LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Poder Judiciário
Tribunal de Justiças da Paraíba
Comarca de Cabedelo
2ª Vara Mista de Cabedelo

Execução de Fiscal
Processo nº 0000888-19.2000.8.15.0731
Exequente: Ministério da Fazenda
Executado: Ximenes Quitans Empreendimentos LTDA – ME, Glayds Garcia Ximenes Quitans

Avaliador: Wilker da Silva Moura – Mat 474.961-8 TJPB

Assinado eletronicamente por: WILKER DA SILVA MOURA - 09/08/2026 12:08:28
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26080912082825600000156057719
Número do documento: 26080912082825600000156057719

SUMÁRIO

1. RESUMO..... 3

2. OBJETIVO/FINALIDADE DO LAUDO..... 4

3. DESCRIÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO 4

4. DESCRIÇÃO DA ZONA E DO LOGRADOURO DO IMÓVEL..... 5

5. CONSIDERAÇÕES SOBRE AS CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURAS URBANAS E MELHORAMENTOS PÚBLICOS..... 5

6. PERSPECTIVAS DE MERCADO..... 6

7. SOBRE A VISTORIA..... 7

8. EXPOSIÇÃO FOTOGRÁFICA E MAPAS DO BEM OBJETO DA PERÍCIA DE AVALIAÇÃO..... 8

9. MÉTODO AVALIATÓRIO UTILIZADO PARA O TERRENO..... 15

10. TABELA AMOSTRAL DOS IMÓVEIS PARADIGMAS UTILIZADOS PARA O CÁLCULO DA MÉDIA..... 16

11. ORIGEM DOS DADOS PARA OBTENÇÃO DA MÉDIA 17

12. CÁLCULO PARA OBTENÇÃO DA MÉDIA..... 17

13. MÉTODO AVALIATÓRIO UTILIZADO PARA AVALIAR AS BENFEITORIAS CONSTRUÍDAS..... 17

14. ATRIBUIÇÃO DO VALOR DO BEM..... 18

15. IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO BEM AVALIANDO..... 18

16. REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA 19

17. ANEXOS.....20

Assinado eletronicamente por: WILKER DA SILVA MOURA - 09/08/2026 12:08:28
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26080912082825600000156057719
Número do documento: 26080912082825600000156057719

RESUMO

Trata-se de Laudo de Avaliação de Bem Imóvel elaborado por determinação judicial, utilizando-se o Método Evolutivo, com aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para avaliação do terreno e do Método da Quantificação do Custo de Reedição para as benfeitorias.

O presente estudo foi realizado em conformidade com as disposições do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015), destinando-se à alienação judicial do imóvel objeto da ação de execução de título extrajudicial, Processo nº 0000888-19.2000.8.15.0731.

Para a elaboração deste Laudo, o Oficial de Justiça Avaliador fundamentou-se na análise da Certidão de Inteiro Teor constante dos autos (ID nº 56915732 – Anexo), bem como na vistoria técnica realizada in loco.

A avaliação do terreno foi embasada em pesquisa de mercado realizada por meio de consultas a anúncios de venda de imóveis da mesma região de inserção do bem avaliando, conforme demonstrado na Tabela Amostral. Os imóveis utilizados como paradigmas encontram-se inseridos no mesmo mercado imobiliário e apresentam características compatíveis, possibilitando a obtenção do valor unitário médio de mercado.

Este Laudo foi elaborado com base em práticas, conceitos e premissas amplamente aceitos pelo mercado imobiliário e em estrita observância às diretrizes estabelecidas pela ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, garantindo fundamentação técnica adequada ao objetivo da avaliação.

Ressalta-se que o presente Laudo se destina exclusivamente ao atendimento da finalidade definida na ordem judicial que o originou, não podendo suas conclusões, critérios ou recomendações ser utilizados para objetivos diversos, sob pena de produzir interpretações incompatíveis com as premissas técnicas e processuais que nortearam sua elaboração.

Registre-se, ainda, que o Oficial de Justiça Avaliador atuou com absoluta independência, imparcialidade e isenção, inexistindo qualquer vínculo de natureza profissional, econômica ou pessoal com as partes envolvidas, bem como qualquer interesse financeiro relacionado ao objeto da avaliação.

Por fim, destaca-se que a elaboração deste trabalho contou com o auxílio técnico-científico do Professor Samuel Jesus de Oliveira, Oficial de Justiça Avaliador Federal e especialista na área de Avaliação Patrimonial.

Conclui-se, portanto, que o valor de mercado do bem imóvel avaliado, compreendendo o terreno e suas benfeitorias, corresponde a R$ 92.498.000,00 (Noventa e dois milhões, quatrocentos e noventa e oito mil reais

Assinado eletronicamente por: WILKER DA SILVA MOURA - 09/08/2026 12:08:28
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26080912082825600000156057719
Número do documento: 26080912082825600000156057719

2. OBJETIVO E FINALIDADE DO LAUDO

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo **reavaliar** o bem imóvel descrito nos autos do Processo nº **0000888-19.2000.8.15.0731**, em cumprimento ao Mandado de Avaliação (ID nº 164114619), expedido pelo(a) MM. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Mista da Comarca de Cabedelo/PB, tendo como exequente o Ministério da Fazenda e como executado Ximenes Quitans Empreendimentos Turísticos LTDA – ME, Glayds Garcia Ximenes Quitans.

Conforme expressamente determinado na ordem judicial, a presente avaliação restringe-se **exclusivamente** à reavaliação do **terreno e de suas benfeitorias**, não abrangendo quaisquer outros bens, direitos ou elementos patrimoniais eventualmente relacionados ao imóvel.

Assim, este Laudo tem por finalidade apurar o valor de mercado atualizado do imóvel, observando os critérios técnicos previstos na **ABNT NBR 14.653**, fornecendo ao Juízo elementos objetivos e tecnicamente fundamentados para subsidiar os atos processuais decorrentes da execução.

3. DESCRIÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

01 (um) terreno de matrícula 11.898, Certidão de Inteiro teor localizada nos autos, ID -56915732, situado sob a letra "A" da quadra S/N, praia de ponta de campina no município de CABEDELO, limita-se pela frente com a via Litorânea, fundos com a estrada de acesso a AABE – associação atlética banco do estado, de um lado com terras de Mario Glauco Di Lascio e do outro lado com o lote "B". Medindo 123,00m de frente e 128,00m de fundos, por 274,00m de comprimento de um lado e 295,00m de comprimento do outro lado. De propriedade de **GLADYS GARCIA XIMENES QUINTANS**, com 35.704,94 m². O terreno possui como benfeitoria uma construção com uma área comercial no pavimento térreo, com 749,59 m², e um escritório no 1º pavimento, com 110,54 m², uma marquise (varanda) de 230,11 m², uma calçada de piso intertravado com 400,91 m².

Assinado eletronicamente por: WILKER DA SILVA MOURA - 09/08/2026 12:08:28
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26080912082825600000156057719
Número do documento: 26080912082825600000156057719

4. DESCRIÇÃO DA ZONA E DO LOGRADOURO DO IMÓVEL

O imóvel consiste em um terreno de grande porte, situado em zona urbana consolidada do município de Cabedelo/PB, em região dotada de infraestrutura urbana e reconhecida pela elevada valorização imobiliária.

A área é servida por vias públicas pavimentadas em asfalto, com boas condições de trafegabilidade, proporcionando fácil acesso aos principais corredores viários da cidade. A localização apresenta excelente mobilidade e acessibilidade, sendo atendida pelos serviços públicos essenciais, tais como abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública, coleta de resíduos sólidos e sistema de transporte.

O terreno encontra-se em região próxima ao litoral, no bairro de Ponta de Campina em Cabedelo-PB, fator que contribui significativamente para sua atratividade e valorização. Destaca-se, ainda, a proximidade com o Comando-Geral da Polícia Militar da Paraíba, além da existência de empreendimentos residenciais e comerciais nas proximidades, conferindo ao local características compatíveis com uma área urbana consolidada e de elevado potencial de aproveitamento imobiliário.

Considerando a localização, a infraestrutura disponível, a facilidade de acesso e o padrão de ocupação da região, conclui-se que o imóvel está inserido em área de elevado potencial mercadológico, circunstância que influencia positivamente a formação do seu valor de mercado.

5. CONSIDERAÇÕES SOBRE AS CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região onde se localiza o imóvel apresenta infraestrutura urbana consolidada e é atendida pelos principais serviços públicos essenciais disponibilizados pelo Município e pelas concessionárias competentes, destacando-se as redes de abastecimento de água, energia elétrica, telefonia, iluminação pública, drenagem pluvial, coleta regular de resíduos sólidos, serviço postal e transporte coletivo.

O sistema viário é composto, predominantemente, por vias pavimentadas e em boas condições de circulação, proporcionando fácil acesso às principais áreas de Cabedelo e de João Pessoa, especialmente por meio da **BR-230**, importante eixo rodoviário da Região Metropolitana. As recentes intervenções de ampliação e modernização dessa rodovia representam um fator positivo para a mobilidade urbana e para a valorização imobiliária da região.

Assinado eletronicamente por: WILKER DA SILVA MOURA - 09/08/2026 12:08:28
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26080912082825600000156057719
Número do documento: 26080912082825600000156057719

Outro aspecto relevante é a proximidade da futura **Ponte do Futuro**, obra estruturante que deverá fortalecer a integração entre Cabedelo, Lucena e os demais municípios da Região Metropolitana de João Pessoa, com reflexos positivos na mobilidade, no desenvolvimento econômico e na valorização dos imóveis situados em sua área de influência.

A região dispõe de ampla oferta de comércio e serviços, contando com supermercados, atacarejos, agências bancárias, farmácias, postos de combustíveis, escolas, universidades, unidades de saúde, restaurantes e diversos estabelecimentos comerciais, proporcionando praticidade e comodidade aos moradores e usuários da localidade.

Observa-se, ainda, a presença de condomínios residenciais horizontais e verticais de médio e alto padrão nas proximidades, evidenciando o processo de expansão urbana e o crescente interesse do mercado imobiliário pela região.

Sob o aspecto do lazer e do turismo, o imóvel encontra-se próximo ao litoral, com fácil acesso às praias de Cabedelo, entre elas a **Praia do Jacaré**, reconhecida nacional e internacionalmente pelo tradicional pôr do sol ao som do Bolero de Ravel, além das praias de **Intermares**, **Ponta de Campina**, **Poço** e **Camboinha**, todas amplamente valorizadas pelo mercado imobiliário em razão de suas características paisagísticas, ambientais e turísticas.

A localização também proporciona acesso facilitado à **Fortaleza de Santa Catarina**, importante patrimônio histórico nacional, à **Marina de Cabedelo**, ao **Lovina Beach Club**, ao **Parque Estadual Marinho de Areia Vermelha** e a outros equipamentos turísticos e de lazer que contribuem para a atratividade da região.

Diante desse conjunto de características, conclui-se que o imóvel está inserido em uma região dotada de infraestrutura urbana consolidada, excelente acessibilidade, ampla oferta de comércio e serviços, proximidade de equipamentos turísticos, áreas de lazer e importantes investimentos públicos, fatores que, em conjunto, exercem influência positiva sobre a liquidez e o valor de mercado do bem avaliado.

6. PERSPECTIVAS DE MERCADO

O mercado imobiliário do município de Cabedelo vem apresentando consistente processo de valorização nos últimos anos, impulsionado pelo crescimento urbano, pela expansão de empreendimentos residenciais e comerciais e pelo aumento da demanda por imóveis destinados tanto à moradia quanto ao investimento.

Assinado eletronicamente por: WILKER DA SILVA MOURA - 09/08/2026 12:08:28
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26080912082825600000156057719
Número do documento: 26080912082825600000156057719

A consolidação de novos condomínios horizontais e verticais, a instalação de empreendimentos comerciais, a melhoria da infraestrutura urbana e os investimentos públicos em mobilidade constituem fatores que têm contribuído para o fortalecimento do mercado imobiliário local.

Em diversos segmentos, observa-se que a demanda por imóveis permanece superior à oferta de áreas com localização privilegiada, especialmente nas regiões próximas ao litoral e aos principais corredores de circulação, circunstância que influencia diretamente a valorização dos imóveis.

A privilegiada configuração geográfica de Cabedelo também representa um importante vetor de valorização. O município é circundado, de um lado, pelo Oceano Atlântico e, de outro, pelo Rio Paraíba, reunindo características naturais raras e elevada qualidade paisagística, fatores que despertam o interesse de moradores, investidores e empreendedores do setor imobiliário.

Além das características naturais, destacam-se importantes investimentos públicos e privados em andamento ou recentemente concluídos, como as melhorias na BR-230, a implantação da futura Ponte do Futuro, a expansão de empreendimentos residenciais de médio e alto padrão e o fortalecimento do setor turístico, circunstâncias que tendem a ampliar ainda mais a atratividade econômica da região.

Sob a ótica mercadológica, verifica-se um cenário favorável à continuidade da valorização imobiliária, especialmente em imóveis bem localizados, inseridos em regiões dotadas de infraestrutura consolidada, ampla oferta de serviços, proximidade das praias e fácil acesso aos principais centros urbanos da Região Metropolitana de João Pessoa.

Diante desse contexto, conclui-se que as perspectivas para o mercado imobiliário de Cabedelo permanecem positivas, havendo expectativa de manutenção do processo de valorização dos imóveis, em razão da conjugação de fatores econômicos, urbanísticos, turísticos e de infraestrutura que caracterizam o município e reforçam sua posição como um dos mercados imobiliários mais promissores do litoral paraibano.

7. SOBRE A VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 03/08/2026, às 16h00, acompanhada pelo funcionário Antônio Carlos, e no dia 04/08/2026, às 15h00, acompanhada pelo gerente do empreendimento, Sr. Fabiano Antônio da Silva, transcorrendo tudo de forma mansa e pacífica. Na ocasião, foi possível percorrer toda a área do terreno e inspecionar as benfeitorias nele existentes.

Assinado eletronicamente por: WILKER DA SILVA MOURA - 09/08/2026 12:08:28
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26080912082825600000156057719
Número do documento: 26080912082825600000156057719

Verificou-se que o imóvel avaliando possui como benfeitorias uma edificação comercial no pavimento térreo, com área privativa de 749,59 m²; um escritório localizado no 1º pavimento, com área de 110,54 m²; duas marquises (varandas), totalizando área de 230,11 m²; e uma calçadas em piso intertravado (tijolos), com área de 400,91 m² e um campo de grama com 1.269,99 m².

8. EXPOSIÇÃO FOTOGRÁFICA E MAPAS DO OBJETO DA PERÍCIA DE AVALIAÇÃO

8.1 Registro Fotográfico do terreno – Fonte: O Autor do Laudo

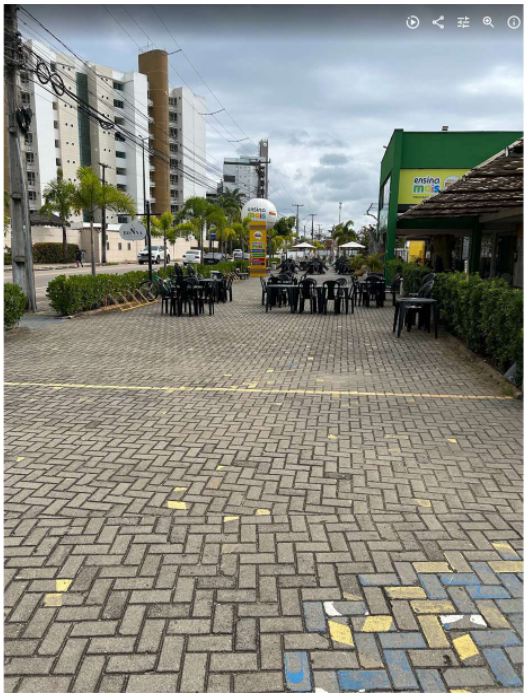
Frente do imóvel: Vista frontal.



Assinado eletronicamente por: WILKER DA SILVA MOURA - 09/08/2026 12:08:28
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26080912082825600000156057719
Número do documento: 26080912082825600000156057719



Frente do imóvel: Vista lateral



Assinado eletronicamente por: WILKER DA SILVA MOURA - 09/08/2026 12:08:28
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26080912082825600000156057719
Número do documento: 26080912082825600000156057719

Escritório no 1º andar.



Fundos do imóvel:



Assinado eletronicamente por: WILKER DA SILVA MOURA - 09/08/2026 12:08:28
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26080912082825600000156057719
Número do documento: 26080912082825600000156057719

Campo de futebol:



Fundo do terreno: foto da frente para trás

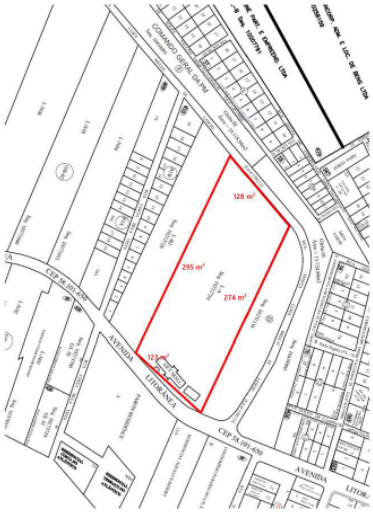


Assinado eletronicamente por: WILKER DA SILVA MOURA - 09/08/2026 12:08:28
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26080912082825600000156057719
Número do documento: 26080912082825600000156057719

Fundos do terreno: Foto de trás para frente.



8.2 Mapa do imóvel – Fonte: Secretaria de Cadastramento Imobiliária da Prefeitura Municipal de Cabedelo.



Assinado eletronicamente por: WILKER DA SILVA MOURA - 09/08/2026 12:08:28
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26080912082825600000156057719
Número do documento: 26080912082825600000156057719

8.3 Mapa imóvel – Fonte: Google Earth.





Assinado eletronicamente por: WILKER DA SILVA MOURA - 09/08/2026 12:08:28
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26080912082825600000156057719
Número do documento: 26080912082825600000156057719







Assinado eletronicamente por: WILKER DA SILVA MOURA - 09/08/2026 12:08:28
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26080912082825600000156057719
Número do documento: 26080912082825600000156057719



9. MÉTODO AVALIATÓRIO UTILIZADO PARA O TERRENO

A determinação do valor do terreno foi realizada por meio do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em conformidade com os critérios estabelecidos pela **ABNT NBR 14.653-1** e pela **ABNT NBR 14.653-2**.

Para tanto, foi realizada pesquisa de mercado com a seleção de imóveis ofertados e negociados que apresentavam características equivalentes ou semelhantes às do imóvel avaliando, localizados no mesmo bairro e, quando necessário, em bairros circunvizinhos inseridos em contexto urbano e mercadológico semelhante.

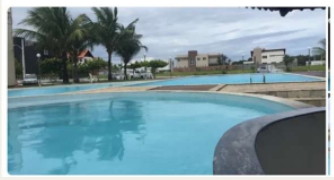
As amostras foram analisadas quanto às suas características físicas, localização, potencial construtivo e demais atributos capazes de influenciar a formação do valor de mercado. Posteriormente, os dados foram submetidos ao processo de homogeneização, mediante aplicação dos fatores de ajuste pertinentes, de modo a reduzir as diferenças existentes entre os imóveis paradigmas e o imóvel avaliando.

Ao final desse procedimento, foi obtido o valor unitário médio do terreno, considerado representativo do mercado imobiliário local e adequado às características do bem objeto desta avaliação.

Assinado eletronicamente por: WILKER DA SILVA MOURA - 09/08/2026 12:08:28
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26080912082825600000156057719
Número do documento: 26080912082825600000156057719

10. TABELA AMOSTRAL DOS IMÓVEIS PARADIGMAS UTILIZADOS PARA O CÁLCULO DA MÉDIA

Tabela amostral — Cabedelo/PB

Amostra 1 **Local:** Ponta de Campina — Via Litorânea, 120 (Condomínio Villas, lotes 7 e 8) **Área:** 864 m² **Preço:** R$ 2.700.000 **R$/m²:** R$ 3.125/m² **URL:** https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pb-cabedelo-ponta-de-campina-864m2-RS2700000/id-40756262/	
Amostra 2 **Local:** Intermares — Rodovia BR-230, 25 **Área:** 490 m² **Preço:** R$ 1.199.000 **R$/m²:** R$ 2.447/m² **URL:** https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pb-cabedelo-intermares-RS1199000/id-42950516/	
Amostra 3 **Local:** Intermares (Condomínio Nobre) **Área:** 690 m² **Preço:** R$ 1.450.000 **R$/m²:** R$ 2.101/m² **URL:** https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pb-cabedelo-intermares-690m2-RS1450000/id-36433755/	
Amostra 4 **Local:** Intermares **Área:** 930 m² **Preço:** R$ 3.400.000 **R$/m²:** R$ 3.656/m² **URL:** https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pb-cabedelo-intermares-930m2-RS3400000/id-37907862/	
Amostra 5 **Local:** Poço **Área:** 1.408 m² **Preço:** R$ 3.000.000 **R$/m²:** R$ 2.131/m² **URL:** https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pb-cabedelo-poco-1408m2-RS3000000/id-15466997/	

1Art. 473 do CPC, III - a indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou. No caso, o conhecimento aqui utilizado é o inserto na NBR 14653-1, item 7.5, emitida pela ABNT. NBR 14653 - 8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. NBR 14653 - 3.24 homogeneização: Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

Assinado eletronicamente por: WILKER DA SILVA MOURA - 09/08/2026 12:08:28
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26080912082825600000156057719
Número do documento: 26080912082825600000156057719

11. ORIGEM DOS DADOS DE MERCADO PARA OBTENÇÃO DA MÉDIA

A tabela amostral está composta com as amostras obtidas no mercado imobiliário do município de Cabedelo e que foram efetivamente utilizadas para esta avaliação.

12. CÁLCULO PARA OBTENÇÃO DA MÉDIA – ANEXO

Os cálculos para obtenção da média de valores, e os cálculos para atribuição do valor do imóvel, foram feitos a partir da planilha3, disponibilizadas no site https://oficialavaliador.com.br/, consubstanciando os anexos com memória de cálculos do presente Laudo de Avaliação, e levaram em consideração todos os elementos e fatores que influenciam no valor do imóvel. Foram utilizadas, conforme se observa na Tabela Amostral, 5 paradigmas, referente a Memória de Cálculos do terreno avaliando. Vide anexo.

13. MÉTODO AVALIATÓRIO UTILIZADO PARA AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

A determinação do valor das benfeitorias existentes no imóvel foi realizada por meio do **Método Evolutivo**, utilizando-se, para sua composição, o **Método da Quantificação do Custo de Reedição**, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pela **ABNT NBR 14.653**.

Nesse procedimento, o valor das benfeitorias é obtido a partir da estimativa do custo necessário para sua reedição, considerado o padrão construtivo, as características da edificação, os materiais empregados e as técnicas construtivas observadas durante a vistoria. Ao custo de reprodução é aplicada a depreciação correspondente ao estado de conservação, à idade aparente e à vida útil remanescente da edificação, resultando, assim, no custo de reedição.

Para a determinação do custo de reprodução foi adotado como referência o **Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB)**, correspondente ao mês de **junho de 2026**, anexo, divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de João Pessoa (**SINDUSCON-JP**), cujos índices encontram-se disponíveis em seu sítio eletrônico.

A depreciação física das benfeitorias foi estimada pelo **Método Ross-Heidecke**, técnica amplamente empregada em avaliações patrimoniais por considerar, de forma conjunta, a idade aparente da construção e seu estado de conservação. Os cálculos e parâmetros utilizados encontram-se demonstrados no **Anexo** deste Laudo.

A adoção dessa metodologia permite estimar, com razoável grau de confiabilidade, o valor atual das benfeitorias, refletindo suas condições físicas na data da avaliação e contribuindo para a obtenção do valor de mercado do imóvel como um todo.

Assinado eletronicamente por: WILKER DA SILVA MOURA - 09/08/2026 12:08:28
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26080912082825600000156057719
Número do documento: 26080912082825600000156057719

14. ATRIBUIÇÃO DO VALOR DO BEM

Considerando as pesquisas de mercado realizadas, a vistoria **in loco**, os estudos técnicos desenvolvidos, a metodologia adotada e os critérios estabelecidos pela **ABNT NBR 14.653**, **AVALIO** o bem descritos no mandado nos seguintes valores:

a) Terreno

Imóvel de matrícula 11.898, situado sob a letra **"A"** da quadra s/n, Praia de Ponta de Campina, município de Cabedelo-PB, limita-se pela frente com a via Litorânea, aos fundos com a estrada de acesso a AABE – Associação Atlética Banco do Estado, de um lodo com as terras de Mario Glauco Di Lascio e do outro com o lote **"B"**. Medindo 123,00m de frente, 128,00m de fundos, por 274,00 de comprimento de um lado e 295,00 de comprimento do outro lado, com 35.704,94 m².

Valor atribuído ao terreno: R$ 78.762.088,45 (Setenta e oito milhões, setecentos e sessenta e dois mil, oitenta e oito reais e quarenta e cinco centavos).

b) Benfeitoria

Um centro Comercial com área equivalente à 1.210,51m².

Valor atribuído a benfeitoria: R$ 2.021.359,55 (Dois milhões, vinte e um mil, trezentos e cinquenta e nove reais e cinquenta e cinco centavos).

---

15. IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO BEM AVALIANDO

Da soma dos valores atribuídos ao terreno e às benfeitorias, obtém-se o valor de mercado do imóvel na data desta avaliação, conforme demonstrado a seguir:

- Valor do terreno: **R$ 78.762.088,45**
- Valor das benfeitorias: **R$ 2.021.359,55**

Soma do valor do terreno, ao valor das benfeitorias: R$ 80.783.448,00 (Oitenta milhões, setecentos e oitenta e três mil, quatrocentos e quarenta e oito reais).

Assinado eletronicamente por: WILKER DA SILVA MOURA - 09/08/2026 12:08:28
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26080912082825600000156057719
Número do documento: 26080912082825600000156057719

Considerando a faculdade prevista na **ABNT NBR 14.653-1:2019**, que admite o arredondamento do valor final da avaliação quando tecnicamente justificado. Adotou-se, para fins deste Laudo, após o fator multiplicador aplicável e ao arredondamento de 3 casas decimais, o valor de:

VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL: R$ 92.498.000,00 (Noventa e dois milhões, quatrocentos e noventa e oito mil reais).

Esse valor representa a melhor estimativa do valor de mercado do imóvel avaliando na data da presente avaliação, observadas as premissas, critérios técnicos e limitações descritos neste Laudo.

---

16. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT.** NBR 14.653-1:2019 – *Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais*. Rio de Janeiro, 2019.
- **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT.** NBR 14.653-2:2011 – *Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos*. Rio de Janeiro, 2011.
- **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT.** NBR 12.721:2021 – *Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios*. Rio de Janeiro, 2021.
- **SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DE JOÃO PESSOA – SINDUSCON-JP.** Índices do Custo Unitário Básico (CUB). Utilizado o índice referente ao mês de outubro de 2024.
- **ROSS, H. E.; HEIDECKE, E.** Método Ross-Heidecke para depreciação física de edificações, amplamente adotado em avaliações patrimoniais.

Assinado eletronicamente por: WILKER DA SILVA MOURA - 09/08/2026 12:08:28
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26080912082825600000156057719
Número do documento: 26080912082825600000156057719

17. ANEXOS:

Anexo I - PLANILHA PARA OBTENÇÃO DO CALCULO:

OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR

material de apoio para avaliação de bens e direitos

geogebra.org/u/sjoliveiraojaf

oficialavaliador.com.br



AVALIAÇÃO DE TERRENO PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

AMOSTRA

VALOR UNITÁRIO E AJUSTE PRÉVIO AO FATOR DE OFERTA

Item	Preço	Área	Valor unitário (R$/m²)	Situação do terreno no mercado	Fator de aplicável	Valor unitário ajustado ao fator
1	2.700.000,00	864,00	3.125,00	Terreno à venda	0,90	2.812,50
2	1.199.000,00	490,00	2.446,94	Terreno à venda	0,90	2.202,24
3	1.450.000,00	690,00	2.101,45	Terreno à venda	0,90	1.891,30
4	3.400.000,00	930,00	3.655,91	Terreno à venda	0,90	3.290,32
5	3.000.000,00	1.408,00	2.130,68	Terreno à venda	0,90	1.917,61

Média	2.422,80
Desvio-padrão	610,49
Coeficiente de variação	25,20%

HOMOGENEIZAÇÃO

Quando a homogeneização é feita em relação a um paradigma, o resultado do tratamento estatístico fornece um valor unitário básico. Deve-se observar que, partindo-se do valor unitário básico, para a avaliação do objeto os fatores de homogeneização apresentados devem ser usados de forma invertida. Isto porque, se um TR tem uma vantagem em relação ao paradigma, esta vantagem deve ser retirada na fase de homogeneização; porém, conhecendo-se o valor unitário básico, se um terreno avaliando tem uma vantagem em relação ao paradigma, esta vantagem deve ser dada. É o raciocínio inverso (Dantas, 1998, p. 21).

Fator de homogeneização	Código	Característica do terreno padrão	Fator do terreno padrão
Fator de testada	F_f	Frente padrão para a zona	1,00
Fator de topografia	F_t	Plano, em nível	1,00
Fator de consistência do solo	F_{cs}	Seco	1,00
Fator de profundidade	F_p	Dentro dos limites mínimo e máximo	1,00
Fator de esquina	F_e	Meio de quadra	1,00

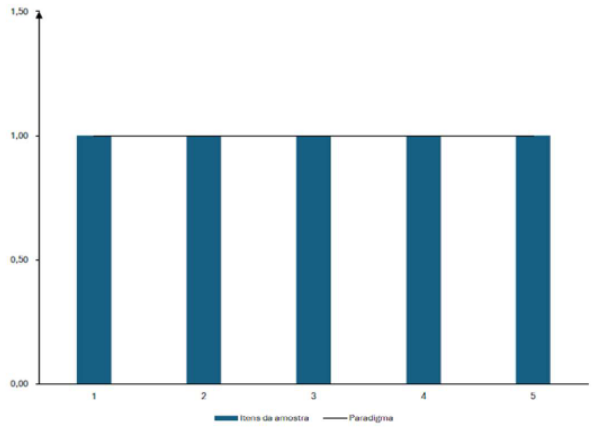
Bem avaliando	Fatores					Somatório
	F_f	F_t	F_{cs}	F_p	F_e	
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Item	Valor unitário ajustado ao fator	F_f	F_t	F_{cs}	F_p	F_e	Somatório	Somatório do bem avaliando	Fator de homogeneizaçao	Valor unitário homogeneizado
1	2.812,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.812,50
2	2.202,24	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.202,24
3	1.891,30	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.891,30
4	3.290,32	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3.290,32
5	1.917,61	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.917,61

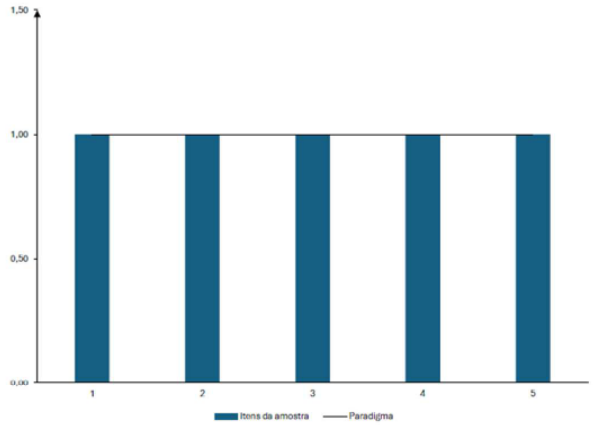
Média	2.422,80
Desvio-padrão	610,49
Coeficiente de variação	25,20%

Assinado eletronicamente por: WILKER DA SILVA MOURA - 09/08/2026 12:08:28
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26080912082825600000156057719
Número do documento: 26080912082825600000156057719

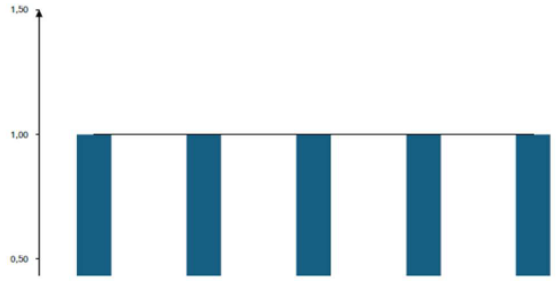
Demonstração visual da situação da amostra antes da homogeneização



Demonstração visual do ajuste dos itens da amostra ao paradigma



Demonstração visual do conjunto de dados após a homogeneização



Assinado eletronicamente por: WILKER DA SILVA MOURA - 09/08/2026 12:08:28
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26080912082825600000156057719
Número do documento: 26080912082825600000156057719



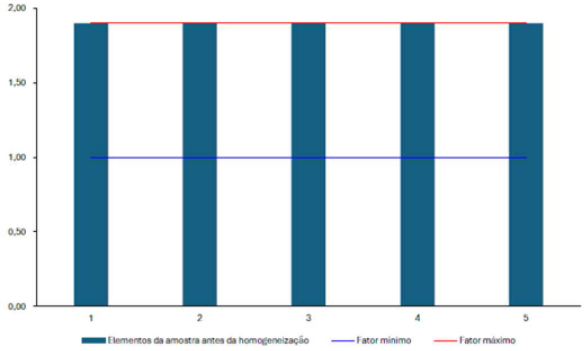
MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Melhoramentos públicos	Código	Coeficientes	Bem avaliando	Comparação (diferença)
Água	M_{p1}	0,15	0,15	0,00
Esgoto	M_{p2}	0,10	0,10	0,00
Luz pública	M_{p3}	0,05	0,05	0,00
Luz domiciliar	M_{p4}	0,15	0,15	0,00
Guias-sarjetas	M_{p5}	0,10	0,10	0,00
Pavimentação	M_{p6}	0,30	0,30	0,00
Telefone	M_{p7}	0,05	0,05	0,00
Fator correspondente ao somatório de coeficientes acima:		1,90	1,90	
Somatório das porcentagens correspondentes aos melhoramentos públicos presentes no paradigma e ausentes no bem avaliando				0,00

Melhoramentos públicos do bem avaliando	Fatores							Fator
	M_{p1}	M_{p2}	M_{p3}	M_{p4}	M_{p5}	M_{p6}	M_{p7}	
	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90

Na ausência de alguns dos melhoramentos assinalados, o valor unitário básico deverá ser reduzido multiplicando-se este valor pela recíproca da unidade somada às porcentagens correspondentes aos melhoramentos não existentes (Canteiro, 1980, p. 116).

Item	Valor unitário homogeneizado	M_{p1}	M_{p2}	M_{p3}	M_{p4}	M_{p5}	M_{p6}	M_{p7}	Fator
1	2.812,50	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90
2	2.202,24	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90
3	1.891,30	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90
4	3.290,32	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90
5	1.917,61	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90

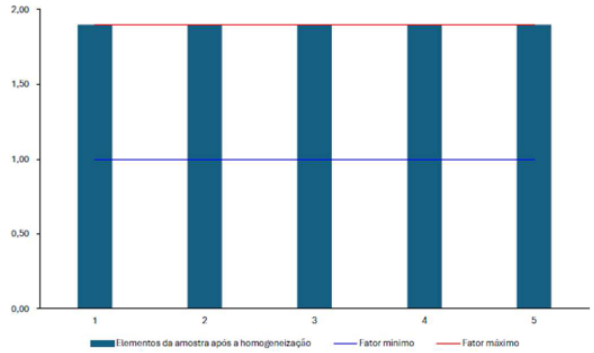


Item	Valor unitário homogeneizado	Fator do item da amostra (f_e)	Fator do bem avaliando (f_a)	Fator de homogeneização	Valor homogeneizado

Assinado eletronicamente por: WILKER DA SILVA MOURA - 09/08/2026 12:08:28
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26080912082825600000156057719
Número do documento: 26080912082825600000156057719

1	2.812,50	1,90	1,90	1,00	2.812,50
2	2.202,24	1,90	1,90	1,00	2.202,24
3	1.891,30	1,90	1,90	1,00	1.891,30
4	3.290,32	1,90	1,90	1,00	3.290,32
5	1.917,61	1,90	1,90	1,00	1.917,61

Média	2.422,80
Desvio-padrão	610,49
Coeficiente de variação	25,20%



SANEAMENTO

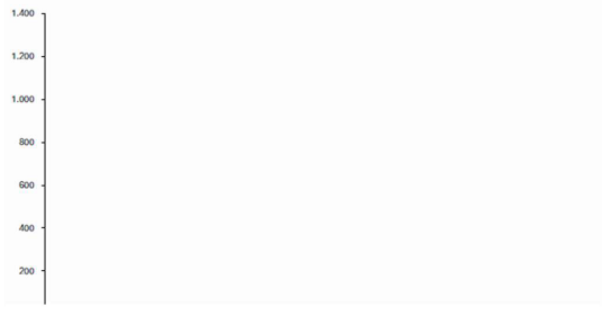
INTERVALO EM TORNO DA MÉDIA

Item	Valor unitário homogeneizado
1	2.812,50
2	2.202,24
3	1.891,30
4	
5	1.917,61

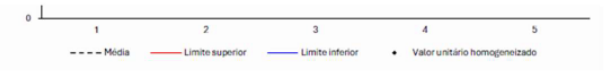
Intervalo de segurança	30%
Dados efetivamente utilizados	4
Média	2.205,92
Limite superior	2.867,69
Limite inferior	1.544,14
Valor máximo	2.812,50
Valor mínimo	1.891,30

Excluir item	Nada a excluir
Saneamento	Encerrar

Desvio padrão	428,20
Coeficiente de variação	19,41%



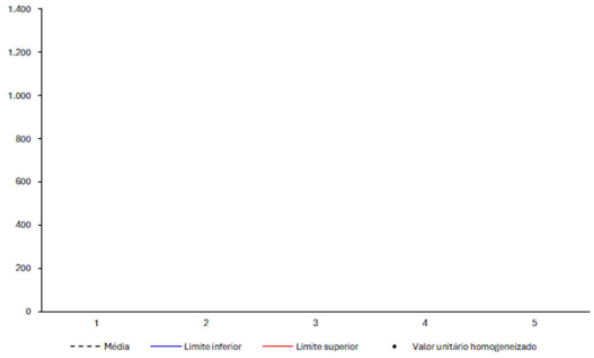
Assinado eletronicamente por: WILKER DA SILVA MOURA - 09/08/2026 12:08:28
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26080912082825600000156057719
Número do documento: 26080912082825600000156057719



CRITÉRIO DE CHAUVENET

Item	Valor unitário homogeneizado
1	2.812,50
2	2.202,24
3	1.891,30
4	3.290,32
5	1.917,61

Dados efetivamente utilizados	5
Valor crítico	1,644854
Média	2.422,80
Desvio-padrão	610,49
Limite superior	3.426,97
Limite inferior	1.418,63
Valor máximo	3.290,32
Valor mínimo	1.891,30
Excluir item	Nada a excluir
Saneamento	Encerrar
Desvio padrão	610,49
Coeficiente de variação	25,20%



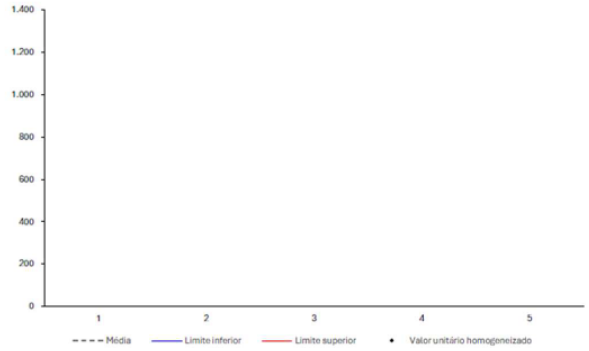
CRITÉRIO DE ARLEY

Item	Valor unitário homogeneizado
1	2.812,50
2	2.202,24
3	1.891,30
4	3.290,32
5	1.917,61

Dados efetivamente utilizados	5
Nível de significância	10,00%
Graus de liberdade	3
Valor crítico	1,610767
Média	2.422,80
Desvio-padrão	610,49
Limite superior	3.406,16
Limite inferior	1.439,43
Valor máximo	3.290,32
Valor mínimo	1.891,30
Excluir item	Nada a excluir
Saneamento	Encerrar
Desvio padrão	610,49

Assinado eletronicamente por: WILKER DA SILVA MOURA - 09/08/2026 12:08:28
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26080912082825600000156057719
Número do documento: 26080912082825600000156057719

Coeficiente de variação	25,20%



Modo	Média	Desvio-padrão	Coeficiente de variação
Intervalo em torno da média	2.205,92	428,20	19,41%
Critério de Chauvenet	2.422,80	610,49	25,20%
Critério de Arley	2.422,80	610,49	25,20%

Menor coeficiente de variação	19,41%
Procedimento	Intervalo em torno da média
Média a ser aplicada	2.205,92
Desvio-padrão a ser aplicado	428,20

INTERVALO DE CONFIANÇA

Média	2.205,92
Desvio-padrão	428,20
Dados efetivamente utilizados	4
Intervalo de confiança	80%
$t_{crítico}$	1,6377

O intervalo de confiança é o intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança (item 3.40 da NBR 14653-2:2011. Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos). Os limites da amplitude do intervalo de confiança são aqueles previstos no item 9.2.3, tabela 5 da NBR 14653-2:2011.

LIMITES DO INTERVALO DE CONFIANÇA E GRAU DE PRECISÃO

Limite inferior	1.855,28
Limite superior	2.556,55

Amplitude	701,28
Média	2.205,92
Grau de precisão	31,79%

LIMITES DO INTERVALO DE VALORES ADMISSÍVEIS E CAMPO DE ARBÍTRIO

Limites	Intervalo de confiança	Campo de arbítrio [-15%;+15%]	Intervalo de valores admissíveis
Inferior	1.855,28	1.875,03	1.875,03
Superior	2.556,55	2.536,80	2.536,80

Assinado eletronicamente por: WILKER DA SILVA MOURA - 09/08/2026 12:08:28
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26080912082825600000156057719
Número do documento: 26080912082825600000156057719

NBR 14653-2:2011. A.10. Avaliação intervalar
Quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente:

a) ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80% para a estimativa de tendência central; e

b) ao campo de arbítrio no intervalo [-15%;+15%].

AVALIAÇÃO DO TERRENO

Área do terreno avaliando	35.704,94
Valor unitário (R$/m²)	2.205,92
Avaliação do terreno	78.762.088,45

MÉTODO EVOLUTIVO: AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias serão avaliadas pelo método de quantificação do custo de reedição. O custo de reedição corresponde ao custo de reprodução descontada a depreciação.
O custo de reprodução será calculado a partir Custo Unitário Básico informado pelo Sindicato da Construção Civil local; essas informações estão disponíveis em: <http://www.cub.org.br>.
A depreciação das benfeitorias será calculada pelo método Ross-Heidecke.

Tipo da benfeitoria:	residencial	Padrão:	normal
Codigo:	CAL-8	Data de referência:	junho de 2026
Custo unitário específico para o projeto:		R$	1.700,18

A área equivalente do imóvel será calculada conforme orientação contida na NBR 12721:2006

NBR 12721:2006 Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condominios edifícios - Procedimento
5.7 Área equivalente
[...]
5.7.2 Coeficientes para cálculo das áreas equivalentes às áreas de custo padrão. É recomendável que os coeficientes de equivalência de custo, para cada dependência em que forem empregados, sejam calculados na forma indicada em 5.7.2.1 ou, alternativamente, na forma indicada em 5.7.3

Item	Descrição	Área real do item	%	Fator máximo	Área equivalente
a	Garagem (subsolo)	0,00	0,00%	0,75	0,00
b	Área privativa (unidade autônoma padrão)	749,59	2,10%	1,00	749,59
c	Área privativa (salas com acabamento)	110,54	0,31%	1,00	110,54
d	Área privativa (salas sem acabamento)	0,00	0,00%	0,90	0,00
e	Área de loja sem acabamento	0,00	0,00%	0,60	0,00
f	Varandas	230,11	0,64%	1,00	230,11
g	Terraços ou áreas descobertas sobre lajes	0,00	0,00%	0,60	0,00
h	Estacionamento sobre terreno	0,00	0,00%	0,10	0,00
i	Área de projeção do terreno sem benfeitoria	34.213,79	95,82%	0,00	0,00
j	Área de serviço - residência unifamiliar padrão baixo (aberta)	0,00	0,00%	0,50	0,00
k	Barrilete	0,00	0,00%	0,75	0,00
l	Caixa d'água	0,00	0,00%	0,75	0,00
m	Casa de máquinas	0,00	0,00%	0,75	0,00
n	Piscinas	0,00	0,00%	0,75	0,00
o	Quintais, calçadas, jardins etc.	400,91	1,12%	0,30	120,27
		Área total: 35.704,94		Área equivalente:	1210,51

Custo unitário específico para o projeto:	R$	1.700,18
Área da benfeitoria:		1.210,51
Custo de reprodução da benfeitoria	R$	2.058.089,99

Cálculo da depreciação pelo método Ross-Heidecke

Idade aparente da benfeitoria:	2
Vida útil referencial	70

Assinado eletronicamente por: WILKER DA SILVA MOURA - 09/08/2026 12:08:28
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26080912082825600000156057719
Número do documento: 26080912082825600000156057719

Relação percentual:	3%

Estado de conservação da benfeitoria:	B
Descrição do estado:	entre novo e regular
Valor relativo da tabela Heidecke:	0,32

Resultado bruto da equação:	0,0178
Coeficiente de depreciação específico (perda de valor):	-1,78%
Fator de depreciação específico (multiplicador):	0,9822

Custo de reprodução da benfeitoria	2.058.089,99
Perda de valor decorrente da depreciação	-36.730,44
Custo de reedição da benfeitoria	2.021.359,55

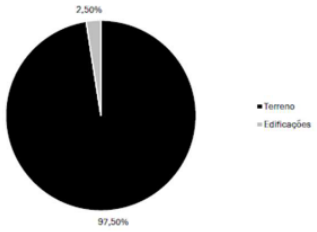
Fator da vantagem da coisa feita:

Tipo de construção:	Pequena estrutura e residencial de luxo
Idade da construção	2 anos.

Valor do terreno:	78.762.088,45
Valor da benfeitoria:	2.021.359,55
Soma do valor do terreno, ao valor das benfeitorias:	80.783.448,00
Fator multiplicador aplicável (vantagem da coisa feita)	1,1450

Avaliação do terreno e das benfeitorias	R$	92.497.047,96

Demonstração da relação percentual entre os elementos: terreno e edificações



Arredondamento

Casas decimais	3
Valor (arredondamento)	952,04
Percentual (arredondamento)	0,00%

Avaliação	R$	**92.498.000,00**

Wilker da Silva Moura

Matrícula nº 474.961-8

Fontes:

ABUNAHAM, Sérgio Antônio. Curso básico de engenharia legal e de avaliações. 4. ed. rev. e ampl. São Paulo: Pini, 2008.

ARLEY, Niels; BUCH, Kai Rander. Introducción a la teoría de la probabilidad y de la estadística. Tradução: Fernando Bombal Gordón. Madrid: Editorial Alhambra S.A., 1968.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1:2019. Avaliação bens. Parte 1: Procedimentos gerais.

_____. NBR 14653-2:2011. Avaliação bens. Parte 2: Imóveis urbanos.

BERRINI, Luiz Carlos. Avaliações de imóveis. 4. ed. revista e atualizada por Luiz Carlos Berrini Júnior. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos S.A., 1960.

Assinado eletronicamente por: WILKER DA SILVA MOURA - 09/08/2026 12:08:28
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26080912082825600000156057719
Número do documento: 26080912082825600000156057719

CANTEIRO, João Ruy. Construções: seus custos de reprodução na capital de São Paulo de 1939 a 1979; Terrenos: subsídios à técnica de avaliação. 3. ed. São Paulo: Pini, 1980.

DANTAS, Rubens Alves. Engenharia de avaliações: uma introdução à metodologia científica. São Paulo: Pini, 1998.

FIKER, José. Avaliação de imóveis urbanos. 4. ed. rev. e ampl. São Paulo: Pini, 1993.

_____. Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos: de acordo com a nova norma NBR 14653-2 – Avaliações de Imóveis Urbanos e com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos Ibape/SP – 2005. 4. ed. São Paulo: Pini, 2016.

_____. Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos: de acordo com a nova norma NBR 14653-2 – Avaliações de Imóveis Urbanos e com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos Ibape/SP – 2011. 5. ed. São Paulo: Oficina de Textos, 2019.

PELLEGRINO, José Carlos. Valor em marcha. In: Anais do I Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações / [patrocínio do] Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. São Paulo: Pini, 1978.

MEDEIROS JÚNIOR, Joaquim da Rocha. Vantagem da coisa feita na avaliação de imóveis pelo método do custo. In: Engenharia de avaliações. Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. São Paulo: Pini, 1974.

NASSER JÚNIOR, Radegaz. Avaliação de bens: princípios básicos e aplicações. 3. ed. São Paulo: Editora Leud, 2019.

THOFEHRN, Ragnar. Avaliação de terrenos urbanos: por fórmulas matemáticas. São Paulo: Pini, 2008.

Assinado eletronicamente por: WILKER DA SILVA MOURA - 09/08/2026 12:08:28
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26080912082825600000156057719
Número do documento: 26080912082825600000156057719

Anexo II – Custo Unitários Básicos de Construção:

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

sinduscon

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Junho/2026

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Junho/2026**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	1.633,06
PP-4	1.555,77
R-8	1.489,09
PIS	1.105,44

PADRÃO NORMAL	
R-1	2.023,81
PP-4	1.921,65
R-8	1.699,81
R-16	1.655,36

PADRÃO ALTO	
R-1	2.494,53
R-8	2.087,89
R-16	2.253,14

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	1.946,08
CSL-8	1.700,18
CSL-16	2.287,62

PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.072,96
CSL-8	1.836,94
CSL-16	2.474,04

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	1.751,25
GI	963,05

Sinduscon-João Pessoa — Data de emissão: 28/07/2026 21:20

Assinado eletronicamente por: WILKER DA SILVA MOURA - 09/08/2026 12:08:28
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26080912082825600000156057719
Número do documento: 26080912082825600000156057719

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA PARAÍBA
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CABEDELO-PB

LAUDO DE VISTORIA DE IMÓVEL - ARTIGO 872 do CPC

1 - Dados básicos do processo e do imóvel objeto da vistoria

Oficial de Justiça:	Wilker da Silva Moura
Processo:	0000888-19.2000.8.15.0731
Requerente:	Ministério da Fazenda
Requerido:	Ximenes Quitans Empreendimentos Turísticos LTDA – ME, Glayds Garcia Ximenes Quitans.
Endereço do imóvel:	L "A" da quadra S/N, praia de ponta de campina no município de CABEDELO
Matrícula do imóvel:	11.898
Cartório de Registro:	Cartório imobiliário de Cabedelo Figueiredo Dornelas
Prefeitura da situação:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Número do cadastro municipal:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

2 - Dados obtidos durante a vistoria e análise de documentos do imóvel

Vistoria acompanhada por:	Antônio Carlos e Fabiano Antônio da Silva
Data da Vistoria:	03 e 04/08/2026
Hora de início da vistoria:	15:00h

2.1 - Localização e tipo de uso do imóvel

Facilidade de acesso ao imóvel:

[ ] difícil [ ] bom
[ ] razoável [X] ótimo

Uso predominante de lotes na região:

[X] residencial multifamiliar [ ] comercial
[ ] residencial unifamiliar [ ] industrial
[X] misto: residência e comercial/industrial

Tipo de implantação: [ ] condomínio/loteamento fechado [ ] isolada

2.2 - Condições de infraestrutura urbana da localidade

[X] rede água potável [X] rede elétrica [X] telecomunicações [X] iluminação pública (na via do lote)
[X] rede de água pluvial [X] rede de esgoto [X] pavimentação [ ] gás canalizado

2.3 - Serviços e equipamentos comunitários da localidade

[X] comércio [X] rede bancária [X] saúde [X] lazer
[X] transporte coletivo [X] segurança pública [X] coleta de lixo [X] escolas

2.4 - Dados do lote

Área do lote (m^2):	35.704,94	**Número de frentes:**		**Testada:**	

Situação: [ ] esquina [X] meio de quadra [ ] final de via sem saída

Formato: [ ] regular [X] irregular

Topografia [X] plano [ ] aclive maior que 10% [ ] declive maiore que10%

Superfície:	[X] seco	[ ] brejoso	[ ] alagável	[ ] outra:
Fração ideal:	[X] sim	[ ] não		
Nível em relação à via:	[ ] abaixo	[X] mesmo nível	[ ] acima	

2.5 - Localização e ocupação do imóvel

Localização:	[X] ótima	[ ] boa	[ ] regular	[ ] ruim
Ocupação:	[X] ocupado	[ ] desocupado	[ ] locado	[ ] arrendado
	[ ] cedido	[ ] comodato	[ ] invadido	

2.6 - Condições sanitárias

Abastecimento de água:	[ ] não possui	[ ] poço	[ ] rede de água potável
Solução sanitária:	[ ] não possui	[ ] rede de esgoto	[ ] fossa séptica e sumidouro

2.7 - Equipamentos diversos

[ ] muros	[ ] alarmes	[ ] cerca elétrica	[ ] câmeras	[ ] interfone
[ ] portão manual	[ ] portão eletrônico			

2.8 - Áreas do imóvel - lote ou gleba

Averbadas		**Não averbadas (passíveis de averbação)**	
Privativa total:	XXXXXXXXXXXXX	**Privativa total:**	XXXXXXXXXXX
Comuns:	XXXXXXXXXXXX	**ÁREA TOTAL DO LOTE/GLEBA:**	**XXXXXXXXXXXX**
Total:	XXXXXXXXXXXXX		

2.10 - Informações relativas ao condomínio, se o caso

Estado de conservação:	[X] Bom	[ ] Regular	[ ] Ruim	[ ] Em implantação
	[ ] Playground	[ ] Portaria 24hs	[ ] Quadra	[ ] CFTV
	[ ] Sauna	[ ] Interfone	[ ] Churrasqueira	[ ] Hidrômetro Individual
	[ ] Portão eletrônico		[ ] Poço artesiano	[ ] Cerca elétrica
	[ ] outro:			

2.10 - Valorizantes

[ ] **Nenhum**	[ ] Vista para o mar	[ ] Vista para parques, áreas verdes, paisagens
[X] Vista permanente		[ ] Metrô
[ ] Outros:		

2.11 - Depreciantes

[X] **Nenhum** [ ] Rede de alta tensão [ ] Feira livre [ ] Córrego [ ] Presídio

[ ] Favela [ ] Outros:

2.12 - Informações complementares

A) As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria?	[X] SIM	[ ] NÃO
B) O imóvel aparenta condições de estabilidade e solidez?	[X] SIM	[ ] NÃO
C) O imóvel apresenta vícios de construção aparentes?	[ ] SIM	[X] NÃO
D) O imóvel aparenta condições de habitabilidade?	[X] SIM	[ ] NÃO
E) O imóvel é afetado significativamente por fatores ambientais, climáticos, localização, etc.?	[ ] SIM	[X] NÃO

E) Informações adicionais relevantes:

Hora de término da vistoria:	17:00 horas

Assinatura do Oficial de Justiça: Wilker da Silva Moura	ASSINADO DIGITALMENTE