

**LAUDO TÉCNICO DE
DETERMINAÇÃO DO
VALORES DAS SALAS
DO EDIFÍCIO
05 DE AGOSTO**

**IMÓVEL: SALAS COMERCIAIS NA RUA DUQUE DE CAXIAS Nº 404 –
SALAS 801, 802, 803 E 804 DO EDIFÍCIO 05 DE AGOSTO – CENTRO
– JOÃO PESSOA - PB**

**Nº DA MATRÍCULA: R-2-33.399
CARTORIO EUNÁPIO TORRES
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL
COMARCA DE JOÃO PESSOA - PB**

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	3
2.	OBJETIVO.....	3
3.	IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL.....	3
4.	PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL	4
5.	SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL.....	4
6.	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	4
7.	VISTORIA DO IMÓVEL.....	12
8.	ASPECTOS DO IMÓVEL NO CONTEXTO URBANO	12
9.	ANÁLISE MERCADOLÓGICA.....	15
10.	AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	20
11.	CONCLUSÃO.....	24
12.	ENCERRAMENTO	26
13.	ANEXOS.....	27
14.	MATRÍCULA DO IMÓVEL	28
15.	BIBLIOGRAFIA.....	41
16.	FONTES DE PESQUISA.....	42
17.	CURRÍCULO AVALIADOR	43
18.	RELAÇÕES DO PRINCIPAIS CLIENTES	44
19.	SELO DO CONFECI	44

1. INTRODUÇÃO

Visa o presente Laudo, atendendo à solicitação do Conselho Regional de Administração da Paraíba– CRA através do seu representante Legal Marcos Kalebbe Saraiva Maia Costa, referente as salas comerciais nº 801,802,803 e 804 do Edifício 05 de Agosto, situado a Rua Duque de Caxias, 404 bairro centro nesta capital da Paraíba, para fins de avaliação, para atender o valor de mercado atualizado do imóvel objeto deste Laudo.

Este Laudo de avaliação atende a todos os requisitos da **Lei nº. 6.530/78**, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a **Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis**. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT - NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos**.

O Laudo obedece aos critérios de ética e regulamentos do **COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS**, e do **IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**.

2. OBJETIVO

O objetivo do laudo é a determinação técnica do valor de mercado do imóvel para atender determinado valor de mercado atualizado das Salas Comerciais dos imóveis, objeto deste Laudo.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL: “Salas Comerciais, matriculas na prefeitura 059157-2, 059158-1, 059159-9 e 059160-2 e no registro no cartório Eunápio Torres da comarca de João Pessoa – PB, registrado no livro nº 285, fls. 139, sob nº de ordem R-3-1284, R-2-33.398, R-2-33.399 e R2-33.400, sobre os números de ordens 3-1284, 33.398, 33.399 e 33.400 de 10 de março de 2020. Salas Comerciais sob o nº 404, situado a Rua Duque de Caxias, sala sob nº 801 (oitocentos e um), contendo sala, WC e banheiro, área destinada a elevadores, hall, escadaria, instalações de agua, luz e saneamento com fração ideal do terreno de 3,28%, com área útil 53,07m² e mais 15,66 m² de área comum, sala 802 (oitocentos e dois) , do edifício 05 de Agosto, situado a Rua Duque de Caxias nº 404, nesta capital, contendo sala, WC e banheiro, área destinada a elevadores, hall, escadaria e instalações de agua, luz e saneamento, com área útil 31,02 m² , totalizando 43,68 m², com uma fração ideal do terreno de 2,05%, sala 803 (oitocentos e três), do edifício 05 de Agosto, situado a Rua Duque de Caxias nº 404, contendo sala, WC e banheiro, área destinada a elevadores, hall, escadaria e instalações de agua, luz e saneamento, com fração ideal do terreno de 4,72%, com área útil 71,35m², área

RUA JOÃO BATISTA MAIA 139 BAIRRO BANCARIOS – JOÃO PESSOA - PB

Ednaldo Flor da Silva
Corretor de Imóveis - CRECI 5516
Tel: (83)98855-4063/99940-3129
CNAI 27.572



EDNALDO FLOR DA SILVA – CRECI 5516 CNAI 27.572

individual de 77,61 m² , área de condomínio de 22,78m² totalizando 100,39m² e a sala 804 (oitocentos e quatro) , do edifício 05 de agosto, situado a Rua Duque de Caxias n^o 404, contendo sala, WC e banheiro, área destinada a elevadores, hall, escadaria e instalações de água, luz e saneamento e um salão, com fração ideal do terreno de 4,72%, área útil 71,35m², área individual de 77,61m² , área de condomínio 22,78m² totalizando 100,39m², registrado em 10 de março de 2020 no livro 285, folha 139 de propriedade do Conselho Regional de Administração da Paraíba – CRA/PB

4. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

IMÓVEL: Salas Comerciais, matrículas Prefeitura 059157-2, 059158-1, 059159-9 e 059160-2 e registrado no cartório Eunápio Torres da comarca de João Pessoa – PB, registrado no livro n^o 285, fls. 139, sob n^o de ordem R-3-1284, R-2-33.398, R-2-33.399 e R2-33.400, sobre os números de ordens 3-1284, 33.398, 33.399 e 33.400 de 10 de março de 2020, sob o número 404 da Rua Duque de Caxias, bairro Centro João Pessoa PB, pertencendo ao Conselho Regional de Administração da Paraíba – CRA-PB.

5. SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL

Nas matrículas 059157-2, 059158-1, 059159-9 e 059160-2 na prefeitura municipal de João Pessoa, através da certidão negativa de débito do imposto predial e territorial urbano – IPTU do imóvel atualizada conforme certidão n^o 2025/061591 em 17/04/2025.

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL: “Salas Comerciais, matrículas na prefeitura 059157-2, 059158-1, 059159-9 e 059160-2 e no registro no cartório Eunápio Torres da comarca de João Pessoa – PB, registrado no livro n^o 285, fls. 139, sob n^o de ordem R-3-1284, R-2-33.398, R-2-33.399 e R2-33.400, sobre os números de ordens 3-1284, 33.398, 33.399 e 33.400 de 10 de março de 2020. Salas Comerciais sob o n^o 404, situado a Rua Duque de Caxias, sala sob n^o 801 (oitocentos e um), contendo sala, WC e banheiro, área destinada a elevadores, hall, escadaria, instalações de água, luz e saneamento com fração ideal do terreno de 3,28%, com área útil 53,07m² e mais 15,66 m² de área comum, sala 802 (oitocentos e dois) , do edifício 05 de Agosto, situado a Rua Duque de Caxias n^o 404, nesta capital, contendo sala, WC e banheiro, área destinada a elevadores, hall, escadaria e instalações de água, luz e saneamento, com área útil 31,02 m² , totalizando 43,68 m², com uma fração ideal do terreno de 2,05%, sala 803 (oitocentos e três), do edifício 05 de Agosto, situado a Rua Duque de Caxias n^o 404, contendo sala, WC e banheiro, área destinada a elevadores, hall, escadaria e instalações de água, luz e saneamento, com fração ideal do terreno de 4,72%, com área útil 71,35m², área individual de 77,61 m² , área de condomínio de 22,78m² totalizando 100,39m² e a sala 804 (oitocentos e quatro) , do edifício 05 de

RUA JOÃO BATISTA MAIA 139 BAIRRO BANCARIOS – JOÃO PESSOA - PB

Ednaldo Flor da Silva
Corretor de Imóveis - CRECI 5516
Tel: (83)98855-4063/99940-3129
CNAI 27.572



EDNALDO FLOR DA SILVA – CRECI 5516 CNAI 27.572

agosto, situado a Rua Duque de Caxias nº 404, contendo sala, WC e banheiro, área destinada a elevadores, hall, escadaria e instalações de água, luz e saneamento e um salão, com fração ideal do terreno de 4,72%, área útil 71,35m², área individual de 77,61m², área de condomínio 22,78m² totalizando 100,39m², registrado em 10 de março de 2020 no livro 285, folha 139 de propriedade do Conselho Regional de Administração da Paraíba – CRA/PB.

ILUSTRAR AS DESCRIÇÕES COM FOTOGRAFIAS DOS AMBIENTES.

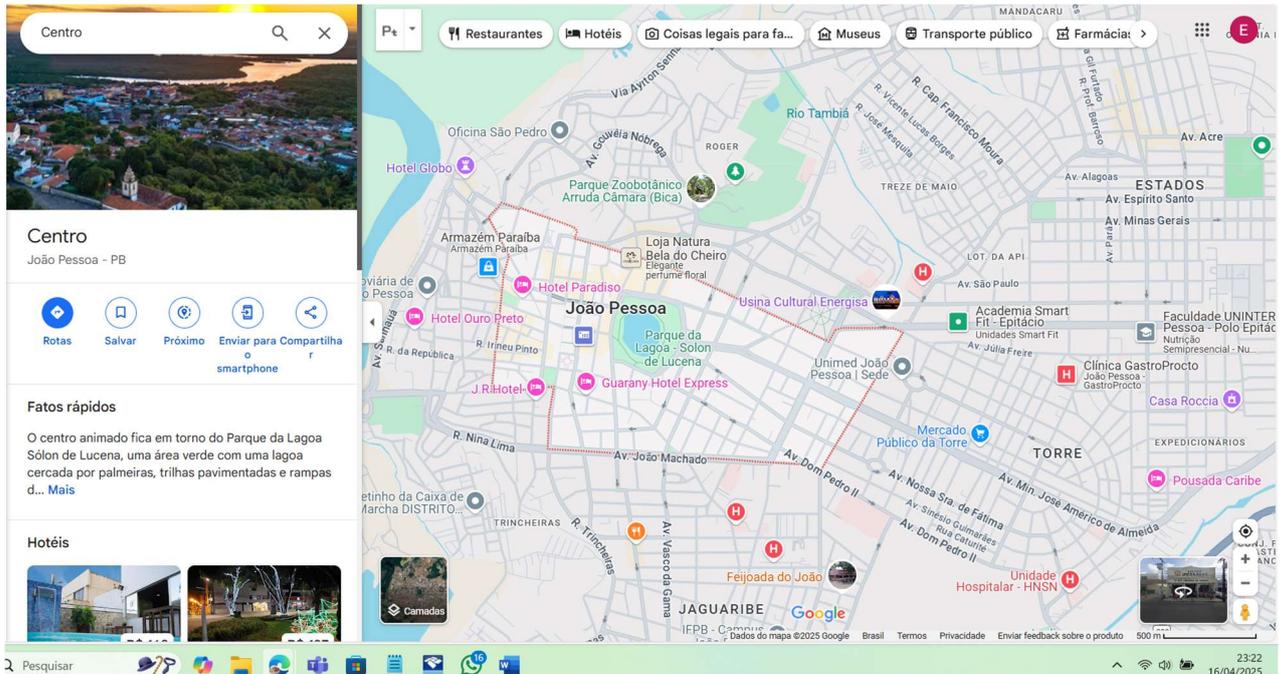


Foto 01 do Bairro Centro de João Pessoa - PB

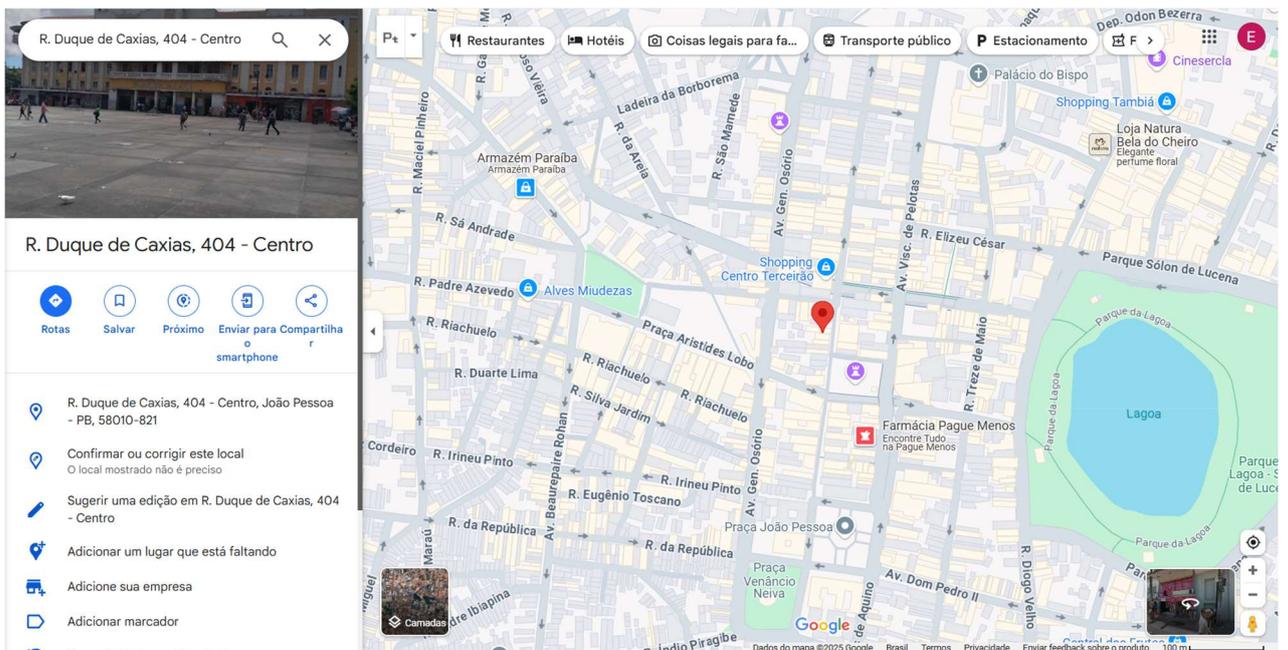


Foto 02 Rua Duque de Caxias 404 Centro de João Pessoa PB

RUA JOÃO BATISTA MAIA 139 BAIRRO BANCARIOS – JOÃO PESSOA - PB

Ednaldo Flor da Silva
Corretor de Imóveis – CRECI 5516
Tel: (83)98855-4063/99940-3129
CNAI 27.572



Foto 03 Fachada do Edifício 05 de Agosto da Rua Duque de Caxias 404 Centro João Pessoa - PB

RUA JOÃO BATISTA MAIA 139 BAIRRO BANCARIOS – JOÃO PESSOA - PB

Ednaldo Flor da Silva
Corretor de Imóveis - CRECI 5516
Tel: (83)98855-4063/99940-3129
CNAI 27.572

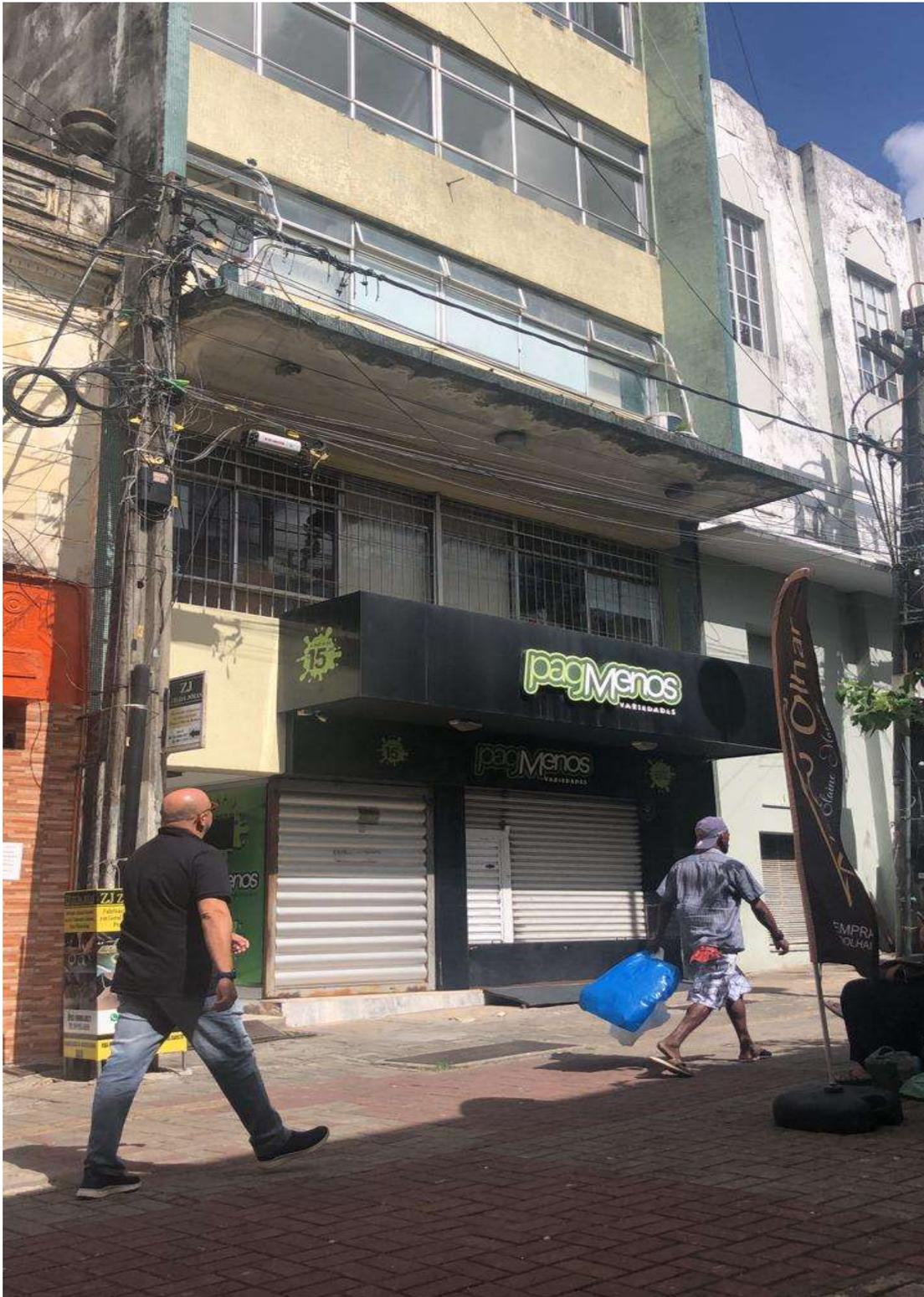


Foto 04 Acesso para as salas do Edifício 05 de Agosto da Rua Duque de Caxias nº 404 - Centro João Pessoa - PB

RUA JOÃO BATISTA MAIA 139 BAIRRO BANCARIOS – JOÃO PESSOA - PB

Ednaldo Flor da Silva
Corretor de Imóveis - CRECI 5516
Tel: (83)98855-4063/99940-3129
CNAI 27.572



Foto 05 Sala 801 do Edifício 05 de Agosto da Rua Duque de Caixas 404 centro – Joao Pessoa - PB



Foto 06 Sala 801 do Edifício 05 de Agosto da Rua Duque de Caixas 404 centro – Joao Pessoa - PB

RUA JOÃO BATISTA MAIA 139 BAIRRO BANCARIOS – JOÃO PESSOA - PB

Ednaldo Flor da Silva
Corretor de Imóveis - CRECI 5516
Tel: (83)98855-4063/99940-3129
CNAI 27.572



Foto 07 Sala 802 do Edifício 05 de Agosto da Rua Duque de Caixas 404 centro – Joao Pessoa - PB



Foto 08 Sala 802 do Edifício 05 de Agosto da Rua Duque de Caixas 404 centro – Joao Pessoa - PB

RUA JOÃO BATISTA MAIA 139 BAIRRO BANCARIOS – JOÃO PESSOA - PB

Ednaldo Flor da Silva
Corretor de Imóveis - CRECI 5516
Tel: (83)98855-4063/99940-3129
CNAI 27.572



Foto 09 Sala 803 do Edifício 05 de Agosto da Rua Duque de Caixas 404 centro – Joao Pessoa - PB



Foto 10 Sala 803 do Edifício 05 de Agosto da Rua Duque de Caixas 404 centro – Joao Pessoa - PB

RUA JOÃO BATISTA MAIA 139 BAIRRO BANCARIOS – JOÃO PESSOA - PB

Ednaldo Flor da Silva
Corretor de Imóveis - CRECI 5516
Tel: (83)98855-4063/99940-3129
CNAI 27.572



Foto 11 Sala 804 do Edifício 05 de Agosto da Rua Duque de Caixas 404 centro – Joao Pessoa - PB



Foto 12 Sala 804 do Edifício 05 de Agosto da Rua Duque de Caixas 404 centro – Joao Pessoa - PB

RUA JOÃO BATISTA MAIA 139 BAIRRO BANCARIOS – JOÃO PESSOA - PB

Ednaldo Flor da Silva
Corretor de Imóveis - CRECI 5516
Tel: (83)98855-4063/99940-3129
CNAI 27.572



Foto 13 Sala 804 vista externa do Edifício 05 de Agosto da Rua Duque de Caixas 404 centro – Joao Pessoa - PB

7. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 16 de Abril de 2025, as 10h15.

8. ASPECTOS DO IMÓVEL NO CONTEXTO URBANO

A cidade de João Pessoa, capital do estado da Paraíba, tem uma população de 833.932 habitantes, de acordo com o Censo Demográfico de 2022. Esse número representa um aumento de 15,26% em comparação com o Censo de 2010. João Pessoa é a sétima cidade mais populosa da Região Nordeste e a 20ª do Brasil. Além disso, é o município mais populoso do estado da Paraíba. A densidade demográfica na cidade é de 3.970,27 habitantes por km², com uma média de 2,8 moradores por residência. Esses dados refletem o perfil socioeconômico e demográfico da cidade, obtido por meio do levantamento realizado a cada 10 anos pelo IBGE.

Fundada em 5 de agosto de 1585 com o nome de *Cidade Real de Nossa Senhora das Neves*, João Pessoa é considerada a terceira cidade mais antiga do Brasil, tendo sido fundada pela Cúpula da Fazenda Real, já como cidade e não como vila, povoado ou aldeia. Logo passou a se chamar de Filipéia de Nossa Senhora das Neves em 1588 em homenagem ao Rei Filipe II que, na época, acumulava as coroas da Espanha e de Portugal. Posteriormente chamada Frederikstad, foi uma das duas principais cidades da Nova Holanda, junto com Mauritsstadt (a atual Recife), na segunda metade do século

RUA JOÃO BATISTA MAIA 139 BAIRRO BANCARIOS – JOÃO PESSOA - PB

Ednaldo Flor da Silva
Corretor de Imóveis - CRECI 5516
Tel: (83)98855-4063/99940-3129
CNAI 27.572

XVII. Possui antigo e vasto patrimônio histórico, similar ao de Olinda. É conhecida como "Porta do Sol", devido ao fato de, no município, estar localizada a Ponta do Seixas, que é o ponto mais oriental das Américas, o que faz a cidade ser conhecida como o lugar "onde o sol nasce primeiro no continente americano". Durante a Conferência das Nações Unidas sobre o Meio Ambiente e o Desenvolvimento, João Pessoa recebeu o título de "segunda capital mais verde do mundo", ficando atrás apenas de Paris, na França. É ainda a cidade mais verde do Brasil, muito por conta do Jardim Botânico Benjamim Maranhão, localizado na área central da cidade com 515 hectares de mata atlântica preservada, constituindo a maior floresta semiequatorial nativa plana densamente cercada por área urbana do mundo. Foi considerada pela organização International Living como uma das melhores cidades do mundo para se desfrutar a aposentadoria. No *ranking* feito pela organização, a capital paraibana surge ao lado de Fortaleza como as únicas cidades brasileiras citadas na lista. Dados de 2000 mostram João Pessoa como a capital menos desigual do Nordeste, segundo dados do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, com o coeficiente de gini de 0,630, embora tal índice seja considerado "muito alto" de acordo com a ONU. É, portanto, uma das capitais de melhor qualidade de vida do Nordeste.

A cidade teve o seu centro histórico tombado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) em 2007. Inscrito nos seguintes Livros do Tombo: Histórico e Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico. Seu tombamento foi em circunstância de ser uma das primeiras cidades fundadas no Brasil. Entre as construções que estão presentes, no centro histórico da capital paraibana, destacam-se vários prédios de diferentes períodos da história, como o estilo maneirista da Igreja da Misericórdia; o art-nouveau e o art-déco, do século XX, predominantes na Praça Anthenor Navarro, e Hotel Globo; a histórica Praça Rio Branco entre outros prédios, abrigou, o pelourinho, a casa do capitão-mor, o mercado público, e o primeiro açougue da capitania da Parahyba; o barroco a; arquitetura colonial e eclética do casario civil, e o rococó da Igreja de Nossa Senhora do Carmo; destaca-se também no centro histórico a Basilica de Nossa Senhora das Neves; o Mosteiro de São Bento, cuja construção do mosteiro data do século XVII, e da igreja, do século XVIII, sendo um dos mais importantes do país, no seu estilo e de sua época; a Igreja de São Frei Pedro Gonçalves, valendo acentuar que durante a restauração feita na igreja em 2000, foi encontrado muralhas em pedras calcárias, possivelmente do forte do varadouro construído no século XVI, e o mesmo foi preservado porque está soterrado; e o terceiro mais antigo do Brasil.

Recebeu em 2017 o título de cidade criativa pela Unesco, colocando João Pessoa como "Cidade Brasileira do Artesanato". O reconhecimento de João Pessoa a coloca na rota turística brasileira por sua arte popular. Esse reconhecimento teve grande contribuição e influência, devido ao projeto sereias da Penha; onde mulheres artesãs realizam o trabalho manual, dialogando com o design, moda, economia criativa, destacando a arte com escamas de peixe em fios de cobre.

EDNALDO FLOR DA SILVA – CRECI 5516 CNAI 27.572

Bandeirantes, do Ibis e sua rica história, Palmeiras, Palmares, São Gonçalo – time campeão de futsal – diante de muitos jogadores e artistas de muito valor em suas áreas. A Torre sempre foi um celeiro de craques de futebol e de artistas extraordinários como Livardo Alves e comunicadores famosos, a exemplo de Cardivando de Oliveira, Paulo Rozendo, Bernardo Filho, José Alexandre, etc.

9. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O mercado imobiliário brasileiro de 2008 a 2012 apresentou um desenvolvimento expressivo em virtude de um conjunto de fatores tais como:

- Incentivos governamentais como juros subsidiados e taxas de juros atrativas.
- Financiamentos com prazos de até 35 anos.
- Captação de recursos pelas construtoras do eixo Rio – São Paulo – BH na bolsa de valores, e migração para as 5 regiões brasileiras, realizando aquisições e fusões com as construtoras e incorporadoras locais para a construções de diversos empreendimentos imobiliários.

Projetos de baixa renda como Minha Casa Minha Vida, Associativos e PRODECAR.

Existência de uma demanda reprimida de imóveis em virtude da falta de incentivos governamentais e políticas habitacionais.

Situação do país de crescimento, inserção social, exclusão da extrema pobreza e aumento do poder de compra e de endividamento da população.

A valorização dos imóveis nos anos de 2008/2013, segundo a revista Exame, foi de 145 %, e representou um dos melhores investimentos em ativos neste período.

A partir de 2014 até 2017 o mercado imobiliário entrou em processo de estabilização dos valores dos imóveis e readequação dos produtos imobiliários lançados. Estamos voltando a normalização dos valores dos imóveis, o “boom” acabou. Não significa que os valores dos imóveis não vão aumentar, significa que os imóveis terão reajustes em função do INCC – Índice Nacional do Custo de Construção do Mercado, e não mais aumentos de 20 a 30% mensais.

Nos anos de 2016 e 2017 o mercado imobiliário apresentou uma estabilização nos valores dos imóveis, diminuição da velocidade de venda e uma reestruturação das Construtoras, Incorporadoras em busca de resultados positivos em detrimento de volume de lançamentos. O setor da construção civil entrou em uma crise significativa que afetou todos os processos do mercado imobiliário.

As manchetes dos sites e jornais refletem estas dificuldades que as Construtoras, Incorporadoras, Imobiliárias e Corretores de Imóveis juntamente com os investidores imobiliários enfrentaram durante os anos de 2016 a 2017.

A revista EXAME anualmente apresenta o GUIA DE IMÓVEIS onde faz uma ampla pesquisa dos valores de imóveis nas principais cidades do Brasil. Este ano o GUIA apresentou o valor dos imóveis em 203 cidades do Brasil, classificando os valores de imóveis novos e imóveis usados, classificando os valores por bairros em função do valor do metro quadrado.

RUA JOÃO BATISTA MAIA 139 BAIRRO BANCARIOS – JOÃO PESSOA - PB

Ednaldo Flor da Silva
Corretor de Imóveis - CRECI 5516
Tel: (83)98855-4063/99940-3129
CNAI 27.572





Vista aérea dos prédios em São Paulo (Paulo Fridman/EXAME.com/Exame)

São Paulo – O preço dos imóveis residenciais à venda encerrou o mês de novembro estável em relação a outubro. É o que aponta o Índice Fipezap. O indicador monitora o preço médio de imóveis anunciados para venda em 50 cidades brasileiras.

Considerando a inflação esperada pelo IPCA, que é de 0,43%, o preço médio de venda de imóveis residenciais encerrou o mês com queda de 0,43% (em termos reais). Vale destacar que a queda real não é obtida com uma simples subtração. Para realizar o cálculo, é preciso dividir a oscilação dos preços pela variação da inflação.

No acumulado do ano, o Índice FipeZap de venda residencial mantém-se praticamente estável em termos nominais (+0,02%), ao passo que o IPCA/IBGE* acumula alta de 3,04%. A comparação entre a variação acumulada do Índice FipeZap e a inflação impõe ao preço médio de venda de imóveis residenciais uma queda real de 2,92% no acumulado do ano.

EDNALDO FLOR DA SILVA – CRECI 5516 CNAI 27.572

Preço médio

Em novembro, o preço médio de venda de imóveis residenciais foi de 7.235 reais por metro quadrado entre as 50 cidades monitoradas. Dentre elas, o Rio de Janeiro se manteve como a capital monitorada com o preço do metro quadrado mais elevado (R\$ 9.347/m²), seguida por São Paulo (R\$ 8.994/m²) e Brasília (R\$ 7.354/m²). Já entre as capitais monitoradas com menor valor médio de venda residencial por m², destacaram-se: Campo Grande (R\$ 4.143/m²), Goiânia (R\$ 4.154/m²) e João Pessoa (R\$ 4.545/m²).

Veja o preço médio do metro quadrado anunciado para venda e a variação dos preços nas capitais brasileiras pesquisadas pelo índice:

Cidade	Preço médio do metro quadrado, em R\$	Variação do preço em novembro, em %	Variação do preço nos últimos 12 meses, em %
São Paulo (SP)	8.994	0,27	2,23
Rio de Janeiro (RJ)	9.347	-0,24	-2,11
Belo Horizonte (MG)	6.521	0,05%	-0,73
Brasília (DF)	7.354	-0,96	-1,09
Salvador (BA)	5.116	0,75	1,07
Fortaleza (CE)	5.743	-1,76	-5,54
Recife (PE)	5.922	0,11	-2,01
Porto Alegre (RS)	5.915	0,17	0,05
Curitiba (PR)	5.989	0,26	-1,36
Florianópolis (SC)	7.008	0,27	2,63
Vitória (Es)	6.617	0,06	3,41

RUA JOÃO BATISTA MAIA 139 BAIRRO BANCARIOS – JOÃO PESSOA - PB

Ednaldo Flor da Silva
Corretor de Imóveis - CRECI 5516
Tel: (83)98855-4063/99940-3129
CNAI 27.572



EDNALDO FLOR DA SILVA – CRECI 5516 CNAI 27.572

Goiânia (GO)	4.211	-0,39	1,14
João Pessoa (PB)	4.545	0,08	-4,16
Campo Grande (MS)	4.154	-0,36	-2,93
Maceió (AL)	4.696	-0,8	0,52
Manaus (AM)	4.710	0,50	5,13

RUA JOÃO BATISTA MAIA 139 BAIRRO BANCARIOS – JOÃO PESSOA - PB

Ednaldo Flor da Silva
Corretor de Imóveis - CRECI 5516
Tel: (83)98855-4063/99940-3129
CNAI 27.572



GUIA DE IMÓVEIS 2018

Veja, nas próximas 84 páginas, as conclusões da maior pesquisa imobiliária do país, que analisou preços em 259 cidades



Reportagem de capa... 78

SUDESTE

Americana	114
Angra dos Reis	120
Aracatuba	108
Araçuaia	124
Araquari	107
Aruama	119
Araruama do Cabo	118
Assis	91
Atibaia	100
Barragem Mansa	120
Barra	91
Bauri	113
Belém do Rio	122
Belo Horizonte	128
Berço	96
Betim	132
Birigui	113
Boituva	112
Botucatu	113
Brasília Paulista	107
Cabo Frio	121
Capangá	114
Cajamar	94
Campanas	100
Campos do Jordão	108
Campos	
Ita Guayabazinho	122
Carapicuíba	99
Caraguatatuba	94
Cariacica	120
Cerqueto	113
Colatina	126
Contagem	130
Corá	99
Cubatão	99
Dadema	90
Divópolis	130
Duque de Caxias	120
Endic Guayá	98
Esmeraldas	130
Fernaz de	
Vasconcelos	99
Francia	112
Fruventes	124

Guarulhos	98
Guarujos	92
Hortolândia	111
Itararé	130
Itapecetuba	103
Itatinga	131
Itaboraí	118
Itanhaém	97
Itapetininga	112
Itapevi	94
Itaquaquecetuba	91
Itumbá	111
Itu	110
Itupeva	108
Jacareí	106
Jaguariúna	103
Jardina	91
Jatui	106
José Bonifácio	106
Juiz de Fora	133
Jundiaí	102
Lagoa Santa	131
Limeira	107
Linhares	125
Lorena	111
Macaé	120
Mairinque	108
Mangaratiba	122
Maricá	121
Marília	110
Matão	94
Mozoca	114
Mogi das Cruzes	92
Mogi Guaçu	108
Mogi Mirim	112
Mongaguá	97
Monte Mor	112
Natália	121
Niterói	119
Nova Iguaçu	121
Nova Lima	133
Ouro Preto	99
Paulina	112
Pedreira	114
Peruipe	99
Pombal	121
Pindamonhangaba	108

Pracinhas	112
Pirassununga	114
Piçarra de Caldas	131
Prata Alegre	132
Prata Grande	97
Presidente Prudente	111
Ribeirão das Neves	133
Ribeirão Preto	109
Rio Claro	112
Rio das Ostras	119
Rio de Janeiro	116
Sabará	111
Salto	111
Santa Bárbara d'Oeste	113
Santa Lucia	133
Santana de Parnaíba	90
Santo André	97
Santos	96
São Bernardo do Campo	99
São Carlos	110
São Gonçalo	122
São José do Rio Preto	104
São José dos Campos	106
São Paulo	84
São Pedro da Aldeia	120
São Roque	114
São Vicente	97
Sapucaia	118
Sarzedo	132
Serra	124
Sertãozinho	112
Serra Lagoa	133
Sorocaba	104
Sumaré	103
Suzano	94
Taubaté da Serra	99
Taubaté	111
Tenente Aníbal	119
Uberaba	133
Uberlândia	130

Valinhos	111
Várzea Paulista	108
Vespaizinho	133
Vila Velha	128
Vitória	110
Vitória	125
Volta Redonda	130
Votorantim	113

CENTRO-OESTE

Anápolis	137
Aparecida de Goiânia	137
Caldas Novas	137
Campos Gerais	137
Goianá	138
Goiatuba	138
Goiânia	134
Jatui	137
Recife	137
Valparaíso de Goiás	137

SUL

Afonso	143
Araucária	154
Balneário Camboriú	150
Balneário Picarras	151
Barra Velha	150
Bento Gonçalves	140
Biguçu	140
Blumenau	151
Bombinhas	153
Brusque	140
Cachoeirinha	143
Camelô	154
Camboriú	153
Campo Bom	144
Campo Largo	157
Canoinha	140
Caracati	144
Capão da Canoa	144
Castro	154
Caxias do Sul	142
Chapecó	150
Colônia	150
Crupará	151
Curiúba	155
Dona Inês	143

Estância Velha	143
Estreito	144
Florianoópolis	140
Foz de Iguaçu	150
Gaspar	140
Governador Celso Ramos	153
Gramado	145
Gravataí	145
Guarapuava	154
Ipiranga	154
Igará	153
Imbituba	140
Indaial	151
Itajaí	153
Itapema	151
Jangui do Sul	151
Joinville	152
Lajeado	144
Londrina	150
Maringá	150
Marituba	154
Navegantes	140
Nova Hamburgo	143
Palhoça	140
Passo Fundo	140
Pato Branco	150
Pelotas	143
Peritiba	153
Ribeirão	157
Porto Alegre	141
Porto Belo	151
Rio Grande	143
Santa Cruz do Sul	140
Santa Maria	144
São José	150
São José dos Pinhais	151
São Leopoldo	146
Sapucaia do Sul	143
Torres	143
Tramandaí	145
Tubarão	151
Viamão	145
Xingó	145

NOROESTE

Aguaí	163
Aracaju	166
Araquari	162
Cabedelo	166
Cabo de Santo Agostinho	161
Caruaru	158
Carnaubinha	161
Carpina Grande	167
Caxari	160
Caucaia	163
Conde	167
Emilândia	162
Faixa de Santana	168
Fortaleza	163
Itapicuma	160
Itatinga	162
Jaboatão	161
Joaquim Nabuco	161
João Pessoa	166
Lagoa	167
Laura de Freitas	160
Maceió	162
Maracanaú	163
Mata de São João	160
Natal	164
Nitói Floresta	164
Nossa Senhora do Socorro	167
Ondina	160
Panamirim	164
Paulista	160
Petrolina	160
Porto Seguro	160
Recife	161
Salvador	159
São Cristóvão	167
São Luis	167
Teresina	164
Vitória da Conquista	160

NORTE

Ananindeua	168
Belém	168
Marabá	169
Pará	168

EDNALDO FLOR DA SILVA – CRECI 5516 CNAI 27.572

O Brasil, devido a sua grande dimensão territorial, apresenta peculiaridades em cada uma de suas regiões, que incluem diferentes condições econômicas e características de oferta e demanda por imóveis.

A compra de imóveis, além da valorização, há a rentabilidade que ele representa, através de uma locação segura.

O país está passando por uma fase em que, nos próximos 20 anos, haverá valorização do mercado como um todo. Isso, sem dúvida, irá fazer com que o imóvel se valorize, porque a demanda irá crescer. No médio e longo prazo, as perspectivas do mercado imobiliário são altamente positivas. “Desde que o mundo é mundo, em questão de investimento duradouro nada supera o imóvel”. Seja em rentabilidade quanto em segurança. É patrimônio da pessoa, da empresa, juridicamente mais seguro.

O momento atual do mercado imobiliário é favorável para quem deseja adquirir um imóvel, pois os valores atingiram o patamar mais baixo dos últimos três anos, há uma grande oferta de negociações, facilidade de negociações, redução das taxas de juros e diminuição da inflação.

Os indicadores econômicos brasileiros estabilizaram e apresentam uma melhora, apesar de modesta, significativa para as futuras previsões dos setores da economia brasileira.

10. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O Perito entende que devido as características do imóvel a Metodologia Avaliatória a ser utilizada é a Metodologia Comparativa Direta de Dados de Mercado.

A NORMA BRASILEIRA AVALIATÓRIA – NBR- 14.653 - 2 - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, no item 11.4.1.1 define o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO da Norma Avaliatória da **ABNT - Associação Brasileira de Norma Técnicas – NBR – 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos**. Determina-se o valor de mercado do imóvel avaliando a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando.

O Método Comparativo Direto de Dados De Mercado define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando. O mercado Imobiliário de Sacramento é restrito e a amostragem é direcionada aos imóveis mais similares possíveis ao imóvel avaliando.

A pesquisa de imóveis concentrou-se em imóveis com características similares ao imóvel avaliando, e foram consultadas as fontes de mercado consideradas especialistas em locações comerciais no Bairro Centro em João Pessoa.

RUA JOÃO BATISTA MAIA 139 BAIRRO BANCARIOS – JOÃO PESSOA - PB

Ednaldo Flor da Silva
Corretor de Imóveis - CRECI 5516
Tel: (83)98855-4063/99940-3129
CNAI 27.572



EDNALDO FLOR DA SILVA – CRECI 5516 CNAI 27.572

Os valores do quadro Amostral são de imóveis efetivamente negociados – negócios realizados – e de imóveis que se encontram em locais similares ao

imóvel avaliando, e são valores finais sem os honorários de intermediação.

LOCALIZAÇÃO	FONTE CONSULTADA	VALOR DE VENDA	ÁREA AP / m ²	R\$ / m ² AREA AP
Bairro Centro	<u>Sala/Conjunto para venda possui 37 metros quadrados em Centro - João Pessoa</u>	R\$ 52.000,00	37	R\$ 1.405,41
Bairro Centro	<u>Sala comercial aprox. 40m2 com exc. localização na lagoa. Centro de João pessoa - Comércio e indústria - Centro, João Pessoa 1387024693 OLX</u>	R\$ 65.000,00	40	R\$ 1.625,00
Bairro Centro	<u>Conjunto Comercial / Sala 36 m² em Centro, João Pessoa - ZAP Imóveis</u>	R\$ 98.000,00	36	R\$ 2.722,22
Bairro Centro	<u>Sala Comercial 33 m² em Centro em João Pessoa, por R\$ 60.000 - Viva Real</u>	R\$ 60.000,00	33	R\$ 1.818,18
Bairro Centro	<u>Conjunto Comercial / Sala 35 m² em Centro, João Pessoa - ZAP Imóveis</u>	R\$ 75.000,00	35	R\$ 2.142,86
Bairro Centro	<u>Conjunto Comercial / Sala com 1 quarto e com elevador, 35 m² em Centro, João Pessoa - ZAP Imóveis</u>	R\$ 74.760,00	35	R\$ 2.136,00
Bairro Centro	<u>Conjunto Comercial / Sala 66 m² em Centro, João Pessoa - ZAP Imóveis</u>	R\$ 67.000,00	66	R\$ 1.015,15
Bairro Centro	<u>Conjunto Comercial / Sala 33 m² em Centro, João Pessoa - ZAP Imóveis</u>	R\$ 65.000,00	33	R\$ 1.969,70
Bairro Centro	<u>Conjunto Comercial / Sala 47 m² em Centro, João Pessoa - ZAP Imóveis</u>	R\$ 80.000,00	47	R\$ 1.702,13
Bairro Centro	<u>No coração de João Pessoa, na melhor localização do centro da cidade</u>	R\$ 60.000,00	45	R\$ 1.333,33
		R\$ 696.760,00	407	R\$ 17.869,98

obs: parâmetros acima com base em 10 imóveis (salas comerciais) localizados no Bairro Centro de João Pessoa, area de construção variando entre 33m² a 66m²

RUA JOÃO BATISTA MAIA 139 BAIRRO BANCARIOS – JOÃO PESSOA - PB

Ednaldo Flor da Silva
Corretor de Imóveis - CRECI 5516
Tel: (83)98855-4063/99940-3129
CNAI 27.572

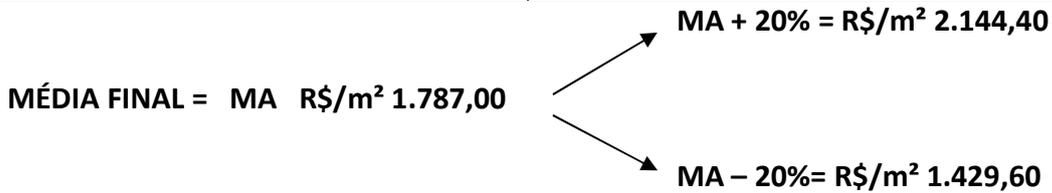


EDNALDO FLOR DA SILVA – CRECI 5516 CNAI 27.572

QUADRO AMOSTRAL 01

OBS: VALORES ARREDONDADOS PARA EFEITOS DE CÁLCULO

<p style="text-align: center;">MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/m² MA = $\frac{\text{SOMA DO R\\$ / m}^2 \text{ DAS 10 AMOSTRAS}}{\text{N}^\circ \text{ DAS AMOSTRAS}}$</p>	<p style="text-align: center;">MA = $\frac{\text{R\\$ / m}^2 696.760,00}{10} = \text{R\\$ / m}^2 17.869,98$ MA = R\$ / m² 1.787,00</p>
--	---



Eliminando as amostras foras dos intervalos determinados pela tolerância de 20% de variação (Tolerância arbitrada pelos Peritos Avaliadores conforme NBR 14.653-3) temos a eliminação de 05 amostras (nº 01,03,05,07 e 10)

QUADRO AMOSTRAL 02

LOCALIZAÇÃO	FONTE CONSULTADA	VALOR DE VENDA	ÁREA AP / m ²	R\$ / m ² AREA AP
Bairro Centro	Sala comercial approxi. 40m2 com exc. localização na lagoa. Centro de João pessoa - Comércio e indústria - Centro, João Pessoa 1387024693 OLX	R\$ 65.000,00	40	R\$ 1.625,00
Bairro Centro	Sala Comercial 33 m ² em Centro em João Pessoa, por R\$ 60.000 - Viva Real	R\$ 60.000,00	33	R\$ 1.818,18
Bairro Centro	Conjunto Comercial / Sala com 1 quarto e com elevador, 35 m ² em Centro, João Pessoa - ZAP Imóveis	R\$ 74.760,00	35	R\$ 2.136,00
Bairro Centro	Conjunto Comercial / Sala 33 m ² em Centro, João Pessoa - ZAP Imóveis	R\$ 65.000,00	33	R\$ 1.969,70
Bairro Centro	Conjunto Comercial / Sala 47 m ² em Centro, João Pessoa - ZAP Imóveis	R\$ 80.000,00	47	R\$ 1.702,13
		R\$ 344.760,00	188	R\$ 9.251,01
obs: parâmetros acima com base em 05 imóveis (salas comerciais) localizados no Bairro centro de João Pessoa, área de construção variando entre 33m ² a 47m ²				

MÉDIA FINAL = $\frac{\text{Soma do R\$ / m}^2 \text{ das 05 Amostras Restantes}}{05} = \frac{\text{R\$ / m}^2 344.760,00}{188} = \text{R\$ / m}^2 1.833,83$

RUA JOÃO BATISTA MAIA 139 BAIRRO BANCARIOS – JOÃO PESSOA - PB

Ednaldo Flor da Silva
 Corretor de Imóveis - CRECI 5516
 Tel: (83)98855-4063/99940-3129
 CNAI 27.572

VALOR DO IMÓVEL = ÁREA EDIFICADA DO IMÓVEL X VALOR DA MF

LOCALIZAÇÃO	Rua Duque de Caxias 404 Centro João Pessoa - PB	VALOR DE VENDA	ÁREA AP / m²	R\$ / m² AREA AP
Bairro Centro	Sala comercial 801	R\$ 1.833,83	61	R\$ 111.863,63
Bairro Centro	Sala comercial 802	R\$ 1.833,83	42	R\$ 77.020,86
Bairro Centro	Sala comercial 803	R\$ 1.833,83	43	R\$ 78.854,69
Bairro Centro	Sala comercial 804	R\$ 1.833,83	43	R\$ 78.854,69

parâmetros acima ajustados com a média dos 05 imóveis (salas comerciais) selecionados na pesquisa mercadológica

VALOR DO IMÓVEL ACIMA MENCIONADOS SÃO OS SEGUINTE

SALA COMERCIAL 801	R\$ 111.863,63
SALA COMERCIAL 802	R\$ 77.020,86
SALA COMERCIAL 803	R\$ 78.854,69
SALA COMERCIAL 804	R\$ 78.854,69

A AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE NO GRAU II DA NBR 14.653-2 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DA ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS

Após analisarmos os valores de cada Sala Comercial baseamos nos seguintes aspectos: localização, estado do prédio como elevadores antigos desde de sua construção em 1962, sem abastecimento direto de água pela Companhia de Água e Esgoto da Paraíba – CAGEPA, sendo feito através de Carro Pipa, um edifício com mais de 60 anos precisa de uma boa manutenção predial. Diante dessas informações, poderemos aplicar uma depreciação de 10% (dez por cento) do valor do metro quadrado passando de R\$ 1.833,83 (um mil, oitocentos e trinta e tres reais e oitenta e três centavos) para R\$ 1.650,45 (um mil seiscentos e cinquenta reais e quarenta e cinco centavos). Portanto com base dessas informações, acreditamos que os valores ajustados estar dentro do mercado imobiliário de João Pessoa.

RUA JOÃO BATISTA MAIA 139 BAIRRO BANCARIOS – JOÃO PESSOA - PB

Ednaldo Flor da Silva
Corretor de Imóveis - CRECI 5516
Tel: (83)98855-4063/99940-3129
CNAI 27.572



LOCALIZAÇÃO	Rua Duque de Caxias 404 Centro João Pessoa - PB	VALOR DE VENDA	ÁREA AP / m ²	R\$ / m ² AREA AP
Bairro Centro	Sala comercial 801	R\$ 1.650,45	61	R\$ 100.677,45
Bairro Centro	Sala comercial 802	R\$ 1.650,45	42	R\$ 69.318,90
Bairro Centro	Sala comercial 803	R\$ 1.650,45	43	R\$ 70.969,35
Bairro Centro	Sala comercial 804	R\$ 1.650,45	43	R\$ 70.969,35

Reajustes dos valores com redução de 10% no valor do metro quadrado

VALOR DO IMÓVEL ACIMA MENCIONADOS SÃO OS SEGUINTE

SALA COMERCIAL 801	R\$ 100.677,45
SALA COMERCIAL 802	R\$ 69.318,90
SALA COMERCIAL 803	R\$ 70.969,35
SALA COMERCIAL 804	R\$ 70.969,35

11. CONCLUSÃO

É DO ENTENDER DO PERITO AVALIADOR QUE OS
VALORES DE MERCADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO SÃO:

VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO: SALA 801

R\$ 100.677,45

(CEM MIL, SEISCENTOS E SETENTA E SETE REAIS E QUARENTA E CINCO CENTAVOS

▪ LIMITE INFERIOR: R\$ 97.294,02

▪ LIMITE SUPERIOR: R\$ 105.711,32

RUA JOÃO BATISTA MAIA 139 BAIRRO BANCARIOS – JOÃO PESSOA - PB

Ednaldo Flor da Silva
Corretor de Imóveis - CRECI 5516
Tel: (83)98855-4063/99940-3129
CNAI 27.572



É DO ENTENDER DO PERITO AVALIADOR QUE OS
VALORES DE MERCADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO SÃO:

VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO: SALA 802

R\$ 69.318,90

(SESSENTA E DOIS MIL, QUINHENTOS E QUINZE REAIS E SETENTA E QUATRO CENTAVOS)

▪ LIMITE INFERIOR: R\$ 65.853,00

▪ LIMITE SUPERIOR: R\$ 72.784,85

É DO ENTENDER DO PERITO AVALIADOR QUE OS
VALORES DE MERCADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO SÃO:

VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO: SALA 803

R\$ 70.969,35

(SESSENTA E QUATRO MIL, QUATRO REAIS E SETENTA E VINTE E UM CENTAVOS)

▪ LIMITE INFERIOR: R\$ 67.420,88

▪ LIMITE SUPERIOR: R\$ 74.512,57

É DO ENTENDER DO PERITO AVALIADOR QUE OS
VALORES DE MERCADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO SÃO:

VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO: SALA 804

R\$ 70.969,35

(SESSENTA E QUATRO MIL, QUATRO REAIS E SETENTA E VINTE E UM CENTAVOS)

▪ LIMITE INFERIOR: R\$ 67.420,88

▪ LIMITE SUPERIOR: R\$ 74.512,57

VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA
DATA DA AVALIAÇÃO- VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIÇÃO

RUA JOÃO BATISTA MAIA 139 BAIRRO BANCARIOS – JOÃO PESSOA - PB

Ednaldo Flor da Silva
Corretor de Imóveis - CRECI 5516
Tel: (83)98855-4063/99940-3129
CNAI 27.572



12. ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto de **Nº 45** páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

João Pessoa. PB 23 de abril de 20254

Ednaldo Flor da Silva
Corretor de Imóveis - CRECI 5516
Tel: (83)98855-4063/99940-3129
CNAI 27.572



13. ANEXOS

- **MATRÍCULA DO IMÓVEL**
- **BIBLIOGRAFIA**
- **FONTES DE PESQUISA**
- **DADOS DO AVALIADOR**
- **RELAÇÃO DOS PRINCIPAIS CLIENTES**
- **SELO DO COFECI**

RUA JOÃO BATISTA MAIA 139 BAIRRO BANCARIOS – JOÃO PESSOA - PB

Ednaldo Flor da Silva
Corretor de Imóveis - CRECI 5516
Tel: (83)98855-4063/99940-3129
CNAI 27.572



14. MATRÍCULA DO IMÓVEL



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DA PARAÍBA

CARTÓRIO GARIBALDI
GARIBALDI JOSÉ DE SOUSA
TABELIÃO
NENETTE ELOY DE SOUSA
ACHILLES GARIBALDI ELOY DE SOUSA
SUBSTITUTOS

LIVRO N.º 207
FLS. 95/95

ESCRITURA DE CONTRA E VENDA

OUTORGANTE CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA
DO ESTADO DA PARAÍBA.

OUTORGADO CONSELHO FEDERAL DE ADMINISTRAÇÃO.

VÁLOR DO
CONTRATO CR\$ 165.000.000,00

OBJETO: SALAS N.ºs. 801, 802, 803, 804
DO EDIFÍCIO 5 DE AGOSTO, QU-
ARTO, NESTA CIDADE.

Fone 221-7789 – João Pessoa – Paraíba

RUA JOÃO BATISTA MAIA 139 BAIRRO BANCARIOS – JOÃO PESSOA - PB

Ednaldo Flor da Silva
Corretor de Imóveis - CRECI 5516
Tel: (83)98855-4063/99940-3129
CNAI 27.572



Cartório 2
Garibaldi

2.º Ofício de Notas

DA PARAIBA.
ção.

ESCRITURA DE COMPRA E VENDA
Outorgante: CONSELHO REG. MEDICINA DO ESTADO
Outorgado: CONSELHO FEDERAL DE ADMINISTRAÇÃO.
V a l o r : Cr\$ 165.000.000,00

S A I S A M os que o presente instrumento de Escritura Pública _____ de _____ compra e venda bastante virem que aos 23 dias do mês de Dezembro do ano de mil novecentos e noventa dois da era Cristã, nesta cidade de João Pessoa, Capital do Estado da Paraíba, República Federativa do Brasil, em Cartório e por me haver sido esta distribuída, compareceram perante mim Tabelião, partes entre si justas e contratadas, a saber, como outorgante vendedor o CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA PARAIBA, autarquia Federal, nos termos da lei nº 3.268 de 30.09.57, e respectivo regulamento aprovado pelo Decreto nº 44.045 de 19.07.58, que goza de imunidade tributária, nos termos do art. 19, § 1º 4 com sede à Rua Duque de Caxias, nº 404, salas 801/804, centro, nesta Capital, inscrita no CQC/MP sob o nº 10764 033/0001-61, neste ato representado pelo Dr. José Eymard Moraes de Medeiros, brasileiro, casado, médico, CIO 003.537.104-82, e pela Tesoureira Sr. Maria do Carmo Melheiros Ocuveia, brasileira, casada, médica, CIO nº 131.400.604-59, residentes e domiciliados nesta cidade, e como outorgado comprador o CONSELHO FEDERAL DE ADMINISTRAÇÃO, Autarquia Federal, constituído pela Lei nº 4769/69, inscrita no CQC/MP sob o nº 34.061.135/0001-89, com sede na SCLN 203, Bloco C, entrada 51 na Sobrelaje, representado por seu procurador Sr. Mario de Almeida Tourinho, brasileiro, portador do CIO 092.595.384-91, residente e domiciliado nesta cidade, constituído por mandato lavrado no Cartório do 4º Ofício de Notas da Cidade de Brasília - DF. no Livro 072, fls. 182 de 18.12.92.-1-

meus conhecidos e das duas testemunhas abaixo nomeadas e no final assinadas, também minhas conhecidas, do que dou fé. E, perante essas mesmas testemunhas, pelo _____ outorgante _____ vendedor _____ me foi _____ dito que por justo título de aquisição legal _____ senhor _____ e legítimo _____ possuidor _____ em pleno domínio e posse do _____ imóveis: Salas sob nºs 801, 802, 803 e 804, localizadas no Edifício 5 de Agosto, 8º Pavimento, sito à Rua Duque de Caxias, nº 404, centro, nesta cidade, assim individualizadas: SALA 801 - contendo sala, W.C. banheiro, áreas destinadas a elevadores, hall, escadaria, instalações de água, luz e saneamento, e respectiva fração ideal do terreno de 3,28% com a área útil de 53,07m², e mais 15,66m² de áreas comuns, limitando-se de um lado com a sala 802, do outro lado com a sala nº 803; SALA 802 - contendo sala, áreas interna de circulação, áreas destinadas a elevadores, hall, escadaria, instalações de água, luz e saneamento, com área útil de 31,02m², totalizando 43,68m², com fração ideal de terreno de 2,05%, contendo ainda W.C. e banheiro, limitando-se de um lado com a sala nº 801, do outro lado com a sala nº 803; SALA 803 - contendo sala, W.C. banheiro áreas interna de circulação, áreas destinadas a elevadores, hall, escadaria, instalações de água, luz e saneamento e um salão e fração ideal

ideal de terreno de 4,72%, com a área útil de 71,35m², área individual 77,61m², área de condomínio 22,78m², totalizando 100,39m², limitando-se de um lado com a sala 802, do outro lado com a sala 804. SALA 804 - contendo sala, W.C. banheiro, área interna de circulação, área destinada a elevadores, hall, escadaria, instalações de água, luz e saneamento, e um selão e a fração ideal de terreno de 4,72%, com área útil de 71,35m², área individual 77,61m², área de condomínio 22,78m², totalizando 100,39m², limitando-se de um lado com a sala 803, do outro lado com a sala 801.-1-

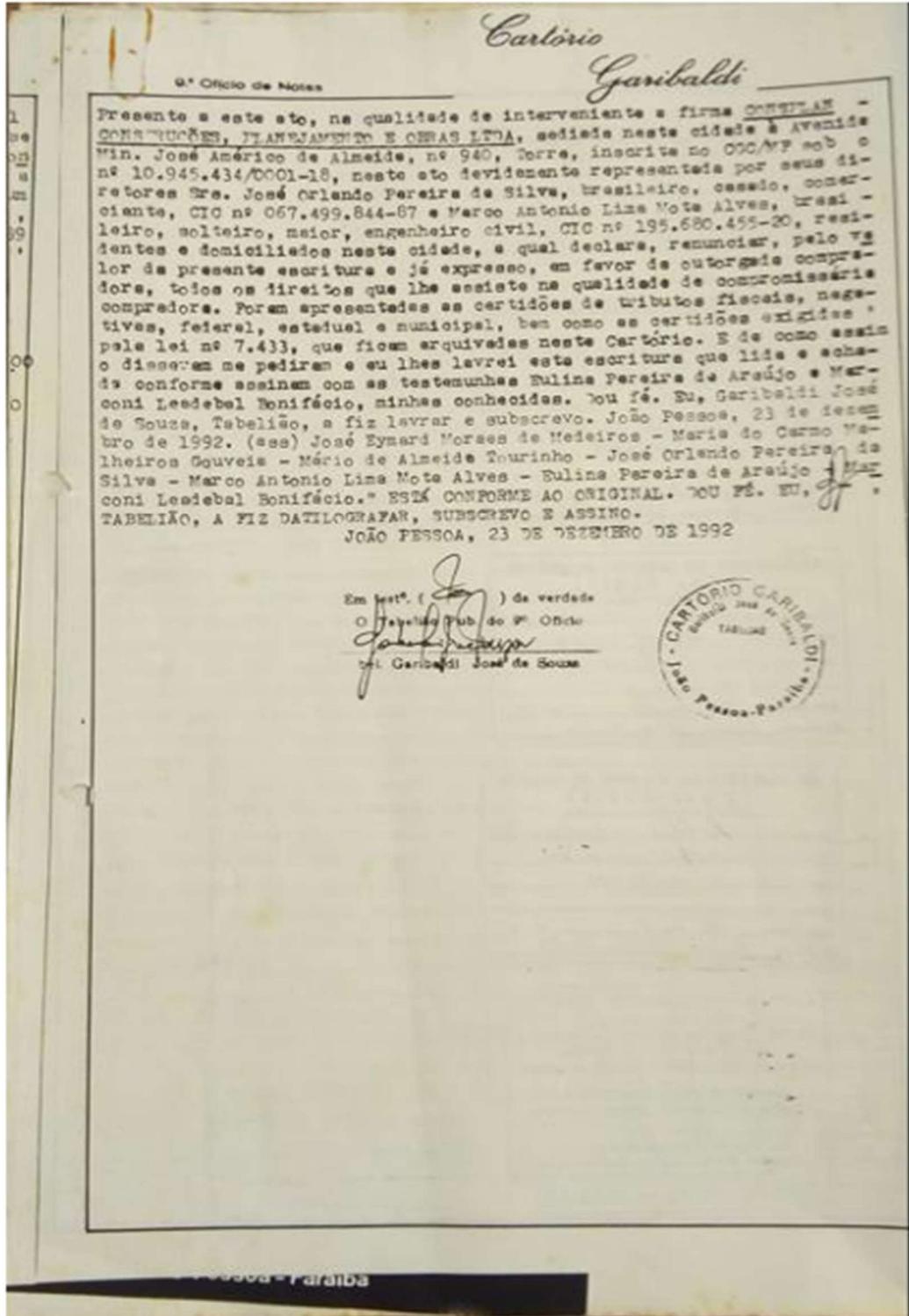
que o imóvel foi adquirido por compra conforme escritura do Cartório do Ofício devidamente transcrito no Registro de Imóveis (7. Norte) no Livro 2-BE fls. 140/141 sob nº de ordem R.1-11198/400 em data de 08.11.89 pelo valor de Cr\$ _____ que pela presente escritura e pelo preço certo e ajustado de Cr\$ 165.000.000,00 (cento e sessenta e cinco milhões de cruzeiros)

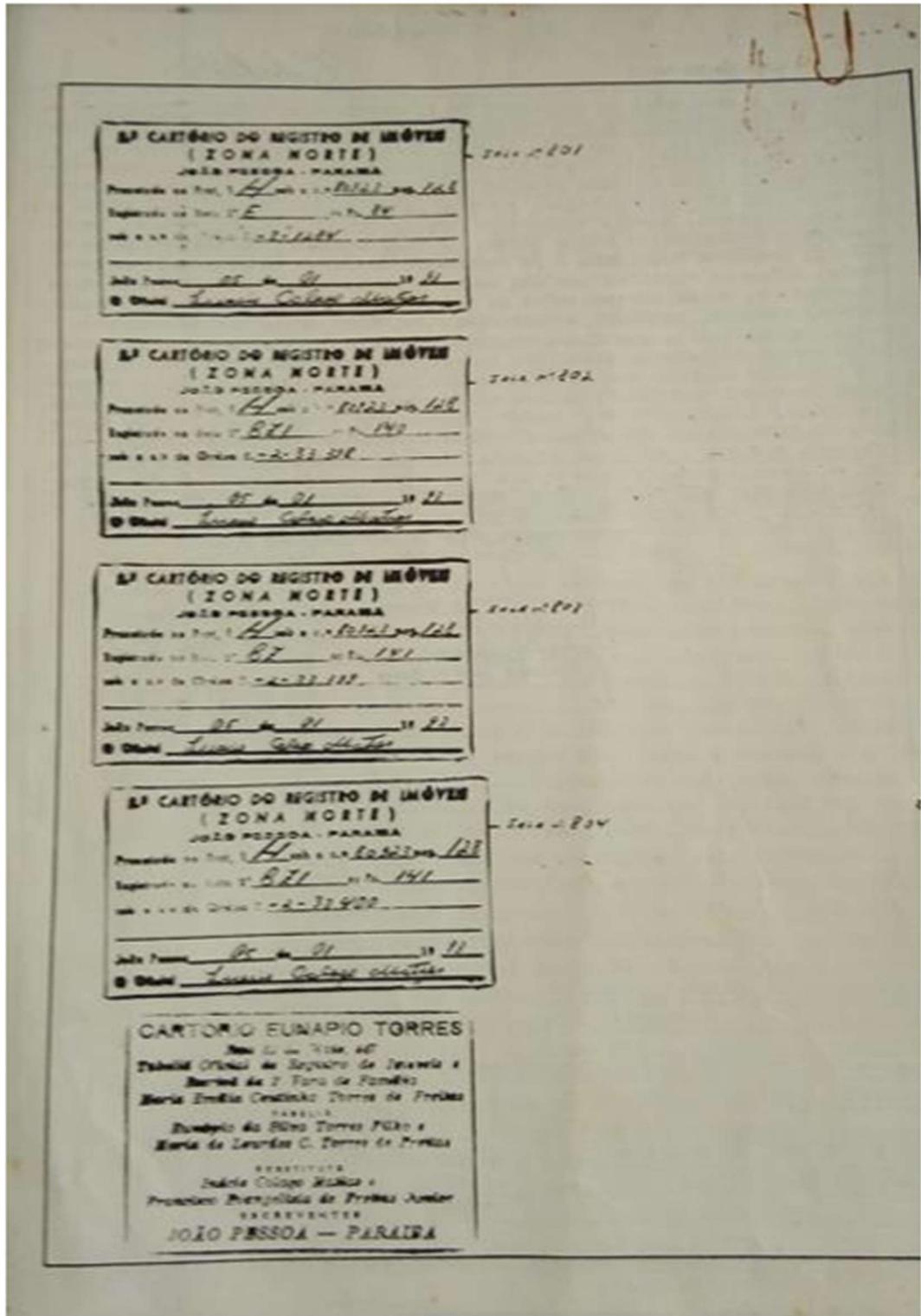
importância essa que neste ato e perante as referidas testemunhas recebe do outorgado em moeda corrente nacional que cont _____ e ach _____ exata, pelo que dando, como da _____, àquele _____ plena e _____ geral quitação, vende _____ como de fato ora vendido tem ao _____ outorgado _____ comprador _____ acima mencionado _____ o _____ referido _____ imóvel _____ descrito e desde já cede _____ e transfere _____ ao _____ mesmo _____ outorgado _____ toda _____ a posse, domínio, direitos e ação que sobre o _____ aludido _____ imóvel _____ exercia _____ para que possa _____ o _____ mesmo _____ outorgado _____ dele _____ livremente dispor, usar e gozar como seu _____ que _____ e fica _____ sendo de hoje _____ em diante, por força desta escritura e da cláusula constitutiva, obrigando _____ se a fazer _____ a presente venda sempre boa, firme e valiosa e a responderem pela evicção do direito _____ e renunciam toda ação, exceção ou privilégios que invocar possa _____ havendo aqui por supridas as demais cláusulas necessárias nestes contratos. Pelo _____ comprador _____ me foi dito, ante as mesmas testemunhas que aceitava _____ esta escritura _____ nos seus expressos termos. Foram apresentados os conhecimentos do pagamento do imposto de transmissão distribuição o Certidões do teor seguinte: Guia de Recolhimento. PREFEITURA MUNICIPAL. Secretaria das Finanças. Departamento da Receita. Exercício de 19 92. Aliquota: -%. Importância Cr\$ isento. O senhor Conselho Federal de Administração _____ recolheu a quantia de Cr\$ isento proveniente de transmissão inter-vivos de _____ sobre Cr\$ _____ valor por quanto comprou o imóvel Salas 801, 802, 803 e 804, Bif. 5 de Agosto conforme Guia do se Ofício. Em, 23 de dezembro de 1992. Recebi: illegível. BILHETE DE DISTRIBUIÇÃO. Outorgado: Conselho Federal de Administração Imóvel as salas 801, 802, 803 e 804 Título: o/venda Valor: Cr\$ 165.000.000,00 Data: 23.12.92 (ass) W. Assis Distribuidor: _____

RUA JOÃO BATISTA MAIA 139 BAIRRO BANCARIOS – JOÃO PESSOA - PB

Ednaldo Flor da Silva
Corretor de Imóveis - CRECI 5516
Tel: (83)98855-4063/99940-3129
CNAI 27.572









REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

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

Titular: Belª Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

LIVRO 285

FOLHA 138

ESCRITURA PÚBLICA DE DOAÇÃO

VALOR RS: 320.000,00.

SAIBAM os que o presente Instrumento de **Escritura Pública de Doação** virem que aos dez (10) dias do mês de março (03) do ano de dois mil e vinte (2020), nesta cidade de João Pessoa, Capital do Estado da Paraíba, República Federativa do Brasil, perante mim Notária, compareceram as partes entre si justas e contratadas a saber: como **OUTORGANTE DOADOR**, o **Conselho Federal de Administração - CFA**, inscrito no CNPJ sob nº 34.061.135/0001-89, estabelecida no SAUS QD 01, Bloco L, Brasília/DF, neste ato representado por seu procurador, **Marcos Kalebbe Saraiva Maia Costa**, brasileiro, casado, administrador, CRA-PB 1-3126, CPF nº 010.474.794-35 e RG nº 2388443SSP/PB, residente na Av. Santa Catarina, nº 371, bairro dos Estados, nesta Capital – CEP 58030-070, legalmente constituído pelo Presidente, **Mauro Kreuz**, brasileiro, casado, administrador, CPF nº 361.887.350-68 e Cédula de Identidade nº 85872 CRA/SP, eleito e empossado no dia 10/01/2019, conforme publicação no Diário Oficial da União em 25/02/2019, através de instrumento público de procuração lavrado no Cartório JK – 1º Ofício de Notas e Protestos de Brasília/DF, no livro 6718-P, fls. 066, em data de 27/02/2019, como **OUTORGADA DONATÁRIA**, **Conselho Regional de Administração da Paraíba – CRA/PB**, inscrito no CNPJ sob nº 11.888.864/0001-08, com sede na Av. Piauí, nº 741, bairro dos Estados, nesta Capital – CEP 58030-331, neste ato representada por seu Presidente, **Geraldo Tadeu Indrusiak da Rosa**, brasileiro, casado, administrador, CRA-PB nº 1-0424, CPF nº 144.708.450-00 e RG nº 641677 SSP/PB, residente na rua Major Ciraulo, nº 270, apto. 500, Manaira, nesta Capital – CEP 58038-290, identificados como os próprios por mim Notária, à vista dos documentos de identidade apresentados, do que dou fé. E perante estas, pelo **OUTORGANTE DOADOR** me foi dito que por justo título de aquisição legal eram senhores e legítimos possuidores, em pleno domínio e posse, e livre desembaraçado de quaisquer ônus e impostos, dos imóveis consistentes da **sala sob nº 801 (oitocentos e um) do Edifício 5 de Agosto, situado à rua Duque de Caxias, nº 404, nesta Capital, contendo sala, wc banheiro, áreas destinadas a elevadores, hall, escadaria, com fração ideal do terreno de 3,28%, com área útil de 53,07m² e mais 15,66m² de área comum; sala 802 (oitocentos e dois) do Edifício 5 de Agosto, situado à rua Duque de Caxias, nº 404, nesta Capital, contendo sala, área interna de circulação, área destinada a elevadores, hall, wc e banheiro, escadaria e instalação de água, luz e saneamento, com área útil**

Eunápio Torres

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 308 - Aldeiano Cade - Branco - João Pessoa / PB
Tel.: (83) 3219-1234 / Fax: (83) 3252-2322 - CNPJ: 06.362.310/001-29 - www.eunapiotorres.com.br

www.mec.gov.br/brasil/tribunal_nacional - QUALQUER ALTERAÇÃO OU ASSINATURA INVÁLIDA ESTE DOCUMENTO

RUA JOÃO BATISTA MAIA 139 BAIRRO BANCARIOS – JOÃO PESSOA - PB

Ednaldo Flor da Silva
Corretor de Imóveis - CRECI 5516
Tel: (83) 98855-4063/99940-3129
CNAI 27.572



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ET Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Titular: Belª Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

LIVRO 285

FOLHA 140

Trabalhistas – Nome: **Conselho Federal de Administração** - CNPJ: **34.061.135/0001-89** - nº **6175418/2020**, expedida em **10/03/2020**, às **09:39:02** – válida até **05/09/2020** – 180 (cento e oitenta) dias, contados de sua expedição, em atendimento a recomendação nº 03, de 15/03/2012, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ). Em cumprimento ao provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, foi realizada consulta à **Central Nacional de Disponibilidade de Bens** – Data e hora da pesquisa: **10/03/2020 às 09:45:26** – Número do CNPJ pesquisado: **34.061135/0001-89** – Nome: **Conselho Federal de Administração** - Código HASH: **d491. e6a5. fdca. 0888. 9ef9. c8bd. 2f23. 71e8. 9440. 9bbd**. Emitida DOI **2020/070601; 2020/070015; 2020/070029; 2020/070579**.

Assim o disseram e dou fé. A pedido das partes, lavrei esta Escritura, a qual feita e lhes sendo lida, acharam-na conforme, outorgaram, aceitaram e assinam, sendo dispensadas a presença das testemunhas conforme Provimento da Corregedoria Geral de Justiça do Estado da Paraíba. Ass. Marcos Kalebbe Saraiva Maia Costa. Geraldo Tadeu Indrusiak da Rosa. Eu, Jucélio de Oliveira Santos (), Auxiliar de Cartório, a lavrei e eu, **MARIA EMÍLIA COUTINHO TORRES DE FREITAS - Tabeliã Pública do 6º Ofício de Notas da Capital**, fiz lavrar. Dou fé, subscrevo e assino em público e raso que uso, aos dez (10) dias do mês de março (03) de dois mil e vinte (2020). Selo Digital: AJW13984-GKQM – Consulte a autenticidade em <https://selodigital.tjpb.jus.br>

Em testemunho () dou fé.

A Tabeliã do 6º Ofício

EMOLUMENTOS	RS	6.322,41
FARPEN	RS	63,63
GUIA DE COMUNICAÇÃO	RS	67,42



Eunápio Torres

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL
Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Atipiano Cabo Branco - João Pessoa / PB
Tel. (53) 3219-1234 / Fax. (53) 3252-2322 - CNPJ: 09.362.319/0001-20 - www.eunapiotorres.com.br
VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU FALSIFICAÇÃO ANULA ESTE DOCUMENTO

RUA JOÃO BATISTA MAIA 139 BAIRRO BANCARIOS – JOÃO PESSOA - PB

Ednaldo Flor da Silva
Corretor de Imóveis - CRECI 5516
Tel: (83)98855-4063/99940-3129
CNAI 27.572

	PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA SECRETARIA DA RECEITA MUNICIPAL PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO	Data: 17/04/2025 Hora: 14:28		
CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS MUNICIPAIS				
Número da Certidão 2025/061591		Nº de Controle de Autenticação 439.363.517.434		
IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE				
C.N.P.J./C.P.F. 11888864000108	Nome do Contribuinte CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRACAO DA PARAIBA			
Endereço RUA DUQUE CAXIAS, DE	Número 00400	Apto/Sala 	Bloco 	Complemento APTO 801
Bairro CENTRO	CEP 58010821	Cidade JOAO PESSOA		UF PB
<small>Ressalvado o direito de a Fazenda Pública Municipal lançar e inscrever quaisquer dívidas que virem a ser apuradas, fica certificado que, até a presente data, não constam em nome do requerente acima qualificado pendências relativas às receitas municipais, inclusive as de natureza tributária ou não, inscritas ou não no Registro da Dívida Ativa do Município.</small>				
INSCRIÇÕES VINCULADAS AO REQUERENTE				
MERCANTIS: 65433-7				
IMOBILIÁRIAS: 059157-2, 059158-1, 059159-9, 059160-2, 075498-6				
OBSERVAÇÕES				
<small>Esta certidão é válida por 60 (sessenta) dias, conforme o artigo 138, §1º, da Lei Complementar nº 53, de 23 de dezembro de 2008 (Código Tributário Municipal). A aceitação desta certidão está condicionada à inexistência de emendas ou rasuras, bem como à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço http://www.joaopessoa.pb.gov.br. Certidão emitida gratuitamente em 17/04/2025 14:28:53</small>				

1/1

IPTU/2025	IMÓVEL	Nome Sacado:	CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRACAO DA PARAIBA	Inscrição imobiliária	059157-2
		Localização cartográfica atual:	22132026900000033		
IPTU		Localização cartográfica anterior:	14061028000000033		
		Endereço do imóvel:	RUA DUQUE CAXIAS, DE, Nº 00400, Apto/Sala: 0601	CEP:	58.010-821
TCR		Bairro:	CENTRO		
		Uso do solo:	ASSOCIACAO		
		Valor PGV:	61.546,43	Total do Exercício:	1,90
		Aliquota IPTU (%):	1,5	Cota única com desconto:	1,80
		Valor IPTU:	0,00	Valor da parcela:	0,00
		Preço público:			
		Testada Ficticia:	0,2	Total do exercício:	196,65
		Área construída:	61	Cota única com desconto:	165,60
		Periodicidade da coleta:	1,5	Valor da parcela:	49,16
		Fator de distância:	1,395		
		Fator de utilização:	11,2129		
		Fator de Enquadramento:	0,5314		

Imóvel Isento de IPTU.

Caro contribuinte, continue fazendo jus ao seu benefício da isenção de IPTU, não deixando de pagar suas dívidas com a Prefeitura Municipal de João Pessoa até o vencimento.

Tipo de Isenção: Autarquia Federal

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 02806.841256 17285.780171 7 10200000016560

Recibo do Pagador

Nome do Pagador/CNPJ/Endereço: CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRACAO DA PARAIBA, RUA DUQUE CAXIAS, DE, 00400 0801 CENTRO, João Pessoa - PB, 11.888.864/0001-08, 58.010-821

Sacador/Avalista: Prefeitura Municipal de João Pessoa - 08.778.326/0001-56, Rua Diógenes Chianca, 1.777 - Água Fria, João Pessoa - PB. CEP: 58053-900

Nosso Número: 28068412517285780	Nº Documento: 202501156785	Data Vencimento: 14/03/2025	Valor Documento: 165,60	(R\$) Valor Pago: 165,60
---------------------------------	----------------------------	-----------------------------	-------------------------	--------------------------

Autenticação Mecânica

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 02806.841256 17285.780171 7 10200000016560

Local de Pagamento: **Pagável em qualquer banco até o vencimento.**

Data do Vencimento: 14/03/2025

Nome do Beneficiário/CNPJ/Endereço: Prefeitura Municipal de João Pessoa - 08.778.326/0001-56, 1618-7/0000000665-X

Data do Documento: 09/01/2025	Nº Documento: 202501156785	Especie DOC: REAL	Aceite: N	Data do Processamento: 24/01/2025	Nosso Número: 28068412517285780
Uso do Banco: 17	Carteira: 17	Especie: R\$	Quantidade: 1	Valor: 165,60	(R\$) Valor do Documento: 165,60

PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO. NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO
TCR COTA ÚNICA COM 16% DE DESCONTO E BÔNUS DE 8% POR ADIPLÊNCIA NO IMÓVEL
PARA PAGAMENTOS DO TOTAL DO EXERCÍCIO OU PARCELAMENTO,
ACESSAR O PORTAL DO CONTRIBUINTE NO LINK: <http://www.joao Pessoa.pb.gov.br/pc/emissao2ViaTer.xhtml>
OU DIRIGIR-SE A UM DOS POSTOS DE ATENDIMENTO AO CONTRIBUINTE.

(R\$) Desconto/Abatimento:	0,00
(R\$) Juros/Multa:	0,00
(R\$) Valor Cobrado:	165,60

Nome do Pagador/CNPJ/Endereço: CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRACAO DA PARAIBA, RUA DUQUE CAXIAS, DE, 00400 0801 CENTRO, João Pessoa - PB, 11.888.864/0001-08, 58.010-821

Autenticação Mecânica



RUA JOÃO BATISTA MAIA 139 BAIRRO BANCARIOS – JOÃO PESSOA - PB

Ednaldo Flor da Silva
 Corretor de Imóveis - CRECI 5516
 Tel: (83)98855-4063/99940-3129
 CNAI 27.572

IPTU/2025	IMÓVEL	Nome Sacado:	CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRACAO DA PARAIBA		059158-1	
		Localização cartográfica atual:	2213202090000034	Inscrição imobiliária		58.010-821
		Localização cartográfica anterior:	1409102800000034			
		Endereço do imóvel:	RUA DUQUE CAXIAS, DE, Nº 00400, Apto/Sala: 0802			
Bairro:	CENTRO	CEP:				
IPTU	IMÓVEL	Uso do solo:	SERVIÇOS FECHADO		Total do Exercício: 1,90 Cota única com desconto: 1,60 Valor da parcela: 0,00	
		Valor PGV:	41.930,40			
		Alíquota IPTU (%):	1,5			
		Valor IPTU:	0,00			
TCR	IMÓVEL	Preço público			Total do exercício: 80,15 Cota única com desconto: 67,50 Valor da parcela: 0,00	
		Testada Fictícia:	0,1			
		Área construída:	42			
		Períodicidade da coleta:	1,5			
		Fator de distância:	1,395			
		Fator de utilização:	11,2129			
		Fator de Enquadramento:	0,2166			

Imóvel Isento de IPTU.

Caro contribuinte, continue fazendo jus ao seu benefício da isenção de IPTU, não deixando de pagar suas dívidas com a Prefeitura Municipal de João Pessoa até o vencimento.

Tipo de Isenção: Autarquia Federal

BANCO DO BRASIL 001-9		00190.00009 02806.841256 17285.781179 4 10200000006750			
Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço		CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRACAO DA PARAIBA		11.888.864/0001-08	
RUA DUQUE CAXIAS, DE, 00400 0802 CENTRO, João Pessoa - PB				58.010-821	
Autenticação Móvel					
Nosso Número	Nº Documento	Data Vencimento	Valor Documento	Vlr Valor Pago	
28068412517285781	202501116787	14/03/2025	67,50		
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço		Prefeitura Municipal de João Pessoa - 08.778.326/0001-56			
Rua Diógenes Chianca, 1.777 - Água Fria, João Pessoa - PB, CEP: 58053-900					

BANCO DO BRASIL 001-9		00190.00009 02806.841256 17285.781179 4 10200000006750			
Local de Pagamento		Pagável em qualquer banco até o vencimento.		Data do Vencimento 14/03/2025	
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ		Prefeitura Municipal de João Pessoa - 08.778.326/0001-56		Agência/Código do Beneficiário 1618-7/0000003665-X	
Data do Documento	Nº Documento	Especie DOC	Auxílio	Data do Processamento	Nosso Número
09/01/2025	202501116787	REAL	N	24/01/2025	28068412517285781
Use de Banco	Carteira	Especie	Quantidade	V/Valor	(R) Valor do Documento
	17	R\$			67,50
PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO. NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO					(I) Desconto/Abatimento
TCR COTA ÚNICA COM 16% DE DESCONTO E BÔNUS DE 9% POR ADIPLÊNCIA NO IMÓVEL					0,00
PARA PAGAMENTOS DO TOTAL DO EXERCÍCIO OU PARCELAMENTO,					(II) Juros/Multa
ACESSAR O PORTAL DO CONTRIBUINTE NO LINK: http://www.joao Pessoa.pb.gov.br/jrj/missao2/viaTcr.xhtml					0,00
OU DIRIGIR-SE A UM DOS POSTOS DE ATENDIMENTO AO CONTRIBUINTE.					(III) Valor Cobrado
					67,50
Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço		CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRACAO DA PARAIBA		11.888.864/0001-08	
RUA DUQUE CAXIAS, DE, 00400 0802 CENTRO, João Pessoa - PB				58.010-821	
		Código de Barra		Autenticação Móvel	

RUA JOÃO BATISTA MAIA 139 BAIRRO BANCARIOS – JOÃO PESSOA - PB

Ednaldo Flor da Silva
Corretor de Imóveis - CRECI 5516
Tel: (83)98855-4063/99940-3129
CNAI 27.572

IPTU/2025	IMÓVEL	Nome Sacado:	CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRACAO DA PARAIBA		Inscrição imobiliária	059159-9
		Localização cartográfica atual:	2213202690000035			
IPTU	IMÓVEL	Localização cartográfica anterior:	1406102800000035			
		Endereço do imóvel:	RUA DUQUE CAXIAS, DE, Nº 00400, Apto/Sala:	0803		
		Bairro:	CENTRO	CEP:	58.010-821	
		Uso do solo:	SERVIÇOS FECHADO			
TCR	IMÓVEL	Valor PGV:	42.900,59			
		Alíquota IPTU (%):	1,5		Total do Exercício:	1,90
		Valor IPTU:	0,00		Cota única com desconto:	1,60
		Preço público:			Valor da parcela:	0,00
		Testada Fictícia:	0,1			
TCR	IMÓVEL	Área construída:	43			
		Periodicidade da coleta:	1,5		Total do exercício:	80,15
		Fator de distância:	1,305		Cota única com desconto:	67,50
		Fator de utilização:	11,2129		Valor da parcela:	0,00
		Fator de Enquadramento:	0,2166			

Imóvel Isento de IPTU.

Caro contribuinte, continue fazendo jus ao seu benefício da isenção de IPTU, não deixando de pagar suas dívidas com a Prefeitura Municipal de João Pessoa até o vencimento.

Tipo de Isenção: Autarquia Federal

BANCO DO BRASIL 001-9		00190.00009 02806.841256 17285.782177 1 10200000006750			
Recibo do Pagador					
Nome do Pagador/CNPJ/Endereço CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRACAO DA PARAIBA RUA DUQUE CAXIAS, DE, 00400 0803 CENTRO, João Pessoa - PB					
Inscrição Imobiliária 11.888.854/0001-08 58.010-821					
Sacador/Beneficiário					
Nosso Número	Nº Documento	Data Vencimento	Valor Documento	Valor Pago	
28068412517285782	202501116789	14/03/2025	67,50		
Nome do Beneficiário/CNPJ/Endereço Prefeitura Municipal de João Pessoa - 08.778.326/0001-56 Rua Dógenes Chianca, 1.777 – Água Fria, João Pessoa – PB, CEP: 58053-900					
Autenticação Mecânica					

BANCO DO BRASIL 001-9		00190.00009 02806.841256 17285.782177 1 10200000006750			
Local de Pagamento					
Pagável em qualquer banco até o vencimento.					
Data do Vencimento 14/03/2025					
Nome do Beneficiário/CNPJ/Endereço Prefeitura Municipal de João Pessoa - 08.778.326/0001-56					
Agência/Código do Beneficiário 1518-7/000003665-X					
Data do Documento	Nº Documento	Especie DOC	Acerto	Data do Processamento	Nosso Número
09/01/2025	202501116789	REAL	N	24/01/2025	28068412517285782
Uso do Banco	Carteira	Especie	Quantidade	Valor	(R) Valor do Documento
	17	RS			67,50
PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO. NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO					
TCR COTA ÚNICA COM 15% DE DESCONTO E BÔNUS DE 5% POR ADIPLÊNCIA NO IMÓVEL					
PARA PAGAMENTOS DO TOTAL DO EXERCÍCIO OU PARCELAMENTO,					
ACESSAR O PORTAL DO CONTRIBUINTE NO LINK: http://www.joaopeessoa.pb.gov.br/p/missao2/viaTor.atvnl					
OU DIRIGIR-SE A UM DOS POSTOS DE ATENDIMENTO AO CONTRIBUINTE.					
(R) Desconto/Abatimento 0,00					
(R) Juros/Multa 0,00					
(R) Valor Cobrado 67,50					
Nome do Pagador/CNPJ/Endereço CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRACAO DA PARAIBA RUA DUQUE CAXIAS, DE, 00400 0803 CENTRO, João Pessoa - PB					
Inscrição Imobiliária 11.888.854/0001-08 58.010-821					
Autenticação Mecânica Folha de Compensação					





IPTU2025	IMÓVEL	Nome Sacado:	CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRACAO DA PARAIBA		059160-2
		Localização cartográfica atual:	22132026900000036	Inscrição imobiliária	
		Localização cartográfica anterior:	14061028000000036		
		Endereço do imóvel:	RUA DUQUE CAXIAS, DE, Nº 00400, Apto/Sala: 0804		
IPTU	IMÓVEL	Barro:	CENTRO	CEP:	58 010-821
		Uso do solo:	SERVIÇOS FECHADO		
		Valor PGV:	42.900,59		
		Alíquota IPTU (%):	1,5	Total do Exercício:	1,00
		Valor IPTU:	0,00	Cota única com desconto:	1,60
TCR	IMÓVEL	Preço público:		Valor da parcela:	0,00
		Testada Fictícia:	0,1		
		Área construída:	43		
		Periodicidade da coleta:	1,5		
		Fator de distância:	1,395	Total do exercício:	80,15
		Fator de utilização:	11,2129	Cota única com desconto:	67,50
		Fator de Enquadramento:	0,2166	Valor da parcela:	0,00

Imóvel Isento de IPTU.

Caro contribuinte, continue fazendo jus ao seu benefício da isenção de IPTU, não deixando de pagar suas dívidas com a Prefeitura Municipal de João Pessoa até o vencimento.

Tipo de Isenção: Autarquia Federal

BANCO DO BRASIL 001-9		00190.00009 02806.841256 17285.783175 7 10200000006750		Recibo de Pagador	
Nome do Pagador/CNPJ/CPF/Endereço: CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRACAO DA PARAIBA RUA DUQUE CAXIAS, DE, 00400 0804 CENTRO, João Pessoa - PB		11.888.864/0001-08 58 010-821			
Número do Documento: 28068412517285783		Nº Documento: 202501116791	Data do Documento: 14/03/2025	Valor Documento: 67,50	(R\$) Valor Pago:
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço: Prefeitura Municipal de João Pessoa - 06.776.326/0001-56 Rua Dógenes Chianca, 1.777 – Água Fria, João Pessoa – PB. CEP: 58053-900		Autenticação Mecânica			

BANCO DO BRASIL 001-9		00190.00009 02806.841256 17285.783175 7 10200000006750		Recibo de Pagador	
Local de Pagamento: Pagável em qualquer banco até o vencimento.		Data do Vencimento: 14/03/2025			
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ: Prefeitura Municipal de João Pessoa - 06.776.326/0001-56		Aplicação/Código do Beneficiário: 1618-7000003665-X			
Data do Documento: 09/01/2025	Nº Documento: 202501116791	Especie DOC: RECAL	Acerto: N	Data do Processamento: 24/01/2025	Nosso Número: 28068412517285783
Uso do Banco: Carteira 17	Especie: R\$	Quantidade: 1	Valor: 67,50	(R\$) Valor do Documento: 67,50	
PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO. NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO. TCR COTA ÚNICA COM 15% DE DESCONTO E BÔNUS DE 5% POR ADIPLÊNCIA NO IMÓVEL. PARA PAGAMENTOS DO TOTAL DO EXERCÍCIO OU PARCELAMENTO, ACESSAR O PORTAL DO CONTRIBUINTE NO LINK: http://www.joao Pessoa.pb.gov.br/pt/emitacao2ViaTcr_xhtml OU DIRIGIR-SE A UM DOS POSTOS DE ATENDIMENTO AO CONTRIBUINTE.				(R\$) Desconto/Abatimento: 0,00	
				(R\$) Juros/Multa: 0,00	
				(R\$) Valor Cobrado: 67,50	
Nome do Pagador/CNPJ/CPF/Endereço: CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRACAO DA PARAIBA RUA DUQUE CAXIAS, DE, 00400 0804 CENTRO, João Pessoa - PB		11.888.864/0001-08 58 010-821 Código de Banco		Autenticação Mecânica Foto de Comparação	
					

RUA JOÃO BATISTA MAIA 139 BAIRRO BANCARIOS – JOÃO PESSOA - PB

Ednaldo Flor da Silva
Corretor de Imóveis - CRECI 5516
Tel: (83)98855-4063/99940-3129
CNAI 27.572



15. BIBLIOGRAFIA

ABNT, avaliação de bens – NBR 14.653 – abril de 2001.

AYRES, Antônio. Como Avaliar Imóveis... Sem mistérios. Ed. Imobiliária.

DANTAS, Rubens Alves; Cordeiro, Gauss Moutinho. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 26. p49, agosto de 1991.

DANTAS, Rubens Alves, Engenharia de Avaliações – Uma introdução a Metodologia Científica.

HAMMITT, W.E & COLE, D.N. Wildland recreation – ecology and management. Golden; North American Press. 1990

HEENDEE, J.C & DAWSON, C.P. Wilderness Management – stewardships and protection od resources and values. Ogden: Fulcrum Publishing, 2002. 3º Ed.

HOLLANDA, Aurélio Buarque de, Novo Dicionário Aurélio da Língua Portuguesa. 2. edição revisada e ampliada. São Paulo: Nova Fronteira. 1986. 1.838 p.

MAIA NETO, Francisco. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 114, p 187, dezembro de 1998.

MARCELLO, João Diniz, Avaliação Mercadológica de Imóveis – WDL – Porto Alegre – 2012

MEYER, Rivadavia Maciel Correa – Avaliação de Imóveis. Lumem Juris - 2003

SALDANHA, Marcelo Soarez. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 111, p 79 e 83, setembro de 1998.

16. FONTES DE PESQUISA

**VIVA REAL IMÓVEIS
WWW.VIVAREAL.COM.BR**

**- ZAP IMÓVEIS
WWW.ZAPIMOVEIS.COM.BR**

**- CÓDIGO FLORESTAL BRASILEIRO
WWW.PLANALTO.GOV.BR/CCIVIL_03/_ATO2011-2014/2012/LEI/L12651.HTM**

<https://exame.com/mercado-imobiliario/preco-anunciado-de-imoveis-e-17-mais-alto-que-valor-final-mostra-estudo/>

<https://exame.com/seu-dinheiro/veja-o-preco-medio-dos-imoveis-residenciais-em-16-capitais/>

<https://exame.com/revista-exame/quanto-vale-seu-imovel-novo-ou-usado/>

https://pt.wikipedia.org/wiki/Jo%C3%A3o_Pessoa

<https://satellite-map.gosur.com/pt>

www.mapas-earth.com/satelite/mapa

<https://www.cidade-brasil.com.br/municipio-joao-pessoa.html>

https://pt.wikipedia.org/wiki/Jo%C3%A3o_Pessoa

17. CURRÍCULO DO AVALIADOR

EDNALDO FLOR DA SILVA

ednaldoflor@hotmail.com Fone 083-99940-3129 / 083-98855-4063

Zapp 083-99940-3129

- *Funcionário da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos período de 1985/2019*
- *Curso Superior em Administração de Empresa formado 02/01/2000*
- *Gerente de Recursos Humanos da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos de 2016/2017*
- *Gerente de Serviços Gerais da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos de 2017/2018*
- *Gerente Comercial da Empresa Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos de 2018/2019*
- *Corretor de Imóveis desde 01/03/2013*
- *Perito Avaliador Imobiliário desde 24/05/2019*
- *Teologia formado em 09.01.2024*
- *Associado ao Rotary Clube Internacional desde 01/05/200*
- *Diácono Permanente da Igreja católica desde 05/12/2012*
- *Presidente do Conselho Regional de Administração 2018/2017*
- *Conselheiro Federal Suplente, do CFA (Conselho Federal de Administração-BSB) desde 25/01/2018*
- *Responsável pelas obras sociais do Instituto Beneditino em Adoração*

18. PRINCIPAIS CLIENTES DO PERITO/EMPRESA	
Imobiliária Shopping Imóveis	
Moises de Oliveira Santos	
Imobiliária Dona Yvonne LTDA	
1º Vara Regional de Família de Mangabeira – João Pessoa – PB	

19. SELO DO COFECI

Anexo V

COFECI
21ª Região - Paraíba
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Ednaldo Flor da Silva, CPF nº 32505264449, RG nº 893012 SSP/PB, CRECI nº 5516, Endereço: Rua Joao Batista Maia 139 Ap 402 Edf. Rubi Bancários, João Pessoa-PB. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:
Imóvel Urbano tipo: Escritório

Por solicitação de:

Nome do Cliente: CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DA PARAIBA - CRA/PB

JOÃO PESSOA-PB , 22 de Abril de 2025

 Documento assinado digitalmente
EDNALDO FLOR DA SILVA
Data: 22/04/2025 13:35:54-0300
Verifique em <https://validar.jf.gov.br>

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 098018



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 098018, 22 de Abril de 2025

RUA JOÃO BATISTA MAIA 139 BAIRRO BANCARIOS – JOÃO PESSOA - PB

Ednaldo Flor da Silva
Corretor de Imóveis - CRECI 5516
Tel: (83)98855-4063/99940-3129
CNAI 27.572