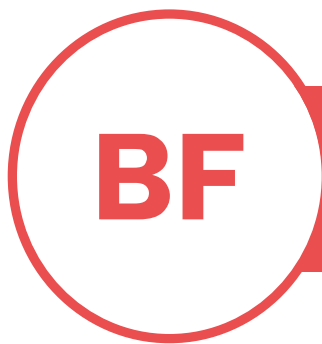




BOSCO FERRAZ

ATUALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Comercial: Imóvel - Empreendimento Hoteleiro - Netuanah

João Bosco Ferraz de Oliveira, Bacharel em Direito, Economista e Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 21ª Região (Paraíba - Brasil) sob o nº 5228, na qualidade de avaliador econômico e imobiliário devidamente habilitado perante o TJPB, apresenta à **2ª Vara Especializada de Cumprimentos de Sentença e Execuções Extrajudiciais da Capital** a presente atualização da avaliação mercadológica do imóvel vinculado ao processo **0015835-46.2003.8.15.2001**.

INTERESSADO

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Especializada de Cumprimentos de Sentença e Execuções Extrajudiciais de João Pessoa

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é atender à determinação exarada na ID **160229721**, referente à atualização do valor de mercado do imóvel designado, para os efeitos necessários no âmbito do processo **0015835-46.2003.8.15.2001**.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando localiza-se na Av. Cabo Branco, nº 2698, bairro Cabo Branco, João Pessoa/PB, CEP 58045-010, onde se encontra edificado o empreendimento hoteleiro denominado Hotel Netuanah, atualmente em funcionamento e classificado como de padrão médio.

Trata-se de um empreendimento com **84 (oitenta e quatro) apartamentos**, padrão flat de 1 quarto.

ÁREA TOTAL: 3.168 m² (três mil, cento e sessenta e oito metros quadrados) (*)

(*) Não computadas as reformas e ampliações posteriores à avaliação realizada em março de 2024.

O BAIRRO E A CONSTRUÇÃO CIVIL

O bairro de Cabo Branco, localizado na orla de João Pessoa, ocupa posição estratégica e é beneficiado pelo desenvolvimento e crescimento da cidade, fator que o caracteriza como área de constante valorização imobiliária.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA - REAVALIAÇÃO

Adotou-se o mesmo critério da avaliação anterior, com realização de pesquisa de campo para extração de amostras comparáveis, conforme o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

A metodologia empregada, portanto, corresponde ao procedimento usualmente aplicado no mercado imobiliário, consistente no **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

Na pesquisa de campo, foram identificados **31 imóveis** ofertados nos bairros de Cabo Branco e adjacências, utilizados como amostra para a análise mercadológica.

Seguindo os mesmos parâmetros do laudo anterior, foram adotados os seguintes procedimentos de cálculo:

- 1) Apresentação da lista dos 31 imóveis que compõem a amostra, com indicação de bairro, quantidade de quartos, metragem e valor ofertado – TABELA 01;
- 2) Redução dos preços de oferta em 10% (dez por cento), por se tratar de valores anunciados antes de eventual negociação – TABELA 02;
- 3) Cálculo da média do valor do metro quadrado e aplicação de intervalo de 25% para cima e para baixo, com exclusão das amostras fora da curva, por meio dos procedimentos de ponderação e homogeneização – TABELAS 03 e 04;
- 4) Definição, na etapa final, do valor médio do metro quadrado a ser aplicado à avaliação do preço do hotel ora em análise. Apresentam-se, a seguir, as tabelas correspondentes e, ao final, a conclusão deste parecer.



**1. LEVANTAMENTO DAS AMOSTRAS DE MERCADO**

A pesquisa de mercado considerou imóveis em oferta, compondo amostra inicial de 31 (trinta e uma) unidades comparáveis, conforme discriminado na **Tabela nº 01**.

ORD	TIPO	BAIRRO	QUARTOS	ÁREA (m²)	VALOR OFERTADO (R\$)
01	Apartamento	Jardim Oceania	2	66,00	754.343,00
02	Apartamento - Flat	Cabo Branco	2	58,00	650.000,00
03	Apartamento	Cabo Branco	2	48,00	574.489,00
04	Apartamento	Cabo Branco	3	140,00	1.600.000,00
05	Flat	Tambaú	1	20,69	520.000,00
06	Flat	Tambaú	1	31,62	360.000,00
07	Apartamento	Tambaú	2	57,18	750.000,00
08	Apartamento	Cabo Branco	2	128,00	1.715.000,00
09	Apartamento	Cabo Branco	2	68,00	1.000.000,00
10	Apartamento	Altiplano	3	173,25	2.500.000,00
11	Apartamento	Tambaú	2	53,26	750.000,00
12	Apartamento	Tambaú	2	68,28	800.000,00
13	Flat	Cabo Branco	1	17,33	538.000,00
14	Apartamento	Altiplano	4	302,64	4.996.922,00
15	Apartamento	Altiplano	3	92,03	1.589.800,00
16	Apartamento	Altiplano	3	76,63	1.330.748,00
17	Apartamento	Altiplano	3	92,02	1.556.564,00
18	Apartamento	Altiplano	3	76,83	1.303.024,00
19	Flat	Altiplano	1	30,45	641.725,00
20	Flat	Altiplano	1	33,02	700.635,00
21	Flat	Altiplano	1	40,00	480.000,00
22	Apartamento	Altiplano	3	92,13	2.100.000,00
23	Apartamento	Tambaú	2	56,00	780.000,00
24	Flat	Cabo Branco	1	31,00	480.000,00
25	Flat	Cabo Branco	1	22,00	470.000,00
26	Apartamento	Altiplano	3	78,00	950.000,00
27	Flat	Cabo Branco	1	33,00	600.000,00
28	Apartamento	Altiplano	3	190,00	2.500.000,00
29	Apartamento	Cabo Branco	2	60,00	780.000,00
30	Apartamento	Altiplano	3	127,00	1.778.000,00
31	Apartamento	Cabo Branco	3	85,00	1.020.000,00
					36.569.250,00





Considerando que os imóveis apresentam características comparáveis de localização e que os valores levantados correspondem a preços de oferta, aplica-se redução uniforme de 10% (dez por cento) sobre os preços anunciados, a fim de aproximá-los de valores prováveis de negociação, conforme demonstrado na **TABELA N° 02**

2. AJUSTE DOS PREÇOS DE OFERTA

Tabela n° 02 – Amostra ajustada após redução de 10% sobre os valores ofertados

ORD	TIPO	BAIRRO	QUARTOS	ÁREA (m²)	VALOR AJUSTADO (R\$)
01	Apartamento	Jardim Oceania	2	66,00	678.908,70
02	Apartamento - Flat	Cabo Branco	2	58,00	585.000,00
03	Apartamento	Cabo Branco	2	48,00	517.040,10
04	Apartamento	Cabo Branco	3	140,00	1.440.000,00
05	Flat	Tambaú	1	20,69	468.000,00
06	Flat	Tambaú	1	31,62	324.000,00
07	Apartamento	Tambaú	2	57,18	675.000,00
08	Apartamento	Cabo Branco	2	128,00	1.543.500,00
09	Apartamento	Cabo Branco	2	68,00	900.000,00
10	Apartamento	Altiplano	3	173,25	2.250.000,00
11	Apartamento	Tambaú	2	53,26	675.000,00
12	Apartamento	Tambaú	2	68,28	720.000,00
13	Flat	Cabo Branco	1	17,33	484.200,00
14	Apartamento	Altiplano	4	302,64	4.497.229,80
15	Apartamento	Altiplano	3	92,03	1.430.820,00
16	Apartamento	Altiplano	3	76,63	1.197.673,20
17	Apartamento	Altiplano	3	92,02	1.400.907,60
18	Apartamento	Altiplano	3	76,83	1.172.721,60
19	Flat	Altiplano	1	30,45	577.552,50
20	Flat	Altiplano	1	33,02	630.571,50
21	Flat	Altiplano	1	40,00	432.000,00
22	Apartamento	Altiplano	3	92,13	1.890.000,00
23	Apartamento	Tambaú	2	56,00	702.000,00
24	Flat	Cabo Branco	1	31,00	432.000,00
25	Flat	Cabo Branco	1	22,00	423.000,00
26	Apartamento	Altiplano	3	78,00	855.000,00
27	Flat	Cabo Branco	1	33,00	540.000,00
28	Apartamento	Altiplano	3	190,00	2.250.000,00
29	Apartamento	Cabo Branco	2	60,00	702.000,00
30	Apartamento	Altiplano	3	127,00	1.600.200,00
31	Apartamento	Cabo Branco	3	85,00	918.000,00
					32.912.325,00





3. APURAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO POR METRO QUADRADO

Tabela nº 03 – Cálculo do valor unitário por metro quadrado após ajuste

ORD	TIPO	BAIRRO	QUARTOS	ÁREA (m²)	VALOR AJUSTADO (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
01	Apartamento	Jardim Oceania	2	66,00	678.908,70	10.286,50
02	Apartamento - Flat	Cabo Branco	2	58,00	585.000,00	10.086,21
03	Apartamento	Cabo Branco	2	48,00	517.040,10	10.771,67
04	Apartamento	Cabo Branco	3	140,00	1.440.000,00	10.285,71
05	Flat	Tambaú	1	20,69	468.000,00	22.619,62
06	Flat	Tambaú	1	31,62	324.000,00	10.246,68
07	Apartamento	Tambaú	2	57,18	675.000,00	11.804,83
08	Apartamento	Cabo Branco	2	128,00	1.543.500,00	12.058,59
09	Apartamento	Cabo Branco	2	68,00	900.000,00	13.235,29
10	Apartamento	Altiplano	3	173,25	2.250.000,00	12.987,01
11	Apartamento	Tambaú	2	53,26	675.000,00	12.673,68
12	Apartamento	Tambaú	2	68,28	720.000,00	10.544,82
13	Flat	Cabo Branco	1	17,33	484.200,00	27.939,99
14	Apartamento	Altiplano	4	302,64	4.497.229,80	14.860,00
15	Apartamento	Altiplano	3	92,03	1.430.820,00	15.547,32
16	Apartamento	Altiplano	3	76,63	1.197.673,20	15.629,30
17	Apartamento	Altiplano	3	92,02	1.400.907,60	15.223,95
18	Apartamento	Altiplano	3	76,83	1.172.721,60	15.263,85
19	Flat	Altiplano	1	30,45	577.552,50	18.967,24
20	Flat	Altiplano	1	33,02	630.571,50	19.096,65
21	Flat	Altiplano	1	40,00	432.000,00	10.800,00
22	Apartamento	Altiplano	3	92,13	1.890.000,00	20.514,49
23	Apartamento	Tambaú	2	56,00	702.000,00	12.535,71
24	Flat	Cabo Branco	1	31,00	432.000,00	13.935,48
25	Flat	Cabo Branco	1	22,00	423.000,00	19.227,27
26	Apartamento	Altiplano	3	78,00	855.000,00	10.961,54
27	Flat	Cabo Branco	1	33,00	540.000,00	16.363,64
28	Apartamento	Altiplano	3	190,00	2.250.000,00	11.842,11
29	Apartamento	Cabo Branco	2	60,00	702.000,00	11.700,00
30	Apartamento	Altiplano	3	127,00	1.600.200,00	12.600,00
31	Apartamento	Cabo Branco	3	85,00	918.000,00	10.800,00
				2.447,36	32.912.325,00	441.409,15





4. TRATAMENTO ESTATÍSTICO E HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

Utilizam-se os valores da TABELA Nº 03 para o cálculo da média aritmética do preço do metro quadrado, obtida pela divisão do somatório dos valores de m² pelo número de amostras pesquisadas.

Média aritmética = somatório dos preços por m² pesquisados ÷ número de amostras pesquisadas.

R\$ 441.409,15 dividido por 31 = **R\$ 14.239,00**

Para a definição da amostra definitiva, adota-se intervalo de 25% para cima e para baixo, calculado a partir da média de R\$ 14.239,00, com o objetivo de excluir valores destoantes que possam comprometer a representatividade da análise.

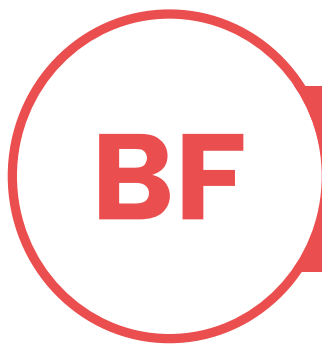
Assim, a amostra final passa a compreender os imóveis situados no intervalo entre R\$ 10.679,25 (-25%) e R\$ 17.798,76 (+25%).

Apresenta-se, na **Tabela nº 04**, a amostra definitiva, resultante da exclusão dos imóveis cujos valores unitários se situaram fora do intervalo de admissibilidade adotado.

Tabela nº 04 – Amostra homogeneizada após aplicação do intervalo de admissibilidade

ORD	TIPO	BAIRRO	QUARTOS	ÁREA (m²)	VALOR AJUSTADO (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
03	Apartamento	Cabo Branco	2	48,00	517.040,10	10.771,67
07	Apartamento	Tambaú	2	57,18	675.000,00	11.804,83
08	Apartamento	Cabo Branco	2	128,00	1.543.500,00	12.058,59
09	Apartamento	Cabo Branco	2	68,00	900.000,00	13.235,29
10	Apartamento	Altiplano	3	173,25	2.250.000,00	12.987,01
11	Apartamento	Tambaú	2	53,26	675.000,00	12.673,68
14	Apartamento	Altiplano	4	302,64	4.497.229,80	14.860,00
15	Apartamento	Altiplano	3	92,03	1.430.820,00	15.547,32
16	Apartamento	Altiplano	3	76,63	1.197.673,20	15.629,30
17	Apartamento	Altiplano	3	92,02	1.400.907,60	15.223,95
18	Apartamento	Altiplano	3	76,83	1.172.721,60	15.263,85
21	Flat	Altiplano	1	40,00	432.000,00	10.800,00
23	Apartamento	Tambaú	2	56,00	702.000,00	12.535,71
24	Flat	Cabo Branco	1	31,00	432.000,00	13.935,48
26	Apartamento	Altiplano	3	78,00	855.000,00	10.961,54
27	Flat	Cabo Branco	1	33,00	540.000,00	16.363,64
28	Apartamento	Altiplano	3	190,00	2.250.000,00	11.842,11
29	Apartamento	Cabo Branco	2	60,00	702.000,00	11.700,00
30	Apartamento	Altiplano	3	127,00	1.600.200,00	12.600,00
31	Apartamento	Cabo Branco	3	85,00	918.000,00	10.800,00
				1.867,84	24.691.092,30	





BOSCO FERRAZ

Com base na TABELA N° 04, passa-se à etapa final, consistente no cálculo da **média homogeneizada**.

Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo desconsiderar imóveis pesquisados cujos dados expressem distorções relevantes em relação à média, uma vez que a comparação matemática pressupõe grandezas efetivamente comparáveis.

No presente caso, concluídos os procedimentos de ponderação, não foram identificadas novas anomalias que exigissem a eliminação de outras unidades da amostra.

Concluídos os procedimentos de ponderação e homogeneização, manteve-se o grupo de imóveis pesquisados e ponderados constante da TABELA 04, resultando na seguinte média final:

Média homogeneizada = $\text{R\$ } 24.691.092,30 \div 1.867,84 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 13.219,06/\text{m}^2$

Valor médio homogeneizado apurado: R\$ 13.219,06/m²

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliando = área total do imóvel avaliando $\times$ valor médio do m².

Valor do imóvel avaliando = $3.168 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 13.219,06/\text{m}^2 = \text{R\$ } 41.877.987,63$.

Arredondamento técnico do valor apurado

Valor apurado: R\$ 41.877.987,63. Para fins de apresentação técnica, adota-se o valor arredondado de **R\$ 41.878.000,00**.

CONCLUSÃO

Utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, a presente avaliação imobiliária considerou as características específicas do imóvel avaliando, bem como os atributos das amostras pesquisadas, mediante aplicação dos procedimentos de ponderação e homogeneização descritos neste parecer.

Com base nos cálculos apresentados, conclui-se que o valor de mercado do imóvel é de **R\$ 41.878.000,00 (quarenta e um milhões, oitocentos e setenta e oito mil reais)**.

Ressalta-se que o preço pode variar em até 10% para mais ou para menos, situando-se aproximadamente entre R\$ 37,7 milhões e R\$ 46,1 milhões, conforme as condições específicas de mercado, tempo e negociação.

Ressalvas técnicas:

- (1) Não foram considerados bens móveis e utensílios existentes no prédio;
- (2) No aspecto econômico, também não foram consideradas projeções dos lucros cessantes;
- (3) Por fim, não foram computadas ampliações em andamento nos cálculos apresentados.

É o parecer técnico da atualização da avaliação mercadológica.

João Pessoa / PB, 22 de junho de 2026.

João Bosco Ferraz de Oliveira

Corretor de Imóveis

CRECI nº 5228 - 21ª Região (Paraíba - Brasil)

