LAUDO DE AVALIAÇÃO

Finalidade: Avaliar o imóvel situado à Rua Rodrigues de Aquino, nº 527, Centro de João Pessoa, Capital da Paraíba, constante do **Processo nº 0018493-91.2013.8.15.2001 da 16ª Vara Cível da Capital de João Pessoa, Estado da Paraíba, nos autos da Carta Precatória Cível, que move o BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL S/A contra o HOSPITAL SANTA PAULA.**

1. Características do Imóvel:

Imóvel, matrícula de nº 76.147 do 1º Ofício de Registro Imóveis de João Pessoa/PB. De acordo com a Certidão de Inteiro Teor, registrado no Cartório Carlos Ulisses – Serviço Notorial do 1º Ofício e Registro Imobiliário da Zona Sul, o referido imóvel possui as seguintes medidas:

FRENTE: com a Rua Rodrigues de Aquino com 14m70; FUNDOS: com o imóvel 622 da Rua Gal Antônio Soares com 15m50; LADO DIREITO: com o Hospital Santa Paula, que tem frente para a Av. João Machado, casa n° 250 e n°276 com 82m00, LADO ESQUERDO com o imóvel n° 543 da Rua Rodrigues de Aquino em dois segmentos, sendo o 1° de 10m20 e o 2° de 71m80.

2. Características do Bairro e Pesquisa de Mercado:

Em loco, observei que o imóvel está inserido em uma área central da cidade de João Pessoa, onde há uma boa concentração de setores e serviços importantes para a sociedade, contando com uma excelente localização e com toda a infra- estrutura necessária.

O centro da cidade, atualmente, não possui muitos vazios urbanos e ainda mais com uma área considerável, como ao objeto dessa avaliação.

A bem da verdade, encontra-se bastante imóveis antigos, deteriorados e abandonados, e com muitas restrições, quando necessário proceder reformas, devidos a serem na sua grande maioria, imóveis tombados pelo patrimônio histórico.

Esse relato é necessário para explicar que houve uma limitação na consulta por imóveis desse porte nessa área e os que melhor se assemelharam estão descritos na tabela abaixo.

Levando em consideração essa dificuldade, foi feita uma pesquisa de preços de imóveis semelhantes àquele objeto do processo, utilizando o método comparativo direto de dados de mercado de preços, através dos "sites" casamineira.com.br e vivareal.com.br.

Bairro	Área (m²)	Valor (R$)	Valor (R$) p/m²
CENTRO	717	1.000.000,00	1.394,70
CENTRO	800	1.500.000,00	1.875,00
CENTRO	1000	1.600.000,00	1.600,00

3. CONCLUSÃO

Analisando a relação do metro quadrado de construção com a área do imóvel, chegou à conclusão de alguns valores de referência.

Esses foram os parâmetros utilizados para uma avaliação mais próxima do valor de mercado do imóvel a ser avaliado, que corresponde a uma área de 978,00 m².

Conforme a tabela acima, somando as três amostras encontradas e dividindo por três, encontra-se a média de preço por metro quadrado de R$ 1.623,23 (hum mil, seiscentos e vinte e três reais e vinte e três centavos), multiplicando esse valor pela área 978,00 m² do lote, obtêm-se um valor total do imóvel de R$ 1.587.518,94 (hum milhão, quinhentos e oitenta e sete mil, quinhentos e dezoito reais e noventa e quatro centavos).

Admitindo uma variação de 10% para mais ou para menos, perfaz respectivamente os valores de R$ 1.746.270,83 (hum milhão, setecentos e quarenta e seis mil, duzentos e setenta reais e oitenta e três centavos) e R$1.428.767,04 (hum milhão, quatrocentos e vinte e oito mil, setecentos e sessenta e sete reais e quatro centavos).

Diante disso, com base nos dados coletados, utilizando o método comparativo de semelhança entre imóveis, levando em conta a localização, área do imóvel e considerando as tendências do mercado imobiliário da região, **avalio o imóvel em R$ 1.600.000,00 (HUM MILHÃO E SEISCENTOS MIL REAIS).**

João Pessoa/PB, 01 de dezembro de 2023

Maria Goretti Beuttenmuller Bezerra de Almeida
Oficial de Justiça – Mat. 471.289-7

Assinado eletronicamente por: MARIA GORETTI BEUTTENMULLER BEZERRA DE ALMEIDA - 01/12/2023 20:41:41
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23120120414050400000078126679
Número do documento: 23120120414050400000078126679

FACHADA DO IMÓVEL 527 RODRIGUES DE AQUINO

Digitalizado com CamScanner

Assinado eletronicamente por: MARIA GORETTI BEUTTENMULLER BEZERRA DE ALMEIDA - 01/12/2023 20:41:41
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23120120414050400000078126679
Número do documento: 23120120414050400000078126679

IMOVEL Nº 527 DA RUA RODRIGUES DE AQUINO

Digitalizado com CamScanner