



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

PROCESSO ADMINISTRATIVO

PROCESSO nº 2024015642 (PA-TJ)

Assunto: HONORÁRIOS PERICIAIS - Expediente do Juízo da 6ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande, requisitando pagamento de honorários em favor de Vágner Matheus Pereira Brasileiro, pela realização de perícia nos autos do Processo nº 0819667-44.2020.8.15.0001, movido por NIVALDO AGRA DE ARAÚJO FILHO em face de MARIA SANDRA XAVIER GALDINO.

Data da Autuação: 06/02/2024

Parte: Vágner Matheus Pereira Brasileiro e outros(1)



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Informações Processuais

Código de rastreabilidade: 81520245411800

Nome original: Ofício nº 026-2024 - Proc. 0819667-44.2020.8.15.0001.pdf

Data: 06/02/2024 08:57:56

Remetente:

Venâncio dos Santos Roberto
6ª Vara Cível de Campina Grande
TJPB

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para conhecimento.

Assunto: Ofício nº 026 2024, expedido no Proc. 0819667-44.2020.8.15.0001, solicitando pagamento de perícia.



ESTADO DA PARAÍBA
PODER JUDICIÁRIO DA PARAÍBA
6ª Vara Cível de Campina Grande

Fórum Affonso Campos - Rua Vice-Prefeito Antonio de Carvalho Sousa, s/nº, Estação Velha, CEP 58410-050 – Email: cpg-vciv06@tjpj.jus.br

Processo	Nº:	0819667-44.2020.8.15.0001
PROCEDIMENTO	COMUM	CÍVEL (7)
[Cobrança de AUTOR: NIVALDO REU: MARIA	Aluguéis AGRA SANDRA	- Sem despejo]
	DE ARAUJO XAVIER	FILHO GALDINO

OFÍCIO Nº 026/2024

C. Grande-PB, 06 de Fevereiro de 2024.

Exmo. Des. Presidente

João Benedito da Silva.

MD. Presidente do Eg. Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba.

Praça João Pessoa, s/n, Centro, CEP 58013-902.

JOÃO PESSOA – PB.

Venho por meio desta, solicitar a Vossa Excelência o pagamento dos Honorários Periciais, nos termos dos Arts. 6º e 7º, da Resolução nº 09/2017, do TJPB, especificamente com base nas informações seguintes:

Perito Beneficiário: **VÁGNER MATHEUS PEREIRA BRASILEIRO**

CPF nº **111.875.194-99**.

Dados bancários: **001 – BANCO DO BRASIL S/A – AGÊNCIA 2242-X – CONTA CORRENTE 20911-2**.

Telefone: **99401-3626**.

Endereço: Av. Helena Maria Gangorra, 285, Loteamento Residencial Ypuarana, Casa, Lagoa Seca-PB.

Valor dos Honorários Periciais: **R\$ 430,00 (quatrocentos e trinta reais).**

Atividade desenvolvida: **Avaliador de Bens Imóveis/Engenharia Civil.**

Certidão emitida pelo Cartório atestando a entrega do Laudo Pericial: **Segue anexa.**

Nesta oportunidade, informo que a parte beneficiária apresentou as informações necessárias para o deferimento da gratuidade judiciária.



Assinado eletronicamente por: GIULIANA MADRUGA BATISTA DE SOUZA - 06/02/2024 07:48:16
<https://pje.tjpj.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24020607481594100000080105198>
Número do documento: 24020607481594100000080105198

Num. 85172432 - Pg. 1

Respeitosamente,

*Giuliana Madruga Batista de Souza Furtado -
Juíza de Direito*

vsr/





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Informações Processuais

Código de rastreabilidade: 81520245411801

Nome original: certidão perícia.pdf

Data: 06/02/2024 08:57:56

Remetente:

Venâncio dos Santos Roberto
6^a Vara Cível de Campina Grande
TJPB

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para conhecimento.

Assunto: Ofício nº 026 2024, expedido no Proc. 0819667-44.2020.8.15.0001, solicitando pagamento de perícia.



**ESTADO DA PARAÍBA
PODER JUDICIÁRIO
JUÍZO DA 6ª VARA CÍVEL DE CAMPINA GRANDE**

Fórum Affonso Campos, Rua Vice Prefeito Antonio de Carvalho Souza, s/n, Estação Velha, CEP 58010-050.
Email: cpg-vciv06@tjpb.jus.br

C E R T I D Ó O

VENÂNCIO DOS SANTOS ROBERTO, Técnico Judiciário, Matrícula 468.946-1, lotado no Banco de Dados de Recursos Humanos da Comarca de Campina Grande/PB, em exercício na 6ª Vara Cível, ora na Chefia do Cartório, no uso de suas atribuições legais e em virtude da lei, etc.

CERTIFICA que, tramitam perante este Juízo os autos da **Ação Procedimento Comum Cível, Processo nº 0819667-44.2020.8.15.0001**, promovida por **NIVALDO AGRA DE ARAÚJO FILHO**, em face de **MARIA SANDRA XAVIER GALDINO**.

CERTIFICA, ainda, que, requerida perícia grafotécnica pelo promovente Nivaldo Agra de Araújo Filho, deferida por este Juízo nos termos da Resolução nº 09/2017, de 21.06.2017, do TJPB.

CERTIFICA, finalmente, que, realizada a perícia, o respectivo Laudo Pericial fora juntado aos autos em data de 20.11.2023, constante do ID 82410447.

O referido é verdade. Dou fé.

Campina Grande, 05 / 02 / 2024.

Venâncio dos Santos Roberto
Técnico Judiciário-Chefe de Cartório

**VENANCIO DOS
SANTOS
ROBERTO:4689461**

Assinado de forma digital
por VENANCIO DOS
SANTOS ROBERTO:4689461
Dados: 2024.02.06 08:47:16
-03'00'



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Informações Processuais

Código de rastreabilidade: 81520245411802

Nome original: Decisão - Proc. 0819667-44.2020.8.15.0001.pdf

Data: 06/02/2024 08:57:56

Remetente:

Venâncio dos Santos Roberto
6^a Vara Cível de Campina Grande
TJPB

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para conhecimento.

Assunto: Ofício nº 026 2024, expedido no Proc. 0819667-44.2020.8.15.0001, solicitando pagamento de perícia.



**Poder Judiciário da Paraíba
6ª Vara Cível de Campina Grande**

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7) 0819667-44.2020.8.15.0001

D E C I S Ã O

Vistos, etc.

Compulsado, atentamente, os autos, verifica-se que a parte autora, ora requerente da perícia técnica, mantém sua condição de hipossuficiência financeira, motivo pelo qual defiro o custeio da realização da prova pleiteada, nos moldes da Resolução nº 09/2017, de 21 de junho de 2017, do TJPB.

A tabela de honorários periciais constante na citada Resolução prevê para a espécie de perícia requestada o valor de R\$ 430,00 (quatrocentos e trinta reais), conforme item “2.1”.

Notifique-se o perito nomeado para informar, no prazo de 10 dias, se aceita os honorários periciais ora fixados, bem como se concorda em receber o respectivo valor nos moldes da Resolução nº 09/2017, de 21 de junho de 2017, do TJPB [\[1\]](#).

Intimem-se as partes, por seus advogados, para ciência desta decisão.

Havendo aceite pelo perito, intimem-se as partes, para que, se ainda não o fizeram, indiquem assistente técnico e formulem quesitos, no prazo de 10 (dez) dias.

Com ou sem pronunciamento das partes, intime-se o perito para designar dia e hora para início dos trabalhos periciais, com antecedência mínima de 30(trinta) dias. Com o pronunciamento, intimem-se as partes da realização do ato.

Intimações necessárias.



CUMPRA-SE.

Campina Grande/PB. Data e assinatura pelo sistema.

Giuliana Madruga Batista de Souza Furtado

Juíza de Direito

[1]

https://www.tipb.jus.br/servicos/legislacao?field_tipo_legislacao_value=resolucao-da-presidencia&field_numero_value=09&field_ano_value=2019&field_texto_value=Resolução+09+de+2019





Número: **0819667-44.2020.8.15.0001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **6ª Vara Cível de Campina Grande**

Última distribuição : **24/09/2020**

Valor da causa: **R\$ 400,00**

Assuntos: **Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
NIVALDO AGRA DE ARAUJO FILHO (AUTOR)	CELINA PESSOA DE MELLO BARBOSA (ADVOGADO) ANA ELIZABETH BREDA PESSOA DE MELLO (ADVOGADO)
MARIA SANDRA XAVIER GALDINO (REU)	EDIR MARCOS MENDONCA (ADVOGADO)
VAGNER MATHEUS PEREIRA BRASILEIRO (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
34716 273	24/09/2020 15:03	<u>Despacho</u>	Despacho



**Poder Judiciário da Paraíba
6ª Vara Cível de Campina Grande**

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7) 0819667-44.2020.8.15.0001

DESPACHO

Vistos, etc.

R. H.

Inicialmente defiro o pedido de justiça gratuita.

Intime-se a parte autora para em quinze dias juntar aos autos pelo menos dois orçamentos sobre o valor da locação do imóvel objeto dos autos.

Publicado eletronicamente cumpre-se.

Campina Grande, 24 de setembro de 2020.

Juiz(a) de Direito



Assinado eletronicamente por: GIULIANA MADRUGA BATISTA DE SOUZA - 24/09/2020 15:03:20
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20092415032013400000033188764>
Número do documento: 20092415032013400000033188764

Num. 34716273 - Pág. 1



Número: **0819667-44.2020.8.15.0001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **6ª Vara Cível de Campina Grande**

Última distribuição : **24/09/2020**

Valor da causa: **R\$ 400,00**

Assuntos: **Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
NIVALDO AGRA DE ARAUJO FILHO (AUTOR)	CELINA PESSOA DE MELLO BARBOSA (ADVOGADO) ANA ELIZABETH BREDA PESSOA DE MELLO (ADVOGADO)
MARIA SANDRA XAVIER GALDINO (REU)	EDIR MARCOS MENDONCA (ADVOGADO)
VAGNER MATHEUS PEREIRA BRASILEIRO (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
75355 286	30/06/2023 11:40	<u>Decisão</u>	Decisão



**Poder Judiciário da Paraíba
6ª Vara Cível de Campina Grande**

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7) 0819667-44.2020.8.15.0001

DECISÃO

Vistos etc.

Destituo o perito outrora nomeado, e nomeio para a realização da prova pericial, o seguinte profissional:

Vágner Matheus Pereira Brasileiro. Profissão/Área: Avaliador de Bens Imóveis/Engenharia Civil. Engenheiro Civil/Engenharia Civil. Endereço: Av. Helena Maria Gangorra, 285, Loteamento Residencial Ypuarana, Casa, Lagoa Seca/PB. Telefone: (83) 99401-3626. Email: eng.vagnermatheus@gmail.com.

que deverá ser intimado para dizer se aceita a proposta de honorários, no prazo de 05 (cinco) dias.

CUMPRA-SE.

Campina Grande/PB. Data e assinatura pelo sistema.

Giuliana Madruga Batista de Souza Furtado

Juíza de Direito



Assinado eletronicamente por: GIULIANA MADRUGA BATISTA DE SOUZA - 30/06/2023 11:40:27
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23063011402715300000070995031>
Número do documento: 23063011402715300000070995031

Num. 75355286 - Pág. 1

**EXCELENTESSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA VARA DE
CÍVEL DE CAMPINA GRANDE/PB**

NIVALDO AGRA DE ARAÚJO FILHO, brasileiro, solteiro, autônomo (desempregado), portador da Cédula de identidade sob RG. nº 1017240 SSP/PB, e inscrito no CPF/MF Nº 436.001.074-53, residente e domiciliado na Rua Lino Gomes Filho nº 1012 Santo Antônio - Campina Grande - CEP: 58.406-110, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, por suas advogadas devidamente constituídas, com endereço profissional Workhall Coworking - Av. Conselheiro Rosa e Silva, Nº 1363 – Aflitos CEP: 52.020-220, E-MAIL: celina_pessoa@me.com – Fone: (81) 99249.7521, nos termos dos artigos 1.319 e ss. do Código Civil, apresentar

AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS

Em face de **MARIA SANDRA XAVIER GALDINO**, brasileira, solteira, portadora da Cédula de Identidade sob RG. nº 1.246.875 SSP/PB, e inscrita no CPF/MF Nº 047.892.464-00, residente e domiciliada na Rua Obdedon Licarião, Nº 468, Monte Castelo, CEP: 58.407-100, pelos fatos e fundamentos jurídicos que a seguir passa a dispor:

I - DA JUSTIÇA GRATUITA



Assinado eletronicamente por: ANA ELIZABETH BREDA PESSOA DE MELLO - 24/09/2020 00:46:05
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20092400460379900000033162845>
Número do documento: 20092400460379900000033162845

Num. 34687934 - Pág. 1



Número: **0819667-44.2020.8.15.0001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **6ª Vara Cível de Campina Grande**

Última distribuição : **24/09/2020**

Valor da causa: **R\$ 400,00**

Assuntos: **Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
NIVALDO AGRA DE ARAUJO FILHO (AUTOR)	CELINA PESSOA DE MELLO BARBOSA (ADVOGADO) ANA ELIZABETH BREDA PESSOA DE MELLO (ADVOGADO)
MARIA SANDRA XAVIER GALDINO (REU)	EDIR MARCOS MENDONCA (ADVOGADO)
VAGNER MATHEUS PEREIRA BRASILEIRO (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
82410 447	20/11/2023 13:59	<u>Petição (3º Interessado)</u>	Petição (3º Interessado)

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL

CASA Nº 461

RUA ABDEDON LICARIÃO, MONTE CASTELO, CAMPINA GRANDE – PB

CEP: 58407-095

MATRÍCULA Nº: 22114

EMAIL: ENG.VAGNERMATEUS@GMAIL.COM
CONTATO: (83) 99401-3626



Assinado eletronicamente por: VAGNER MATHEUS PEREIRA BRASILEIRO - 20/11/2023 13:59:42
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23112013594114700000077528615>
Número do documento: 23112013594114700000077528615

Num. 82410447 - Pág. 1
Documento 7 página 2 assinado, do processo nº 2024015642, nos termos da Lei 11.419. ADME.511760.42463.27071.64356-5
Documentário Maria de Paes Borges [051.132.874-58] em 06/02/2024 13:20

SUMÁRIO

2- RESUMO EXECUTIVO.....	4
(SEISCENTOS REAIS, EM NÚMEROS COMERCIAIS)	4
3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	6
 3.1 – Localização.....	6
4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA	13
 4.1 – Escolha do método avaliatório	13
 4.2 – Composição da amostra de dados comparativos.....	13
 4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.....	14
 4.3– Escolha das variáveis	14
4.3.1 – Variável dependente	14
4.3.2 - Variáveis independentes.....	14
 4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA	18
 4.4 – SOFTWARE UTILIZADO	18
 SISDEA, é um software para avaliação de imóveis urbanos, rurais, máquinas e equipamentos pelo método comparativo direto de dados de mercado, conforme preconiza a NBR 14.653 da ABNT.	18
 4.5 – MEMÓRIA DE CÁLCULO	18
INFORMAÇÕES	18
NORMALIDADE DOS RESÍDUOS.....	19
 4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA	20
 5- RESULTADO DA AVALIAÇÃO	21
 6 – RESPOSTA AOS QUESITOS.....	21



OBJETIVO DO LAUDO

RESUMO EXECUTIVO



Assinado eletronicamente por: VAGNER MATHEUS PEREIRA BRASILEIRO - 20/11/2023 13:59:42
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23112013594114700000077528615>
Número do documento: 23112013594114700000077528615

Num. 82410447 - Pág. 3

2- RESUMO EXECUTIVO

De acordo com as pesquisas de valores imobiliários ajustados para a situação paradigma do imóvel, através do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETOS DE DADOS DE MERCADO** e em conformidade com os parâmetros e diretrizes fixadas pela NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT e pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2.011, o valor de mercado do imóvel residencial unifamiliar, situado na Rua Abdedon Licarião, N° 461, Monte Castelo, Campina Grande – PB, CEP: 58407-095, Matrícula N° 22114, para Novembro de 2023 é de:

**Valor total
(SEISCENTOS REAIS, EM NÚMEROS COMERCIAIS)**

R\$ 600,00



CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL



Assinado eletronicamente por: VAGNER MATHEUS PEREIRA BRASILEIRO - 20/11/2023 13:59:42
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23112013594114700000077528615>
Número do documento: 23112013594114700000077528615

Num. 82410447 - Pág. 5
Documento assinado no processo nº 2024015642, nos termos da Lei 11.419. ADME.51760.42463.27071.64356-5
Data: 06/02/2024 13:20
Assinado por: Maria de Paes Borges [051.132.874-58] em 06/02/2024 13:20

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada no dia 29/09/2023, conforme designado em juízo, respeitando-se o disposto nos arts. 466 §2 e 474 do Código de Processo Civil.

Acompanhado pelo Sr. Nivaldo Agra de Araújo Filho, CPF: 436.001.074-53 (Autor) e Sra. Maria Sandra Xavier Galdino RG N° 1.246.875 (Réu).

3.1 – Localização

O imóvel objeto de avaliação locatícia está localizado na Rua Abdedon Licarião, N° 461, Monte Castelo, Campina Grande – PB, CEP: 58407-095. Trata-se de área residencial unifamiliar, com toda infraestrutura pública (luz, água, esgoto, telefonia). A seguir na figura 01 mostra áerea e mapa de localização com destaque ao imóvel avaliado na cor vermelha:

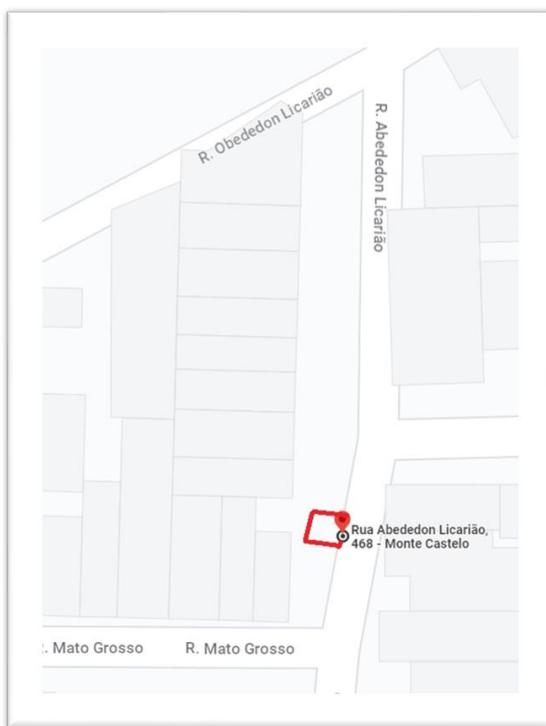


Figura 01 - Mapa de localização do imóvel, com destaque em vermelho
Fonte: Google Maps



3.2 – Caracterização

O imóvel trata-se de uma residência unifamiliar, composta por 01 garagem, 01 sala de estar, 02 dormitórios, 01 cozinha, 01 banheiro e área de serviço, área total de 98 m², área construída de 88,78 m² e área livre de 9,22 m². Construído de blocos cerâmicos, assentados com argamassa e cimento, areia e cal, sendo as paredes externas e internas com 0,15 cm de espessura. As espessuras e materiais atendem as condições de conforto-termo-acústico, salubridade e estabilidade, o revestimento é em piso cerâmico, as paredes em geral são revestidas por chapisco, emboço e reboco. Em seguida aplicada massa corrida e tinta acrílica lavável. Na área molhada do banheiro, as paredes são revestidas de cerâmica. Todas as portas e janelas da edificação são de madeira do tipo abrir e o portão da garagem em alumínio. Todos os ambientes são iluminados e ventilados, o telhado é composto em telha cerâmica, caibros e linhas de madeira.

A seguir, registro fotográfico Figura 03 à Figura 25, data da vistoria 29/09/2023.



Assinado eletronicamente por: VAGNER MATHEUS PEREIRA BRASILEIRO - 20/11/2023 13:59:42
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23112013594114700000077528615>
Número do documento: 23112013594114700000077528615

Num. 82410447 - Pág. 7

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL



Figura 03 – Fachada da residência



Figura 04 – N° 468 da edificação diferente do N° 461
que consta na matrícula 22114



Figura 05 – Garagem



Figura 06 – Entrada da residência



Assinado eletronicamente por: VAGNER MATHEUS PEREIRA BRASILEIRO - 20/11/2023 13:59:42
<https://pjeb.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23112013594114700000077528615>
Número do documento: 23112013594114700000077528615

Num. 82410447 - Pág. 8

Documento 7 página 9 assinado, do processo n. 2024015642, nos termos da Lei 11.419. ADM.51760.42463.27071.64356-5
via Maria de Paes Borges [051.132.874-58] em 06/02/2024 13:20

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

9



Figura 07 – Beco lateral direita



Figura 08 – Sala de estar



Figura 09 – Hall de entrada



Figura 10 – Quarto N° 01



3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL



Figura 11 – Quarto N° 02



Figura 12 – Cozinha



Figura 13 – Banheiro



Assinado eletronicamente por: VAGNER MATHEUS PEREIRA BRASILEIRO - 20/11/2023 13:59:42
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23112013594114700000077528615>
Número do documento: 23112013594114700000077528615

Num. 82410447 - Pág. 10 de 10

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

11



Figura 14 – Área de serviço



Figura 15 – Área de serviço



Figura 16 – Quadro de energia



Figura 17 – Quadro de energia



Assinado eletronicamente por: VAGNER MATHEUS PEREIRA BRASILEIRO - 20/11/2023 13:59:42
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23112013594114700000077528615>
Número do documento: 23112013594114700000077528615

Num. 82410447 - Pág. 11
Documentos assinados digitalmente
Por: Maria de Paes Borges [051.132.874-58] em 06/02/2024 13:20

Documento 7 página 12 assinado, do processo nº 2024015642, nos termos da Lei 11.419. ADME.51760.42463.27071.64356-5
Por: Maria de Paes Borges [051.132.874-58] em 06/02/2024 13:20

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL



Figura 18 – Registro de água (Sem tampa)



4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

4.1 – Escolha do método avaliatório

Conceitua-se valor de mercado como a quantia mais provável na qual o bem seria negociado em uma data de referência, entre duas pessoas interessadas a vender e comprar, tendo como preço aquele indicado pelo mercado vigente.

O procedimento avaliatório para identificar e avaliar o imóvel é o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, preconizado preferencialmente no item “8.1.1” da NBR 14.653-2 da ABNT. É o método preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de imóveis sempre que houver dados semelhantes ao avaliado, como no presente caso.

Buscou-se a formação de uma amostra de dados de mercado com características tanto quanto possíveis semelhantes ao imóvel avaliado, pesquisados das mais diversas fontes (imobiliárias, anúncios em internet, placas no local etc.), totalizando **27 elementos**. Em seguida, foram eleitas variáveis independentes (características físicas, de localização etc.) que são relevantes para explicar a tendência de formação do valor (variável dependente). A homogeneização das características da pesquisa e das variáveis eleitas foi realizada através do procedimento da inferência estatística.

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

4.2 – Composição da amostra de dados comparativos

No planejamento da pesquisa, foram considerados semelhantes os elementos do mesmo tipo (casa) e características físicas do bem avaliado, bem como localização na mesma região geográfica e mesmas condições mercadológicas, compondo uma amostra de **27 elementos de casas para alugar** na região de bairros como Centro, Catolé, Liberdade, Malvinas, Três irmãs e José Pinheiro.

As fontes de informações foram diversificadas sendo estas de anúncios de classificados de placas de venda no local, consultas às imobiliárias credenciadas, corretores e anúncios em internet. Todas as fontes foram identificadas e declinadas. Os dados pesquisados referem-se à oferta no mercado imobiliário. Não foi considerada nenhuma opinião subjetiva dos informantes dos dados pesquisados.

Os dados de mercado pesquisados são todos contemporâneos à data base desta avaliação sendo fixada para o mês de NOVEMBRO de 2023.

A seguir tabela 02 com os **27 elementos** amostrais utilizados no cálculo do valor de mercado e a fonte de informação obtida.



4.3– Escolha das variáveis

Foram eleitas variáveis que são relevantes para explicar a tendência de formação do valor, estabelecida supostas relações entre si e com a variável dependente.

4.3.1 – Variável dependente

A forma de expressão dos preços de todos os dados pesquisados foi relacionada ao “Valor total” do bem ofertado. Portanto, a variável dependente com especificação mais correta para o presente caso, em função de sua conduta e forma de expressão será o “Valor total”, ou seja, o preço total de ofertado de cada dado amostral.

4.3.2 - Variáveis independentes

4.3.2.1 Variável independente quantitativa “Área total”

Representada pela área útil dos imóveis, medida em m².

O comportamento de mercado quanto a esta variável funciona da seguinte forma: Quanto maior a área, maior a valorização do imóvel (influência positiva).

A área útil do imóvel avaliado, conforme matricula Nº 13.041.07.351/76 do Condomínio residencial Palladium é de 128,02 m².

4.3.2.2 Variável independente qualitativa (Códigos Alocados) “Região”

Representada pelos bairros, Centro, Catolé, Liberdade, Malvinas, Três irmãs e José Pinheiro.

O comportamento de mercado quanto a esta variável funciona da seguinte forma: Centro – 06 / Catolé – 05 / Liberdade – 04 / Malvinas – 03 / Três irmãs – 02 / José Pinheiro - 01

Enúmerados conforme valorização dos bairros, quanto maior o número, mais valorizado será. (influência positiva).

4.3.2.3 Variável independente quantitativa “Estado de conservação”

O comportamento de mercado quanto a esta variável funciona da seguinte forma: Quanto maior o número do estado de conservação, maior será a depreciação do imóvel (influência negativa).

4.3.2.4 Variável independente quantitativa “dormitório e vagas de garagem”

O comportamento de mercado quanto a esta variável funciona da seguinte forma: Quanto maior o número de dormitórios e vagas de garagem, maior será a valorização (influência positiva).



(VARIÁVEL ESTADO DE CONSERVAÇÃO)

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

	Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
01	A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
	B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
	C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
	D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
	E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
06	F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
	G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
	H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
	I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

TABELA 01 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO
(Adaptado, Pag. 16, Livro Valores de edificações de imóveis urbanos – unidades isoladas – IBAPE SP)



Assinado eletronicamente por: VAGNER MATHEUS PEREIRA BRASILEIRO - 20/11/2023 13:59:42
<https://pje.tjpj.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23112013594114700000077528615>
 Número do documento: 23112013594114700000077528615

Num. 82410447 - Pág. 15

TABELA 02 – ELEMENTOS AMOSTRAIS

Nº	Amostras descartadas (*)	Endereço	Informante	Telefone do informante	Área privativa	Região	Vagas de garagem	Dormitórios	Estado de conservação	Valor total
1		Rua Doutor João Sales, 390 - Três Irmãs , Campina Grande - PB	RE/MAX EMPREENDER / Creci: 00555-J-PB	(83) 99859-5730	52	2	1	2	2	R\$ 750,00
2		Rua Paulo Luiz Oliveira, 394 - Três Irmãs , Campina Grande - PB	AMANCIO IMOVEIS	(83) 98652-5648	60	2	1	2	2	R\$ 650,00
3		Rua Professor Gilberlan Monteiro, Três Irmãs, Campina Grande - PB	SEM MOVEIS	(83) 991413281	75	2	1	2	2	R\$ 650,00
4		Rua José Ferreira Ramos, Três Irmãs, Campina Grande - PB	VAL CHAVES / CRECI: 8548-F	(83) 99991-6681	50	2	1	2	2	R\$ 700,00
5	*	Rua Florianópolis, Três Irmãs, Campina Grande - PB	MILLENA	(83) 988598899	60	2	1	2	3	R\$ 400,00
6		Rua José Alves do Nascimento, Três Irmãs, Campina Grande - PB	Marcio Xavier - CRECI 9548F	(83)99629-0710	62	2	1	2	2	R\$ 700,00
7	*	Rua Pedro Feitosa Neves, Três Irmãs, Campina Grande - PB	CHUASNEGUER	(83) 996392301	64	2	1	2	2	R\$ 1.000,00
8		Rua Esmeralda Viana da Silva, Três Irmãs, Campina Grande - PB	PABLO FRANCO 8300	(83) 988016718	90	2	2	3	2	R\$ 1.000,00
9	*	Rua Antônio Capoeiro, José Pinheiro, Campina Grande - PB	NALDO	(83) 98893-1685	68	1	1	2	4	R\$ 360,00
10		Rua Antônio Capoeiro, José Pinheiro, Campina Grande - PB	Zelare Empreendimentos Imobiliarios Ltda	(83) 98863-0581	82	1	1	3	3	R\$ 900,00
11		Rua Doutor João Honório de Melo, José Pinheiro, Campina Grande - PB	Rubens Duarte / Creci 3942 F	(83) 988154366	85	1	1	3	4	R\$ 750,00
...		Rua Silva Jardim, José Pinheiro, Campina Grande - PB	AMANCIO IMOVEIS	(83) 98652-5648	52	1	1	3	4	R\$ 700,00



Assinado eletronicamente por: VAGNER MATHEUS PEREIRA BRASILEIRO - 20/11/2023 13:59:42
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23112013594114700000077528615>
 Número do documento: 23112013594114700000077528615

Num. 82410447 - Pág. 17 de 16

13	Rua Amélia Vieira, José Pinheiro, Campina Grande - PB	Pedro Hélio	(83) 98780854	65	1	1	2	3	R\$ 600,00
14	Rua Gilberto Pereira, Liberdade - Campina Grande, PB	Zelare Empreendimentos Imobiliários Ltda	(83) 3337-3601	90	4	1	3	3	R\$ 800,00
15	Rua Josefina Maria da Conceição, Liberdade, Campina Grande - PB	EDIGLE	(83) 9 9922-6637	180	4	2	4	3	R\$ 1.400,00
16 *	Odôn Bezerra, Liberdade, Campina Grande - PB	Zap Imóveis	(83) 99127-0855	110	4	1	3	3	R\$ 625,00
17	Rua Getúlio Cavalcante, 449, Liberdade, Campina Grande - PB	Mariângela Cavalcante	(83) 996765135	100	4	1	2	3	R\$ 1.000,00
18 *	Rua Távares Cavalcante, Centro, Campina Grande - PB	IVONEIDE	(83) 988892215	100	6	1	4	3	R\$ 1.000,00
19	Rua Solon de Lucena, Centro, Campina Grande - PB	ADACI	(83) 3341-5151	90	6	1	2	3	R\$ 1.000,00 ²¹
20	Rua Coronel Salvino Figueiredo, Centro, Campina Grande - PB	Tibério Corretor de Imóveis - CRERCI 6332 F	(83) 98890-5004	150	6	1	3	3	R\$ 1.500,00
21	Rua Coronel José André, Centro, Campina Grande - PB	LUCIANO BARRETO DA SILVA - CRECI-PB 7531-F	(83) 98819-7446	110	6	1	3	4	R\$ 1.000,00
22	Rua José Zácarias da Costa, Malvinas, Campina Grande - PB	ADALBERTO	(83) 99971-5847	100	3	5	2	4	R\$ 900,00
23	Rua Ana Paula Ramos de Medeiros, 393, Malvinas, Campina Grande - PB	Zap Imóveis	(83) 98718-0764	100	3	1	1	4	R\$ 480,00
24 *	Rua Fernando Cabral, Malvinas, Campina Grande - PB	Otimiza Imóveis - CRECI PB 0877-J	(83) 99910-0208	70	3	2	2	4	R\$ 550,00 ²³
25	Avenida Prefeito Severino Cabral, Catolé, Campina Grande - PB	JUCI PORTO / CRECI 8069F	(83) 8896-9911	100	5	1	3	2	R\$ 1.600,00
26 *	Rua Otacílio Nepomuceno, Catolé, Campina Grande - PB	FELIPE ABREU 4950 F	(83) 98169-4327	80	5	1	2	3	R\$ 1.100,00
27	Rua Ariús, Catolé - Campina Grande, PB	Leyla	(83) 9 8215-8884	150	5	3	3	2	R\$ 2.500,00



Assinado eletronicamente por: VAGNER MATHEUS PEREIRA BRASILEIRO - 20/11/2023 13:59:42
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23112013594114700000077528615>
 Número do documento: 23112013594114700000077528615

Num. 82410447 - Pág. 17



4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

4.4 – SOFTWARE UTILIZADO

SISDEA, é um software para avaliação de imóveis urbanos, rurais, máquinas e equipamentos pelo método comparativo direto de dados de mercado, conforme preconiza a NBR 14.653 da ABNT.

4.5 - MEMÓRIA DE CÁLCULO

INFORMAÇÕES

Modelo do SisDEA	
AUTOR:	VÁGNER MATHEUS PEREIRA BRASILEIRO
MODELO:	RUA ABDEON LICARIÃO, N° 461, MONTE CASTELO, PMCG
DATA DE CRIAÇÃO:	19/11/2023
ÁREA DE CONCENTRAÇÃO:	AVALIAÇÃO LOCATÍCIA
TIPOLOGIA EM ESTUDO:	CASA
Descrição do modelo:	
Descrição do modelo:	Avaliação método comparativo direto de mercado
PROCESSO N°:	0819667-44.2020.8.15.0001

Dados do modelo:	27
Dados utilizados:	20
Variáveis do modelo:	6
Variáveis utilizadas:	6





	Regressão	Estimativa
COEF. DE CORRELAÇÃO	0,952153942	0,93723384
COEF. DE DETERMINAÇÃO	0,90659713	0,878407271
DESVIO PADRÃO	0,000143415	189,658719

NORMALIDADE:	[75, 95, 100]
---------------------	----------------

O “coeficiente de correlação” do modelo adotado é igual a “0,952153942” significando que a probabilidade da variação do “Valor Total” estimado para o imóvel é explicada pela função de regressão em 95,22% em relação aos atributos e variáveis considerados.

A “significância do modelo” é de 0,00 ou 0,00%, ou seja, indica que este percentual é o nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor.

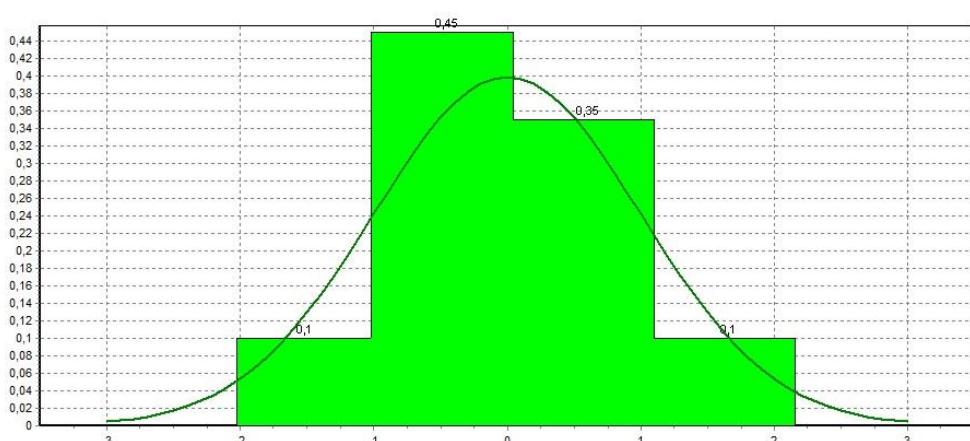
NORMALIDADE DOS RESÍDUOS

Resíduos são as diferenças entre os valores pesquisados e os estimados, após a regressão linear. A “normalidade da distribuição dos resíduos” é verificada e examinada pela análise do gráfico do histograma dos resíduos amostrais padronizados, verificando se guarda semelhança com a forma da curva normal, como no presente caso, e também pela comparação da frequência relativa dos resíduos amostrais padronizados com as probabilidades da distribuição normal “padrão” nos intervalos de 75%, 95% e 100% para atender aos pressupostos da norma. O que se confirma. Isto pode ser observado na Tabela e Gráfico seguintes:



4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

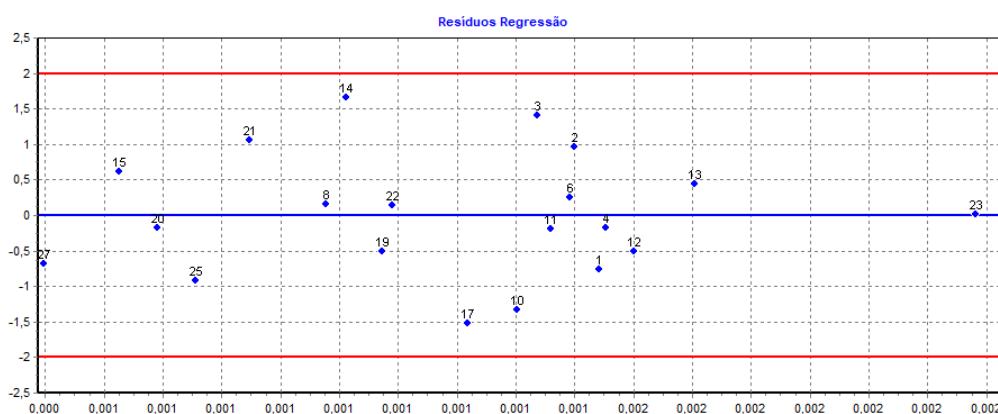
Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	68%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%



OUTLIERS

Os “outliers”, que são pontos fora de série ou pontos atípicos da amostra, demonstrados pelos pontos fora da linha vermelha do gráfico a seguir. No presente não ocorreram outliers.

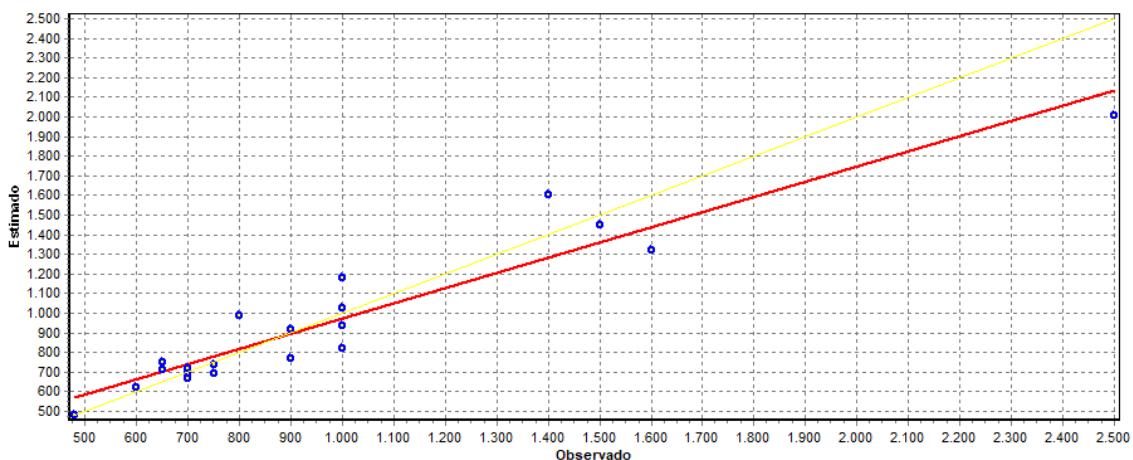
Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%





ADERÊNCIA

No gráfico de aderência é possível observar o quanto o modelo se ajustou aos elementos de pesquisa coletados e utilizados no modelo. Quanto mais a linha amarela se aproxima da linha vermelha melhor é a aderência do modelo, ou seja, menor é a discrepância entre os dados observados (ofertados pelo mercado imobiliário) e os dados estimados pelo modelo de regressão linear.



FORMULA

$$\begin{bmatrix} y = 0,9717x + 97,562 \\ R^2 = 0,9717 \end{bmatrix}$$



4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SIGNIFICÂNCIA DAS VARIÁVEIS

Estes testes paramétricos se referem às hipóteses formuladas sobre os parâmetros populacionais, que são as variáveis. No caso foram utilizadas duas variáveis independentes e uma variável dependente, “Valor Total”, que é o preço do imóvel pesquisado e ofertado.

As variáveis foram transformadas e o nível de significância está abaixo de 30%, enquadrando-se nos pressupostos básicos das Normas da ABNT. Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial as seguintes variáveis se mostraram consistentes e significativas:

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Equação Regressão:

```
1/Valor total =  
+0.002520848065  
-0.0002851172197 * ln (Area privativa)  
-8.764720468E-05 * Região  
-7.112399481E-05 * Vagas de garagem  
+0.001415403991 / Dormitórios  
-0.0008284980096 / Estado de conservação
```



TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO – NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 ($k+1$), onde k é o número de variáveis independentes	4 ($k+1$), onde k é o número de variáveis independentes	3 ($k+1$), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	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 avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando 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 amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

30

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 mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				LAUDO GRAU III





RESULTADO DA AVALIAÇÃO



Assinado eletronicamente por: VAGNER MATHEUS PEREIRA BRASILEIRO - 20/11/2023 13:59:42
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23112013594114700000077528615>
Número do documento: 23112013594114700000077528615

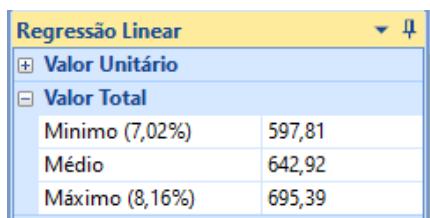
Num. 82410447 - Pág. 24

5- RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Substituindo-se as variáveis independentes pelos seus respectivos valores na equação de regressão abaixo tem-se:

Endereço	Informante	Telefone do informante	Área privativa	Região	Vagas de garagem	Dormitórios	Estado de conservação	Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
----------	------------	------------------------	----------------	--------	------------------	-------------	-----------------------	-----------	------------	------------

RUA ABDEON LICARIÃO, N° 461, MONTE CASTELO | PROCESSO N° 0819667-44.2020.8.15.0001 | (83) 99401-3626 | 98 | 1 | 1 | 2 | 4 | R\$ 642,92 | R\$ 597,81 | R\$ 695,39



Fonte: Software SisDEA

Eventuais superestimativas que porventura tenham acompanhado o valor total irá obter arredondamento.

Valor total	Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
R\$ 600,00	R\$ 642,92	R\$ 597,81	R\$ 695,39

**Valor total
(em números comerciais)**

R\$ 600,00

(SEISCENTOS REAIS)



6 – RESPOSTA AOS QUESITOS

1) Onde o imóvel periciado está localizado?

Rua Abdedon Licarião, N° 461, Monte Castelo, Campina Grande – PB, CEP: 58407-095

2) Qual o método a ser utilizado de avaliação para a determinação do locatício do imóvel periciado?

Método comparativo de dados de mercado

3) Quais os imóveis pesquisados, localizações e respectivos valores locatícios, por metro quadrado, que serviram como base do valor calculado na presente avaliação?

Página 16 e 17

4) Quais as características positivas e negativas dos imóveis pesquisados em relação ao avaliado?

Página 16 e 17, cita o estado de conservação dos imóveis.

5) Qual o valor do metro quadrado do locatício do imóvel da perícia designada?

O valor locatício fixou-se em R\$ 600,00, o imóvel possui 98 m². Aproximadamente R\$ 6,13 por m² em valores locatícios.

6) Quais são as benfeitorias existentes no imóvel?

Esquadrias, revestimentos, garagem, instalação de grades protetoras nas janelas, página 08 (caracterização do imóvel).

7) Qual seu estado de conservação?

Referência N° 04, tabela 01, pág. 15.

8) Quais são os comércios e meios de transporte existente nas proximidades?

Mercadinhos, coleta de lixo, escola, saúde e lazer em até 500 m, rede bancária em até 1000 m.

Meios de transporte por aplicativo e coletivo.

9) Qual o valor sugerido para locação do imóvel periciado?

R\$ 600,00, conforme página 25.



7 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente laudo com vinte e sete (27) páginas impressas em formato PDF, tamanho A4, sendo esta última assinada pelo perito judicial.

Vágner Matheus Pereira Brasileiro
Engenheiro Civil
CREA 162004541-9

VÁGNER MATHEUS PEREIRA BRASILEIRO
ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
PERITO JUDICIAL
CREA 162004541-9

Campina Grande - PB, 20 de Novembro de 2023



Assinado eletronicamente por: VAGNER MATHEUS PEREIRA BRASILEIRO - 20/11/2023 13:59:42
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23112013594114700000077528615>
Número do documento: 23112013594114700000077528615

Num. 82410447 - Pág. 27



ANEXO I



Assinado eletronicamente por: VAGNER MATHEUS PEREIRA BRASILEIRO - 20/11/2023 13:59:42
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23112013594114700000077528615>
Número do documento: 23112013594114700000077528615

Num. 82410447 - Pág. 28 de 28



Características da Região				
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana
	Até	500 m	1.000 m	> 1.000 m
Coleta de Lixo:	3 X	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Transporte Coletivo:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Comércio:		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rede Bancária:		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Escola:		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Saúde:		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Segurança:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lazer		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Adendo				





6ª VARA CÍVEL DE CAMPINA GRANDE - PB

PROCESSO Nº: 0819667-44.2020.8.15.0001

ASSUNTOS: COBRANÇA DE ALUGUÉIS - SEM DESPEJO

LISTA DE PRESENÇA

DATA: 20/10/2023 TURNO: MANHÃ HORÁRIO: 10:30 h

Nº	NOME COMPLETO	CPF	PARTES	ASSINATURA
1	Vágner Matheus Pereira Brasileiro	111.815.194-99	Perito Judicial (3º INTERESSADO)	
2	Nivaldo Araújo de Araújo Fuzão	436.001.074-53	Autor	
3	Maria Sônia Souza Goldino	1.246.845	Reu	
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL IVANDRO CUNHA LIMA
BEL. IVANDRO MOURA CUNHA LIMA

BEL. IVANA B. CUNHA LIMA
TABELIÃO TITULAR

MARTA CUNHA LIMA DE OLIVEIRA
TABELIÃO SUBSTITUTA



IVANDRO MOURA CUNHA LIMA,
TABELIÃO DO SERVIÇO NOTARIAL E
REGISTRAL IVANDRO CUNHA LIMA, DESTA
COMARCA DE CAMPINA GRANDE, DA UNIDADE
DA FEDERAÇÃO PB, EM VIRTUDE DA LEI, ETC...

CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA COM ÔNUS, AÇÕES REAIS E PESSOAIS REPERSEUTÓRIAS

REGISTRO GERAL. MATRÍCULA NÚMERO: 22114

C E R T I F I C O, a requerimento verbal de pessoa interessada que revendo os Registros Gerais de Imóveis, desta serventia a meu cargo, nele sob o número de matrícula, acima citado, verifiquei constar registro(s), do teor seguinte:

UMA CASA de tijolos e telhas à Rua Abdedon Licarião, nº 461, no bairro de Monte Castelo, nesta cidade, em terreno foreiro a Álvaro de Araújo Pereira e irmãos, que mede quatro metros de frente e fundos, por vinte um metros de comprimento de ambos os lados, limitando-se: frente, com a rua; lado direito, com a casa de Maria da Conceição; lado esquerdo, com a casa de Luiz Rodrigues Diniz e fundos, com a casa de Raimundo Barbosa. Proprietários: FRANCISCO BATISTA DA SILVA e sua mulher RITA LIMA DA SILVA, brasileiros, casados, ele aposentado, ela do lar, CPF 154.357.844-68, residentes nesta cidade. Sob nº. Dou fé. Campina Grande, 51.283. Dou fé. Campina Grande, 15/12/1983, a escrevente ADEMILDE SIMÕES ALVES.

R-1-22.114 - Em 15/12/1983 - Por ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, datada de 12/08/1983, nas notas da Tab. Sub. Marta Cunha Lima de Oliveira, os proprietários acima, venderam a JOSÉ VITAL DA COSTA, brasileiro, casado, agricultor, CPF 132.028.634-87, residente nesta cidade, o imóvel objeto da matrícula acima, no valor de Cr\$ 300.000,00. Dou fé. Campina Grande, 15/12/1983, a escrevente ADEMILDE SIMÕES ALVES.

R-2-22.114 - Em 08/03/1996 - Por ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, datada de 23/03/1993, nas notas do Tab. Fernando Souto Maior, desta cidade, os proprietários: JOSÉ VITAL DA COSTA e sua mulher MARIA DO CARMO DA COSTA, brasileiros, casados, proprietários, residentes nesta cidade, CI 506.430-SSP-PB e 322.202-PB, CIC 132.028.634-87 e 691.531.564-49, vendeu a ANTÔNIO CARLOS DA COSTA, brasileiro, solteiro, maior, aposentado, RG 96.248.5/0006-PB e CIC 569.406.024-53, residente a Rua Ulisses Gomes, 37, o imóvel objeto desta matrícula, no valor R\$ 25.000,00. Campina Grande, 08/03/1996, o escrevente JOSALVO SODRÉ.

R-3-22.114 - Em 19/03/1996 - Por ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, datada de 13/03/1996, nas notas do Tab. Fernando Souto Maior, desta cidade, o

Página 1/2

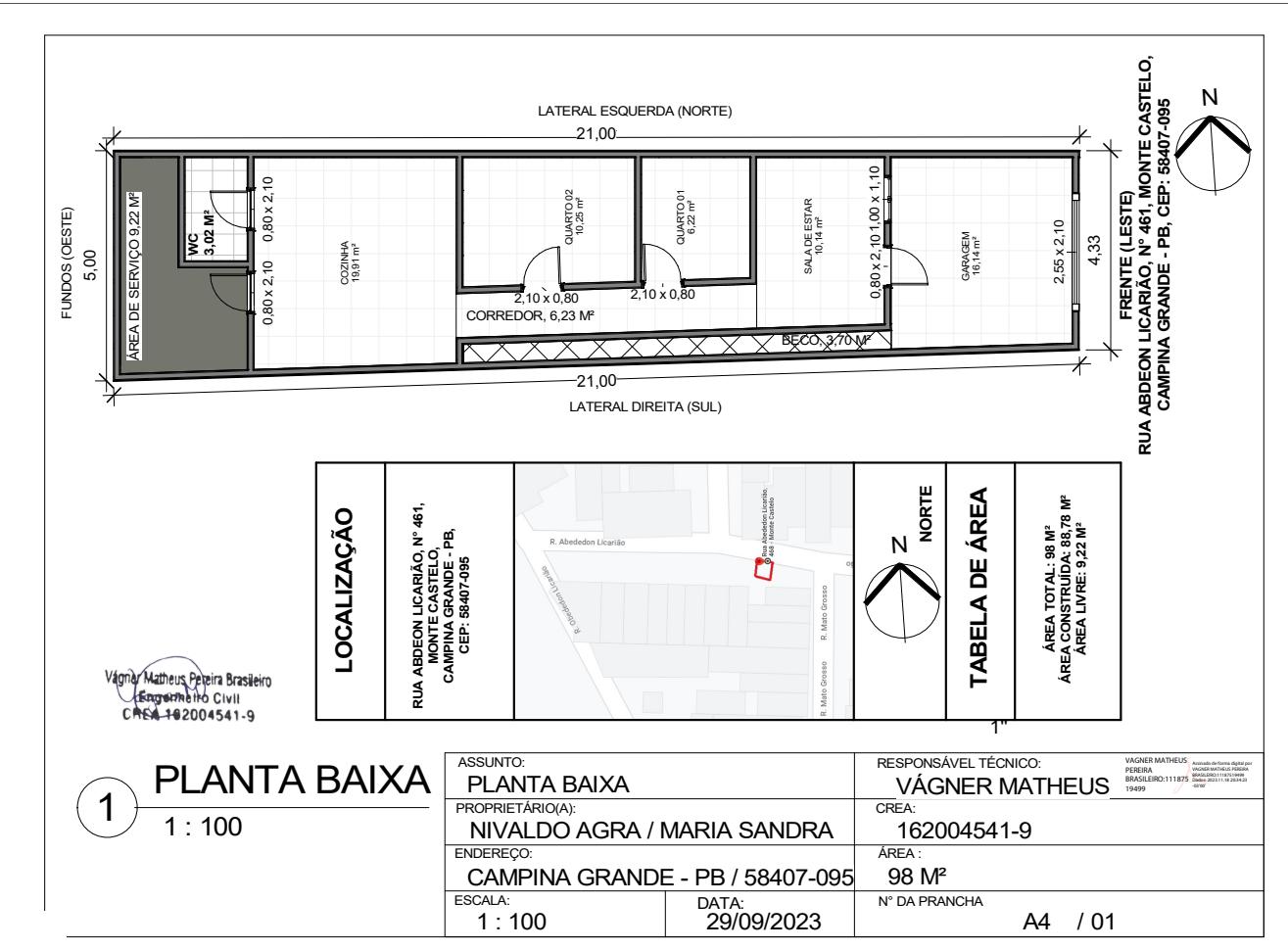
VÁLIDA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.
Rua: Vidal de Negreiros, 70 - Edif. Nenzinha Cunha Lima - Centro - CEP 58.400-263 - Campina Grande - PB
Fone/Fax: (83) 3321-2179 / 3321-1202 / 3321-1150

Scanned with CamScanner



Assinado eletronicamente por: VAGNER MATHEUS PEREIRA BRASILEIRO - 20/11/2023 13:59:42
<https://pje.tjb.pj.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23112013594114700000077528615>
Número do documento: 23112013594114700000077528615

Num. 82410447 - Pág. 7 de 32





Estado da Paraíba
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça



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

Cadastro de Peritos e Órgãos de Perícia

Tipo de Pessoa:

Física Jurídica

Nome completo: *

Vágner Matheus Pereira Brasileiro

Data nascimento: *

23/05/1997

Sexo: *

Masculino



Alterar foto

Nome Social:

CPF: *

111.875.194-99

Identidade: *

3972015 _____

Órgão: *

SSDS

INSS/PIS/PASEP: *

21289813398

Tipo: *

PIS/PASEP

Escolaridade: *

Graduação

Nome da mãe: *

Venusmar Pereira de Assis

Nome do pai:

João Irineu do Nascimento Brasileiro

Email: *

eng.vagnermatheus@gmail.com

Telefone: *

(83) 99401-3626



Tornar dados de contato
públicos

Municípios de atuação: *

Água Branca	Aguiar	Alagoa Grande	Alagoa Nova
Alagoinha	Alcantil	Algodoão de Jandaíra	Alhandra

Profissão *

Profissão	Área de Atuação	Nº Registro	Opções
Avaliador de Bens Imóveis	Engenharia Civil	1620045419	
Engenheiro Civil	Engenharia Civil	1620045419	

[Adicionar profissão](#)

Endereço *

CEP

58117-000

 Não sei o CEP

Estado *

Paraíba (PB)

Município / Localidade *

Lagoa Seca

Bairro ?

Logradouro *

Av. Helena Maria Gangorra

Número * ?

285

Complemento

Loteamento Residencial Ypuarana, Casa

Arquivos comprobatórios *

Arquivo	Remover
Certidão 01	
Certidão 02	
Certidão 03	

Dados bancários

Banco: *

Banco do Brasil S.A.

Arquivo	Remover
Certidão 04	<input checked="" type="checkbox"/>
Certidão 05	<input checked="" type="checkbox"/>
Certidão 06	<input checked="" type="checkbox"/>
Certidão CREA	<input checked="" type="checkbox"/>
Comprovante de Residência	<input checked="" type="checkbox"/>
Diploma	<input checked="" type="checkbox"/>
Documento Habilidade	<input checked="" type="checkbox"/>

Agência: *	Conta: *	Tipo conta: *
2242 _____	209112 _____	Corrente <input type="checkbox"/>

Gravar cadastro



Poder Judiciário do Estado da Paraíba
Diretoria Especial

Processo nº 2024.015.642

Requerente: Juízo da 6ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande.

Interessado: Vágner Matheus Pereira Brasileiro – Engenheiro Civil - eng.vagnermatheus@gmail.com

Trata-se de requisição de pagamento de honorários, no valor de R\$ 430,00 (quatrocentos e trinta reais), em favor do Perito Engenheiro Civil, VÁGNER MATHEUS PEREIRA BRASILEIRO, CPF 111.875.194-99, PIS/PASEP 2128981339, nascido em 23/05/1997, pela realização de perícia nos autos da Ação nº 0819667-44.2020.8.15.0001, movida por NIVALDO AGRA DE ARAÚJO FILHO, CPF 436.001.074-53, em face de MARIA SANDRA XAVIER GALDINO, CPF 047.892.464-00, perante o Juízo da 6ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande.

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

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

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

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

Laudo pericial anexado às fls. 16/47, dos presentes autos.

Consultando o sistema de cadastro de peritos deste Tribunal - SIGHOP, foi possível constatar que o cadastro do Perito Engenheiro Civil, VÁGNER MATHEUS PEREIRA BRASILEIRO, CPF 111.875.194-99, encontra-se em situação de ativo.

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

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

À Gerência de Programação Orçamentária deste Tribunal, a fim de que, CASO HAJA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA PARA O CORRENTE EXERCÍCIO, seja emitida nota de empenho, no valor de R\$ 430,00 (quatrocentos e trinta reais), em favor do Perito Engenheiro Civil, VÁGNER MATHEUS PEREIRA BRASILEIRO, CPF 111.875.194-99, PIS/PASEP 2128981339, nascido em 23/05/1997, pela realização de perícia nos autos da Ação nº 0819667-44.2020.8.15.0001, movida por NIVALDO AGRA DE ARAÚJO FILHO, CPF 436.001.074-53, em face de MARIA SANDRA XAVIER GALDINO, CPF 047.892.464-00, perante o Juízo da 6ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande.

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

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

Diretoria Especial do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa, 06 de fevereiro de 2024.

Robson de Lima Cananéa – Diretor Especial



Número: **0819667-44.2020.8.15.0001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **6ª Vara Cível de Campina Grande**

Última distribuição : **24/09/2020**

Valor da causa: **R\$ 400,00**

Assuntos: **Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
NIVALDO AGRA DE ARAUJO FILHO (AUTOR)	CELINA PESSOA DE MELLO BARBOSA (ADVOGADO) ANA ELIZABETH BREDA PESSOA DE MELLO (ADVOGADO)
MARIA SANDRA XAVIER GALDINO (REU)	EDIR MARCOS MENDONCA (ADVOGADO)
VAGNER MATHEUS PEREIRA BRASILEIRO (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
85281 386	06/02/2024 15:30	<u>Comunicações</u>	Comunicações

Decisão lançada no ADM - Processo nº 2024.015.642 - referente a requisição de pagamento de honorários, no valor de R\$ 430,00 (quatrocentos e trinta reais), em favor do Perito Engenheiro Civil, VÁGNER MATHEUS PEREIRA BRASILEIRO, CPF 111.875.194-99, PIS/PASEP 2128981339, nascido em 23/05/1997, pela realização de perícia nos autos da Ação em referência.

Robson Cananéa - Diretor Especial

