **R\$ 60.000,00**

Assuntos: **Indenização por Dano Material, Transação, Espécies de Contratos, Indenização por Dano Moral, Troca ou Permuta**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
FRANCISCO ADELSON DE LACERDA (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
MARIA DA GUIA CORREIA RANGEL (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
DRX CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA - ME (REU)	Vladimir Miná Valadares de Almeida (ADVOGADO)
FELIPE TARDETTI (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
17071 990	08/10/2018 20:03	REGISTRO DE INCORPORAÇÕES- CERTIDAO- otimizado 1	Documento de Comprovação

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL



Titular: Bela Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

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

C E R T I D Ã O

C E R T I F I C O autorizado pela lei e a pedido verbal de pessoa interessada que revendo a Matrícula 114.478 de Registro Geral do 2º Ofício do Registro de Imóveis (Zona Norte) da Comarca desta capital de meu cargo dele sob o numero de ordem R-3-114.478 desta data de 28 de dezembro de 2015, consta Incorporação: Nos termos do Instrumento Particular de Incorporação de Condomínio datado de 16 de novembro de 2015, devidamente assinado e arquivado com plantas e demais documentos apresentados, a Firma DRX CONSTRUÇÕES & INCORPORAÇÕES LTDA, com sede no BR 230, KM 12, Lote B-1, Quadra A, 11034, Sala 605, Loteamento Costa Verde, Cabedelo/PB, CNPJ n. 13.519.638/0001-85, representada pelos sócios a Sra. MARIA DE FÁTIMA ROCHA, brasileira, divorciada, empresária, CPF n. 204.012.804-20 e RG n. 530911-SSP/PB, residente na Rua Eutiquiano Barreto, n. 645, nesta cidade, neste ato representada pelo Sr. Rafael Rocha de Oliveira, brasileiro, casado empresário, CPF n. 045.646.554-50 e RG n. 2664121-SSP/PB, residente na Av. Mar Vermelho, n. 173, Ap. 201, Intermares, Cabedelo-PB, conforme procuração lavrada no Cartório Figueiredo Dornelas, 1º Ofício de Notas desta cidade, no livro n. 0547, as fls. 131, em data de 08/05/2015, e DANIELL ALYSSON ARAÚJO DE ALMEIDA, brasileiro, solteiro, empresário, CPF n. 012.912.614-43 e RG n. 2780297-2ª via-SSP/PB, residente na Rua Aurélio M. de Albuquerque, n. 52, Jardim Cidade Universitária, nesta cidade, atribuiu destinação condominial ao imóvel Lote de terreno próprio sob nº 147, situado a Rua Napoleão Gomes Varela, no bairro do Bessa, nesta cidade, para que cada unidade constitua uma unidade vendável conforme determina a Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, ao Edifício Residencial que terá a denominação de **EDIFÍCIO RESIDENCIAL PARK GUELL**, destina-se à moradia Multifamiliar, de Uso Residencial, será composto de 01 (um) bloco, com um total de 11 (onze) Pavimentos (Pavimento Térreo (Pilotis), Pavimento de Mezanino, 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º e 8º Pavimentos, e 9º Pavimento (Cobertura)

1

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Alto do Cabo Branco - João Pessoa / PB
Tel.: (83) 3219-1234 / Fax: (83) 3252-2322 - CNPJ: 09.362.310/0001-20 - www.eunapiotorres.com.br

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL



Titular: Bela Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

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

e Coberta. O Edifício possui 04 (quatro) apartamentos por Pavimento tipo (1º Pav. ao 8º Pav.), perfazendo um total de 32 (trinta e duas) unidades residenciais autônomas em todo o Condomínio. A Edificação possui uma área de construção privativa real de 2.154,56m², área de uso comum de 1.305,74m², área de vagas de garagens de 572,60m², perfazendo uma área de construção real global de 4.032,90m², assim distribuídos. **PAVIMENTO TÉRREO (PILOTIS):** Será composto de: guarita de segurança com sala de apoio e Wc de serviço, hall/circulação de entrada social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, salão de festas com copa, Wcs sociais masculino e feminino, depósito de uso da administração do condomínio, mini quadra, playground, casa de bombas/generator/gás, pilotis com 29 (vinte e nove) vagas de garagens para automóveis de passeio de pequeno porte, rampas de acesso, área para circulação de pedestres e automóveis, jardineiras e reservatório d'água inferior. **PAVIMENTO MEZANINO:** Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, salão para academia, Wcs sociais masculino e feminino, brinquedoteca, sala do síndico para uso da administração do condomínio, pilotis com 22 (vinte e duas) vagas de garagens para automóveis de passeio de pequeno porte, rampas de acesso, área para circulação de pedestres e automóveis e jardineiras. **1º PAVIMENTO:** Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, áreas técnicas e 04 (quatro) apartamentos de n°s 101, 102, 103 e 104. **2º PAVIMENTO:** Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, áreas técnicas e 04 (quatro) apartamentos de n°s 201, 202, 203 e 204. **3º PAVIMENTO:** Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, áreas técnicas e 04 (quatro) apartamentos de n°s 301, 302, 303 e 304. **4º PAVIMENTO:** Será composto de:

2

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Altiplano Cabo Branco - João Pessoa / PB
Tel.: (83) 3219-1234 / Fax: (83) 3252-2322 - CNPJ: 09.362.310/0001-20 - www.eunapiotorres.com.br

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.



Assinado eletronicamente por: Vladimir Miná Valadares de Almeida - 08/10/2018 20:02:57
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=18100820025702400000016627443>
Número do documento: 18100820025702400000016627443

Num. 17071990 - Pág. 2



21/09/2022

Número: **0827016-83.2018.8.15.2001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **7ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **24/05/2018**

Valor da causa: **R\$ 60.000,00**

Assuntos: **Indenização por Dano Material, Transação, Espécies de Contratos, Indenização por Dano Moral, Troca ou Permuta**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
FRANCISCO ADELSON DE LACERDA (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
MARIA DA GUIA CORREIA RANGEL (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
DRX CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA - ME (REU)	Vladimir Miná Valadares de Almeida (ADVOGADO)
FELIPE TARDETTI (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
17071 998	08/10/2018 20:03	REGISTRO DE INCORPORAÇÕES- CERTIDAO- otimizado 2	Documento de Comprovação

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



ET Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL



Titular: Bela Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

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

circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, áreas técnicas e 04 (quatro) apartamentos de nºs 401, 402, 403 e 404.

5º PAVIMENTO: Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, áreas técnicas e 04 (quatro) apartamentos de nºs 501, 502, 503 e 504.

6º PAVIMENTO: Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, áreas técnicas e 04 (quatro) apartamentos de nºs 601, 602, 603 e 604.

7º PAVIMENTO: Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, áreas técnicas e 04 (quatro) apartamentos de nºs 701, 702, 703 e 704.

8º PAVIMENTO: Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, áreas técnicas e 04 (quatro) apartamentos de nºs 801, 802, 803 e 804.

9º PAVIMENTO (COBERTURA): Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço e área de lazer de uso comum de todo o condomínio, constituída por salão de jogos, piscina com deck, Wcs sociais masculino e feminino, espaço gourmet/churrasqueira e terraço descoberto com pérgolas.

APARTAMENTOS DE N°S 201, 301, 401, 501, 601 E 701: Será composto cada um de: sala de estar/jantar, circulação, varanda, 03 (três) quartos sociais, sendo 02 (dois) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social, e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 75,90m², área de uso comum de 46,6105m² e área de vaga de garagens de 21,60m², perfazendo uma área de construção real global de 144,1105m², fração ideal de 0,035697 e cota ideal do terreno de 38,5524m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens, conjugadas, para automóvel de passeio de pequeno porte, sendo uma coberta e uma parcialmente coberta, situadas no pilotis do pavimento térreo.

3

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Sítio Cabo Branco - João Pessoa / PB
Tel.: (83) 3219-1234 / Fax: (83) 3252-2322 - CNPJ: 09.362.310/0001-20 - www.eunapiotorres.com.br

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL



Titular: Bela Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

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

102, 202, 302, 402, 602 E 702: Será composto cada um de: sala de estar/jantar, circulação, varanda, 03 (três) quartos sociais, sendo 02 (dois) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 80,90m², área de uso comum de 49,3325m² e área de vaga de garagens 21,60m², perfazendo uma área de construção real global de 151,8325m², fração ideal de 0,037781 e cota ideal do terreno de 40,8037m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens, conjugadas, para automóvel de passeio de pequeno porte, sendo uma coberta e uma parcialmente coberta, situadas no pilotis do pavimento térreo. **APARTAMENTO DE Nº 101:** Será composto de: sala de estar/jantar, circulação, varanda, 03 (três) quartos sociais, sendo 02 (dois) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 75,90m², área de uso comum de 43,6055m² e área de vaga de garagens 12,00m², perfazendo uma área de construção real global de 131,5055m², fração ideal de 0,033395 e cota ideal do terreno de 36,0669m² e está vinculado a 01 (uma) vaga de garagem descoberta para automóvel de passeio de pequeno porte, situada no pilotis do pavimento de mezanino. **APARTAMENTO DE Nº 801:** Será composto de: sala de estar/jantar, circulação, varanda, 03 (três) quartos sociais, sendo 02 (dois) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 75,90m², área de uso comum de 47,1985m² e área de vaga de garagens 21,60m², perfazendo uma área de construção real global de 144,6985m², fração ideal de 0,036147 e cota ideal do terreno de 39,0387m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens cobertas, conjugadas, para automóvel de passeio de pequeno porte, situadas no pilotis do pavimento mezanino. **APARTAMENTO DE Nº 502:** Será composto de: sala de estar/jantar, circulação, varanda, 03 (três) quartos sociais, sendo 02 (dois) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 80,90m², área de uso comum de 46,3275m² e área de vaga de garagem 12,00m², perfazendo uma área de construção real global de 139,2275m², fração ideal de 0,035480 e

4

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Alto do Cabo Branco - João Pessoa / PB
Tel.: (83) 3219-1234 / Fax: (83) 3252-2322 - CNPJ: 09.362.310/0001-20 - www.eunapiotorres.com.br

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.



Assinado eletronicamente por: Vladimir Miná Valadares de Almeida - 08/10/2018 20:02:57
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=18100820025783800000016627451>
Número do documento: 18100820025783800000016627451

Num. 17071998 - Pág. 2

Documento 7 página 13 assinado, do processo nº 2023047271, nos termos da Lei 11.419. ADME.70311.49761.27900.41149-2
Data: 21/03/2023 09:16
Assinante: Lucia Gomes Ferreira [396.756.884-91] em 21/03/2023 09:16



21/09/2022

Número: **0827016-83.2018.8.15.2001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **7ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **24/05/2018**

Valor da causa: **R\$ 60.000,00**

Assuntos: **Indenização por Dano Material, Transação, Espécies de Contratos, Indenização por Dano Moral, Troca ou Permuta**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
FRANCISCO ADELSON DE LACERDA (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
MARIA DA GUIA CORREIA RANGEL (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
DRX CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA - ME (REU)	Vladimir Miná Valadares de Almeida (ADVOGADO)
FELIPE TARDETTI (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
17072 012	08/10/2018 20:03	REGISTRO DE INCORPORAÇÕES- CERTIDAO- otimizado 3	Documento de Comprovação



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Titular: Bela Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

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

cota ideal do terreno de 38,3182m² e está vinculado a 01 (uma) vaga de garagem descoberta para automóvel de passeio de pequeno porte, situada no pilotis do pavimento mezanino.

APARTAMENTO DE N° 802: Será composto de: sala de estar/jantar, circulação, varanda, 03 (três) quartos sociais, sendo 02 (dois) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 80,90m², área de uso comum de 49,9204m² e área de vaga de garagem 25,20m², perfazendo uma área de construção real global de 156,0204m², fração ideal de 0,038232 e cota ideal do terreno de 41,2900m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens, para automóvel de passeio de pequeno porte, sendo 01 (uma) vaga coberta, situadas no pilotis do Pavimento térreo e 01 (uma) descoberta, situada no pilotis do pavimento de mezanino.

APARTAMENTOS DE N°S 103, 203, 303 E 403: Será composto cada um de: sala de estar/jantar, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 54,80m², área de uso comum de 32,0236m² e área de vaga de garagem 11,50m², perfazendo uma área de construção real global de 98,3236m², fração ideal de 0,024525 e cota ideal do terreno de 26,4873m² e está vinculado a 01 (uma) vaga de garagem descoberta para automóvel de passeio de pequeno porte, situada no pilotis do pavimento mezanino.

APARTAMENTOS DE N°S 503 E 603: Sera composto cada um de: sala de estar/jantar, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) com wc tipo suíte, 01 (um)wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 54,80m², área de uso comum de 32,1189m² e área de vaga de garagem 12,00m², perfazendo uma área de construção real global de 98,9189m², fração ideal de 0,024598 e cota ideal do terreno de 26,5661m² e está vinculado a 01 (uma) vaga de garagem descoberta para automóvel de passeio de pequeno porte, situada no pilotis do pavimento mezanino.

APARTAMENTO DE N° 703: Será composto de: sala de estar/jantar, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de

5

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Alto do Cabo Branco - João Pessoa / PB
Tel.: (83) 3219-1234 / Fax: (83) 3252-2322 - CNPJ: 09.362.310/0001-20 - www.eunapotorres.com.br

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.



Assinado eletronicamente por: Vladimir Miná Valadares de Almeida - 08/10/2018 20:03:00
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=18100820025857500000016627464>
Número do documento: 18100820025857500000016627464

Num. 17072012 - Pág. 1



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ET Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL



Titular: Bela Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

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

serviço, com área de construção privativa real de 54,80m², área de uso comum de 35,7119m² e área de vaga de garagem 21,60m², perfazendo uma área de construção real global de 112,1119m², fração ideal de 0,027350 e cota ideal do terreno de 29,5379m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens cobertas, conjugadas, para automóvel de passeio de pequeno porte, situadas no pilotis do pavimento de mezanino. **APARTAMENTO DE Nº 803:** Será composto de: sala de estar/jantar, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 54,80m², área de uso comum de 34,4053m² e área de vaga de garagem 24,00m², perfazendo uma área de construção real global de 113,2053m², fração ideal de 0,026349 e cota ideal do terreno de 28,4573m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens descobertas, para automóvel de passeio de pequeno porte, situadas no pilotis do pavimento mezanino. **APARTAMENTOS DE NºS 104, 204 E 304:** Será composto cada um de: sala de estar/jantar, varanda, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 57,72m², área de uso comum de 33,6133m² e área de vaga de garagem 11,50m², perfazendo uma área de construção real global de 102,8333m², fração ideal de 0,025743 e cota ideal do terreno de 27,8021m² e está vinculado a 01 (uma) vaga de garagem descoberta para automóvel de passeio de pequeno porte, situada no pilotis do pavimento mezanino. **APARTAMENTOS DE NºS 404 E 504:** Será composto cada um de: sala de estar/jantar, varanda, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 57,72m², área de uso comum de 33,7085m² e área de vaga de garagem 12,00m², perfazendo uma área de construção real global de 103,4285m², fração ideal de 0,025816 e cota ideal do terreno de 27,8809m² e está vinculado a 01 (uma) vaga de garagem descoberta para automóvel de passeio de pequeno porte, situada no pilotis do pavimento de mezanino. **APARTAMENTO**





21/09/2022

Número: **0827016-83.2018.8.15.2001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **7ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **24/05/2018**

Valor da causa: **R\$ 60.000,00**

Assuntos: **Indenização por Dano Material, Transação, Espécies de Contratos, Indenização por Dano Moral, Troca ou Permuta**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
FRANCISCO ADELSON DE LACERDA (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
MARIA DA GUIA CORREIA RANGEL (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
DRX CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA - ME (REU)	Vladimir Miná Valadares de Almeida (ADVOGADO)
FELIPE TARDETTI (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
17072-041	08/10/2018 20:03	REGISTRO DE INCORPORAÇÕES- CERTIDAO- otimizado 4	Outros Documentos



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Titular: Bela Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

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

DE Nº 604: Será composto de: sala de estar/jantar, varanda, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 57,72m², área de uso comum de 36,7136m² e área de vaga de garagem 21,60m², perfazendo uma área de construção real global de 116,0336m², fração ideal de 0,028117 e cota ideal do terreno de 30,3664m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens, conjugadas, para automóvel de passeio de pequeno porte, sendo uma coberta e uma parcialmente coberta, situadas no pilotis do pavimento térreo.

APARTAMENTO DE Nº 704: Será composto de: sala de estar/jantar, varanda, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 57,72m², área de uso comum de 37,3015m² e área de vaga de garagem 21,60m², perfazendo uma área de construção real global de 116,6215m², fração ideal de 0,028567 e cota ideal do terreno de 30,8527m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens cobertas, conjugadas, para automóvel de passeio de pequeno porte, situadas no pilotis do pavimento de mezanino. **APARTAMENTO DE Nº 804:** Será composto de: sala de estar/jantar, varanda, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 57,72m², área de uso comum de 38,3086m² e área de vaga de garagem 25,30m², perfazendo uma área de construção real global de 121,3286m², fração ideal de 0,029339 e cota ideal do terreno de 31,6857m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens cobertas, para automóvel de passeio de pequeno porte, situadas no pilotis do pavimento térreo. Partes Comuns são todas aquelas a que se refere o Art. 3º da Lei 4.591 de 16 dezembro de 1964 e mui especialmente o solo em que se acha o mesmo construído, as fundações, pilares, vigas, lajes, telhados, escadas, circulação de acesso às unidades e ao condomínio; As paredes externas da edificação, os encanamentos d'água, luz, esgotos e telefones ate alcançar os pontos de interseção com ligações de propriedade dos condôminos;

7

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Altiplano Cabo Branco - João Pessoa / PB
Tel.: (83) 3219-1234 / Fax: (83) 3252-2322 - CNPJ: 09.362.310/0001-20 - www.eunapiotorres.com.br

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.



Assinado eletronicamente por: Vladimir Miná Valadares de Almeida - 08/10/2018 20:03:03
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=18100820030204500000016627493>
Número do documento: 18100820030204500000016627493

Num. 17072041 - Pág. 1

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



ET Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL



Titular: Bela Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

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

As passagens laterais, os equipamentos e acessórios; as calhas, algeroz, cobertas, condutores d'água pluviais, reservatório d'água elevado e enterrado, os equipamentos de incêndio. São partes de propriedade de cada condômino. A Unidade indicada pela numeração correspondente, constituídas dos respectivos cômodos, área de discriminação, contida na escritura de aquisição, bem como as instalações internas, encanamentos e tubulações, etc., ate a interseção com o sistema tronco das linhas. Custo Global de acordo com a NBR-12.721 é de R\$ 3.920.549,02. DAS GARAGENS: O **EDIFÍCIO RESIDENCIAL PARK GUELL** possuirá 51 (cinquenta e uma) vagas de garagens para automóveis de passeio de pequeno porte, assim distribuídas: 29 (vinte e nove) vagas de garagens situadas no pilotis do pavimento térreo, sendo 16 (dezesseis) vagas cobertas e 13 (treze) vagas parcialmente cobertas e 22 (vinte e duas) vagas de garagens situadas no pilotis do pavimento mezanino, sendo 06 (seis) vagas cobertas e 16 (dezesseis) vagas descobertas. Eu, Ubimael da Silva Cunha Júnior, o digitei. O referido é verdade e dou fé.

Selo Digital: ACG92405-K6OV – Consulte a autenticidade em <https://selodigital.tjpb.jus.br>

João Pessoa, 28 de dezembro de 2015

O Oficial do Registro



8

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Alto do Cabo Branco - João Pessoa / PB
Tel.: (83) 3219-1234 / Fax: (83) 3252-2322 - CNPJ: 09.362.310/0001-20 - www.eunapitorres.com.br

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.

Assinado eletronicamente por: Vladimir Miná Valadares de Almeida - 08/10/2018 20:03:03
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=18100820030204500000016627493>
Número do documento: 18100820030204500000016627493

Num. 17072041 - Pág. 2

Documento 7 página 19 assinado, do processo nº 2023047271, nos termos da Lei 11.419. ADME.70311.49761.27900.41149-2
Data: Lucia Gomes Ferreira [396.756.884-91] em 21/03/2023 09:16

ANEXO B – PLANILHA DE DADOS

DADO	Endereço	Bairro	Contato	Site	Vagas de garagem	Padrão de acabamento	Distância até a praia	Dormitórios	Valor unitário
1	Rua Fernando Luiz Henrique dos Santos 2231	JARDIM OCEANIA	Cristiane Mendes	https://www.vivareal.co	1	3	215	3	6053,28
2	Rua Professor Maria Jacy Pinto Costa 51	JARDIM OCEANIA	Carlos J. R. Cabra	https://www.vivareal.co	1	3	520	2	5937,5
3	Rua Poeta Luiz Raimundo Batista de Carvalho 789	JARDIM OCEANIA	Tabira A. Depietri	https://www.vivareal.co	1	3	770	2	6129,03
4	Rua Poeta Luiz Raimundo Batista de Carvalho 225	JARDIM OCEANIA	Ronjio Correto	https://www.vivareal.co	2	5	230	3	7733,33
5	Rua José Simões de Araújo 61	JARDIM OCEANIA	Juciara C. N. Rodrigues	https://www.vivareal.co	2	3	700	3	5681,82
6	Rua Josemar Rodrigues de Carvalho 275	JARDIM OCEANIA	Ivanoka Guedes Bezerra	https://www.vivareal.co	1	4	500	2	6666,67
7	Rua Francisco Antônio Carneiro 235	BESSA	Rodrigo Lins	https://www.zeeimobiliaria.com.br	1	3	1150	2	4270,91
8	Rua Norberto de Castro Nogueira 1255	JARDIM OCEANIA	Luis C. M. Vilar	https://www.vivareal.co	2	4	333	2	7611,94
9	Avenida Campos Sales 266	JARDIM OCEANIA	Fábio Nóbrega Sousa	https://www.vivareal.co	1	3	190	2	6461,54
10	Rua Napoléão Gomes Varela 620	BESSA	Fábio Nóbrega Sousa	https://www.vivareal.co	1	4	700	2	6428,57
11	Rua Juíza Ferreira de Melo 300	JARDIM OCEANIA	Fernando Meira Correto	https://www.imovelweb.com.br	1	3	533	3	4865,85
12	Rua Josué Guedes Pereira 100	BESSA	Ivanoska Guedes Bezerra	https://www.zapimoveis.com.br	2	4	642	3	6187,5
13	Rua Francisco Feitosa Páliot 50	AEROCLUBE	Candido Zavagna Muniz	https://www.zapimoveis.com.br	2	5	1210	3	6646,63
14	Av. Gov. Argemiro de Figueiredo 1607	JARDIM OCEANIA	Jason Dias	https://bb.ok.com.br/pa	1	3	100	2	6956,25
15	Rua Professor Maria Jacy Pinto Costa, 295	JARDIM OCEANIA	Adriano Madruga Cavalcanti	https://bb.ok.com.br/pa	1	3	700	2	6034,48
16	Rua Arthur Monteiro Paiva	BESSA	EXP Brasil Consultoria Imobiliária Ltda	https://bb.ok.com.br/pa	1	3	50	2	8172,41
17	Rua Doutor Desmaquias Ramos Maciel	BESSA	Olimize Imobiliária	https://bb.ok.com.br/pa	1	3	541	2	5919,95
18	Rua Marcelo Lins Mendonça 174		Heladio Holanda	https://bb.ok.com.br/pa	1	4	1380	3	5142,86
19	Rua Vanja Viana Sales, 103	AEROCLUBE	Virginia Batista Fariaz Onofre	https://www.vivareal.co	1	3	963	2	5267,86
20	Rua Canfora Maria da Glória Gouvêia de Vasconcelos, 151	JARDIM OCEANIA	Fábio Nóbrega Sousa	https://www.vivareal.co	1	3	588	2	6290,32
21	Rua Poeta Luiz Raimundo Batista de Carvalho, 789	JARDIM OCEANIA	Mauro Costa	https://www.vivareal.co	1	3	770	2	6190,48
22	Av. Gov. Argemiro de Figueiredo 2464	BESSA	Juliana Amres	https://www.zapimoveis.com.br	1	3	67	2	6617,65
23	Rua José Ferreira Ramos, 81	JARDIM OCEANIA	Igor Graziany	https://www.zapimoveis.com.br	2	3	660	3	5850
24	Rua Doutor Ivanildo Guedes 137	JARDIM OCEANIA	Andrezza Alves Muniz	https://www.zapimoveis.com.br	2	3	490	3	6321,84
25	Rua Josué Guedes Pereira 100	BESSA	João Silva Lira	https://www.zapimoveis.com.br	2	4	642	3	5747,74
26	Rua Norberto de Castro Nogueira, 1255	JARDIM OCEANIA	Luiz Brito	https://bb.ok.com.br/pa	2	4	295	3	6869,57
27	Rua Poeta Luiz Raimundo Batista de Carvalho 225	JARDIM OCEANIA	Luiz Brito	https://bb.ok.com.br/pa	2	5	230	3	7456,52
28	Rua Francisco Feitosa Páliot 50	AEROCLUBE	Pedro Sergio Dias de Oliveira Junior	https://bb.ok.com.br/pa	2	5	1210	3	6633,33
29	Av. Governador Argemiro de Figueiredo 155	JARDIM OCEANIA	Giselle Zambon	https://bb.ok.com.br/pa	1	3	150	2	7358,49
30	Rua Napoléão Gomes Varela, 415	BESSA	André Luiz	https://bb.ok.com.br/pa	2	3	430	3	5301,2
31	Rua Napoléão Gomes Varela, 415	BESSA	Gilmara A Souza	https://bb.ok.com.br/pa	2	3	430	3	5543,8
32	Rua Bila Sabino de Andrade 217	AEROCLUBE	Pedro Sergio Dias de Oliveira Junior	https://bb.ok.com.br/pa	2	4	845	3	4666,67
33	Av. Pres. Afonso Pena, 382	BESSA	Mônica Furianetto	https://bb.ok.com.br/pa	1	4	82	2	9677,42

Obs: Os dados em destaque não foram utilizados no cálculo do modelo.

ANEXO C – DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Contato	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Site	Texto	Texto	Endereço ou sitio da internet	sim
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	sim
Padrão de acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão de acabamento do imóvel. (1 = Mínimo, 2 = Baixo, 3 = Normal/médio, 4 = Alto, 5 = Luxo)	sim
Distância até a praia	Numérica	Quantitativa	Distância até a praia medida em m (metros)	sim
Dormitórios	Numérica	Dicotomica	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m ²)	sim

ANEXO D – ANÁLISE DE DADOS – SISDEA (RELATÓRIO ORIGINAL)

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- AVI - 1 - FELIPE TARDETTI

2) **Data de referência:**

- sexta-feira, 2 de setembro de 2022

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	33
Dados utilizados no modelo:	31

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.8899838 / 0.8899838
Coeficiente de determinação:	0.7920712
Fisher - Snedecor:	24.76
Significância do modelo (%):	0.01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

6) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	3.23%

7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	17800737.160	4	4450184.290	24.761
Não Explicada	4672921.717	26	179727.758	
Total	22473658.877	30		

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coeficiente	t	Sig(%)	transf
Vagas de garagem	1,42	1,00	2,00	578,27	2,34	2,72	x
Padrão de acabamento	3,48	3,00	5,00	681,67	5,38	0,01	x
Distância até a praia	6,07	3,91	7,23	-713,44	-7,40	0,01	ln(x)
Dormitórios	2,48	2,00	3,00	-837,32	-3,60	0,13	x
Valor unitário	6.269,33	4.270,91	8.172,41	9.484,17	14,18	0,01	y

Análise da Variância				
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	17800737,2	4	4450184,3	24,7607
Não explicada	4672921,72	26	179727,76	
Total	22473658,9	30		

8) Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

Valor unitário = +9484.165307 +578.2692273 * Vagas de garagem +681.6661034 * Padrão de acabamento - 713.4407238 * ln (Distância até a praia) -837.3236689 * Dormitórios

Dados do bem avaliado:

Vagas de garagem: 1

Padrão de acabamento: 4 (Alto)

Distância até a praia: 700,00m

Dormitórios: 2

Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
6440,64411	6230,8243	6650,46393

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Vagas de garagem	x	2.34	2.72
Padrão de acabamento	x	5.38	0.01
Distância até a praia	ln(x)	-7.40	0.01
Dormitórios	x	-3.60	0.13
Valor unitário	y	14.18	0.01

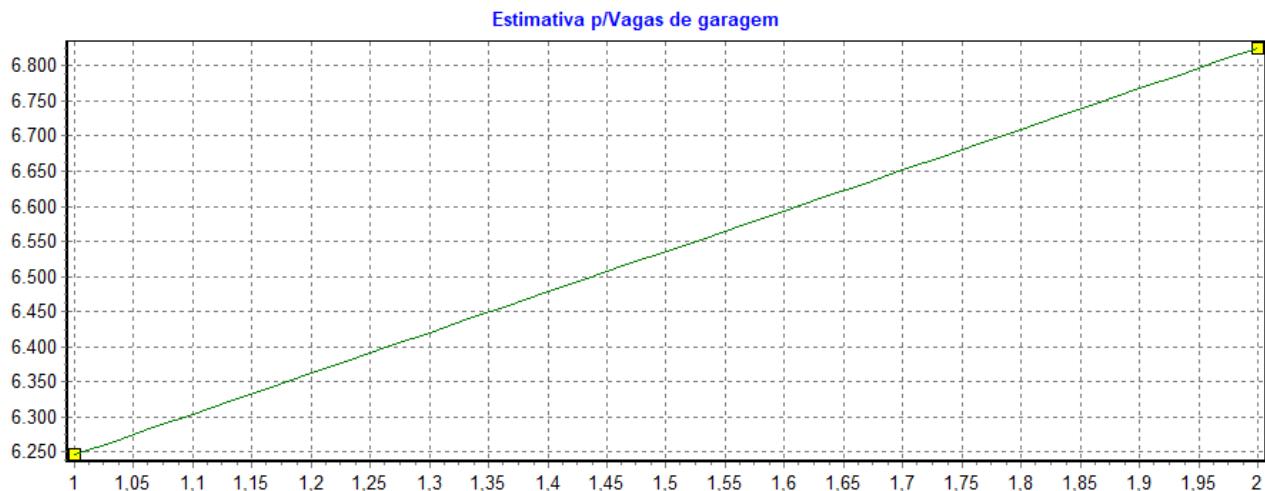
10) Correlações Parciais:

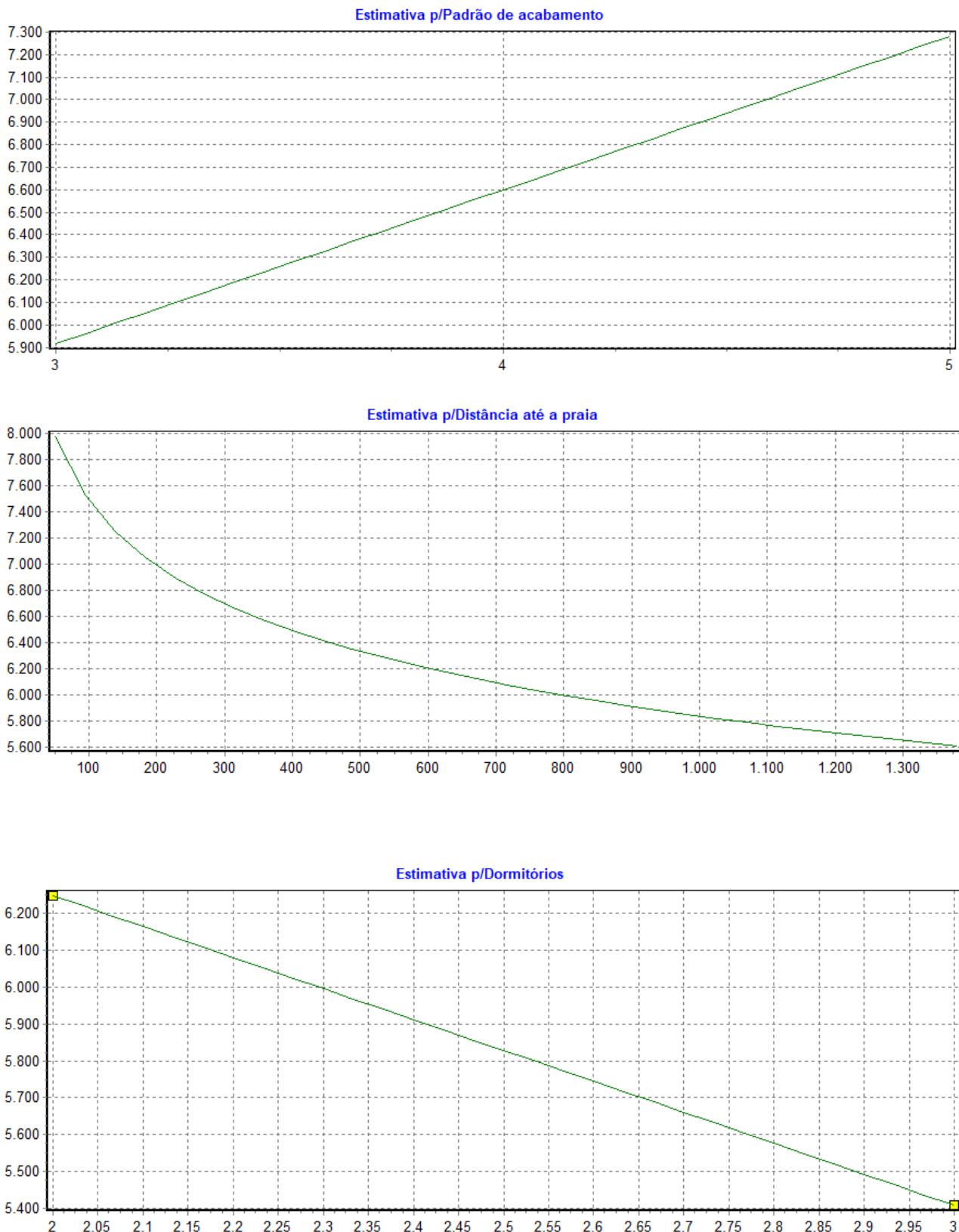
Correlações parciais para Vagas de garagem	Isoladas	Influência
Padrão de acabamento	0.52	0.09
Distância até a praia	0.16	0.31
Dormitórios	0.75	0.74
Valor unitário	0.16	0.42

Correlações parciais para Padrão de acabamento	Isoladas	Influência
Distância até a praia	0.19	0.65
Dormitórios	0.43	0.44
Valor unitário	0.40	0.73

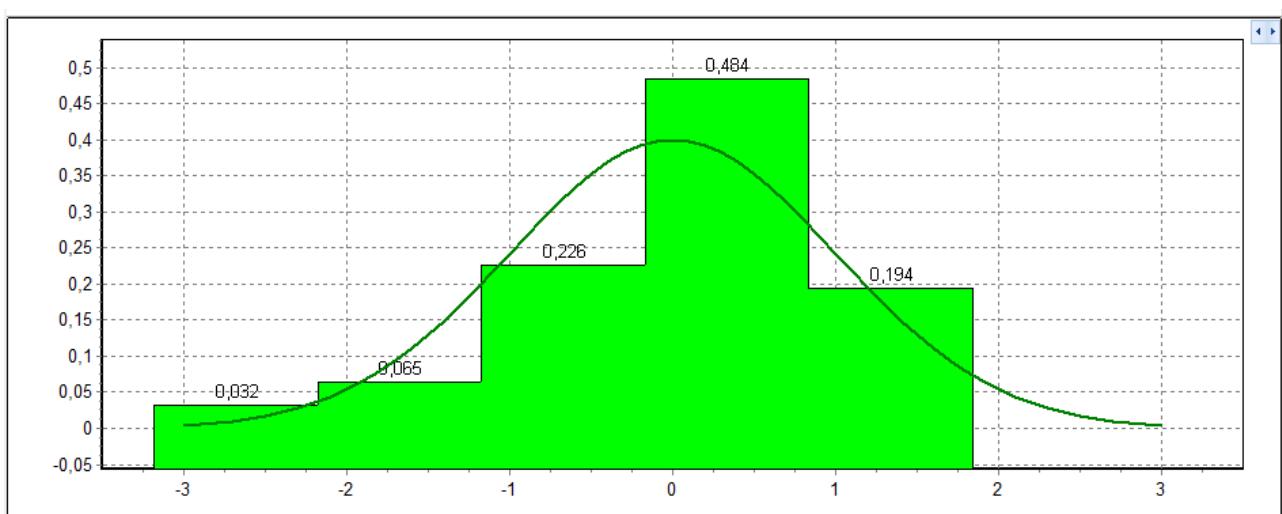
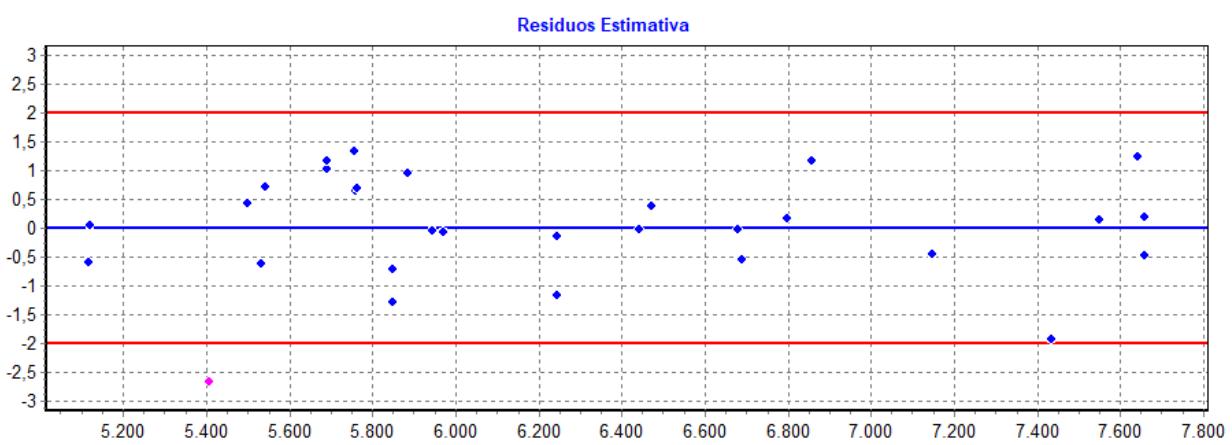
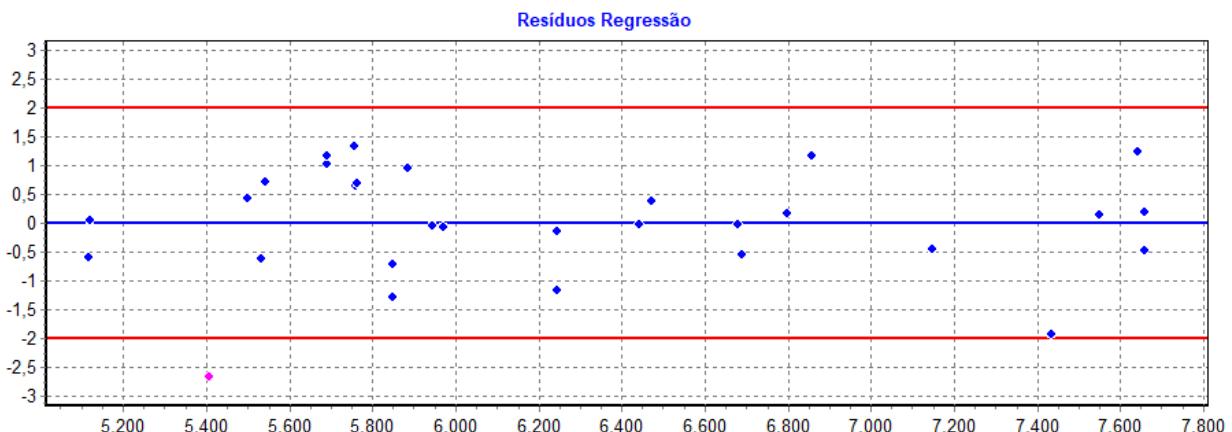
Correlações parciais para Distância até a praia	Isoladas	Influência
Dormitórios	0.23	0.40
Valor unitário	-0.63	0.82
Correlações parciais para Dormitórios	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0.15	0.58

11) Gráficos da função estimativa para as variáveis do modelo





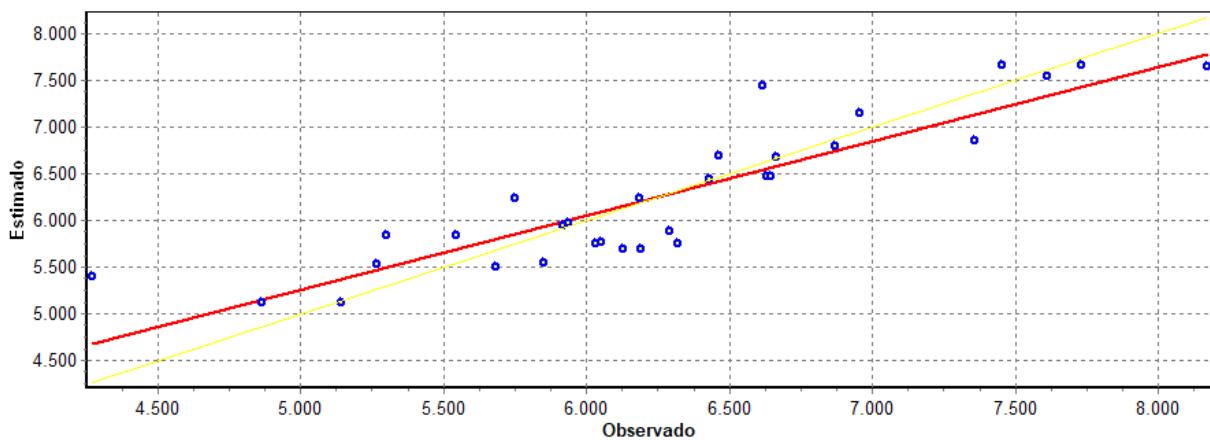
12) Enquadramento dos resíduos



Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
1	6.053,28	5.763,83	289,45	4,78%	0,68
2	5.937,50	5.971,05	-33,55	-0,57%	-0,08

3	6.129,03	5.690,98	438,05	7,15%	1,03
4	7.733,33	7.657,32	76,01	0,98%	0,18
5	5.681,82	5.499,92	181,90	3,20%	0,43
6	6.666,67	6.680,70	-14,03	-0,21%	-0,03
7	4.270,91	5.404,80	-1.133,89	-26,55%	-2,67
8	7.611,94	7.548,96	62,98	0,83%	0,15
9	6.461,54	6.689,34	-227,80	-3,53%	-0,54
10	6.428,57	6.440,64	-12,07	-0,19%	-0,03
11	4.865,85	5.116,11	-250,26	-5,14%	-0,59
12	6.187,50	6.243,30	-55,80	-0,90%	-0,13
13	6.646,63	6.472,79	173,84	2,62%	0,41
14	6.956,25	7.147,27	-191,02	-2,75%	-0,45
15	6.034,48	5.758,98	275,50	4,57%	0,65
16	8.172,41	7.641,79	530,62	6,49%	1,25
17	5.919,95	5.942,80	-22,85	-0,39%	-0,05
18	5.142,86	5.119,07	23,79	0,46%	0,06
19	5.267,86	5.531,41	-263,55	-5,00%	-0,62
20	6.290,32	5.883,37	406,95	6,47%	0,96
21	6.190,48	5.690,98	499,50	8,07%	1,18
22	6.617,65	7.432,99	-815,34	-12,32%	-1,92
23	5.850,00	5.541,90	308,10	5,27%	0,73
24	6.321,84	5.754,39	567,45	8,98%	1,34
25	5.747,74	6.243,30	-495,56	-8,62%	-1,17
26	6.869,57	6.798,08	71,49	1,04%	0,17
27	7.456,52	7.657,32	-200,80	-2,69%	-0,47
28	6.633,33	6.472,79	160,54	2,42%	0,38
29	7.358,49	6.857,99	500,50	6,80%	1,18
30	5.301,20	5.847,58	-546,38	-10,31%	-1,29
31	5.543,80	5.847,58	-303,78	-5,48%	-0,72

13) Gráfico de aderência



Dado	Observado	Estimado
1	6.053,28	5.763,83
2	5.937,50	5.971,05
3	6.129,03	5.690,98
4	7.733,33	7.657,32
5	5.681,82	5.499,92
6	6.666,67	6.680,70
7	4.270,91	5.404,80
8	7.611,94	7.548,96
9	6.461,54	6.689,34
10	6.428,57	6.440,64
11	4.865,85	5.116,11
12	6.187,50	6.243,30
13	6.646,63	6.472,79
14	6.956,25	7.147,27
15	6.034,48	5.758,98
16	8.172,41	7.641,79
17	5.919,95	5.942,80
18	5.142,86	5.119,07
19	5.267,86	5.531,41
20	6.290,32	5.883,37
21	6.190,48	5.690,98
22	6.617,65	7.432,99
23	5.850,00	5.541,90
24	6.321,84	5.754,39
25	5.747,74	6.243,30
26	6.869,57	6.798,08
27	7.456,52	7.657,32
28	6.633,33	6.472,79
29	7.358,49	6.857,99
30	5.301,20	5.847,58
31	5.543,80	5.847,58

ANEXO E – TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis	Completa quanto às variáveis	Adoção de situação	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado,	6 ($k+1$), onde k é o número de variáveis	4 ($k+1$), onde k é o número de variáveis	3 ($k+1$), onde k é o número de variáveis	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III

ANEXO F – GRAU DE PRECISÃO

Segundo tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14653-2 o grau de precisão deve estar de acordo com a tabela abaixo:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Conforme modelagem realizada no SISDEA, o grau de precisão obtido foi de 6,52%, portanto o presente estudo enquadra-se no **GRAU DE PRECISÃO III**.

Imovel	Valor	Max.	Min.	%Amp.	%Max.	%Min.
1	6.440,64	6.650,46	6.230,82	6,52	3,26	3,26

ANEXO G – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART)



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Paraíba

INICIAL

1. Responsável Técnico

FELIPE TARDETTI

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: **1711747734**

Registro: **17671PB**

2. Dados do Contrato

Contratante: **JOAO PESSOA TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DA PARAIBA**

CPF/CNPJ: **09.283.185/0001-63**

PRAÇA JOÃO PESSOA

Nº: **SN**

Complemento:

Bairro: **CENTRO**

Cidade: **JOÃO PESSOA**

UF: **PB**

CEP: **58013140**

Contrato: **0827016-83.2018.8.15.2001**

Celebrado em: **01/11/2021**

Valor: **R\$ 1.870,00**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional: **Outros**

3. Dados da Obra/Serviço

RUA NAPOLEÃO GOMES VARELA

Nº: **620**

Complemento:

Bairro: **BESSA**

Cidade: **JOÃO PESSOA**

UF: **PB**

CEP: **58035080**

Data de Início: **08/09/2022**

Previsão de término: **01/11/2022**

Coordenadas Geográficas: **0, 0**

Finalidade: **Judicial**

Código: **Não Especificado**

Proprietário: **FRANCISCO ADELSON DE LACERDA**

CPF/CNPJ: **044.555.764-87**

4. Atividade Técnica

1 - DIRETA

19 - PERÍCIA > OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > EDIFICAÇÃO > #1177 - ALVENARIA

Quantidade

324,12

m²

27 - AVALIAÇÃO > OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > EDIFICAÇÃO > #1177 - ALVENARIA

324,12

m²

21 - LAUDO > OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > EDIFICAÇÃO > #1177 - ALVENARIA

5,00

un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

Processo nº 0827016-83.2018.8.15.2001 PERÍCIA JUDICIAL EM CINCO APARTAMENTOS, CONTEMPLANDO ANÁLISE DE CONTRATO E DE CERTIDÕES, CONFERÊNCIA DE ÁREA E AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA. AP 101 - 75,90 M² COM 3 DORMITÓRIOS AP 204 - 57,72 M² COM 2 DORMITÓRIOS AP 303 E 403 - 54,80 M² COM 2 DORMITÓRIOS AP 502 - 80,90 M² COM 3 DORMITÓRIOS

6. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-PB, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declararam concordar.

7. Entidade de Classe

NENHUMA - NAO OPTANTE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

FELIPE TARDETTI - CPF: 010.269.209-22

, _____ de _____ de _____
Local data

JOAO PESSOA TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DA PARAIBA - CNPJ: 09.283.185/0001-63

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

* O comprovante de pagamento deverá ser apensado para comprovação de quitação

10. Valor

Valor da ART: **R\$ 88,78**

Registrada em: **21/09/2022**

Valor pago: **R\$ 88,78**

Nossa Número: **3754688**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-pb.sitac.com.br/publico/>, com a chave: ycA7Z
Impresso em: 21/09/2022 às 19:52:00 por: , ip: 168.0.235.106



LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Solicitante: Joao Pessoa Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba

Processo: 0827016-83.2018.8.15.2001

Proprietário: DRX Construções e Incorporações Ltda

Objetivo: Definição do valor de mercado de apartamento

Finalidade: Perícia Judicial

Endereço completo do imóvel: Rua Napoleão Gomes

Varela, 620, Bessa, João Pessoa

Cep: 58.035-080 UF: PB

Área construída: 54,80m²



Imagen 1 - Fachada do imóvel

Método(s) utilizado(s):

Método comparativo direto de dados de mercado por regressão linear.

Especificação (fundamentação/precisão):

Grau II (fundamentação) e Grau III (Precisão)

Resultados da avaliação:

- Valor de mercado para a venda do imóvel:

Apartamento 403: R\$ 356.470,00 (trezentos e cinquenta e seis mil, quatrocentos e setenta reais).

Dados e assinatura do RT do Laudo de Avaliação:

Eng. Civil Felipe Tardetti – CREA 17671PB

João Pessoa, 05 de setembro de 2022

1 SOLICITANTE

Joaо Pessoa Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba

2 PROPRIETÁRIO

DRX Construções e Incorporações Ltda

3 OBJETO DA AVALIAÇÃO

3.1 Tipo de bem

Apartamento Residencial.

4 FINALIDADE DO LAUDO

Este laudo tem como finalidade fornecer embasamento para responder aos quesitos da perícia judicial em questão.

5 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo deste laudo de avaliação é a determinação valor de mercado do imóvel, que é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, com base em pesquisas do mercado imobiliário, considerações da situação econômica do mercado em que os imóveis estão inseridos, determinando-se assim o valor mais provável pelo qual o bem seria transacionado nas condições aqui expostas.

6 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para a elaboração deste trabalho foram adotadas as informações constantes na matrícula nº 114.478 e a visita técnica, tomando-se como verdadeiras e válidas.

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 Descrição do imóvel

Trata-se de um apartamento residencial novo, habitado, padrão alto.

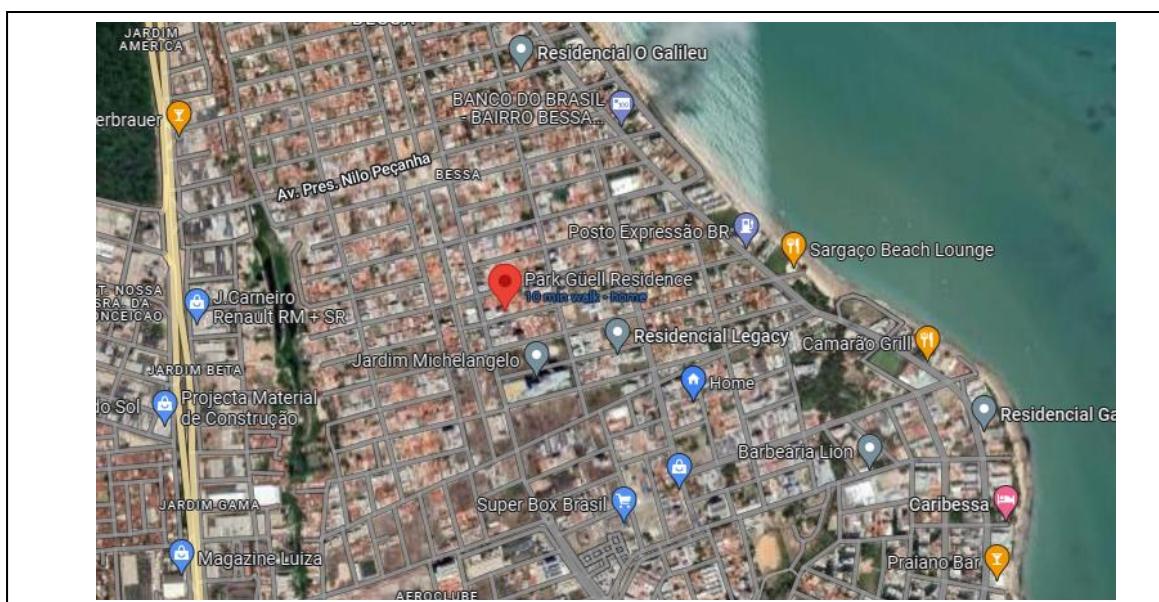
Endereço: Rua Napoleão Gomes Varela, 620, Bessa, João Pessoa-PB

Matrícula: 114.478

O imóvel é constituído de área de serviço, cozinha, sala, varanda, 1 suíte, 2 dormitórios, 1 WC Social, 1 vaga de garagem.

Principais acessos ao imóvel:

- 1) Avenida Nilo Peçanha
- 2) Rua Paulo Roberto de Souza Acioly
- 3) Avenida Afonso Pena



Vias comerciais próximas ao imóvel:

- 4) Avenida Nilo Peçanha
- 5) Rodovia BR-230 – Estrada de Cabedelo

Conforme vistoria de reconhecimento da região onde se insere o imóvel avaliando, pode-se concluir que ele está situado a 700 m da praia do Bessa, observa-se que próximos do imóvel avaliando há mercados, salão de cabeleireiro, igrejas, posto de combustível, escolas, posto de saúde, academias, entre outros.

Quanto à microrregião pode-se observar que o bairro é novo e está em crescimento, com vários empreendimentos novos e imóveis em sua maioria com padrão construtivo médio e alto.

A região possui topografia plana, infraestrutura com pavimentação asfáltica ou poliédrica, fornecimento de energia elétrica, abastecimento de água e coleta de esgoto por sistema de esgotamento sanitário operado pela Cagepa.

O nível social varia entre médio a alto.

7.2 Vistoria

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 08 de agosto de 2022 na parte da manhã. Procedeu-se a vistoria pelo aspecto interno do imóvel e externo na área comum do condomínio, garagem e região em que o imóvel está localizado, com objetivo de identificar as características importantes na formação dos preços do imóvel.

7.3 Documentação

Foi analisada a matrícula.

O imóvel encontra-se registrado na matrícula nº 114.478, está cadastrado na prefeitura municipal de João Pessoa-PB, sob o Inscrição Imobiliária 425556-9, com informações de lote 0147 e quadra 22.

7.4 Diagnóstico do mercado

João Pessoa é a capital do estado da Paraíba, localiza-se no Nordeste, a população da cidade foi calculada segundo estimativa do IBGE para 2021 de 825.796 habitantes.

A cidade localiza-se na porção mais oriental das Américas e do Brasil, a capital paraibana conta com um litoral de cerca de 24 quilômetros de extensão, nove praias só no município, possui um grande polo turístico, industrial e comercial.

O avaliado se encontra bem localizado. O bairro é novo e foram observados vários novos empreendimentos. A quantidade de imóveis para comercialização é alta.

Considerando que o avaliado é novo e comparando com os imóveis do bairro e os imóveis à venda, pode-se concluir que a absorção do mercado e sua liquidez será média. O público-alvo deste imóvel é voltado para famílias e casais de classe social média a alta.

8 METODOLOGIA UTILIZADA

Após concluída as pesquisas mercadológicas da região, conclui-se que a metodologia que melhor reflete a condição de venda do imóvel é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – MCDDM.

A pesquisa imobiliária na região foi realizada nos meses de agosto e setembro de 2022, entre os dias 26/08 a 05/09.

Para a metodologia empregada foram elaborados cálculos com base na metodologia de cálculo inferencial estatístico com o auxílio do programa de regressa linear múltipla SISDEA.

9 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

9.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Com base nas tabelas da NBR 14653 que tratam o enquadramento dos laudos de avaliação, podemos determinar que o presente trabalho se encontra enquadrado no:

Grau de fundamentação II

9.2 GRAU DE PRECISÃO

Com base nas tabelas da NBR 14653 que tratam o enquadramento dos laudos de avaliação, podemos determinar que o presente trabalho se encontra enquadrado no:

Grau de precisão III

10 PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS

Conforme anexo B.

11 DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

Conforme Anexo C.

12 TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Para se obter o valor de mercado do apartamento por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 33 (trinta e três) elementos coletados e 31 (trinta e um) efetivamente utilizados, atendendo os preceitos da NBR14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, valor unitário (R\$/m²), e 5 variáveis independentes:

A descrição das variáveis utilizadas e o tratamento dos dados encontram-se nos anexos C e D deste Laudo.

13 RESULTADO DA AVALIAÇÃO E SUA DATA DE REFERÊNCIA

Com base no trabalho elaborado avalia-se o imóvel em R\$ 352.947,07 (trezentos e cinquenta e dois mil, novecentos e quarenta e sete reais e sete centavos), ou arredondando-se até o limite de 1%, conforme item 6.8.1 – item a, da NBR 14.653-1/2019, temos o seguinte valor:

Valor do imóvel: R\$ 356.470,00 (trezentos e cinquenta e seis mil, quatrocentos e setenta reais) Data base: 05/09/2022.

14 QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Felipe Tardetti, Engenheiro Civil - CREA 17671PB, CPF 010.209.269-22.

João Pessoa, 05 de setembro de 2022.

ANEXO A – DOCUMENTAÇÃO DOMINIAL



Número: **0827016-83.2018.8.15.2001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **7ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **24/05/2018**

Valor da causa: **R\$ 60.000,00**

Assuntos: **Indenização por Dano Material, Transação, Espécies de Contratos, Indenização por Dano Moral, Troca ou Permuta**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
FRANCISCO ADELSON DE LACERDA (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
MARIA DA GUIA CORREIA RANGEL (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
DRX CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA - ME (REU)	Vladimir Miná Valadares de Almeida (ADVOGADO)
FELIPE TARDETTI (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
17071 990	08/10/2018 20:03	REGISTRO DE INCORPORAÇÕES- CERTIDAO- otimizado 1	Documento de Comprovação

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL



Titular: Bela Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

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

C E R T I D Ã O

C E R T I F I C O autorizado pela lei e a pedido verbal de pessoa interessada que revendo a Matrícula 114.478 de Registro Geral do 2º Ofício do Registro de Imóveis (Zona Norte) da Comarca desta capital de meu cargo dele sob o numero de ordem R-3-114.478 desta data de 28 de dezembro de 2015, consta Incorporação: Nos termos do Instrumento Particular de Incorporação de Condomínio datado de 16 de novembro de 2015, devidamente assinado e arquivado com plantas e demais documentos apresentados, a Firma DRX CONSTRUÇÕES & INCORPORAÇÕES LTDA, com sede no BR 230, KM 12, Lote B-1, Quadra A, 11034, Sala 605, Loteamento Costa Verde, Cabedelo/PB, CNPJ n. 13.519.638/0001-85, representada pelos sócios a Sra. MARIA DE FÁTIMA ROCHA, brasileira, divorciada, empresária, CPF n. 204.012.804-20 e RG n. 530911-SSP/PB, residente na Rua Eutiquiano Barreto, n. 645, nesta cidade, neste ato representada pelo Sr. Rafael Rocha de Oliveira, brasileiro, casado empresário, CPF n. 045.646.554-50 e RG n. 2664121-SSP/PB, residente na Av. Mar Vermelho, n. 173, Ap. 201, Intermares, Cabedelo-PB, conforme procuração lavrada no Cartório Figueiredo Dornelas, 1º Ofício de Notas desta cidade, no livro n. 0547, as fls. 131, em data de 08/05/2015, e DANIELL ALYSSON ARAÚJO DE ALMEIDA, brasileiro, solteiro, empresário, CPF n. 012.912.614-43 e RG n. 2780297-2ª via-SSP/PB, residente na Rua Aurélio M. de Albuquerque, n. 52, Jardim Cidade Universitária, nesta cidade, atribuiu destinação condoninal ao imóvel Lote de terreno próprio sob nº 147, situado a Rua Napoleão Gomes Varela, no bairro do Bessa, nesta cidade, para que cada unidade constitua uma unidade vendável conforme determina a Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, ao Edifício Residencial que terá a denominação de **EDIFÍCIO RESIDENCIAL PARK GUELL**, destina-se à moradia Multifamiliar, de Uso Residencial, será composto de 01 (um) bloco, com um total de 11 (onze) Pavimentos (Pavimento Térreo (Pilotis), Pavimento de Mezanino, 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º e 8º Pavimentos, e 9º Pavimento (Cobertura)

1

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Alto do Cabo Branco - João Pessoa / PB
Tel.: (83) 3219-1234 / Fax: (83) 3252-2322 - CNPJ: 09.362.310/0001-20 - www.eunapiotorres.com.br

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

**Eunápio Torres**
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Titular: Bela Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

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

e Coberta. O Edifício possui 04 (quatro) apartamentos por Pavimento tipo (1º Pav. ao 8º Pav.), perfazendo um total de 32 (trinta e duas) unidades residenciais autônomas em todo o Condomínio. A Edificação possui uma área de construção privativa real de 2.154,56m², área de uso comum de 1.305,74m², área de vagas de garagens de 572,60m², perfazendo uma área de construção real global de 4.032,90m², assim distribuídos. **PAVIMENTO TÉRREO (PILOTIS):** Será composto de: guarita de segurança com sala de apoio e Wc de serviço, hall/circulação de entrada social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, salão de festas com copa, Wcs sociais masculino e feminino, depósito de uso da administração do condomínio, mini quadra, playground, casa de bombas/generator/gás, pilotis com 29 (vinte e nove) vagas de garagens para automóveis de passeio de pequeno porte, rampas de acesso, área para circulação de pedestres e automóveis, jardineiras e reservatório d'água inferior. **PAVIMENTO MEZANINO:** Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, salão para academia, Wcs sociais masculino e feminino, brinquedoteca, sala do síndico para uso da administração do condomínio, pilotis com 22 (vinte e duas) vagas de garagens para automóveis de passeio de pequeno porte, rampas de acesso, área para circulação de pedestres e automóveis e jardineiras. **1º PAVIMENTO:** Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, áreas técnicas e 04 (quatro) apartamentos de n°s 101, 102, 103 e 104. **2º PAVIMENTO:** Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, áreas técnicas e 04 (quatro) apartamentos de n°s 201, 202, 203 e 204. **3º PAVIMENTO:** Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, áreas técnicas e 04 (quatro) apartamentos de n°s 301, 302, 303 e 304. **4º PAVIMENTO:** Será composto de:

2

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Altiplano Cabo Branco - João Pessoa / PB
Tel.: (83) 3219-1234 / Fax: (83) 3252-2322 - CNPJ: 09.362.310/0001-20 - www.eunapiotorres.com.br

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.



Assinado eletronicamente por: Vladimir Miná Valadares de Almeida - 08/10/2018 20:02:57
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=18100820025702400000016627443>
Número do documento: 18100820025702400000016627443

Num. 17071990 - Pág. 2



21/09/2022

Número: **0827016-83.2018.8.15.2001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **7ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **24/05/2018**

Valor da causa: **R\$ 60.000,00**

Assuntos: **Indenização por Dano Material, Transação, Espécies de Contratos, Indenização por Dano Moral, Troca ou Permuta**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
FRANCISCO ADELSON DE LACERDA (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
MARIA DA GUIA CORREIA RANGEL (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
DRX CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA - ME (REU)	Vladimir Miná Valadares de Almeida (ADVOGADO)
FELIPE TARDETTI (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
17071 998	08/10/2018 20:03	REGISTRO DE INCORPORAÇÕES- CERTIDAO- otimizado 2	Documento de Comprovação

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL



Titular: Bela Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

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

circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, áreas técnicas e 04 (quatro) apartamentos de nºs 401, 402, 403 e 404.

5º PAVIMENTO: Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, áreas técnicas e 04 (quatro) apartamentos de nºs 501, 502, 503 e 504.

6º PAVIMENTO: Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, áreas técnicas e 04 (quatro) apartamentos de nºs 601, 602, 603 e 604.

7º PAVIMENTO: Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, áreas técnicas e 04 (quatro) apartamentos de nºs 701, 702, 703 e 704.

8º PAVIMENTO: Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, áreas técnicas e 04 (quatro) apartamentos de nºs 801, 802, 803 e 804.

9º PAVIMENTO (COBERTURA): Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, áreas técnicas e 04 (quatro) apartamentos de nºs 801, 802, 803 e 804.

APARTAMENTOS DE N°S 201, 301, 401, 501, 601 E 701: Será composto cada um de: sala de estar/jantar, circulação, varanda, 03 (três) quartos sociais, sendo 02 (dois) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social, e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 75,90m², área de uso comum de 46,6105m² e área de vaga de garagens de 21,60m², perfazendo uma área de construção real global de 144,1105m², fração ideal de 0,035697 e cota ideal do terreno de 38,5524m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens, conjugadas, para automóvel de passeio de pequeno porte, sendo uma coberta e uma parcialmente coberta, situadas no pilotis do pavimento térreo.

APARTAMENTOS DE N°S 201, 301, 401, 501, 601 E 701: Será composto cada um de: sala de estar/jantar, circulação, varanda, 03 (três) quartos sociais, sendo 02 (dois) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social, e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 75,90m², área de uso comum de 46,6105m² e área de vaga de garagens de 21,60m², perfazendo uma área de construção real global de 144,1105m², fração ideal de 0,035697 e cota ideal do terreno de 38,5524m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens, conjugadas, para automóvel de passeio de pequeno porte, sendo uma coberta e uma parcialmente coberta, situadas no pilotis do pavimento térreo.

3

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Sítio Cabo Branco - João Pessoa / PB
Tel.: (83) 3219-1234 / Fax: (83) 3252-2322 - CNPJ: 09.362.310/0001-20 - www.eunapiotorres.com.br

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.



Assinado eletronicamente por: Vladimir Miná Valadares de Almeida - 08/10/2018 20:02:57
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=18100820025783800000016627451>
Número do documento: 18100820025783800000016627451

Num. 17071998 - Pág. 1

Documento 8 página 12 assinado, do processo n° 2023047271, nos termos da Lei 11.419. ADME.11311.49761.65010.41805-4
Data: 21/03/2023 09:17
Pelo: Lucia Gomes Ferreira [396.756.884-91] em 21/03/2023 09:17

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

**Eunápio Torres**
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Titular: Bela Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

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

102, 202, 302, 402, 602 E 702: Será composto cada um de: sala de estar/jantar, circulação, varanda, 03 (três) quartos sociais, sendo 02 (dois) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 80,90m², área de uso comum de 49,3325m² e área de vaga de garagens 21,60m², perfazendo uma área de construção real global de 151,8325m², fração ideal de 0,037781 e cota ideal do terreno de 40,8037m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens, conjugadas, para automóvel de passeio de pequeno porte, sendo uma coberta e uma parcialmente coberta, situadas no pilotis do pavimento térreo. **APARTAMENTO DE Nº 101:** Será composto de: sala de estar/jantar, circulação, varanda, 03 (três) quartos sociais, sendo 02 (dois) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 75,90m², área de uso comum de 43,6055m² e área de vaga de garagens 12,00m², perfazendo uma área de construção real global de 131,5055m², fração ideal de 0,033395 e cota ideal do terreno de 36,0669m² e está vinculado a 01 (uma) vaga de garagem descoberta para automóvel de passeio de pequeno porte, situada no pilotis do pavimento de mezanino. **APARTAMENTO DE Nº 801:** Será composto de: sala de estar/jantar, circulação, varanda, 03 (três) quartos sociais, sendo 02 (dois) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 75,90m², área de uso comum de 47,1985m² e área de vaga de garagens 21,60m², perfazendo uma área de construção real global de 144,6985m², fração ideal de 0,036147 e cota ideal do terreno de 39,0387m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens cobertas, conjugadas, para automóvel de passeio de pequeno porte, situadas no pilotis do pavimento mezanino. **APARTAMENTO DE Nº 502:** Será composto de: sala de estar/jantar, circulação, varanda, 03 (três) quartos sociais, sendo 02 (dois) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 80,90m², área de uso comum de 46,3275m² e área de vaga de garagem 12,00m², perfazendo uma área de construção real global de 139,2275m², fração ideal de 0,035480 e

4

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Alto do Cabo Branco - João Pessoa / PB
Tel.: (83) 3219-1234 / Fax: (83) 3252-2322 - CNPJ: 09.362.310/0001-20 - www.eunapiotorres.com.br

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.



Assinado eletronicamente por: Vladimir Miná Valadares de Almeida - 08/10/2018 20:02:57
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=18100820025783800000016627451>
Número do documento: 18100820025783800000016627451

Num. 17071998 - Pág. 2

Documento 8 página 13 assinado, do processo nº 2023047271, nos termos da Lei 11.419. ADME.11311.49761.65010.41805-4
Data: 21/03/2023 09:17
Assinante: Lucia Gomes Ferreira [396.756.884-91] em 21/03/2023 09:17



21/09/2022

Número: **0827016-83.2018.8.15.2001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **7ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **24/05/2018**

Valor da causa: **R\$ 60.000,00**

Assuntos: **Indenização por Dano Material, Transação, Espécies de Contratos, Indenização por Dano Moral, Troca ou Permuta**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
FRANCISCO ADELSON DE LACERDA (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
MARIA DA GUIA CORREIA RANGEL (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
DRX CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA - ME (REU)	Vladimir Miná Valadares de Almeida (ADVOGADO)
FELIPE TARDETTI (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
17072 012	08/10/2018 20:03	REGISTRO DE INCORPORAÇÕES- CERTIDAO- otimizado 3	Documento de Comprovação



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRALTitular: Bel^a Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

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

cota ideal do terreno de 38,3182m² e está vinculado a 01 (uma) vaga de garagem descoberta para automóvel de passeio de pequeno porte, situada no pilotis do pavimento mezanino.

APARTAMENTO DE N° 802: Será composto de: sala de estar/jantar, circulação, varanda, 03 (três) quartos sociais, sendo 02 (dois) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 80,90m², área de uso comum de 49,9204m² e área de vaga de garagem 25,20m², perfazendo uma área de construção real global de 156,0204m², fração ideal de 0,038232 e cota ideal do terreno de 41,2900m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens, para automóvel de passeio de pequeno porte, sendo 01 (uma) vaga coberta, situadas no pilotis do Pavimento térreo e 01 (uma) descoberta, situada no pilotis do pavimento de mezanino.

APARTAMENTOS DE N°S 103, 203, 303 E 403: Será composto cada um de: sala de estar/jantar, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 54,80m², área de uso comum de 32,0236m² e área de vaga de garagem 11,50m², perfazendo uma área de construção real global de 98,3236m², fração ideal de 0,024525 e cota ideal do terreno de 26,4873m² e está vinculado a 01 (uma) vaga de garagem descoberta para automóvel de passeio de pequeno porte, situada no pilotis do pavimento mezanino.

APARTAMENTOS DE N°S 503 E 603: Sera composto cada um de: sala de estar/jantar, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) com wc tipo suíte, 01 (um)wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 54,80m², área de uso comum de 32,1189m² e área de vaga de garagem 12,00m², perfazendo uma área de construção real global de 98,9189m², fração ideal de 0,024598 e cota ideal do terreno de 26,5661m² e está vinculado a 01 (uma) vaga de garagem descoberta para automóvel de passeio de pequeno porte, situada no pilotis do pavimento mezanino.

APARTAMENTO DE N° 703: Será composto de: sala de estar/jantar, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de

5

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Alto do Cabo Branco - João Pessoa / PB
Tel.: (83) 3219-1234 / Fax: (83) 3252-2322 - CNPJ: 09.362.310/0001-20 - www.eunapotorres.com.br

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.



Assinado eletronicamente por: Vladimir Miná Valadares de Almeida - 08/10/2018 20:03:00
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=18100820025857500000016627464>
Número do documento: 18100820025857500000016627464

Num. 17072012 - Pág. 1

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



ET Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL



Titular: Bela Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

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

serviço, com área de construção privativa real de 54,80m², área de uso comum de 35,7119m² e área de vaga de garagem 21,60m², perfazendo uma área de construção real global de 112,1119m², fração ideal de 0,027350 e cota ideal do terreno de 29,5379m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens cobertas, conjugadas, para automóvel de passeio de pequeno porte, situadas no pilotis do pavimento de mezanino. **APARTAMENTO DE Nº 803:** Será composto de: sala de estar/jantar, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 54,80m², área de uso comum de 34,4053m² e área de vaga de garagem 24,00m², perfazendo uma área de construção real global de 113,2053m², fração ideal de 0,026349 e cota ideal do terreno de 28,4573m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens descobertas, para automóvel de passeio de pequeno porte, situadas no pilotis do pavimento mezanino. **APARTAMENTOS DE NºS 104, 204 E 304:** Será composto cada um de: sala de estar/jantar, varanda, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 57,72m², área de uso comum de 33,6133m² e área de vaga de garagem 11,50m², perfazendo uma área de construção real global de 102,8333m², fração ideal de 0,025743 e cota ideal do terreno de 27,8021m² e está vinculado a 01 (uma) vaga de garagem descoberta para automóvel de passeio de pequeno porte, situada no pilotis do pavimento mezanino. **APARTAMENTOS DE NºS 404 E 504:** Será composto cada um de: sala de estar/jantar, varanda, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 57,72m², área de uso comum de 33,7085m² e área de vaga de garagem 12,00m², perfazendo uma área de construção real global de 103,4285m², fração ideal de 0,025816 e cota ideal do terreno de 27,8809m² e está vinculado a 01 (uma) vaga de garagem descoberta para automóvel de passeio de pequeno porte, situada no pilotis do pavimento de mezanino. **APARTAMENTO**

6

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Alto do Cabo Branco - João Pessoa / PB
Tel.: (83) 3219-1234 / Fax: (83) 3252-2322 - CNPJ: 09.362.310/0001-20 - www.eunapiotorres.com.br

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.



Assinado eletronicamente por: Vladimir Miná Valadares de Almeida - 08/10/2018 20:03:00
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=18100820025857500000016627464>
Número do documento: 18100820025857500000016627464

Num. 17072012 - Pág. 2

Documento 8 página 16 assinado, do processo nº 2023047271, nos termos da Lei 11.419. ADME.11311.49761.65010.41805-4
Data: 21/03/2023 09:17
Assinante: Lucia Gomes Ferreira [396.756.884-91] em 21/03/2023 09:17



21/09/2022

Número: **0827016-83.2018.8.15.2001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **7ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **24/05/2018**

Valor da causa: **R\$ 60.000,00**

Assuntos: **Indenização por Dano Material, Transação, Espécies de Contratos, Indenização por Dano Moral, Troca ou Permuta**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
FRANCISCO ADELSON DE LACERDA (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
MARIA DA GUIA CORREIA RANGEL (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
DRX CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA - ME (REU)	Vladimir Miná Valadares de Almeida (ADVOGADO)
FELIPE TARDETTI (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
17072-041	08/10/2018 20:03	REGISTRO DE INCORPORAÇÕES- CERTIDAO- otimizado 4	Outros Documentos

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL



Titular: Bela Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

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

DE Nº 604: Será composto de: sala de estar/jantar, varanda, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 57,72m², área de uso comum de 36,7136m² e área de vaga de garagem 21,60m², perfazendo uma área de construção real global de 116,0336m², fração ideal de 0,028117 e cota ideal do terreno de 30,3664m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens, conjugadas, para automóvel de passeio de pequeno porte, sendo uma coberta e uma parcialmente coberta, situadas no pilotis do pavimento térreo.

APARTAMENTO DE Nº 704: Será composto de: sala de estar/jantar, varanda, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 57,72m², área de uso comum de 37,3015m² e área de vaga de garagem 21,60m², perfazendo uma área de construção real global de 116,6215m², fração ideal de 0,028567 e cota ideal do terreno de 30,8527m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens cobertas, conjugadas, para automóvel de passeio de pequeno porte, situadas no pilotis do pavimento de mezanino.

APARTAMENTO DE Nº 804: Será composto de: sala de estar/jantar, varanda, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 57,72m², área de uso comum de 38,3086m² e área de vaga de garagem 25,30m², perfazendo uma área de construção real global de 121,3286m², fração ideal de 0,029339 e cota ideal do terreno de 31,6857m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens cobertas, para automóvel de passeio de pequeno porte, situadas no pilotis do pavimento térreo. Partes Comuns são todas aquelas a que se refere o Art. 3º da Lei 4.591 de 16 dezembro de 1964 e mui especialmente o solo em que se acha o mesmo construído, as fundações, pilares, vigas, lajes, telhados, escadas, circulação de acesso às unidades e ao condomínio; As paredes externas da edificação, os encanamentos d'água, luz, esgotos e telefones ate alcançar os pontos de interseção com ligações de propriedade dos condôminos;

7

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Rua Coim. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Altiplano Cabo Branco - João Pessoa / PB
Tel.: (83) 3219-1234 / Fax: (83) 3252-2322 - CNPJ: 09.362.310/0001-20 - www.eunapiotorres.com.br

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



ET Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL



Titular: Bela Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

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

As passagens laterais, os equipamentos e acessórios; as calhas, algeroz, cobertas, condutores d'água pluviais, reservatório d'água elevado e enterrado, os equipamentos de incêndio. São partes de propriedade de cada condômino. A Unidade indicada pela numeração correspondente, constituídas dos respectivos cômodos, área de discriminação, contida na escritura de aquisição, bem como as instalações internas, encanamentos e tubulações, etc., ate a interseção com o sistema tronco das linhas. Custo Global de acordo com a NBR-12.721 é de R\$ 3.920.549,02. DAS GARAGENS: O **EDIFÍCIO RESIDENCIAL PARK GUELL** possuirá 51 (cinquenta e uma) vagas de garagens para automóveis de passeio de pequeno porte, assim distribuídas: 29 (vinte e nove) vagas de garagens situadas no pilotis do pavimento térreo, sendo 16 (dezesseis) vagas cobertas e 13 (treze) vagas parcialmente cobertas e 22 (vinte e duas) vagas de garagens situadas no pilotis do pavimento mezanino, sendo 06 (seis) vagas cobertas e 16 (dezesseis) vagas descobertas. Eu, Ubimael da Silva Cunha Júnior, o digitei. O referido é verdade e dou fé.

Selo Digital: ACG92405-K6OV – Consulte a autenticidade em <https://selodigital.tjpb.jus.br>

João Pessoa, 28 de dezembro de 2015

O Oficial do Registro



8

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Altiplano Cabo Branco - João Pessoa / PB
Tel.: (83) 3219-1234 / Fax: (83) 3252-2322 - CNPJ: 09.362.310/0001-20 - www.eunapitorres.com.br

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.



Assinado eletronicamente por: Vladimir Miná Valadares de Almeida - 08/10/2018 20:03:03
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=18100820030204500000016627493>
Número do documento: 18100820030204500000016627493

Num. 17072041 - Pág. 2

Documento 8 página 19 assinado, do processo nº 2023047271, nos termos da Lei 11.419. ADME.11311.49761.65010.41805-4
Data: 21/03/2023 09:17
Assinante: Lucia Gomes Ferreira [396.756.884-91] em 21/03/2023 09:17

ANEXO B – PLANILHA DE DADOS

DADO	Endereço	Bairro	Contato	Sítie	Vagas de garagem	Padrão de acabamento	Distância até a praia	Dormitórios	Valor unitário
1	Rua Fernando Luiz Henrique dos Santos 2231	JARDIM OCEANIA	Cristiane Mendes	https://www.vivareal.co	1	3	215	3	6053 28
2	Rua Professor Maria Jacy Pinto Costa 51	JARDIM OCEANIA	Carlos J. R. Cabra	https://www.vivareal.co	1	3	520	2	5937,5
3	Rua Poeta Luiz Raimundo Batista de Carvalho 789	JARDIM OCEANIA	Tabira A. Depietri	https://www.vivareal.co	1	3	770	2	6129 03
4	Rua Poeta Luiz Raimundo Batista de Carvalho 225	JARDIM OCEANIA	Ronjio Correto	https://www.vivareal.co	2	5	230	3	7733 33
5	Rua José Simões de Araújo 61	JARDIM OCEANIA	Juciara C. N. Rodrigues	https://www.vivareal.co	2	3	700	3	5681 82
6	Rua Josemar Rodrigues de Carvalho 275	JARDIM OCEANIA	Ivanoka Guedes Bezerra	https://www.vivareal.co	1	4	500	2	6666 67
7	Rua Francisco Antônio Carneiro 235	BESSA	Rodrigo Lins	https://www.zeeimobiliaria.com.br	1	3	1150	2	4270 91
8	Rua Norberto de Castro Nogueira 1255	JARDIM OCEANIA	Luis C. M. Vilar	https://www.vivareal.co	2	4	333	2	7611 94
9	Avenida Campos Sales 266	JARDIM OCEANIA	Fabio Nóbrega Sousa	https://www.vivareal.co	1	3	190	2	6461 54
10	Rua Nápoléão Gomes Varela 620	BESSA	Fabio Nóbrega Sousa	https://www.vivareal.co	1	4	700	2	6428 57
11	Rua Juíza Ferreira de Melo 300	JARDIM OCEANIA	Fernando Meira Correto	https://www.imovelweb.com.br	1	3	533	3	4865 85
12	Rua Josué Guedes Pereira 100	BESSA	Ivanoska Guedes Bezerra	https://www.zapimoveis.com.br	2	4	642	3	6187 5
13	Rua Francisco Feitosa Páliot 50	AEROCLUBE	Candido Zavagna Muniz	https://www.zapimoveis.com.br	2	5	1210	3	6646 63
14	Av. Gov. Argemiro de Figueiredo 1607	JARDIM OCEANIA	Jason Dias	https://bb.ok.com.br/pa	1	3	100	2	6956 25
15	Rua Professor Maria Jacy Pinto Costa, 295	JARDIM OCEANIA	Adriano Madruga Cavalcanti	https://bb.ok.com.br/pa	1	3	700	2	6034 48
16	Rua Arthur Monteiro Paiva	BESSA	EXP Brasil Consultoria Imobiliária Ltda	https://bb.ok.com.br/pa	1	3	50	2	8172 41
17	Rua Doutor Desmaquias Ramos Maciel	BESSA	Olimize Imobiliária	https://bb.ok.com.br/pa	1	3	541	2	5919 95
18	Rua Marcelo Lins Mendonça 174		Heladio Holanda	https://bb.ok.com.br/pa	1	4	1380	3	5142 86
19	Rua Vanja Viana Sales, 103	AEROCLUBE	Virginia Batista Fariaz Onofre	https://www.vivareal.co	1	3	963	2	5267 86
20	Rua Canfora Maria da Glória Gouvêia de Vasconcelos, 151	JARDIM OCEANIA	Fabio Nóbrega Sousa	https://www.vivareal.co	1	3	588	2	6290 32
21	Rua Poeta Luiz Raimundo Batista de Carvalho, 789	JARDIM OCEANIA	Mauro Costa	https://www.vivareal.co	1	3	770	2	6190 48
22	Av. Gov. Argemiro de Figueiredo 2464	BESSA	Juliana Amres	https://www.zapimoveis.com.br	1	3	67	2	6617 65
23	Rua José Ferreira Ramos, 81	JARDIM OCEANIA	Igor Graziany	https://www.zapimoveis.com.br	2	3	660	3	5850
24	Rua Doutor Ivanildo Guedes 137	JARDIM OCEANIA	Andrezza Alves Muniz	https://www.zapimoveis.com.br	2	3	490	3	6321 84
25	Rua Josué Guedes Pereira 100	BESSA	João Silva Lira	https://www.zapimoveis.com.br	2	4	642	3	5477 74
26	Rua Norberto de Castro Nogueira, 1255	JARDIM OCEANIA	Luiz Brito	https://bb.ok.com.br/pa	2	4	295	3	6869 57
27	Rua Poeta Luiz Raimundo Batista de Carvalho 225	JARDIM OCEANIA	Luiz Brito	https://bb.ok.com.br/pa	2	5	230	3	7456 52
28	Rua Francisco Feitosa Páliot 50	AEROCLUBE	Pedro Sergio Dias de Oliveira Junior	https://bb.ok.com.br/pa	2	5	1210	3	6633 33
29	Av. Governador Argemiro de Figueiredo 155	JARDIM OCEANIA	Giselle Zambon	https://bb.ok.com.br/pa	1	3	150	2	7358 49
30	Rua Nápoléão Gomes Varela, 415	BESSA	André Luiz	https://bb.ok.com.br/pa	2	3	430	3	5301 2
31	Rua Nápoléão Gomes Varela, 415	BESSA	Gilmara A Souza	https://bb.ok.com.br/pa	2	3	430	3	5543 8
32	Rua Bila Sabino de Andrade 217	AEROCLUBE	Pedro Sergio Dias de Oliveira Junior	https://bb.ok.com.br/pa	2	4	845	3	4666 67
33	Av. Pres. Afonso Pena, 382	BESSA	Mônica Furianetto	https://bb.ok.com.br/pa	1	4	82	2	9677 42

Obs: Os dados em destaque não foram utilizados no cálculo do modelo.

ANEXO C – DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Contato	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Site	Texto	Texto	Endereço ou sitio da internet	sim
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	sim
Padrão de acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão de acabamento do imóvel. (1 = Mínimo, 2 = Baixo, 3 = Normal/médio, 4 = Alto, 5 = Luxo)	sim
Distância até a praia	Numérica	Quantitativa	Distância até a praia medida em m (metros)	sim
Dormitórios	Numérica	Dicotomica	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m ²)	sim

ANEXO D – ANÁLISE DE DADOS – SISDEA (RELATÓRIO ORIGINAL)

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- AVI - 1 - FELIPE TARDETTI

2) **Data de referência:**

- sexta-feira, 2 de setembro de 2022

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	33
Dados utilizados no modelo:	31

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.8899838 / 0.8899838
Coeficiente de determinação:	0.7920712
Fisher - Snedecor:	24.76
Significância do modelo (%):	0.01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

6) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	3.23%

7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	17800737.160	4	4450184.290	24.761
Não Explicada	4672921.717	26	179727.758	
Total	22473658.877	30		

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coeficiente	t	Sig(%)	transf
Vagas de garagem	1,42	1,00	2,00	578,27	2,34	2,72	x
Padrão de acabamento	3,48	3,00	5,00	681,67	5,38	0,01	x
Distância até a praia	6,07	3,91	7,23	-713,44	-7,40	0,01	ln(x)
Dormitórios	2,48	2,00	3,00	-837,32	-3,60	0,13	x
Valor unitário	6.269,33	4.270,91	8.172,41	9.484,17	14,18	0,01	y

Análise da Variância				
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	17800737,2	4	4450184,3	24,7607
Não explicada	4672921,72	26	179727,76	
Total	22473658,9	30		

8) Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

Valor unitário = +9484.165307 +578.2692273 * Vagas de garagem +681.6661034 * Padrão de acabamento - 713.4407238 * ln (Distância até a praia) -837.3236689 * Dormitórios

Dados do bem avaliado:

Vagas de garagem: 1

Padrão de acabamento: 4 (Alto)

Distância até a praia: 700,00m

Dormitórios: 2

Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
6440,64411	6230,8243	6650,46393

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Vagas de garagem	x	2.34	2.72
Padrão de acabamento	x	5.38	0.01
Distância até a praia	ln(x)	-7.40	0.01
Dormitórios	x	-3.60	0.13
Valor unitário	y	14.18	0.01

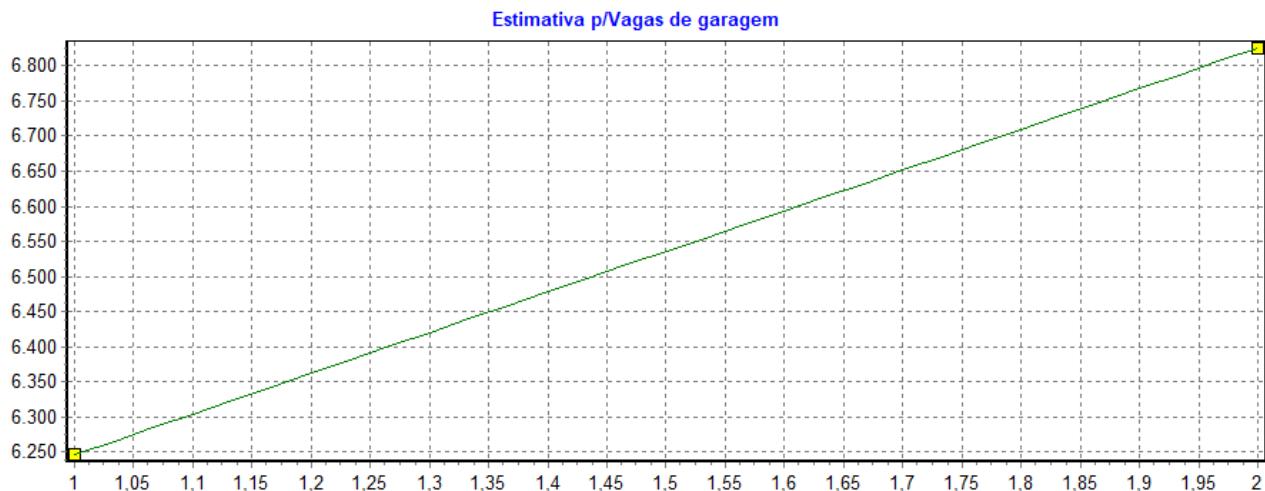
10) Correlações Parciais:

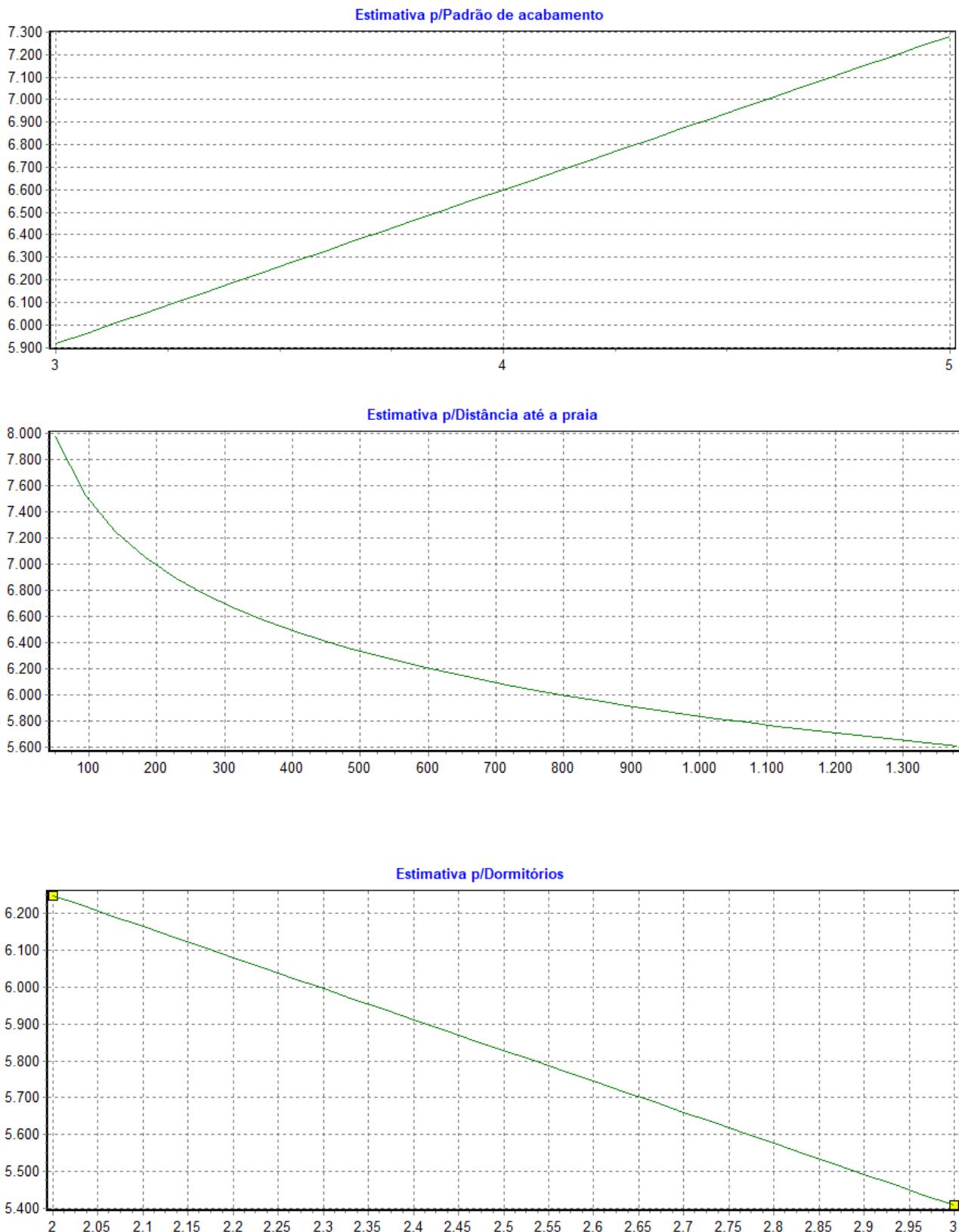
Correlações parciais para Vagas de garagem	Isoladas	Influência
Padrão de acabamento	0.52	0.09
Distância até a praia	0.16	0.31
Dormitórios	0.75	0.74
Valor unitário	0.16	0.42

Correlações parciais para Padrão de acabamento	Isoladas	Influência
Distância até a praia	0.19	0.65
Dormitórios	0.43	0.44
Valor unitário	0.40	0.73

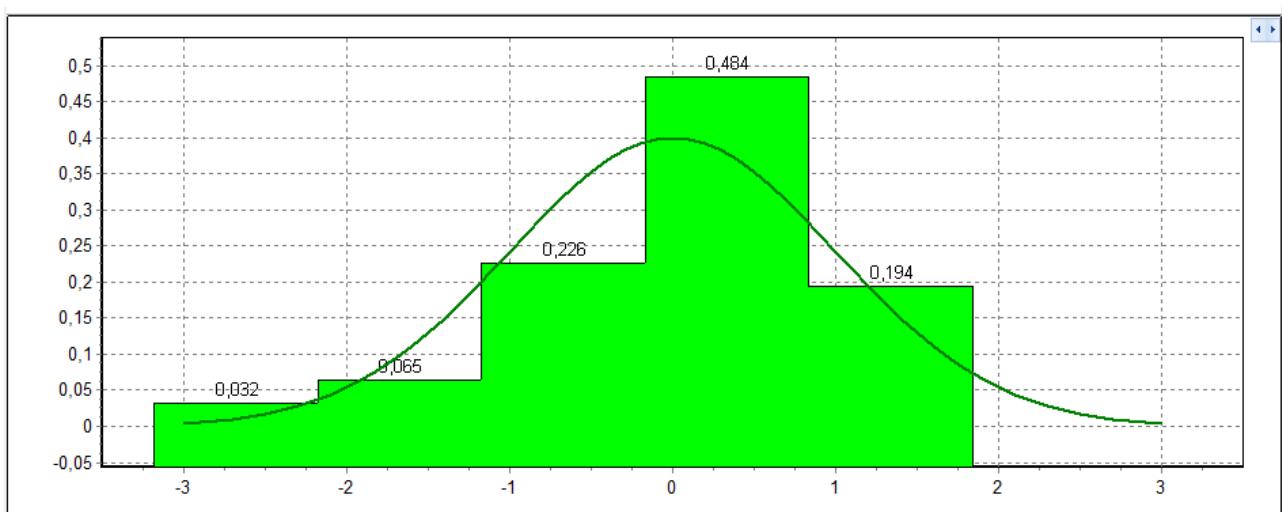
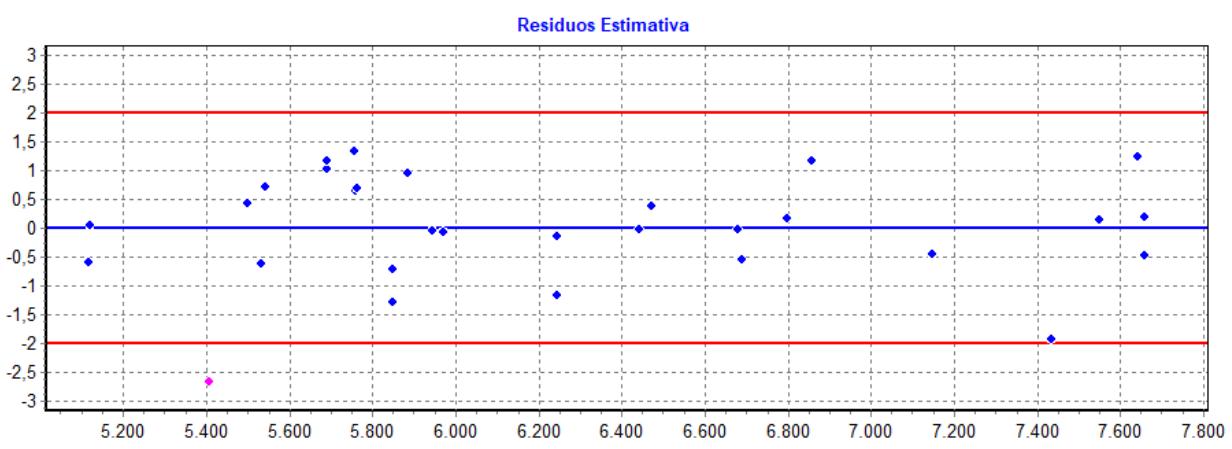
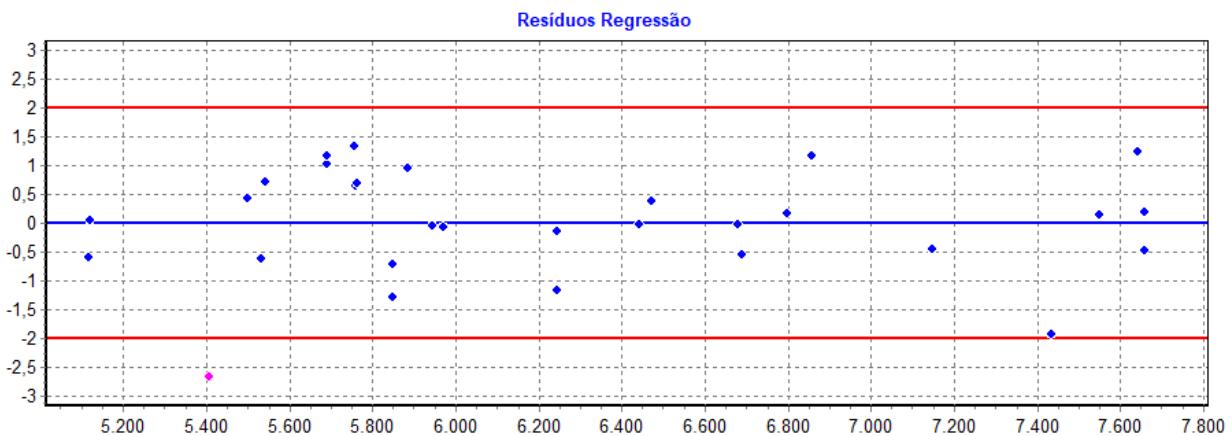
Correlações parciais para Distância até a praia	Isoladas	Influência
Dormitórios	0.23	0.40
Valor unitário	-0.63	0.82
Correlações parciais para Dormitórios	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0.15	0.58

11) Gráficos da função estimativa para as variáveis do modelo





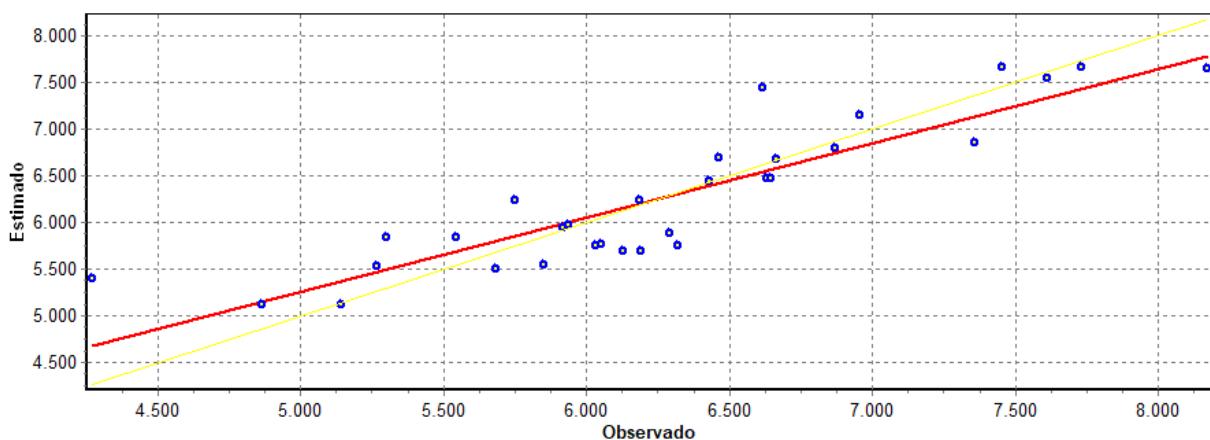
12) Enquadramento dos resíduos



Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
1	6.053,28	5.763,83	289,45	4,78%	0,68
2	5.937,50	5.971,05	-33,55	-0,57%	-0,08

3	6.129,03	5.690,98	438,05	7,15%	1,03
4	7.733,33	7.657,32	76,01	0,98%	0,18
5	5.681,82	5.499,92	181,90	3,20%	0,43
6	6.666,67	6.680,70	-14,03	-0,21%	-0,03
7	4.270,91	5.404,80	-1.133,89	-26,55%	-2,67
8	7.611,94	7.548,96	62,98	0,83%	0,15
9	6.461,54	6.689,34	-227,80	-3,53%	-0,54
10	6.428,57	6.440,64	-12,07	-0,19%	-0,03
11	4.865,85	5.116,11	-250,26	-5,14%	-0,59
12	6.187,50	6.243,30	-55,80	-0,90%	-0,13
13	6.646,63	6.472,79	173,84	2,62%	0,41
14	6.956,25	7.147,27	-191,02	-2,75%	-0,45
15	6.034,48	5.758,98	275,50	4,57%	0,65
16	8.172,41	7.641,79	530,62	6,49%	1,25
17	5.919,95	5.942,80	-22,85	-0,39%	-0,05
18	5.142,86	5.119,07	23,79	0,46%	0,06
19	5.267,86	5.531,41	-263,55	-5,00%	-0,62
20	6.290,32	5.883,37	406,95	6,47%	0,96
21	6.190,48	5.690,98	499,50	8,07%	1,18
22	6.617,65	7.432,99	-815,34	-12,32%	-1,92
23	5.850,00	5.541,90	308,10	5,27%	0,73
24	6.321,84	5.754,39	567,45	8,98%	1,34
25	5.747,74	6.243,30	-495,56	-8,62%	-1,17
26	6.869,57	6.798,08	71,49	1,04%	0,17
27	7.456,52	7.657,32	-200,80	-2,69%	-0,47
28	6.633,33	6.472,79	160,54	2,42%	0,38
29	7.358,49	6.857,99	500,50	6,80%	1,18
30	5.301,20	5.847,58	-546,38	-10,31%	-1,29
31	5.543,80	5.847,58	-303,78	-5,48%	-0,72

13) Gráfico de aderência



Dado	Observado	Estimado
1	6.053,28	5.763,83
2	5.937,50	5.971,05
3	6.129,03	5.690,98
4	7.733,33	7.657,32
5	5.681,82	5.499,92
6	6.666,67	6.680,70
7	4.270,91	5.404,80
8	7.611,94	7.548,96
9	6.461,54	6.689,34
10	6.428,57	6.440,64
11	4.865,85	5.116,11
12	6.187,50	6.243,30
13	6.646,63	6.472,79
14	6.956,25	7.147,27
15	6.034,48	5.758,98
16	8.172,41	7.641,79
17	5.919,95	5.942,80
18	5.142,86	5.119,07
19	5.267,86	5.531,41
20	6.290,32	5.883,37
21	6.190,48	5.690,98
22	6.617,65	7.432,99
23	5.850,00	5.541,90
24	6.321,84	5.754,39
25	5.747,74	6.243,30
26	6.869,57	6.798,08
27	7.456,52	7.657,32
28	6.633,33	6.472,79
29	7.358,49	6.857,99
30	5.301,20	5.847,58
31	5.543,80	5.847,58

ANEXO E – TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis	Completa quanto às variáveis	Adoção de situação	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado,	6 ($k+1$), onde k é o número de variáveis	4 ($k+1$), onde k é o número de variáveis	3 ($k+1$), onde k é o número de variáveis	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III

ANEXO F – GRAU DE PRECISÃO

Segundo tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14653-2 o grau de precisão deve estar de acordo com a tabela abaixo:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

Conforme modelagem realizada no SISDEA, o grau de precisão obtido foi de 6,52%, portanto o presente estudo enquadra-se no **GRAU DE PRECISÃO III**.

Imovel	Valor	Max.	Min.	%Amp.	%Max.	%Min.
1	6.440,64	6.650,46	6.230,82	6,52	3,26	3,26

ANEXO G – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART)



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Paraíba

INICIAL

1. Responsável Técnico

FELIPE TARDETTI

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: **1711747734**

Registro: **17671PB**

2. Dados do Contrato

Contratante: **JOAO PESSOA TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DA PARAIBA**

CPF/CNPJ: **09.283.185/0001-63**

PRAÇA JOÃO PESSOA

Nº: **SN**

Complemento:

Bairro: **CENTRO**

Cidade: **JOÃO PESSOA**

UF: **PB**

CEP: **58013140**

Contrato: **0827016-83.2018.8.15.2001**

Celebrado em: **01/11/2021**

Valor: **R\$ 1.870,00**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional: **Outros**

3. Dados da Obra/Serviço

RUA NAPOLEÃO GOMES VARELA

Nº: **620**

Complemento:

Bairro: **BESSA**

Cidade: **JOÃO PESSOA**

UF: **PB**

CEP: **58035080**

Data de Início: **08/09/2022**

Previsão de término: **01/11/2022**

Coordenadas Geográficas: **0, 0**

Finalidade: **Judicial**

Código: **Não Especificado**

Proprietário: **FRANCISCO ADELSON DE LACERDA**

CPF/CNPJ: **044.555.764-87**

4. Atividade Técnica

1 - DIRETA

	Quantidade	Unidade
19 - PERÍCIA > OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > EDIFICAÇÃO > #1177 - ALVENARIA	324,12	m ²
27 - AVALIAÇÃO > OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > EDIFICAÇÃO > #1177 - ALVENARIA	324,12	m ²
21 - LAUDO > OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > EDIFICAÇÃO > #1177 - ALVENARIA	5,00	un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

Processo nº 0827016-83.2018.8.15.2001 PERÍCIA JUDICIAL EM CINCO APARTAMENTOS, CONTEMPLANDO ANÁLISE DE CONTRATO E DE CERTIDÕES, CONFERÊNCIA DE ÁREA E AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA. AP 101 - 75,90 M² COM 3 DORMITÓRIOS AP 204 - 57,72 M² COM 2 DORMITÓRIOS AP 303 E 403 - 54,80 M² COM 2 DORMITÓRIOS AP 502 - 80,90 M² COM 3 DORMITÓRIOS

6. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto nº 5296/2004.

- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-PB, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declararam concordar.

7. Entidade de Classe

NENHUMA - NAO OPTANTE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

FELIPE TARDETTI - CPF: 010.269.209-22

, _____ de _____ de _____

Local

data

JOAO PESSOA TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DA PARAIBA - CNPJ: 09.283.185/0001-63

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

* O comprovante de pagamento deverá ser apensado para comprovação de quitação

10. Valor

Valor da ART: **R\$ 88,78**

Registrada em: **21/09/2022**

Valor pago: **R\$ 88,78**

Nossa Número: **3754688**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-pb.sitac.com.br/publico/>, com a chave: ycA7Z
Impresso em: 21/09/2022 às 19:52:00 por: , ip: 168.0.235.106



LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Solicitante: Joao Pessoa Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba

Processo: 0827016-83.2018.8.15.2001

Proprietário: DRX Construções e Incorporações Ltda

Objetivo: Definição do valor de mercado de apartamento

Finalidade: Perícia Judicial

Endereço completo do imóvel: Rua Napoleão Gomes

Varela, 620, Bessa, João Pessoa

Cep: 58.035-080 UF: PB

Área construída: 80,90m²



Imagen 1 - Fachada do imóvel

Método(s) utilizado(s):

Método comparativo direto de dados de mercado por regressão linear.

Especificação (fundamentação/precisão):

Grau III (fundamentação) e Grau III (Precisão)

Resultados da avaliação:

- Valor de mercado para a venda do imóvel:

Apartamento 502: R\$ 457.840,00 (quatrocentos e cinquenta e sete mil, oitocentos e quarenta reais).

Dados e assinatura do RT do Laudo de Avaliação:

Eng. Civil Felipe Tardetti – CREA 17671PB

João Pessoa, 05 de setembro de 2022

1 SOLICITANTE

Joaо Pessoa Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba

2 PROPRIETÁRIO

DRX Construções e Incorporações Ltda

3 OBJETO DA AVALIAÇÃO

3.1 Tipo de bem

Apartamento Residencial.

4 FINALIDADE DO LAUDO

Este laudo tem como finalidade fornecer embasamento para responder aos quesitos da perícia judicial em questão.

5 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo deste laudo de avaliação é a determinação valor de mercado do imóvel, que é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, com base em pesquisas do mercado imobiliário, considerações da situação econômica do mercado em que os imóveis estão inseridos, determinando-se assim o valor mais provável pelo qual o bem seria transacionado nas condições aqui expostas.

6 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para a elaboração deste trabalho foram adotadas as informações constantes na matrícula nº 114.478 e a visita técnica, tomando-se como verdadeiras e válidas.

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 Descrição do imóvel

Trata-se de um apartamento residencial novo, habitado, padrão alto.

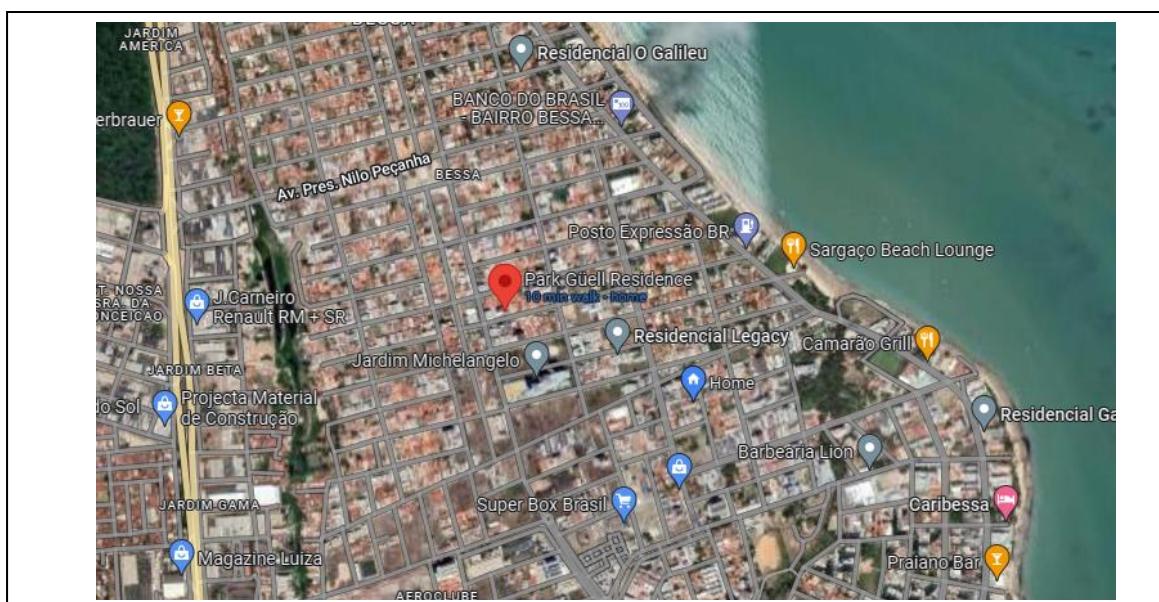
Endereço: Rua Napoleão Gomes Varela, 620, Bessa, João Pessoa-PB

Matrícula: 114.478

O imóvel é constituído de área de serviço, cozinha, sala, varanda, 2 suíte, 3 dormitórios, 1 WC Social, 1 vaga de garagem.

Principais acessos ao imóvel:

- 1) Avenida Nilo Peçanha
- 2) Rua Paulo Roberto de Souza Acioly
- 3) Avenida Afonso Pena



Vias comerciais próximas ao imóvel:

- 4) Avenida Nilo Peçanha
- 5) Rodovia BR-230 – Estrada de Cabedelo

Conforme vistoria de reconhecimento da região onde se insere o imóvel avaliando, pode-se concluir que ele está situado a 700 m da praia do Bessa, observa-se que próximos do imóvel avaliando há mercados, salão de cabeleireiro, igrejas, posto de combustível, escolas, posto de saúde, academias, entre outros.

Quanto à microrregião pode-se observar que o bairro é novo e está em crescimento, com vários empreendimentos novos e imóveis em sua maioria com padrão construtivo médio e alto.

A região possui topografia plana, infraestrutura com pavimentação asfáltica ou poliédrica, fornecimento de energia elétrica, abastecimento de água e coleta de esgoto por sistema de esgotamento sanitário operado pela Cagepa.

O nível social varia entre médio a alto.

7.2 Vistoria

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 08 de agosto de 2022 na parte da manhã. Procedeu-se a vistoria pelo aspecto interno do imóvel e externo na área comum do condomínio, garagem e região em que o imóvel está localizado, com objetivo de identificar as características importantes na formação dos preços do imóvel.

7.3 Documentação

Foi analisada a matrícula.

O imóvel encontra-se registrado na matrícula nº 114.478, está cadastrado na prefeitura municipal de João Pessoa-PB, sob o Inscrição Imobiliária 425556-9, com informações de lote 0147 e quadra 22.

7.4 Diagnóstico do mercado

João Pessoa é a capital do estado da Paraíba, localiza-se no Nordeste, a população da cidade foi calculada segundo estimativa do IBGE para 2021 de 825.796 habitantes.

A cidade localiza-se na porção mais oriental das Américas e do Brasil, a capital paraibana conta com um litoral de cerca de 24 quilômetros de extensão, nove praias só no município, possui um grande polo turístico, industrial e comercial.

O avaliado se encontra bem localizado. O bairro é novo e foram observados vários novos empreendimentos. A quantidade de imóveis para comercialização é alta.

Considerando que o avaliado é novo e comparando com os imóveis do bairro e os imóveis à venda, pode-se concluir que a absorção do mercado e sua liquidez será média. O público-alvo deste imóvel é voltado para famílias e casais de classe social média a alta.

8 METODOLOGIA UTILIZADA

Após concluída as pesquisas mercadológicas da região, conclui-se que a metodologia que melhor reflete a condição de venda do imóvel é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – MCDDM.

A pesquisa imobiliária na região foi realizada nos meses de agosto e setembro de 2022, entre os dias 26/08 a 05/09.

Para a metodologia empregada foram elaborados cálculos com base na metodologia de cálculo inferencial estatístico com o auxílio do programa de regressa linear múltipla SISDEA.

9 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

9.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Com base nas tabelas da NBR 14653 que tratam o enquadramento dos laudos de avaliação, podemos determinar que o presente trabalho se encontra enquadrado no:

Grau de fundamentação III

9.2 GRAU DE PRECISÃO

Com base nas tabelas da NBR 14653 que tratam o enquadramento dos laudos de avaliação, podemos determinar que o presente trabalho se encontra enquadrado no:

Grau de precisão III

10 PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS

Conforme anexo B.

11 DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

Conforme Anexo C.

12 TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Para se obter o valor de mercado do apartamento por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 33 (trinta e três) elementos coletados e 31 (trinta e um) efetivamente utilizados, atendendo os preceitos da NBR14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, valor unitário (R\$/m²), e 5 variáveis independentes:

A descrição das variáveis utilizadas e o tratamento dos dados encontram-se nos anexos C e D deste Laudo.

13 RESULTADO DA AVALIAÇÃO E SUA DATA DE REFERÊNCIA

Com base no trabalho elaborado avalia-se o imóvel em R\$ 453.308,59 (quatrocentos e cinquenta e três mil, trezentos e oito reais e cinquenta e nove centavos), ou arredondando-se até o limite de 1%, conforme item 6.8.1 – item a, da NBR 14.653-1/2019, temos o seguinte valor:

Valor do imóvel: R\$ 457.840,00 (quatrocentos e cinquenta e sete mil, oitocentos e quarenta reais) Data base: 05/09/2022.

14 QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Felipe Tardetti, Engenheiro Civil - CREA 17671PB, CPF 010.209.269-22.

João Pessoa, 05 de setembro de 2022.

ANEXO A – DOCUMENTAÇÃO DOMINIAL



Número: **0827016-83.2018.8.15.2001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **7ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **24/05/2018**

Valor da causa: **R\$ 60.000,00**

Assuntos: **Indenização por Dano Material, Transação, Espécies de Contratos, Indenização por Dano Moral, Troca ou Permuta**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
FRANCISCO ADELSON DE LACERDA (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
MARIA DA GUIA CORREIA RANGEL (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
DRX CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA - ME (REU)	Vladimir Miná Valadares de Almeida (ADVOGADO)
FELIPE TARDETTI (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
17071 990	08/10/2018 20:03	REGISTRO DE INCORPORAÇÕES- CERTIDAO- otimizado 1	Documento de Comprovação

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL



Titular: Bela Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

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

C E R T I D Ã O

C E R T I F I C O autorizado pela lei e a pedido verbal de pessoa interessada que revendo a Matrícula 114.478 de Registro Geral do 2º Ofício do Registro de Imóveis (Zona Norte) da Comarca desta capital de meu cargo dele sob o numero de ordem R-3-114.478 desta data de 28 de dezembro de 2015, consta Incorporação: Nos termos do Instrumento Particular de Incorporação de Condomínio datado de 16 de novembro de 2015, devidamente assinado e arquivado com plantas e demais documentos apresentados, a Firma DRX CONSTRUÇÕES & INCORPORAÇÕES LTDA, com sede no BR 230, KM 12, Lote B-1, Quadra A, 11034, Sala 605, Loteamento Costa Verde, Cabedelo/PB, CNPJ n. 13.519.638/0001-85, representada pelos sócios a Sra. MARIA DE FÁTIMA ROCHA, brasileira, divorciada, empresária, CPF n. 204.012.804-20 e RG n. 530911-SSP/PB, residente na Rua Eutiquiano Barreto, n. 645, nesta cidade, neste ato representada pelo Sr. Rafael Rocha de Oliveira, brasileiro, casado empresário, CPF n. 045.646.554-50 e RG n. 2664121-SSP/PB, residente na Av. Mar Vermelho, n. 173, Ap. 201, Intermares, Cabedelo-PB, conforme procuração lavrada no Cartório Figueiredo Dornelas, 1º Ofício de Notas desta cidade, no livro n. 0547, as fls. 131, em data de 08/05/2015, e DANIELL ALYSSON ARAÚJO DE ALMEIDA, brasileiro, solteiro, empresário, CPF n. 012.912.614-43 e RG n. 2780297-2ª via-SSP/PB, residente na Rua Aurélio M. de Albuquerque, n. 52, Jardim Cidade Universitária, nesta cidade, atribuiu destinação condominial ao imóvel Lote de terreno próprio sob nº 147, situado a Rua Napoleão Gomes Varela, no bairro do Bessa, nesta cidade, para que cada unidade constitua uma unidade vendável conforme determina a Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, ao Edifício Residencial que terá a denominação de **EDIFÍCIO RESIDENCIAL PARK GUELL**, destina-se à moradia Multifamiliar, de Uso Residencial, será composto de 01 (um) bloco, com um total de 11 (onze) Pavimentos (Pavimento Térreo (Pilotis), Pavimento de Mezanino, 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º e 8º Pavimentos, e 9º Pavimento (Cobertura)

1

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Alto do Cabo Branco - João Pessoa / PB
Tel.: (83) 3219-1234 / Fax: (83) 3252-2322 - CNPJ: 09.362.310/0001-20 - www.eunapiotorres.com.br

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL



Titular: Bela Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

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

e Coberta. O Edifício possui 04 (quatro) apartamentos por Pavimento tipo (1º Pav. ao 8º Pav.), perfazendo um total de 32 (trinta e duas) unidades residenciais autônomas em todo o Condomínio. A Edificação possui uma área de construção privativa real de 2.154,56m², área de uso comum de 1.305,74m², área de vagas de garagens de 572,60m², perfazendo uma área de construção real global de 4.032,90m², assim distribuídos. **PAVIMENTO TÉRREO (PILOTIS):** Será composto de: guarita de segurança com sala de apoio e Wc de serviço, hall/circulação de entrada social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, salão de festas com copa, Wcs sociais masculino e feminino, depósito de uso da administração do condomínio, mini quadra, playground, casa de bombas/generator/gás, pilotis com 29 (vinte e nove) vagas de garagens para automóveis de passeio de pequeno porte, rampas de acesso, área para circulação de pedestres e automóveis, jardineiras e reservatório d'água inferior. **PAVIMENTO MEZANINO:** Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, salão para academia, Wcs sociais masculino e feminino, brinquedoteca, sala do síndico para uso da administração do condomínio, pilotis com 22 (vinte e duas) vagas de garagens para automóveis de passeio de pequeno porte, rampas de acesso, área para circulação de pedestres e automóveis e jardineiras. **1º PAVIMENTO:** Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, áreas técnicas e 04 (quatro) apartamentos de n°s 101, 102, 103 e 104. **2º PAVIMENTO:** Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, áreas técnicas e 04 (quatro) apartamentos de n°s 201, 202, 203 e 204. **3º PAVIMENTO:** Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, áreas técnicas e 04 (quatro) apartamentos de n°s 301, 302, 303 e 304. **4º PAVIMENTO:** Será composto de:

2

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Altiplano Cabo Branco - João Pessoa / PB
Tel.: (83) 3219-1234 / Fax: (83) 3252-2322 - CNPJ: 09.362.310/0001-20 - www.eunapiotorres.com.br

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.



Assinado eletronicamente por: Vladimir Miná Valadares de Almeida - 08/10/2018 20:02:57
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=18100820025702400000016627443>
Número do documento: 18100820025702400000016627443

Num. 17071990 - Pág. 2



21/09/2022

Número: **0827016-83.2018.8.15.2001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **7ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **24/05/2018**

Valor da causa: **R\$ 60.000,00**

Assuntos: **Indenização por Dano Material, Transação, Espécies de Contratos, Indenização por Dano Moral, Troca ou Permuta**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
FRANCISCO ADELSON DE LACERDA (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
MARIA DA GUIA CORREIA RANGEL (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
DRX CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA - ME (REU)	Vladimir Miná Valadares de Almeida (ADVOGADO)
FELIPE TARDETTI (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
17071 998	08/10/2018 20:03	REGISTRO DE INCORPORAÇÕES- CERTIDAO- otimizado 2	Documento de Comprovação

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



ET Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL



Titular: Bela Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

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

circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, áreas técnicas e 04 (quatro) apartamentos de nºs 401, 402, 403 e 404.

5º PAVIMENTO: Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, áreas técnicas e 04 (quatro) apartamentos de nºs 501, 502, 503 e 504.

6º PAVIMENTO: Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, áreas técnicas e 04 (quatro) apartamentos de nºs 601, 602, 603 e 604.

7º PAVIMENTO: Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, áreas técnicas e 04 (quatro) apartamentos de nºs 701, 702, 703 e 704.

8º PAVIMENTO: Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, áreas técnicas e 04 (quatro) apartamentos de nºs 801, 802, 803 e 804.

9º PAVIMENTO (COBERTURA): Será composto de: circulação social, caixa de escadas com antecâmara, poço/parada de elevador social, poço/parada de elevador de serviço, áreas técnicas e 04 (quatro) apartamentos de nºs 801, 802, 803 e 804.

APARTAMENTOS DE N°S 201, 301, 401, 501, 601 E 701: Será composto cada um de: sala de estar/jantar, circulação, varanda, 03 (três) quartos sociais, sendo 02 (dois) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social, e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 75,90m², área de uso comum de 46,6105m² e área de vaga de garagens de 21,60m², perfazendo uma área de construção real global de 144,1105m², fração ideal de 0,035697 e cota ideal do terreno de 38,5524m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens, conjugadas, para automóvel de passeio de pequeno porte, sendo uma coberta e uma parcialmente coberta, situadas no pilotis do pavimento térreo.

APARTAMENTOS DE N°S 201, 301, 401, 501, 601 E 701: Será composto cada um de: sala de estar/jantar, circulação, varanda, 03 (três) quartos sociais, sendo 02 (dois) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social, e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 75,90m², área de uso comum de 46,6105m² e área de vaga de garagens de 21,60m², perfazendo uma área de construção real global de 144,1105m², fração ideal de 0,035697 e cota ideal do terreno de 38,5524m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens, conjugadas, para automóvel de passeio de pequeno porte, sendo uma coberta e uma parcialmente coberta, situadas no pilotis do pavimento térreo.

3

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Altiplano Cabo Branco - João Pessoa / PB
Tel.: (83) 3219-1234 / Fax: (83) 3252-2322 - CNPJ: 09.362.310/0001-20 - www.eunapiotorres.com.br

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.



Assinado eletronicamente por: Vladimir Miná Valadares de Almeida - 08/10/2018 20:02:57
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=18100820025783800000016627451>
Número do documento: 18100820025783800000016627451

Num. 17071998 - Pág. 1

Documento 9 página 12 assinado, do processo n° 2023047271, nos termos da Lei 11.419. ADME.21311.49761.09010.41054-3
Data: 21/03/2023 09:18
Pelo: Lucia Gomes Ferreira [396.756.884-91] em 21/03/2023 09:18

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

**Eunápio Torres**
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Titular: Bela Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

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

102, 202, 302, 402, 602 E 702: Será composto cada um de: sala de estar/jantar, circulação, varanda, 03 (três) quartos sociais, sendo 02 (dois) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 80,90m², área de uso comum de 49,3325m² e área de vaga de garagens 21,60m², perfazendo uma área de construção real global de 151,8325m², fração ideal de 0,037781 e cota ideal do terreno de 40,8037m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens, conjugadas, para automóvel de passeio de pequeno porte, sendo uma coberta e uma parcialmente coberta, situadas no pilotis do pavimento térreo. **APARTAMENTO DE Nº 101:** Será composto de: sala de estar/jantar, circulação, varanda, 03 (três) quartos sociais, sendo 02 (dois) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 75,90m², área de uso comum de 43,6055m² e área de vaga de garagens 12,00m², perfazendo uma área de construção real global de 131,5055m², fração ideal de 0,033395 e cota ideal do terreno de 36,0669m² e está vinculado a 01 (uma) vaga de garagem descoberta para automóvel de passeio de pequeno porte, situada no pilotis do pavimento de mezanino. **APARTAMENTO DE Nº 801:** Será composto de: sala de estar/jantar, circulação, varanda, 03 (três) quartos sociais, sendo 02 (dois) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 75,90m², área de uso comum de 47,1985m² e área de vaga de garagens 21,60m², perfazendo uma área de construção real global de 144,6985m², fração ideal de 0,036147 e cota ideal do terreno de 39,0387m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens cobertas, conjugadas, para automóvel de passeio de pequeno porte, situadas no pilotis do pavimento mezanino. **APARTAMENTO DE Nº 502:** Será composto de: sala de estar/jantar, circulação, varanda, 03 (três) quartos sociais, sendo 02 (dois) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 80,90m², área de uso comum de 46,3275m² e área de vaga de garagem 12,00m², perfazendo uma área de construção real global de 139,2275m², fração ideal de 0,035480 e

4

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Alto do Cabo Branco - João Pessoa / PB
Tel.: (83) 3219-1234 / Fax: (83) 3252-2322 - CNPJ: 09.362.310/0001-20 - www.eunapiotorres.com.br

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.



Assinado eletronicamente por: Vladimir Miná Valadares de Almeida - 08/10/2018 20:02:57
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=18100820025783800000016627451>
Número do documento: 18100820025783800000016627451

Num. 17071998 - Pág. 2

Documento 9 página 13 assinado, do processo nº 2023047271, nos termos da Lei 11.419. ADME.21311.49761.09010.41054-3
Data: 21/03/2023 09:18
Assinante: Lucia Gomes Ferreira [396.756.884-91] em 21/03/2023 09:18



21/09/2022

Número: **0827016-83.2018.8.15.2001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **7ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **24/05/2018**

Valor da causa: **R\$ 60.000,00**

Assuntos: **Indenização por Dano Material, Transação, Espécies de Contratos, Indenização por Dano Moral, Troca ou Permuta**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
FRANCISCO ADELSON DE LACERDA (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
MARIA DA GUIA CORREIA RANGEL (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
DRX CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA - ME (REU)	Vladimir Miná Valadares de Almeida (ADVOGADO)
FELIPE TARDETTI (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
17072 012	08/10/2018 20:03	REGISTRO DE INCORPORAÇÕES- CERTIDAO- otimizado 3	Documento de Comprovação



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Titular: Bela Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

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

cota ideal do terreno de 38,3182m² e está vinculado a 01 (uma) vaga de garagem descoberta para automóvel de passeio de pequeno porte, situada no pilotis do pavimento mezanino.

APARTAMENTO DE N° 802: Será composto de: sala de estar/jantar, circulação, varanda, 03 (três) quartos sociais, sendo 02 (dois) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 80,90m², área de uso comum de 49,9204m² e área de vaga de garagem 25,20m², perfazendo uma área de construção real global de 156,0204m², fração ideal de 0,038232 e cota ideal do terreno de 41,2900m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens, para automóvel de passeio de pequeno porte, sendo 01 (uma) vaga coberta, situadas no pilotis do Pavimento térreo e 01 (uma) descoberta, situada no pilotis do pavimento de mezanino.

APARTAMENTOS DE N°S 103, 203, 303 E 403: Será composto cada um de: sala de estar/jantar, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 54,80m², área de uso comum de 32,0236m² e área de vaga de garagem 11,50m², perfazendo uma área de construção real global de 98,3236m², fração ideal de 0,024525 e cota ideal do terreno de 26,4873m² e está vinculado a 01 (uma) vaga de garagem descoberta para automóvel de passeio de pequeno porte, situada no pilotis do pavimento mezanino.

APARTAMENTOS DE N°S 503 E 603: Será composto cada um de: sala de estar/jantar, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) com wc tipo suíte, 01 (um)wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 54,80m², área de uso comum de 32,1189m² e área de vaga de garagem 12,00m², perfazendo uma área de construção real global de 98,9189m², fração ideal de 0,024598 e cota ideal do terreno de 26,5661m² e está vinculado a 01 (uma) vaga de garagem descoberta para automóvel de passeio de pequeno porte, situada no pilotis do pavimento mezanino.

APARTAMENTO DE N° 703: Será composto de: sala de estar/jantar, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de

5

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Alto do Cabo Branco - João Pessoa / PB
Tel.: (83) 3219-1234 / Fax: (83) 3252-2322 - CNPJ: 09.362.310/0001-20 - www.eunapotorres.com.br

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.



Assinado eletronicamente por: Vladimir Miná Valadares de Almeida - 08/10/2018 20:03:00
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=18100820025857500000016627464>
Número do documento: 18100820025857500000016627464

Num. 17072012 - Pág. 1



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ET Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL



Titular: Bela Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

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

serviço, com área de construção privativa real de 54,80m², área de uso comum de 35,7119m² e área de vaga de garagem 21,60m², perfazendo uma área de construção real global de 112,1119m², fração ideal de 0,027350 e cota ideal do terreno de 29,5379m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens cobertas, conjugadas, para automóvel de passeio de pequeno porte, situadas no pilotis do pavimento de mezanino. **APARTAMENTO DE Nº 803:** Será composto de: sala de estar/jantar, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 54,80m², área de uso comum de 34,4053m² e área de vaga de garagem 24,00m², perfazendo uma área de construção real global de 113,2053m², fração ideal de 0,026349 e cota ideal do terreno de 28,4573m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens descobertas, para automóvel de passeio de pequeno porte, situadas no pilotis do pavimento mezanino. **APARTAMENTOS DE NºS 104, 204 E 304:** Será composto cada um de: sala de estar/jantar, varanda, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 57,72m², área de uso comum de 33,6133m² e área de vaga de garagem 11,50m², perfazendo uma área de construção real global de 102,8333m², fração ideal de 0,025743 e cota ideal do terreno de 27,8021m² e está vinculado a 01 (uma) vaga de garagem descoberta para automóvel de passeio de pequeno porte, situada no pilotis do pavimento mezanino. **APARTAMENTOS DE NºS 404 E 504:** Será composto cada um de: sala de estar/jantar, varanda, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 57,72m², área de uso comum de 33,7085m² e área de vaga de garagem 12,00m², perfazendo uma área de construção real global de 103,4285m², fração ideal de 0,025816 e cota ideal do terreno de 27,8809m² e está vinculado a 01 (uma) vaga de garagem descoberta para automóvel de passeio de pequeno porte, situada no pilotis do pavimento de mezanino. **APARTAMENTO**





21/09/2022

Número: **0827016-83.2018.8.15.2001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **7ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **24/05/2018**

Valor da causa: **R\$ 60.000,00**

Assuntos: **Indenização por Dano Material, Transação, Espécies de Contratos, Indenização por Dano Moral, Troca ou Permuta**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
FRANCISCO ADELSON DE LACERDA (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
MARIA DA GUIA CORREIA RANGEL (AUTOR)	MARIA DO SOCORRO COSTA CISNE BARBOSA (ADVOGADO)
DRX CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA - ME (REU)	Vladimir Miná Valadares de Almeida (ADVOGADO)
FELIPE TARDETTI (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
17072-041	08/10/2018 20:03	REGISTRO DE INCORPORAÇÕES- CERTIDAO- otimizado 4	Outros Documentos

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL



Titular: Bela Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

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

DE Nº 604: Será composto de: sala de estar/jantar, varanda, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 57,72m², área de uso comum de 36,7136m² e área de vaga de garagem 21,60m², perfazendo uma área de construção real global de 116,0336m², fração ideal de 0,028117 e cota ideal do terreno de 30,3664m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens, conjugadas, para automóvel de passeio de pequeno porte, sendo uma coberta e uma parcialmente coberta, situadas no pilotis do pavimento térreo.

APARTAMENTO DE Nº 704: Será composto de: sala de estar/jantar, varanda, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 57,72m², área de uso comum de 37,3015m² e área de vaga de garagem 21,60m², perfazendo uma área de construção real global de 116,6215m², fração ideal de 0,028567 e cota ideal do terreno de 30,8527m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens cobertas, conjugadas, para automóvel de passeio de pequeno porte, situadas no pilotis do pavimento de mezanino.

APARTAMENTO DE Nº 804: Será composto de: sala de estar/jantar, varanda, circulação, 02 (dois) quartos sociais, sendo 01 (um) com wc tipo suíte, 01 (um) wc social e cozinha/área de serviço, com área de construção privativa real de 57,72m², área de uso comum de 38,3086m² e área de vaga de garagem 25,30m², perfazendo uma área de construção real global de 121,3286m², fração ideal de 0,029339 e cota ideal do terreno de 31,6857m² e está vinculado a 02 (duas) vagas de garagens cobertas, para automóvel de passeio de pequeno porte, situadas no pilotis do pavimento térreo. Partes Comuns são todas aquelas a que se refere o Art. 3º da Lei 4.591 de 16 dezembro de 1964 e mui especialmente o solo em que se acha o mesmo construído, as fundações, pilares, vigas, lajes, telhados, escadas, circulação de acesso às unidades e ao condomínio; As paredes externas da edificação, os encanamentos d'água, luz, esgotos e telefones ate alcançar os pontos de interseção com ligações de propriedade dos condôminos;

7

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Rua Coim. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Altiplano Cabo Branco - João Pessoa / PB
Tel.: (83) 3219-1234 / Fax: (83) 3252-2322 - CNPJ: 09.362.310/0001-20 - www.eunapiotorres.com.br

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



ET Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL



Titular: Bela Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

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

As passagens laterais, os equipamentos e acessórios; as calhas, algeroz, cobertas, condutores d'água pluviais, reservatório d'água elevado e enterrado, os equipamentos de incêndio. São partes de propriedade de cada condômino. A Unidade indicada pela numeração correspondente, constituídas dos respectivos cômodos, área de discriminação, contida na escritura de aquisição, bem como as instalações internas, encanamentos e tubulações, etc., ate a interseção com o sistema tronco das linhas. Custo Global de acordo com a NBR-12.721 é de R\$ 3.920.549,02. DAS GARAGENS: O **EDIFÍCIO RESIDENCIAL PARK GUELL** possuirá 51 (cinquenta e uma) vagas de garagens para automóveis de passeio de pequeno porte, assim distribuídas: 29 (vinte e nove) vagas de garagens situadas no pilotis do pavimento térreo, sendo 16 (dezesseis) vagas cobertas e 13 (treze) vagas parcialmente cobertas e 22 (vinte e duas) vagas de garagens situadas no pilotis do pavimento mezanino, sendo 06 (seis) vagas cobertas e 16 (dezesseis) vagas descobertas. Eu, Ubimael da Silva Cunha Júnior, o digitei. O referido é verdade e dou fé.

Selo Digital: ACG92405-K6OV – Consulte a autenticidade em <https://selodigital.tjpb.jus.br>

João Pessoa, 28 de dezembro de 2015

O Oficial do Registro



8

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Altiplano Cabo Branco - João Pessoa / PB
Tel.: (83) 3219-1234 / Fax: (83) 3252-2322 - CNPJ: 09.362.310/0001-20 - www.eunapitorres.com.br

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.



Assinado eletronicamente por: Vladimir Miná Valadares de Almeida - 08/10/2018 20:03:03
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=18100820030204500000016627493>
Número do documento: 18100820030204500000016627493

Num. 17072041 - Pág. 2

Documento 9 página 19 assinado, do processo nº 2023047271, nos termos da Lei 11.419. ADME.21311.49761.09010.41054-3
Data: 21/03/2023 09:18
Assinante: Lucia Gomes Ferreira [396.756.884-91] em 21/03/2023 09:18

ANEXO B – PLANILHA DE DADOS

DADO	Endereço	Bairro	Contato	Site	Vagas de garagem	Padrão de acabamento	Distância até a praia	Dormitórios	Valor unitário
1	Rua Fernando Luiz Henrique dos Santos 2231	JARDIM OCEANIA	Cristiane Mendes	https://www.vivareal.co	1	3	215	3	6053,28
2	Rua Professor Maria Jacy Pinto Costa 51	JARDIM OCEANIA	Carlos J. R. Cabra	https://www.vivareal.co	1	3	520	2	5937,5
3	Rua Poeta Luiz Raimundo Batista de Carvalho 789	JARDIM OCEANIA	Tabira A. Depietri	https://www.vivareal.co	1	3	770	2	6129,03
4	Rua Poeta Luiz Raimundo Batista de Carvalho 225	JARDIM OCEANIA	Ronjio Correto	https://www.vivareal.co	2	5	230	3	7733,33
5	Rua José Simões de Araújo 61	JARDIM OCEANIA	Juciara C. N. Rodrigues	https://www.vivareal.co	2	3	700	3	5681,82
6	Rua Josemar Rodrigues de Carvalho 275	JARDIM OCEANIA	Ivanoka Guedes Bezerra	https://www.vivareal.co	1	4	500	2	6666,67
7	Rua Francisco Antônio Carneiro 235	BESSA	Rodrigo Lins	https://www.zeeimobiliaria.com.br	1	3	1150	2	4270,91
8	Rua Norberto de Castro Nogueira 1255	JARDIM OCEANIA	Luis C. M. Vilar	https://www.vivareal.co	2	4	333	2	7611,94
9	Avenida Campos Sales 266	JARDIM OCEANIA	Fábio Nóbrega Sousa	https://www.vivareal.co	1	3	190	2	6461,54
10	Rua Napoléão Gomes Varela 620	BESSA	Fábio Nóbrega Sousa	https://www.vivareal.co	1	4	700	2	6428,57
11	Rua Juíza Ferreira de Melo 300	JARDIM OCEANIA	Fernando Meira Correto	https://www.imovelweb.com.br	1	3	533	3	4865,85
12	Rua Josué Guedes Pereira 100	BESSA	Ivanoska Guedes Bezerra	https://www.zapimoveis.com.br	2	4	642	3	6187,5
13	Rua Francisco Feitosa Páliot 50	AEROCLUBE	Candido Zavagna Muniz	https://www.zapimoveis.com.br	2	5	1210	3	6646,63
14	Av. Gov. Argemiro de Figueiredo 1607	JARDIM OCEANIA	Jason Dias	https://bb.ok.com.br/pa	1	3	100	2	6956,25
15	Rua Professor Maria Jacy Pinto Costa, 295	JARDIM OCEANIA	Adriano Madruga Cavalcanti	https://bb.ok.com.br/pa	1	3	700	2	6034,48
16	Rua Arthur Monteiro Paiva	BESSA	EXP Brasil Consultoria Imobiliária Ltda	https://bb.ok.com.br/pa	1	3	50	2	8172,41
17	Rua Doutor Desmaquias Ramos Maciel	BESSA	Olimize Imobiliária	https://bb.ok.com.br/pa	1	3	541	2	5919,95
18	Rua Marcelo Lins Mendonça 174		Heladio Holanda	https://bb.ok.com.br/pa	1	4	1380	3	5142,86
19	Rua Vanja Viana Sales, 103	AEROCLUBE	Virginia Batista Fariaz Onofre	https://www.vivareal.co	1	3	963	2	5267,86
20	Rua Canfora Maria da Glória Gouvêia de Vasconcelos, 151	JARDIM OCEANIA	Fábio Nóbrega Sousa	https://www.vivareal.co	1	3	588	2	6290,32
21	Rua Poeta Luiz Raimundo Batista de Carvalho, 789	JARDIM OCEANIA	Mauro Costa	https://www.vivareal.co	1	3	770	2	6190,48
22	Av. Gov. Argemiro de Figueiredo 2464	BESSA	Juliana Amres	https://www.zapimoveis.com.br	1	3	67	2	6617,65
23	Rua José Ferreira Ramos, 81	JARDIM OCEANIA	Igor Graziany	https://www.zapimoveis.com.br	2	3	660	3	5850
24	Rua Doutor Ivanildo Guedes 137	JARDIM OCEANIA	Andrezza Alves Muniz	https://www.zapimoveis.com.br	2	3	490	3	6321,84
25	Rua Josué Guedes Pereira 100	BESSA	João Silva Lira	https://www.zapimoveis.com.br	2	4	642	3	5477,74
26	Rua Norberto de Castro Nogueira, 1255	JARDIM OCEANIA	Luiz Brito	https://bb.ok.com.br/pa	2	4	295	3	6869,57
27	Rua Poeta Luiz Raimundo Batista de Carvalho 225	JARDIM OCEANIA	Luiz Brito	https://bb.ok.com.br/pa	2	5	230	3	7456,52
28	Rua Francisco Feitosa Páliot 50	AEROCLUBE	Pedro Sergio Dias de Oliveira Junior	https://bb.ok.com.br/pa	2	5	1210	3	6633,33
29	Av. Governador Argemiro de Figueiredo 155	JARDIM OCEANIA	Giselle Zambon	https://bb.ok.com.br/pa	1	3	150	2	7358,49
30	Rua Napoléão Gomes Varela, 415	BESSA	André Luiz	https://bb.ok.com.br/pa	2	3	430	3	5301,2
31	Rua Napoléão Gomes Varela, 415	BESSA	Gilmara A Souza	https://bb.ok.com.br/pa	2	3	430	3	5543,8
32	Rua Bila Sabino de Andrade 217	AEROCLUBE	Pedro Sergio Dias de Oliveira Junior	https://bb.ok.com.br/pa	2	4	845	3	4666,67
33	Av. Pres. Afonso Pena, 382	BESSA	Mônica Furianetto	https://bb.ok.com.br/pa	1	4	82	2	9677,42

Obs: Os dados em destaque não foram utilizados no cálculo do modelo.

ANEXO C – DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Contato	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Site	Texto	Texto	Endereço ou sitio da internet	sim
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	sim
Padrão de acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão de acabamento do imóvel. (1 = Mínimo, 2 = Baixo, 3 = Normal/médio, 4 = Alto, 5 = Luxo)	sim
Distância até a praia	Numérica	Quantitativa	Distância até a praia medida em m (metros)	sim
Dormitórios	Numérica	Dicotomica	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m ²)	sim

ANEXO D – ANÁLISE DE DADOS – SISDEA (RELATÓRIO ORIGINAL)

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- AVI - 1 - FELIPE TARDETTI

2) **Data de referência:**

- sexta-feira, 2 de setembro de 2022

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	33
Dados utilizados no modelo:	31

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.8899838 / 0.8899838
Coeficiente de determinação:	0.7920712
Fisher - Snedecor:	24.76
Significância do modelo (%):	0.01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

6) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	3.23%

7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	17800737.160	4	4450184.290	24.761
Não Explicada	4672921.717	26	179727.758	
Total	22473658.877	30		

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coeficiente	t	Sig(%)	transf
Vagas de garagem	1,42	1,00	2,00	578,27	2,34	2,72	x
Padrão de acabamento	3,48	3,00	5,00	681,67	5,38	0,01	x
Distância até a praia	6,07	3,91	7,23	-713,44	-7,40	0,01	ln(x)
Dormitórios	2,48	2,00	3,00	-837,32	-3,60	0,13	x
Valor unitário	6.269,33	4.270,91	8.172,41	9.484,17	14,18	0,01	y

Análise da Variância				
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	17800737,2	4	4450184,3	24,7607
Não explicada	4672921,72	26	179727,76	
Total	22473658,9	30		

8) Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

Valor unitário = +9484.165307 +578.2692273 * Vagas de garagem +681.6661034 * Padrão de acabamento - 713.4407238 * ln (Distância até a praia) -837.3236689 * Dormitórios

Dados do bem avaliado:

Vagas de garagem: 1

Padrão de acabamento: 4 (Alto)

Distância até a praia: 700,00m

Dormitórios: 3

Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
5603,32	5294,85	5911,79

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Vagas de garagem	x	2.34	2.72
Padrão de acabamento	x	5.38	0.01
Distância até a praia	ln(x)	-7.40	0.01
Dormitórios	x	-3.60	0.13
Valor unitário	y	14.18	0.01

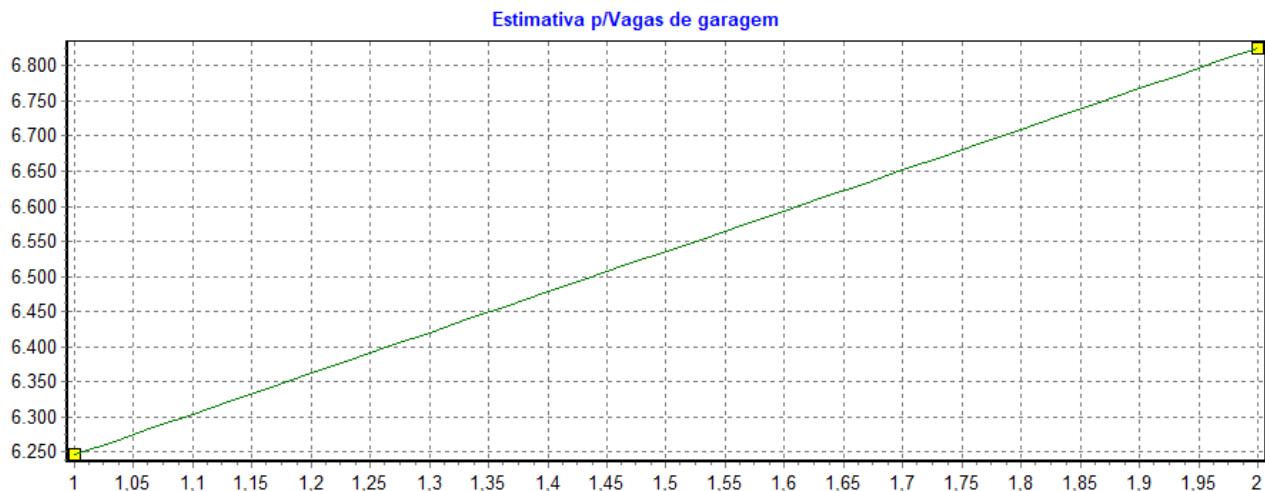
10) Correlações Parciais:

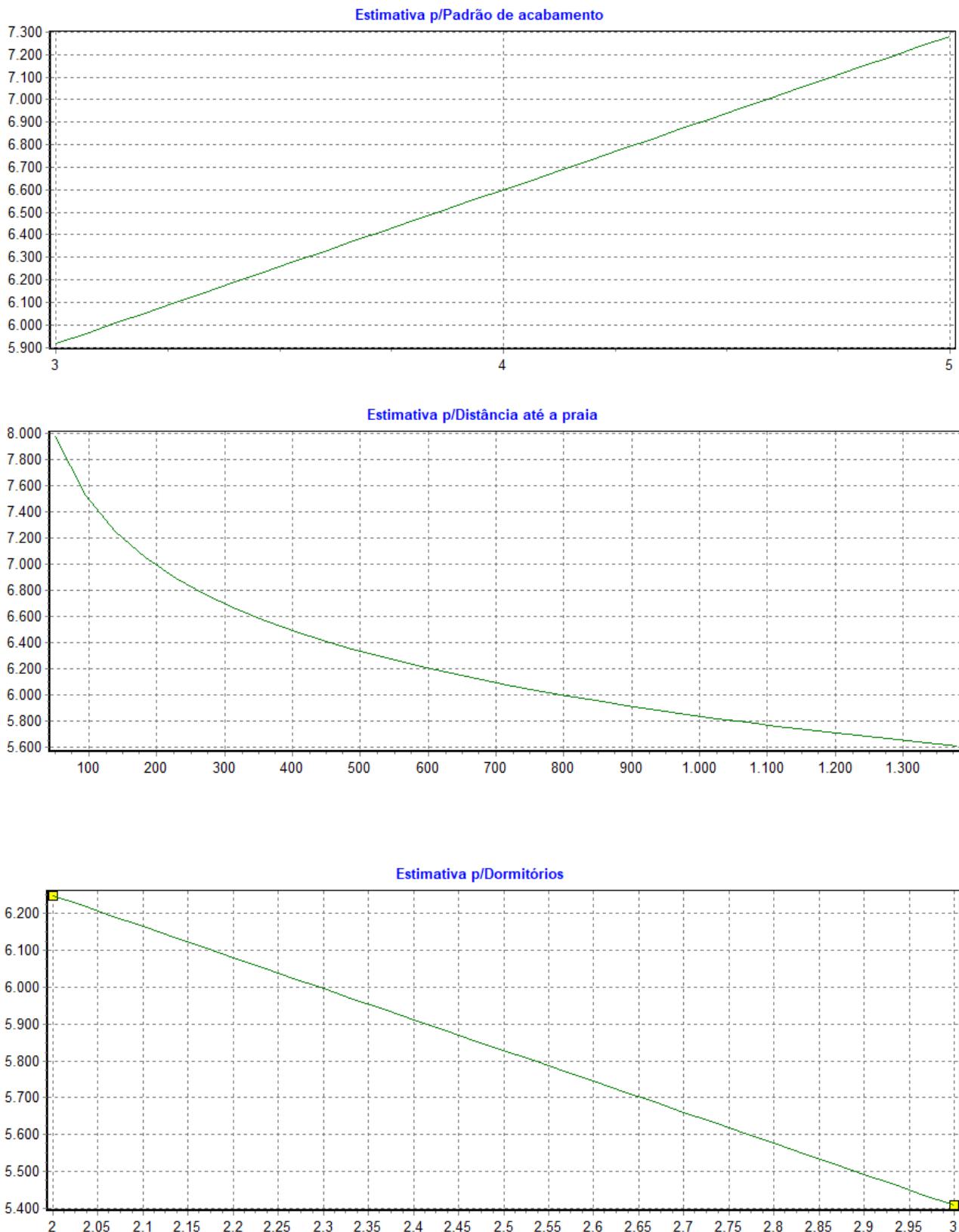
Correlações parciais para Vagas de garagem	Isoladas	Influência
Padrão de acabamento	0.52	0.09
Distância até a praia	0.16	0.31
Dormitórios	0.75	0.74
Valor unitário	0.16	0.42

Correlações parciais para Padrão de acabamento	Isoladas	Influência
Distância até a praia	0.19	0.65
Dormitórios	0.43	0.44
Valor unitário	0.40	0.73

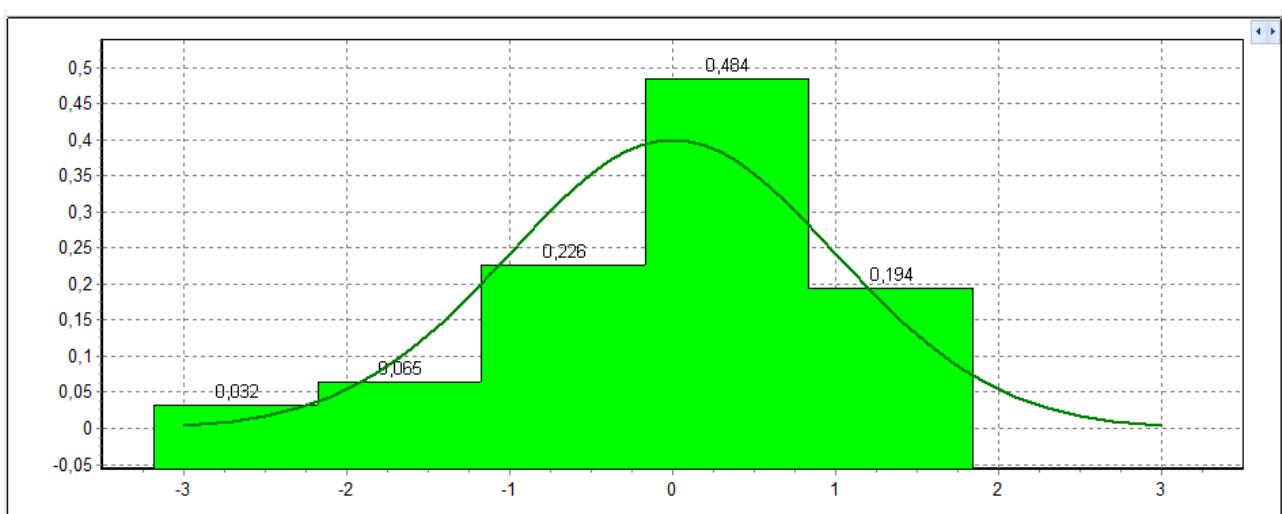
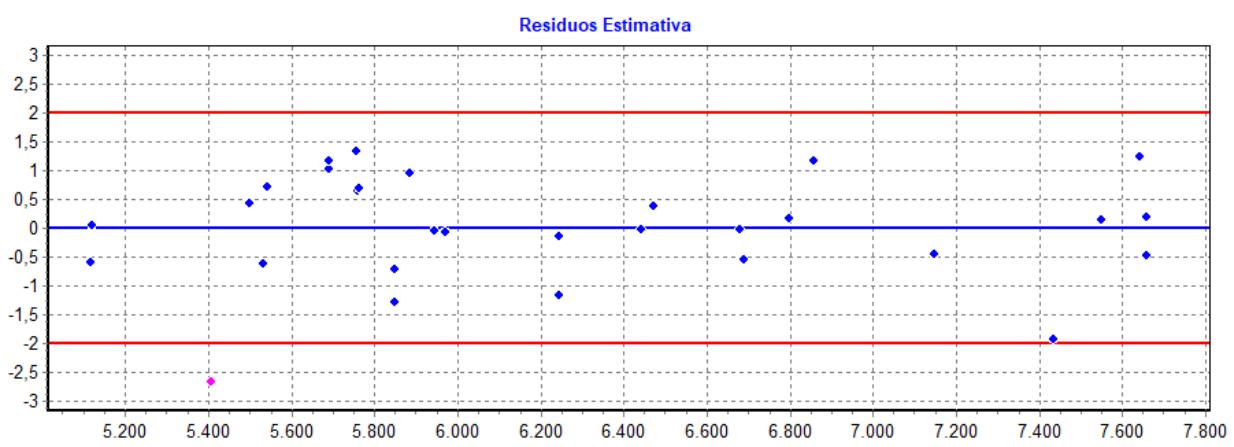
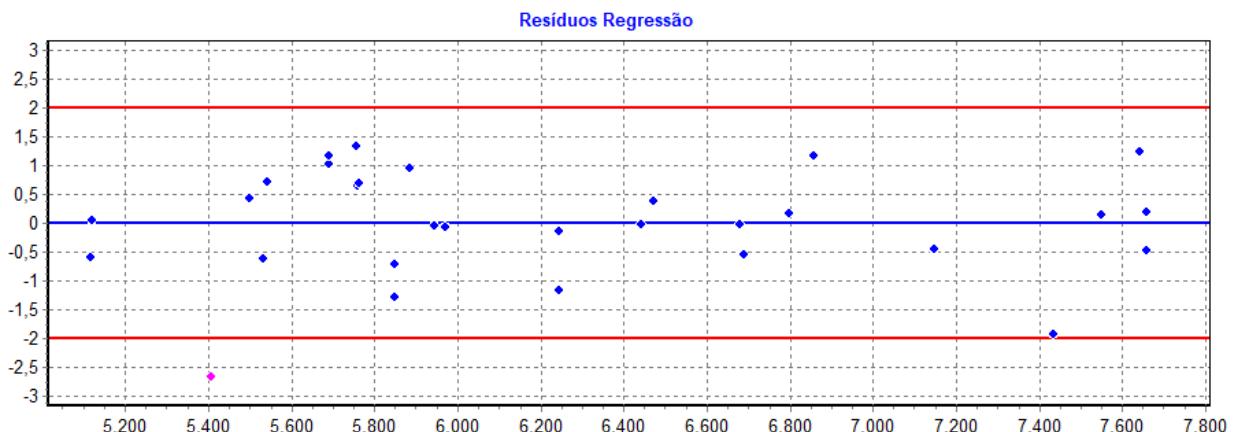
Correlações parciais para Distância até a praia	Isoladas	Influência
Dormitórios	0.23	0.40
Valor unitário	-0.63	0.82
Correlações parciais para Dormitórios	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0.15	0.58

11) Gráficos da função estimativa para as variáveis do modelo





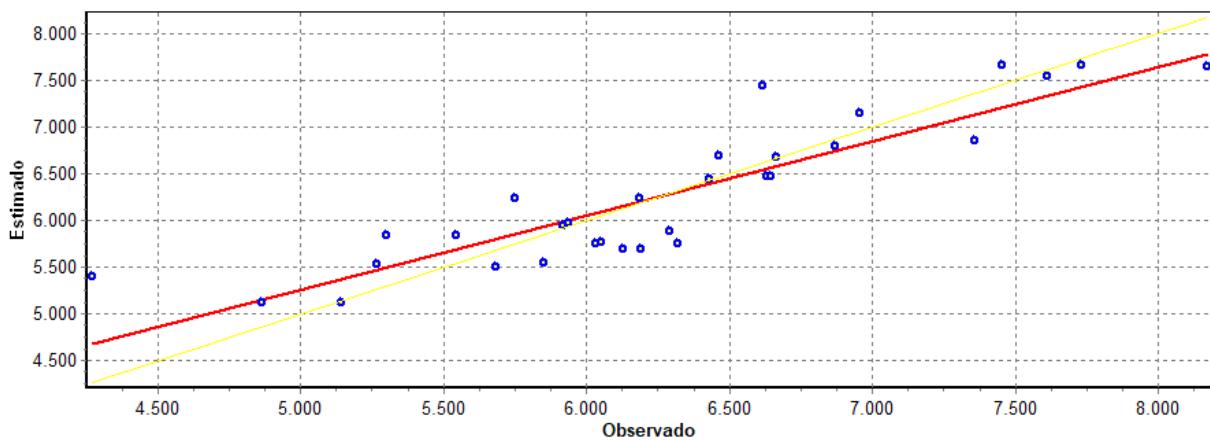
12) Enquadramento dos resíduos



Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
1	6.053,28	5.763,83	289,45	4,78%	0,68
2	5.937,50	5.971,05	-33,55	-0,57%	-0,08

3	6.129,03	5.690,98	438,05	7,15%	1,03
4	7.733,33	7.657,32	76,01	0,98%	0,18
5	5.681,82	5.499,92	181,90	3,20%	0,43
6	6.666,67	6.680,70	-14,03	-0,21%	-0,03
7	4.270,91	5.404,80	-1.133,89	-26,55%	-2,67
8	7.611,94	7.548,96	62,98	0,83%	0,15
9	6.461,54	6.689,34	-227,80	-3,53%	-0,54
10	6.428,57	6.440,64	-12,07	-0,19%	-0,03
11	4.865,85	5.116,11	-250,26	-5,14%	-0,59
12	6.187,50	6.243,30	-55,80	-0,90%	-0,13
13	6.646,63	6.472,79	173,84	2,62%	0,41
14	6.956,25	7.147,27	-191,02	-2,75%	-0,45
15	6.034,48	5.758,98	275,50	4,57%	0,65
16	8.172,41	7.641,79	530,62	6,49%	1,25
17	5.919,95	5.942,80	-22,85	-0,39%	-0,05
18	5.142,86	5.119,07	23,79	0,46%	0,06
19	5.267,86	5.531,41	-263,55	-5,00%	-0,62
20	6.290,32	5.883,37	406,95	6,47%	0,96
21	6.190,48	5.690,98	499,50	8,07%	1,18
22	6.617,65	7.432,99	-815,34	-12,32%	-1,92
23	5.850,00	5.541,90	308,10	5,27%	0,73
24	6.321,84	5.754,39	567,45	8,98%	1,34
25	5.747,74	6.243,30	-495,56	-8,62%	-1,17
26	6.869,57	6.798,08	71,49	1,04%	0,17
27	7.456,52	7.657,32	-200,80	-2,69%	-0,47
28	6.633,33	6.472,79	160,54	2,42%	0,38
29	7.358,49	6.857,99	500,50	6,80%	1,18
30	5.301,20	5.847,58	-546,38	-10,31%	-1,29
31	5.543,80	5.847,58	-303,78	-5,48%	-0,72

13) Gráfico de aderência



Dado	Observado	Estimado
1	6.053,28	5.763,83
2	5.937,50	5.971,05
3	6.129,03	5.690,98
4	7.733,33	7.657,32
5	5.681,82	5.499,92
6	6.666,67	6.680,70
7	4.270,91	5.404,80
8	7.611,94	7.548,96
9	6.461,54	6.689,34
10	6.428,57	6.440,64
11	4.865,85	5.116,11
12	6.187,50	6.243,30
13	6.646,63	6.472,79
14	6.956,25	7.147,27
15	6.034,48	5.758,98
16	8.172,41	7.641,79
17	5.919,95	5.942,80
18	5.142,86	5.119,07
19	5.267,86	5.531,41
20	6.290,32	5.883,37
21	6.190,48	5.690,98
22	6.617,65	7.432,99
23	5.850,00	5.541,90
24	6.321,84	5.754,39
25	5.747,74	6.243,30
26	6.869,57	6.798,08
27	7.456,52	7.657,32
28	6.633,33	6.472,79
29	7.358,49	6.857,99
30	5.301,20	5.847,58
31	5.543,80	5.847,58

ANEXO E – TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis	Completa quanto às variáveis	Adoção de situação	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado,	6 ($k+1$), onde k é o número de variáveis	4 ($k+1$), onde k é o número de variáveis	3 ($k+1$), onde k é o número de variáveis	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III

ANEXO F – GRAU DE PRECISÃO

Segundo tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14653-2 o grau de precisão deve estar de acordo com a tabela abaixo:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

Conforme modelagem realizada no SISDEA, o grau de precisão obtido foi de 11,01%, portanto o presente estudo enquadra-se no **GRAU DE PRECISÃO III**.

Imovel	Valor	Max.	Min.	%Amp.	%Max.	%Min.
1	5.603,32	5.911,79	5.294,85	11,01	5,51	5,51

ANEXO G – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART)



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Paraíba

INICIAL

1. Responsável Técnico

FELIPE TARDETTI

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: **1711747734**

Registro: **17671PB**

2. Dados do Contrato

Contratante: **JOAO PESSOA TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DA PARAIBA**

CPF/CNPJ: **09.283.185/0001-63**

PRAÇA JOÃO PESSOA

Nº: **SN**

Complemento:

Bairro: **CENTRO**

Cidade: **JOÃO PESSOA**

UF: **PB**

CEP: **58013140**

Contrato: **0827016-83.2018.8.15.2001**

Celebrado em: **01/11/2021**

Valor: **R\$ 1.870,00**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional: **Outros**

3. Dados da Obra/Serviço

RUA NAPOLEÃO GOMES VARELA

Nº: **620**

Complemento:

Bairro: **BESSA**

Cidade: **JOÃO PESSOA**

UF: **PB**

CEP: **58035080**

Data de Início: **08/09/2022**

Previsão de término: **01/11/2022**

Coordenadas Geográficas: **0, 0**

Finalidade: **Judicial**

Código: **Não Especificado**

Proprietário: **FRANCISCO ADELSON DE LACERDA**

CPF/CNPJ: **044.555.764-87**

4. Atividade Técnica

1 - DIRETA

		Quantidade	Unidade
19 - PERÍCIA > OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > EDIFICAÇÃO > #1177 - ALVENARIA		324,12	m ²
27 - AVALIAÇÃO > OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > EDIFICAÇÃO > #1177 - ALVENARIA		324,12	m ²
21 - LAUDO > OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > EDIFICAÇÃO > #1177 - ALVENARIA		5,00	un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

Processo nº 0827016-83.2018.8.15.2001 PERÍCIA JUDICIAL EM CINCO APARTAMENTOS, CONTEMPLANDO ANÁLISE DE CONTRATO E DE CERTIDÕES, CONFERÊNCIA DE ÁREA E AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA. AP 101 - 75,90 M² COM 3 DORMITÓRIOS AP 204 - 57,72 M² COM 2 DORMITÓRIOS AP 303 E 403 - 54,80 M² COM 2 DORMITÓRIOS AP 502 - 80,90 M² COM 3 DORMITÓRIOS

6. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto nº 5296/2004.

- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-PB, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declararam concordar.

7. Entidade de Classe

NENHUMA - NAO OPTANTE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

FELIPE TARDETTI - CPF: 010.269.209-22

, _____ de _____ de _____

Local

data

JOAO PESSOA TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DA PARAIBA - CNPJ: 09.283.185/0001-63

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

* O comprovante de pagamento deverá ser apensado para comprovação de quitação

10. Valor

Valor da ART: **R\$ 88,78**

Registrada em: **21/09/2022**

Valor pago: **R\$ 88,78**

Nossa Número: **3754688**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-pb.sitac.com.br/publico/>, com a chave: ycA7Z
Impresso em: 21/09/2022 às 19:52:00 por: , ip: 168.0.235.106





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: *

FELIPE TARDETTI

Data nascimento: *

01/06/1989

Sexo: *

Masculino



Nome Social:

CPF: *

010.269.209-22

Identidade: *

96757304 _____

Órgão: *

SESPPR

INSS/PIS/PASEP: *

16020087361

Tipo: *

PIS/PASEP

Escolaridade: *

Graduação

Nome da mãe: *

MARICELDA TARDETTI

Email: *

tardetti.f@gmail.com

Nome do pai:

Telefone: *

(83) 99675-1800

Tornar dados de contato públicos

Municípios de atuação: *

Alhandra Riachão do Bacamarte Bayeux Cabedelo
Campina Grande Conde Cruz do Espírito Santo Ingá

Profissão *

Profissão	Área de Atuação	Nº Registro	Opções
Engenheiro Civil	TOPOGRAFIA AGRIMENSURA PROJETOS		

[Adicionar profissão](#)

Endereço *

CEP *	<input type="text" value="58037-745"/> <input type="checkbox"/> Não sei o CEP		
Estado *	Paraíba (PB)	Município / Localidade *	João Pessoa
Logradouro *	R. José Tavares Benevides	Número *	173
Bairro	Jardim Oceania		
Complemento	ap 301		

Arquivos comprobatórios *

Arquivo	Remover
CARTEIRA PROFISSIONAL	

[Anexar arquivo](#)

Dados bancários

Banco: *

Banco do Brasil S.A.

Agência: *

1460 _____

Conta: *

1999311 _____

Tipo conta: *

Corrente

Gravar cadastro



Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba
Diretoria Especial

Processo nº 2023.047.271

Requerente: Juízo da 7ª Vara Cível da Capital

Interessado: Felipe Tardetti - Perito Engenheiro Civil - tardetti.f@gmail.com

Os presentes autos versam sobre requisição de pagamento de honorários, arbitrados em favor do Perito Engenheiro Civil, Felipe Tardetti, CPF 010.269.209-22, nascido em 01/06/1989, PIS/PASEP 16020087361, pela realização de perícia nos autos da Ação nº 0827016-83.2018.8.15.2001, movida por FRANCISCO ADELSON DE LACERDA, CPF 044.555.764-87 e MARIA DA GUIA CORREIA RANGEL, CPF 250.783.804-34, em face de DRX CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA - ME, CNPJ 13.519.638/0001-85, perante o Juízo da 7ª Vara Cível da Capital.

Converto a apreciação do pedido em diligência, a fim de ser esclarecido pelo Juiz requisitante, o exato valor dos honorários arbitrados em favor do perito, considerando que a requisição de pagamento de fls. 04/05, apresenta mais de um valor.

Diretoria Especial do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa, 21 de março de 2023.

Robson de Lima Cananéa – Diretor Especial



Poder Judiciário Malote Digital

Impresso em: 21/03/2023 às 11:06

RECIBO DE DOCUMENTO ENVIADO E NÃO LIDO

Código de rastreabilidade: 81520234911207

Documento: despacho - 2023.047.271.pdf

Remetente: Diretoria Especial (Ana Lucia Gomes Ferreira Gadelha)

Destinatário: 4ª Seção (7ª, 12ª e 15ª Varas Cíveis) (TJPB)

Data de Envio: 21/03/2023 11:01:03

Decisão lançada no ADM 2023.047.271, referente ao pagamento de honorários em favor de Felipe Tardetti,

Assunto: pela realização de perícia no Processo nº 0827016-83.2018.8.15.2001, movido por FRANCISCO ADELSON DE LACERDA.

Imprimir



Poder Judiciário Malote Digital

Impresso em: 31/05/2023 às 15:11

RECIBO DE DOCUMENTO ENVIADO E NÃO LIDO

Código de rastreabilidade: 81520235057589

Documento: Despacho_2023047271.pdf

Remetente: Diretoria Especial (Lívia Maria de Paes Borges)

Destinatário: 4ª Seção (7ª, 12ª e 15ª Varas Cíveis) (TJPB)

Data de Envio: 31/05/2023 15:11:34

Decisão lançada no ADM 2023.047.271, referente ao pagamento de honorários em favor de Felipe Tardetti,

Assunto: pela realização de perícia no Processo nº 0827016-83.2018.8.15.2001, movido por FRANCISCO ADELSON DE LACERDA.

Imprimir



Poder Judiciário

Malote Digital

Impresso em: 26/06/2023 às 13:37

RECIBO DE DOCUMENTO ENVIADO E NÃO LIDO

Código de rastreabilidade: 81520235106094

Documento: Processo n. 2023.047.271 diligência.pdf

Remetente: Diretoria Especial (Robson de Lima Cananea)

Destinatário: 4ª Seção (7ª, 12ª e 15ª Varas Cíveis) (TJPB)

Data de Envio: 26/06/2023 13:35:31

Assunto: Reitero, pela 3ª vez, diligência do ADM 2023.047.271, referente ao pagamento de honorários em favor de Felipe Tardetti, pela realização de perícia no Processo nº 0827016-83.2018.8.15.2001, movido por FRANCISCO ADELSON DE LACERDA (7a Vara Cível).

Imprimir



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 81520235109198

Nome original: Oficio 021A Diretoria Especial honorários do perito.ass.pdf

Data: 28/06/2023 09:09:09

Remetente:

Jose Celio de Lacerda Sa

Gabinete da 7ª Vara Cível de João Pessoa

TJPB

Assinado por:

Não foi possível recuperar a assinatura

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para anexar ao Processo null.

Assunto: Em atendimento ao constante no processo administrativo letônico nº ADM 2023.047 .271, informo a Vossa Senhoria que os honorários fixados, em favor do perito Felipe Tardetti



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA PARAÍBA
7^a VARA CÍVEL DA CAPITAL
GAB. JUIZ JOSÉ CÉLIO DE LACERDA SÁ

Ofício GJ 021A / 2023

João Pessoa, 27 de junho de 2023.

A Sua Senhoria

Dr. Robson de Lima Cananéa – Diretor Especial

Assunto: honorários do perito – processo 2023.047.271

Senhor Diretor.

Em atendimento ao constante no processo administrativo eletrônico nº ADM 2023.047.271, informo a Vossa Senhoria que os honorários fixados, em favor do perito Felipe Tardetti - Perito Engenheiro Civil - Crea PR-129975/D, CPF 010.269.209-22, RG 9.659.730-4, são de **R\$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais)**, consoante o trabalho realizado nos autos da Ação nº **0827016-83.2018.8.15.2001**, movida por FRANCISCO ADELSON DE LACERDA, CPF 044.555.764-87 e MARIA DA GUIA CORREIA RANGEL, CPF 250.783.804-34, em face de DRX CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA - ME, CNPJ 13.519.638/0001-85, que tramita perante este juízo da 7^a Vara Cível da Capital.

Sendo assim, encaminho a resposta solicitada, para que sejam adotadas as providências necessárias ao pagamento efetivo dos honorários do *expert*, conforme despacho exarado nos autos - id 59237208 “*Defiro o pedido de proposta dos honorários do Perito apresentada no ID 50930879, devendo a escrivania oficializar ao Tribunal de Justiça para a reserva do valor dos honorários periciais*”.

Era o que tinha a esclarecer.

Atenciosamente.

JOSE CELIO DE
LACERDA SA:4711211
Assinado de forma digital por JOSE
CELIO DE LACERDA SA:4711211
Dados: 2023.06.27 10:12:38-03'00'
José Célio de Lacerda Sá

Juiz de Direito



Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba
Diretoria Especial

Processo nº 2023.047.271

Requerente: Juízo da 7ª Vara Cível da Comarca da Capital

Interessado: Felipe Tardetti - Perito Engenheiro Civil - tardetti.f@gmail.com

Os presentes autos versam sobre requisição de pagamento de honorários, no valor de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais), em favor do Perito Engenheiro Civil, Felipe Tardetti, CPF 010.269.209-22, nascido em 01/06/1989, PIS/PASEP 16020087361, pela realização de perícia nos autos da Ação nº 0827016- 83.2018.8.15.2001, movida por FRANCISCO ADELSON DE LACERDA, CPF 044.555.764-87 e MARIA DA GUIA CORREIA RANGEL, CPF 250.783.804-34, em face de DRX CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA - ME, CNPJ 13.519.638/0001-85, perante o Juízo da 7ª Vara Cível desta Comarca da Capital.

A Resolução nº 09/2017, deste Tribunal, de 21 de junho de 2017, modificada pela Resolução nº 12, de 10de 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.

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.

Laudo pericial anexado às fls. 18/202.

Consultando o sistema de cadastro de peritos deste Tribunal – SIGHOP, foi possível constatar que o cadastro do perito Felipe Tardetti se encontra ativo.

No caso em tela, o valor de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais), em favor do Perito Engenheiro Civil, Felipe Tardetti, CPF 010.269.209-22, nascido em 01/06/1989, PIS/PASEP

16020087361, pela realização de perícia nos autos da Ação nº 0827016- 83.2018.8.15.2001, movida por FRANCISCO ADELSON DE LACERDA, CPF 044.555.764-87 e MARIA DA GUIA CORREIA RANGEL, CPF 250.783.804-34, em face de DRX CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA - ME, CNPJ 13.519.638/0001-85, perante o Juízo da 7ª Vara Cível desta Comarca da Capital, ultrapassa o valor máximo estabelecido fixado na Tabela I, Anexo I, da referida Resolução Administrativa.

Nesse contexto, o 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 ADMEeletrônico, a fim de ser distribuído a um dos seus integrantes.

Cientifique-se o Juízo requisitante do inteiro teor do presente despacho, mediante a remessa de cópia, que servirá de ofício.

Diretoria Especial do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa, 28 de junho de 2023.

Robson de Lima Cananéa – Diretor Especial



Poder Judiciário

Malote Digital

Impresso em: 28/06/2023 às 13:01

RECIBO DE DOCUMENTO ENVIADO E NÃO LIDO

Código de rastreabilidade: 81520235110049

Documento: Processo nº 2023.047.271 - remessa para o conselho da magistratura.pdf

Remetente: Diretoria Especial (Robson de Lima Cananea)

Destinatário: 4ª Seção (7ª, 12ª e 15ª Varas Cíveis) (TJPB)

Data de Envio: 28/06/2023 12:59:55

Assunto: Decisão lançada no ADM 2023.047.271, referente a requisição de pagamento de honorários em favor de Felipe Tardetti, pela perícia realizada no processo n. 0827016- 83.2018.8.15.2001 (7ª Vara Cível)

Imprimir

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

TERMO DE RECEBIMENTO

Processo: 0000192-36.2023.815.0000 Num 1º Grau: 0827016-83.2018.815.2001
Data de Entrada : 28/06/2023 Hora: 15:03
Número de Volumes: 1 Qtd Folhas: 212 Qtd de Apensoes:
Numeração : 02 A 213 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 7A VARA CIVEL DA CAPITAL, REQUISITANDO PAGAMENTO DE HONORARIOS EM FAVOR DE FELIPE TARDETTI, PELA PERICIA REALIZADA NO PROCESSO N. 0827016-83.2018.815.2001.

Autor: FRANCISCO ADELSON DE LACERDA E MARIA DA GUIA CORREIA RANGEL
Reu : DRX CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA - ME

João Pessoa, 28 de junho 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 : 0000192-36.2023.815.0000 Processo CPJ: /
Proc 1º Grau: 0827016-83.2018.815.2001 Processo 1º:
Autuado em : 28/06/2023
Classe : PEDIDO DE PROVIDENCIAS
Valor da Causa : Volumes : 001
Comarca : 999 -----

Tipo Distrib. : AUTOMATICA Distrib. em: 28/06/2023 13:07
Órgão Julgador : CONSELHO DA MAGISTRATURA
Relator : 081 DES. ROMERO MARCELO DA FONSECA OLIVEIRA

Assunto :
HONORARIOS PERCIAIS.

IDENTIFICACAO DAS PARTES:

EXPEDIENTE DO JUIZO DA 7A VARA CIVEL DA COMARCA DA CAPITAL, REQUISITANDO PAGAMENTO DE HONORARIOS EM FAVOR DE FELIPE TARDETTI, PELA PERCIA REALIZADA NO PROCESSO N.0827016- 83.2018.8.15.2001, MOVIDO POR FRANCISCO ADELSON DE LACERDA E MARIA DA GUIA CORREIA RANGEL, EM FACE DE DRX CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA - ME (ADM 2023.047.271)

JOAO PESSOA, 28 DE JUNHO DE 2023

RESPONSAVEL PELA DIGITACAO

Visto.

Em mesa para julgamento.

João Pessoa, data da assinatura eletrônica.

Des. Romero Marcelo da Fonseca Oliveira

Relator



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

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2023.047.271 (PROCESSO FÍSICO Nº 0000192-36.2023.815.0000). **Requerente:** Juízo da 7ª Vara Cível da Comarca da Capital. **Assunto:** Solicitação de pagamento de honorários periciais em favor do Perito Engenheiro Civil, Felipe Tardetti, por perícia realizada no processo nº 0827016-83.2018.8.15.2001.

Certidão

Certifício, 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 14 de julho de 2023.

Certifício, para fins e efeitos legais, que os integrantes do Egrégio Conselho da Magistratura, em sessão ordinária, hoje realizada, apreciando o processo acima identificado, em pauta suplementar, proferiram a seguinte decisão:

“AUTORIZADO O PAGAMENTO DOS HONORÁRIOS PERICIAIS, NO VALOR DE R\$ 1.500,00 (HUM MIL, E QUINHENTOS REAIS). UNÂNIME”.

Presidiu a sessão, com voto, o Excelentíssimo Senhor Desembargador João Benedito da Silva – Presidente. *Relator: Excelentíssimo Senhor Desembargador Romero Marcelo da Fonseca Oliveira.* Participaram, ainda, do julgamento os Excelentíssimos Senhores Desembargadores Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho, Carlos Martins Beltrão Filho (Corregedor-Geral de Justiça) e Maria das Graças Morais Guedes (Vice-Presidente). Ausente, justificadamente, o Exmo. Sr. Des. Márcio Murilo da Cunha Ramos (*1º Suplente, em substituição ao Des. Joás de Brito Pereira Filho, que se encontra em gozo de férias*).

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 21 de julho de 2023.

Robson de Lima Cananéa
DIRETOR ESPECIAL



Poder Judiciário Malote Digital

Impresso em: 21/07/2023 às 10:18

RECIBO DE DOCUMENTO ENVIADO E NÃO LIDO

Código de rastreabilidade: 81520235160173

Documento: ADM 2023047271 - Certidão do Conselho.pdf

Remetente: Diretoria Especial (Manuella Pimenta Gadelha)

Destinatário: 4ª Seção (7ª, 12ª e 15ª Varas Cíveis) (TJPB)

Data de Envio: 21/07/2023 10:15:32

Decisão do Conselho da Magistratura, lançada no ADM - Processo nº 2023.047.271, referente a requisição de

Assunto: pagamento de honorários, em favor do Perito Engenheiro Civil, Felipe Tardetti, nos autos da Ação nº 0827016-83.2018.8.15.2001.

Imprimir