



Número: **0861321-30.2017.8.15.2001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **12ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **15/12/2017**

Valor da causa: **R\$ 12.000,00**

Assuntos: **Esbolho / Turbação / Ameaça, Posse, Imisão**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
JOSUALDO FABIO DE ANDRADE LIMA (EXEQUENTE)	ARTUR DA COSTA MOREIRA (ADVOGADO)
MARIA ZÉLIA NUNES DA SILVA (EXECUTADO)	FRANCISCO DE ASSIS BARBOSA DOS SANTOS (ADVOGADO)
Alfredo Gomes Neto registrado(a) civilmente como ALFREDO GOMES NETO (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10855 6775	27/02/2025 10:16	Apresentação de Laudo Técnico	Petição (3º Interessado)
11043 1980	03/04/2025 11:21	Laudo Com Resposta às Partes	Petição (3º Interessado)



**ALFREDO GOMES NETO
ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 160818724-1**

ENDEREÇO: Avenida Esperança, nº 90, Apartamento 801, no Bairro de Manaíra, João Pessoa, capital do Estado da Paraíba - CEP 58.038-280 - Celular, WhatsApp 83 988050502 - E-mail: alfredosaneto@gmail.com

LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA

PROCESSO JUDICIAL Nº 0861321-30.2017.8.15.2001;

12ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JOÃO PESSOA;

CLASSE: EXECUÇÃO DE SENTENÇA.

AUTOR: JOSUALDO FÁBIO DE ANDRADE LIMA. Endereço: Granja Arco-íris 2 ou granja nº 01, localizado às margens da antiga estrada João Pessoa para Recife, hoje chamada de perimetral sul, com destino a Gramame, no município de João Pessoa, PB, João Pessoa/PB, CEP 58.069-325.

PROMOVIDA: MARIA ZÉLIA NUNES DA SILVA

DATA DA VISTORIA: 20/02/2025

- A vistoria foi realizada a partir das 9:00h do dia 20 de fevereiro de 2025 na presença, do senhor Josualdo Fábio de Andrade Lima.

- Antes do início foi feita uma rápida reunião na própria Granja, em frente à casa principal, para se saber detalhes sobre os imóveis que existiam e sobre as demolições feitas, diante do quadro que se apresenta atualmente, onde se vê que a propriedade está coberta de mato (vegetação rateira e de muito capim) e que não existe nenhuma edificação, principalmente casas, pociilga etc.

- Foi dito pelo Senhor Josualdo Fábio de Andrade Lima que todos as benfeitorias (casas, pociilga, estrutura da caixa dágua e tubulações) haviam sido demolidas há muito tempo, para que a Senhora Maria Zélia Nunes da Silva deixasse de transitar e não pudesse voltar a invadir o local.

- Mesmo com todas dificuldades se fez incursão por dentro da vegetação a procura de vestígios e dos locais onde foram construídas e demolidas as benfeitorias, encontrando-se em alguns locais restos de materiais de construção e alguns entulhos compostos por tijolos e de pequenas estruturas de concreto.

I – Objetivo da Vistoria - Observações

✓ Observação 1

1. Na R. Sentença foi determinado por Sua Excelência, Juiz Titular da 12ª Vara Cível, o seguinte (doc. Id. 61557927):

3.1. JULGAR PROCEDENTE, em parte, O PEDIDO PRINCIPAL, para REINTEGRAR o autor na área urbana objeto da presente demanda, isto é, na faixa de terra medindo 16 x 60 m na Granja nº 01, localizado às margens da antiga estrada João Pessoa para Recife, hoje chamada de perimetral sul, com destino a Gramame, no município de João Pessoa, PB, conforme descrita na exordial, indevidamente ocupada pela suplicada.





**ALFREDO GOMES NETO
ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 160818724-1**

ENDEREÇO: Avenida Esperança, nº 90, Apartamento 801, no Bairro de Manaíra, João Pessoa, capital do Estado da Paraíba - CEP 58.038-280 - Celular, WhatsApp 83 988050502 - E-mail: alfredosaneto@gmail.com

De outra senda, reconheço a boa-fé da parte suplicada para assegurar-lhe o direito a indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias realizadas, exclusivamente, às expensas da promovida (instalações para abrigo de animais, perfurações de poços e construções realizadas no imóvel), a serem apuradas na fase de liquidação de sentença, sendo o mandado de reintegração de posse efetivado somente após o depósito em juízo da quantia judicialmente apurada.

✓ Observação 2

2. A Promovida, Maria Zélia Nunes da Silva, por sua vez, em Petição específica, doc. Id. 92019992, alegou o seguinte:

Acontece que o autor desobedecendo a determinação judicial, DEMOLIU, conforme as fotos anexas, todas as estruturas edificadas naquela área, não esperou a nomeação do perito e muito menos a avaliação das benfeitorias ali construídas, prejudicando assim a liquidação de sentença.

Então para que seja feita liquidação da sentença é necessário que seja analisado a área construída que por sorte está no laudo técnico juntado pela demandada no ID 80519838, onde, consta que a área total construída seria de 200m² (duzentos metros quadrados), conforme o as fls. 04 do laudo acima citado.

Pelo Índice Nacional da Construção Civil (INCC), o valor do metro quadrado construído está em uma média de R\$ 1.728,11 (mil setecentos e vinte e oito reais e onze centavos), o que, ao final totaliza R\$ 345.622,00 (trezentos e quarenta e cinco mil seiscentos e vinte e dois reais), esse é o valor final das benfeitorias, que seja o valor do metro quadrado construído multiplicado pelo total de metros quadrados construídos.

Diante de todo o exposto requer o ressarcimento no valor de R\$ 345.622,00 (trezentos e quarenta e cinco mil seiscentos e vinte e dois reais), pelas benfeitorias realizadas, conforme sentença transitada e julgada.

✓ Observação 3

3. Foram apresentadas várias fotos de todas as edificações e outras benfeitorias antes das demolições, (doc. Id. 92021164), donde se pode fazer algumas avaliações de valores que podem servir de norte ou de liquidação de sentença, para que o D. Magistrado possa determinar o pagamento do valor total da execução por quem de direito.

4. A exequente, Maria Zélia Nunes da Silva, (doc. Id. 79937276), apresentou um documento intitulado Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica feito pelo Corretor de Imóveis José Roberto Alcoforado de Mendonça, bem detalhado, resumido no seguinte:

4.1. 2. OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para venda de 01 (um) imóvel rural na área urbana de João Pessoa - Pb, constituído de uma





**ALFREDO GOMES NETO
ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 160818724-1**

ENDEREÇO: Avenida Esperança, nº 90, Apartamento 801, no Bairro de Manaíra, João Pessoa, capital do Estado da Paraíba - CEP 58.038-280 - Celular, WhatsApp 83 988050502 - E-mail: alfredosaneto@gmail.com

área de terras de posse em terreno medindo 16 metros de frente e 60 metros de fundos, que equivale a uma área de 960 m². localizada às margens direita da rodovia Perimetral Sul, S/N - Gramame, denominada Templo de Umbanda Lança Jacutá.

4.2. 3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Registro no Cartório Carlos Ulysses - do 1º Ofício do Registral Imobiliário (Zona Sul) de João Pessoa/Pb. Imóvel rural em área urbana com área de 960 m², medindo 16 metros de frente e fundos e 60 metros em ambos os lados, localizado na Zona Sul de João Pessoa, no bairro de Gramame, às margens da estrada Perimetral Sul, denominado Templo de Umbanda Lança Jacutá, de posse da Sra. Maria Zélia Nunes da Silva, essa área de posse está dentro do imóvel este descrito nos termos do registro no Cartório de 1º Ofício (Zona Sul) Carlos Ulysses, datada de 23 de setembro de 2016, onde consta o assentamento no livro 3-AO, às folhas 67, das transcrições das transações e registros que, conforme pedido nº 73.568, de 12.10.1970, consignando a propriedade3 em nome do Sr. José de Andrade Lima (falecido).

4.3 4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel rural, localizado no bairro de Gramame, área urbana da região sul de João Pessoa-Pb situado em beira de pista às margens da rodovia Perimetral Sul, denominada Templo de Umbanda Lança Jacutá. Esse imóvel mede 16 metros de frente e fundos por 60 metros em ambos os lados, equivalente a uma área total de 960 m². Nessa área há 02 casas construídas de tijolos, coberto de telhas e recuado do alinhamento. Uma casa principal medindo 10 metros de frente e fundos e 16 metros em ambos os lados, equivalente a 160 m² de área, contendo 01 salão amplo com 100m², 03 salas pequenas, 01 quarto, 01 banheiro, sala de refeições/cozinha e área de serviços. Casa secundária medindo 5 metros de frente e fundos e 8 metros em ambos os lados, equivalente a 40 m² de área, contendo 01 sala de estar, sala de refeições/cozinha, 02 (três) quartos, cozinha, 01 banheiro, de posse da Sra. Zélia Nunes da Silva.

✓ Observação 4

Embora o Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica detalhe bem os dois imóveis, não podemos levar em consideração que as duas casas são iguais e apresentam as mesmas características, pois, a primeira, embora um imóvel rural, tinha uma característica em termos de construção e acabamento, digamos, de uma casa que permitia uma boa habitação e comodidade muito superior a segunda, que poderia ser considerada uma pequena casa sem categoria definida.

Em síntese, segundo o laudo apresentado, a primeira, casa principal, media 10 metros de frente e fundos e 16 metros em ambos os lados, equivalente a 160 m² de área, contendo 01 salão amplo com 100m², 03 salas pequenas, 01 quarto, 01 banheiro, sala de refeições/cozinha e área de serviços, pela sua categoria e aparência, tinha um valor monetário muito superior a segunda, que foi feita sem projeto definido, embora, media 5 metros de frente e fundos e 8 metros





**ALFREDO GOMES NETO
ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 160818724-1**

ENDEREÇO: Avenida Esperança, nº 90, Apartamento 801, no Bairro de Manaíra, João Pessoa, capital do Estado da Paraíba - CEP 58.038-280 - Celular, WhatsApp 83 988050502 - E-mail: alfredosaneto@gmail.com

em ambos os lados, o “equivalente a 40 m² de área, contendo 01 sala de estar, sala de refeições/cozinha, 02 (três) quartos, cozinha, 01 banheiro”.

- ✓ Na avaliação feita se levou em consideração:

1.1. Uma pequena pocalga feita de alvenaria e coberta de telhas, com dimensões indefinidas, que se supõe que mediam aproximadamente 1.50m (um metro e meio) de largura por 2.0m (dois metros) de comprimento, com 3,0m² (três metros quadrados) de área, com uma altura aproximada de 2,0m (dois metros), com coberturas precárias de telhas quebradas e incompletas de amianto;

1.2. uma estrutura de concreto armado com uma caixa d’água de aproximadamente de 1000l (mil litros) com 1,5m de largura e 2,0m de comprimento, construída com quatro pilares de concreto armado, que devem ter sido fixados sobre 4 sapatas para pilares com dimensões aproximadas e necessárias de 0,40mx0,40m, e 0,50m de altura; 4 pilares com dimensões aproximadas de 0,25mx0,25m e 3,00m de altura; 8 vigas de concreto armado, sendo 4 vigas com dimensões aproximadas 0,15mx0,25m e 0,70m (1,50m-0,4m-0,40m) de comprimento e 4 vigas com dimensões aproximadas 0,15mx0,25m e 1,20m (2,0m-0,4m-0,4m) de comprimento; 2 (duas) lajes de concreto (uma superior e outra inferior) com aproximadamente 0,075m de espessura e 3,75m² de área.

2. O Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica, embora bem detalhado e incontestável para as suas finalidades, não pode ser levado em consideração para o cumprimento da R. Sentença, que determina e reconhece *“a boa-fé da parte suplicada para assegurar-lhe o direito a indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias realizadas, exclusivamente, às expensas da promovida (instalações para abrigo de animais, perfurações de poços e construções realizadas no imóvel)”*.

Vê-se, sem sombra de dúvidas que o Laudo acima citado foi feito com a finalidade de venda de toda a propriedade rural, matéria não tratada em todo o processo.

Sendo assim e em suma, diante da situação atual em que se encontra o local vistoriado, levou-se em consideração alguns dados importantes referentes aos imóveis constantes no Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica e, pelas fotos e experiências profissionais próprias se determinou medidas e situações das outras benfeitorias, pois, como dito, foram todas demolidas e destruídas pelo proprietário promovente e reintegrado na posse do imóvel rural.

➤ Não foi e nem pôde ser levado em consideração o poço artesiano porque este foi escavado, concluído e feito pelo Senhor José de Andrade Lima, pai do Autor, no ano de 1982 e registrada no INCRA no ano de 2010 (doc. Id. nº 11773130), data esta antes da alegada posse da Senhora Maria Zélia Nunes Da Silva.

II – Dos Valores Apurados e Colhidos Para o Local.

1 - Embora, o Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica detalhe muito bem a situação do imóvel em relação ao local, chegou à conclusão do valor de venda de todo o imóvel com





**ALFREDO GOMES NETO
ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 160818724-1**

ENDEREÇO: Avenida Esperança, nº 90, Apartamento 801, no Bairro de Manaíra, João Pessoa, capital do Estado da Paraíba - CEP 58.038-280 - Celular, WhatsApp 83 988050502 - E-mail: alfredosaneto@gmail.com

960m², quando o cerne da questão é se saber e determinar o valor de indenização dos imóveis ou das benfeitorias úteis e necessárias¹ realizadas pela Promovida, como determinado na N. Decisão.

2 – Em pesquisas de valores foram feitas no local, na região e em conversas e pedidos verbais de informações em algumas imobiliárias visitadas pessoalmente. Estas empresas e corretores se negaram a fornecer algum documento escrito e, ao mesmo tempo, solicitaram que seus nomes não fossem revelados, para não serem identificadas, citadas e comprometidas com as informações.

Os valores levantados e calculados são relativos à construção nos dias atuais e a indenização do que foi feito como benfeitorias, como determinado pelo N. Julgador, e não à venda das benfeitorias.

Levando-se em consideração que os imóveis são rurais e não urbanos, chegamos à conclusões pessoais e próprias dos seguintes valores por metro quadrado:

2.1 – Avaliações

Objeto Avaliado	Área Ocupada (m ²)	Valor médio por m ²	Valor Total
Casa Principal	160,00m ²	R\$ 210,00	R\$ 33.600,00
Casa Secundária	40,00m ²	155,00	R\$ 6.200,00
Caixa Dágua	Estrutura, C. Dágua 1000l	Verba	R\$ 3.000,00
Pocilga		Verba	R\$ 750,00
Tubulações de Aguas e Esgotos		Verba	R\$ 1.200,00
			R\$ 44.750,00

O Valor total importa em R\$ 44.750,00 (quarenta e quatro mil, setecentos e cinquenta reais.)

III – Não foram formulados quesitos pelas partes.

VI - Esclarecimentos Finais

a) É preciso dizer e informar que não compete ao perito tecer comentários sobre o tempo em que deveria ter sido feita a perícia, nem sobre as demolições feitas pelo proprietário do imóvel e autor da ação, que, aliás, dificultaram muito as avaliações das benfeitorias.

b) Insistimos e registramos que, devido as dificuldades encontradas no local, que, diga-se, está tomado pela vegetação, tornou-se difícil o acesso aos locais onde se encontravam as benfeitorias feitas pela promovida.

As conclusões sobre os imóveis, suas dimensões e espécies foram retiradas das fotos e, em parte, dos comentários e conclusões constantes do Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica feito pelo Corretor de Imóveis José Roberto Alcoforado de Mendonça, como já demonstrado acima.

¹ Benfeitorias necessárias são vistas como aquelas que conservam o imóvel; benfeitorias úteis são aquelas que facilitam ou aumentam o seu uso.





**ALFREDO GOMES NETO
ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 160818724-1**

ENDEREÇO: Avenida Esperança, nº 90, Apartamento 801, no Bairro de Manaíra, João Pessoa, capital do Estado da Paraíba - CEP 58.038-280 - Celular, WhatsApp 83 988050502 - E-mail: alfredosaneto@gmail.com

c) Não foram encontrados vestígios ou documentos que demonstrem que os imóveis foram feitos sobre projetos, embora, se chegue à conclusão de foram feitos de forma aleatória, de acordo com as necessidades e finalidades de uso

.

Observação:

Em anexo estão as fotos dos locais onde existiam os imóveis avaliados e da região com um todo, em que se demonstra que a vegetação, devido ao tempo, tomou toda a área.

Estas, Excelência, são as considerações que apresentamos nos comprometendo a explicá-las, caso existam dúvidas a serem dirimidas.

João Pessoa, 27 de fevereiro de 2025

Alfredo Gomes Neto
Engenheiro Civil CREA Nº 160818724-1





**ALFREDO GOMES NETO
ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 160818724-1**

ENDEREÇO: Avenida Esperança, nº 90, Apartamento 801, no Bairro de Manaíra, João Pessoa, capital do Estado da Paraíba - CEP 58.038-280 - Celular, WhatsApp 83 988050502 - E-mail: alfredosaneto@gmail.com

LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA – EXPLICAÇÕES E RESPOSTAS ÀS PARTES

PROCESSO JUDICIAL Nº 0861321-30.2017.8.15.2001;
12ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JOÃO PESSOA;
CLASSE: EXECUÇÃO DE SENTENÇA.

AUTOR: JOSUALDO FÁBIO DE ANDRADE LIMA. Endereço: Granja Arco-íris 2 ou granja nº 01, localizado às margens da antiga estrada João Pessoa para Recife, hoje chamada de perimetral sul, com destino a Gramame, no município de João Pessoa, PB, João Pessoa/PB, CEP 58.069-325.

PROMOVIDA: MARIA ZÉLIA NUNES DA SILVA

Respostas às Partes

I – Considerações Iniciais

1 - Após a realização da vistoria e da apresentação do Laudo Técnico, em atendimento ao Ato Ordinatório, id. nº 108601721, intimando as partes a se pronunciarem sobre o Laudo Técnico apresentado, vê que somente o Autor apresentou petição com observações sobre o que foi relatado pelo Perito.

Em petição disse o Promovido através do seu Advogado:

"Data venia, o laudo técnico apresenta alguns equívocos, tanto na avaliação do imóvel quanto o valor apurado não se encontra em consonância com a realidade atual. Ademais, comprova o equívoco na medição do lugar que tinha sido ocupado, que na sentença a área ocupada por comodato é de 16 x 60 m, já no laudo técnico foi colocado uma casa principal medindo 160 m e uma casa secundária medindo 40 m somando 200m, o que ultrapassa a área que tinha sido ocupada.

Sendo que nas fotos juntadas com o laudo técnico, foi colocado equivocadamente a casa que o autor mora, como observa-se:

[...]

A qual não tem relação com o lugar invadido objeto do laudo técnico, o que demonstra que por estar juntado foto da casa existente ela tenha entrado na medição do ambiente feita erroneamente.

Além do que, foi juntado no laudo tubulações de águas e esgotos avaliados em R\$ 1.200,00 (mil duzentos reais) inexistentes no local, não tem nem foto dessas tubulações juntado no laudo técnico.

Todavia, o valor total apurado sobre o referido imóvel no importe de R\$ 44.750,00 (quarenta e quatro mil, setecentos e cinquenta reais), não se encontra compatível com a veracidade real do imóvel, que foi tombado e a veracidade atual de valores sobre as construções em relação as benfeitorias úteis e necessárias avaliadas."

Ao final, requereu:

"Nesses termos, REQUER:

Com fundamento no artigo 436, inciso IV, do Código de Processo Civil, seja acolhida a presente impugnação, retificando-se a medição feita erroneamente da área e inexistência





**ALFREDO GOMES NETO
ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 160818724-1**

ENDEREÇO: Avenida Esperança, nº 90, Apartamento 801, no Bairro de Manaíra, João Pessoa, capital do Estado da Paraíba - CEP 58.038-280 - Celular, WhatsApp 83 988050502 - E-mail: alfredosaneto@gmail.com

de tubulações de águas e esgotos no imóvel, tanto o valor constante do laudo ID 108556775."

II – Respostas e Comentários Sobre os Questionamentos

2 - Respondendo isoladamente a cada uma das indagações se faz necessário se dizer-se o seguinte:

2.1 – Não foi cometido nenhum equívoco com relação a área invadida ou cedida em comodato.

No laudo, no processo, além dos documentos apresentados que determinam e individualizam a propriedade, existe um Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica feito pelo Corretor de Imóveis José Roberto Alcoforado de Mendonça, que muito bem detalha a propriedade rural e, como demonstrado no documento apresentado pelo Perito, é dito o seguinte:

4.2. 3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Registro no Cartório Carlos Ulysses - do 1º Ofício do Registral Imobiliário (Zona Sul) de João Pessoa/Pb. Imóvel rural em área urbana com área de 960 m², medindo 16 metros de frente e fundos e 60 metros em ambos os lados, localizado na Zona Sul de João Pessoa, no bairro de Gramame, às margens da estrada Perimetral Sul, denominado Templo de Umbanda Lança Jacutá, de posse da Sra. Maria Zélia Nunes da Silva, essa área de posse está dentro do imóvel este descrito nos termos do registro no Cartório de 1º Ofício (Zona Sul) Carlos Ulysses, datada de 23 de setembro de 2016, onde consta o assentamento no livro 3-AO, às folhas 67, das transcrições das transações e registros que, conforme pedido nº 73.568, de 12.10.1970, consignando a propriedade em nome do Sr. José de Andrade Lima (falecido).

4.3 4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel rural, localizado no bairro de Gramame, área urbana da região sul de João Pessoa-Pb situado em beira de pista às margens da rodovia Perimetral Sul, denominada Templo de Umbanda Lança Jacutá. Esse imóvel mede 16 metros de frente e fundos por 60 metros em ambos os lados, equivalente a uma área total de 960 m². Nessa área há 02 casas construídas de tijolos, coberto de telhas e recuado do alinhamento. Uma casa principal medindo 10 metros de frente e fundos e 16 metros em ambos os lados, equivalente a 160 m² de área, contendo 01 salão amplo com 100m², 03 salas pequenas, 01 quarto, 01 banheiro, sala de refeições/cozinha e área de serviços. Casa secundária medindo 5 metros de frente e fundos e 8 metros em ambos os lados, equivalente a 40 m² de área, contendo





**ALFREDO GOMES NETO
ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 160818724-1**

ENDEREÇO: Avenida Esperança, nº 90, Apartamento 801, no Bairro de Manaíra, João Pessoa, capital do Estado da Paraíba - CEP 58.038-280 - Celular, WhatsApp 83 988050502 - E-mail: alfredosaneto@gmail.com

01 sala de estar, sala de refeições/cozinha, 02 (três) quartos, cozinha, 01 banheiro, de posse da Sra. Zélia Nunes da Silva.

Portanto, o imóvel mede, como acima dito, 16,0m de largura por 60,0m de fundos, o que corresponde a uma área de 960,00m².

O Autor está confundindo metro linear, que mede e indica distância, com metro quadrado que indica área, ou seja, a multiplicação de distâncias de uma figura geométrica, no caso, um retângulo é realmente de 960,00m² (16,00m X 60,00m = 960,00m²).

2.2 – No Laudo, aproveitando-se o que foi descrito no Laudo Mercadológico, porque as casas tinham sido demolidas, há a descrição de duas casa, sendo uma casa principal e uma casa secundária com as seguintes dimensões:

+ Casa principal - 10,0m (dez metros lineares) na frente e atrás, por 16,0m (dezesseis metros lineares) de fundo em ambos os lados, o que corresponde a uma área de: 10,0m X 16,0m = 160,00m² (cento e sessenta metros quadrados);

+ Casa secundária - 5,0m (cinco metros lineares) na frente e atrás, por 8,0m (oito metros lineares de ambos os lados, o que corresponde a uma área de 40,00m² (5,0m X 8,0m = 40,00m²) (quarenta metros quadrados);

Em suma, as duas casas tinham, respectivamente, as seguintes áreas: 160,00m² (cento e sessenta metros quadrados e 40,00m² (quarenta metros quadrados, tudo conforme explicado, aplicado e indicado no laudo técnico apresentado.

2.3 – As tubulações de esgoto, onde deveriam ser citado “água e esgoto” foram confirmadas pelo Autor que estava presente no momento da Perícia.

Como no local não existem vestígios das citadas tubulações, foi-lhe perguntado para onde iam os esgotos das duas casas que continham banheiro, sanitários, lavatórios e pias de cozinham, e se estes estavam sendo jogados diretamente no terreno?

A resposta foi de que os dejetos eram jogados na mesma fossa que existe para a coletar os esgotos da casa do proprietário.

Também, disse o Senhor Josualdo Fábio de Andrade Lima que as pessoas ocupantes do terreno utilizavam água do poço existente - cavado por seu pai -, através de tubulações que, da mesma forma que as tubulações de esgoto foram retiradas e não existem marcas das suas existências no momento atual.





**ALFREDO GOMES NETO
ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 160818724-1**

ENDEREÇO: Avenida Esperança, nº 90, Apartamento 801, no Bairro de Manaíra, João Pessoa, capital do Estado da Paraíba - CEP 58.038-280 - Celular, WhatsApp 83 988050502 - E-mail: alfredosaneto@gmail.com

Sendo assim, não há como se excluir dos cálculos os valores referentes as tubulações de água e esgoto que existiam no local.

2.4 – Realmente, as fotos mostram a casa atual existente ou casa do proprietário, inclusive com tubulação que demonstram a existência de sumidouro para onde são levados os dejetos e as águas inservíveis.

2.5 – O Autor contesta o preço apurado para os imóveis dizendo que, “*o valor total apurado sobre o referido imóvel no importe de R\$ 44.750,00 (quarenta e quatro mil, setecentos e cinquenta reais), não se encontra compatível com a veracidade real do imóvel, que foi tombado e a veracidade atual de valores sobre as construções em relação as benfeitorias úteis e necessárias avaliadas.*”

Sem dúvidas, se o valor correspondesse ao que é aplicado aos imóveis existentes no bairro Gramame seriam muito maiores. Nos preços foram levados em consideração o local (imóvel rural), os desgastes e a ação do tempo, por isto não devem ser alterados.

A perícia não é feita para se culpar ou para agradar alguém. O que se faz é relatar e verificar qual é a situação de tudo que se verifica, procurando auxiliar e trazer subsídios para o D. Magistrado fazer o seu julgamento.

Pelo que foi exposto, as novas questões foram devidamente respondidas, no entanto, havendo entendimento do D. Magistrado estaremos a disposição para as complementações que entender necessárias.

Estas, Excelência, são as considerações complementares que apresentamos nos comprometendo a explicá-las, caso existam dúvidas a serem dirimidas.

João Pessoa, 03 de abril de 2025

Alfredo Gomes Neto
Engenheiro Civil CREA Nº 160818724-1

