

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

*Imóvel Comercial: Imóvel - Empreendimento Hoteleiro -
Netuanah*

Determinação do Valor de Mercado do imóvel para atendimento ao processo nº 0015835-46.2003.8.15.2001 em trâmite na 10ª Vara Cível de João Pessoa, de imóvel localizado à Av. Cabo Branco, 2698 – Cabo Branco – João Pessoa PB CEP 58044-010. Prédio de 6 pavimentos onde está funcionando o Hotel Netuanah.

JOÃO BOSCO F DE OLIVEIRA

15/04/2024



AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Comercial: Imóvel - Empreendimento Hoteleiro - Netuanah

João Bosco Ferraz de Oliveira, Bacharel em Direito, Economista e Corretor de Imóveis com registro no CRECI da 21ª Região (Brasil) sob o nº 5228, na qualidade de Avaliador Imobiliário devidamente habilitado, vem apresentar a 10ª Vara Cível da Capital a presente Avaliação Mercadológica, para compor o processo **0015835-46.2003.8.15.2001** ora em trâmite no Judiciário.

INTERESSADO

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 10ª Vara Cível de João Pessoa

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel designado, para os efeitos necessários junto ao processo **0015835-46.2003.8.15.2001**.

IMÓVEL AVALIANDO E CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliado está localizado na Av. Cabo Branco, 2698 – bairro Cabo Branco – **João Pessoa PB CEP 58045-010** onde hoje está edificado um empreendimento hoteleiro denominado Hotel Netuanah, em pleno funcionamento e de padrão médio.

O empreendimento está passando atualmente por obras (reforma e ampliação) nas suas instalações. Atualmente o hotel contém as seguintes especificações:

Terreno: Área do terreno com **1.440m²** (12x120m)

Quantidade de Pavimentos: 06 (seis)

Térreo (1º pavimento): área destinada a recepção, restaurante, hall social, bar, conveniência, área de serviços (cozinha e outros), apartamentos e acesso por escada e elevadores para os demais pavimentos. Neste pavimento existem **13 apartamentos** (números do 105 ao 117)

2º pavimento: área de lazer (academia, piscinas e deck) e **17 apartamentos (No 202 a 218)**

3º pavimento: área de lazer (piscinas) e **18 apartamentos (No 301 a 318)**

4º pavimento: área de lazer (piscinas) e **18 apartamentos (No 401 a 418)**



5º pavimento: área de lazer (piscinas) e **18 apartamentos (No 501 a 518)**

6º pavimento: Terraço com vista para o mar, bar e w.c.

No geral, **84 (oitenta e quatro) apartamentos**, padrão médio.

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

(*) as obras em andamento elevarão em mais três mil metros quadrados.

O BAIRRO CABO BRANCO

João Pessoa, capital do estado da Paraíba, no Brasil, é conhecida por sua rica história, cultura vibrante e belas praias. É uma das cidades mais antigas do país, fundada em 1585, e possui um valioso patrimônio histórico e arquitetônico. Além disso, João Pessoa é reconhecida pela sua qualidade de vida, com muitas áreas verdes e um ritmo de vida considerado mais tranquilo em comparação a outras capitais brasileiras.

Essa condição faz com que João Pessoa hoje seja uma das Capitais que mais cresce em termos populacionais e uma das mais visitadas por turistas de várias categorias, que encontram um modelo de morada diferenciada, face a preservação da natureza e da sua dinâmica de desenvolvimento em harmonia com o bem-estar.

O bairro de Cabo Branco, localizado na zona leste da cidade, é uma das áreas mais nobres e valorizadas de João Pessoa. Este bairro é famoso por sua orla marítima, que conta com uma extensa faixa de areia branca e águas claras, sendo um ponto de lazer tanto para moradores quanto para turistas. Nos últimos anos, Cabo Branco tem experimentado um significativo crescimento e valorização, especialmente no que se refere ao mercado imobiliário.

A construção de prédios residenciais de alto padrão e hotéis de luxo tem sido uma constante no bairro, atraindo investimentos e contribuindo para o dinamismo econômico da região. Essa expansão imobiliária reflete a demanda por moradias de qualidade e a busca por um estilo de vida que combina conforto, beleza natural e facilidades urbanas.

A orla de Cabo Branco é também um centro de atividades culturais e de lazer, com seus calçadões, parques, restaurantes, bares e feiras de artesanato, o que faz dela um dos cartões-postais de João Pessoa. Além disso, a região é conhecida por suas iniciativas de preservação ambiental, como a proteção da fauna e flora locais, o que adiciona valor à área e atrai um perfil de moradores e visitantes conscientes da importância da sustentabilidade.

Em resumo, João Pessoa, com destaque para o bairro de Cabo Branco, representa uma harmoniosa combinação de história, cultura, desenvolvimento urbano e belezas naturais, o que a torna uma das cidades mais atrativas do Nordeste brasileiro.



MOBILIDADE

A facilidade de locomoção no bairro de Cabo Branco, em João Pessoa, é um dos aspectos que contribui para sua alta valorização e atratividade. O bairro está bem conectado às principais vias da cidade, facilitando o acesso a outras localidades e servindo como rota estratégica para saídas para outras cidades.

Uma das principais vias de acesso ao bairro é a Avenida Eptácio Pessoa, uma das mais importantes e movimentadas da cidade, que liga o centro de João Pessoa à orla marítima, passando por diversos bairros, incluindo Cabo Branco. Esta avenida facilita o acesso ao centro da cidade, onde se encontram muitas opções de serviços, comércios e escritórios.

Além disso, o bairro de Cabo Branco conta com a Avenida Beira Rio, que margeia o rio Sanhauá e é utilizada como uma rota alternativa para chegar a outras partes da cidade, evitando o tráfego mais intenso das avenidas principais. Essa via também conecta com a BR-230, uma rodovia federal que atravessa o estado da Paraíba, facilitando a viagem para outras cidades e estados.

O sistema de transporte público em João Pessoa, que inclui ônibus e integrações com outras modalidades de transporte, é uma opção para quem precisa se deslocar para diferentes áreas da cidade a partir de Cabo Branco. A região conta com diversas linhas de ônibus que facilitam o acesso aos principais pontos da cidade, incluindo universidades, centros comerciais e áreas de lazer.

Portanto, a infraestrutura de transporte e a localização estratégica do bairro de Cabo Branco permitem uma boa locomoção para outras localidades de João Pessoa e acesso facilitado às rodovias que conduzem a outras cidades, tornando-o um ponto de partida conveniente para diferentes destinos dentro e fora do estado.

O BAIRRO E A CONSTRUÇÃO CIVIL

O bairro de Cabo Branco em João Pessoa destaca-se pela sua situação estratégica e pela beleza natural, especialmente de suas praias, o que o torna um dos mais valorizados na cidade. Esta valorização é impulsionada significativamente pelo setor da construção civil, que investe em empreendimentos de alto padrão, atraindo um perfil de moradores e investidores que buscam qualidade de vida e proximidade com a natureza, sem renunciar às comodidades urbanas.

A construção civil em Cabo Branco tem se concentrado em edifícios residenciais luxuosos, condomínios fechados e hotéis, aproveitando a vista privilegiada para o mar e a qualidade ambiental do bairro. Esses empreendimentos são projetados para oferecer conforto, segurança e exclusividade, com “amenities” como academias, piscinas, áreas de lazer e espaços gourmet, que atendem às expectativas de um público mais exigente.

O desenvolvimento imobiliário no bairro também tem sido cuidadosamente planejado para preservar o ambiente natural e garantir a sustentabilidade dos projetos. Isso inclui a preocupação com o impacto ambiental das construções e a manutenção das áreas verdes, que



são aspectos valorizados tanto pelos moradores quanto por quem busca imóveis para investimento ou lazer.

Além disso, a proximidade de Cabo Branco com pontos turísticos importantes, como o Farol do Cabo Branco, que marca o ponto mais oriental das Américas, e a Estação Cabo Branco – Ciência, Cultura e Artes, projetada pelo renomado arquiteto Oscar Niemeyer, adiciona um valor cultural e histórico à região, tornando-a ainda mais atraente para o turismo e para a moradia. E futuramente o bairro servirá de complemento ao complexo hoteleiro que vem sendo construído nas imediações do Centro de Convenções.

Resumindo, a valorização do bairro de Cabo Branco em João Pessoa está fortemente atrelada à sua localização privilegiada, beleza natural e ao dinamismo do setor de construção civil, que juntos criam um ambiente ideal para o desenvolvimento de um mercado imobiliário de alto padrão e atraente para diversos perfis de pessoas.

VISTORIA

Atendendo convocação e obedecendo ao rito processual, fizemos duas visitas ao local avaliado. A primeira no dia 17 de novembro de 2023 às 09 horas e a segunda no dia 26 de março de 2024 às 10 horas, ambas na presença de prepostos do BNB e do Hotel Netuanah.

Foram feitas coletas de informações, registros fotográficos e registrado um diálogo com as partes, inclusive incentivando que independente da avaliação, as negociações para um acordo poderiam acontecer e seria salutar.

Na última visita, fizemos registro fotográfico desse nosso encontro nas dependências do hotel, para que não fiquem dúvidas quanto a minha presença.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Existem diversos métodos para avaliação imobiliária, podendo ser Comparativo Direto de Dados de Mercado, Evolutivo, Involutivo, Capitalização de Renda e outros.

Diante das características do imóvel encontrado e o bairro onde ele está situado, optamos pelo método mais usual, que é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, haja vista que em caso de alienação a algum investidor, ele terá a flexibilidade de dar um destino ao imóvel para moradias permanente, transformando as unidades em flats. Encontrar o valor do metro quadrado médio aplicável ao caso, é o mais recomendado.

Dito isto, para fazermos uma boa avaliação mercadológica, especialmente em uma cidade que está vivendo um bom momento econômico e imobiliário, como João Pessoa, é importante considerar vários fatores que influenciam o valor do imóvel e o interesse do mercado. Aqui estão algumas etapas essenciais:



1. Análise de Mercado, onde se pesquisa as tendências atuais do mercado imobiliário e faz o comparativo com imóveis transacionados ou em ofertas na mesma região ou bairros da vizinhança, considerando uma boa amostra;

2. Avaliação da Localização e do Bairro

3. Inspeção e Análise do Imóvel

4. Análise Financeira, com cálculo do valor do imóvel com base em métodos de avaliação, como comparação de mercado, custo de reposição e rendimento de aluguel etc.

5. Consulta Profissional, que pode se dar através de agentes imobiliários locais, onde estes podem oferecer insights valiosos sobre o mercado e com isso, servir de complementariedade às informações coletadas pelo perito avaliador.

Realizando uma avaliação abrangente que considera todos esses aspectos, você pode obter uma estimativa precisa do valor de mercado de um imóvel em João Pessoa, ou em qualquer outra cidade que esteja experimentando um momento econômico positivo.

Para tanto, fomos em busca de amostras, onde obtivemos um universo de **33 imóveis** ofertados no bairro do Cabo Branco.

Existem uma infinidade de imóveis a venda na região, novos ou usados, de alto padrão, o que de certa forma pode demonstrar uma oferta maior que a procura. Já a procura por terrenos é mais intensa, conforme apurado junto as imobiliárias, todavia, praticamente inexistem espaços vazios, o que eleva o preço de residências tipo casas, pois seriam facilmente demolidas para construção de prédios de padrão alto.

METODOLOGIA UTILIZADA

Como já dissemos, no presente estudo, empregamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, reconhecido como uma abordagem padrão nas avaliações imobiliárias. Esse método se destaca por sua capacidade de captar as nuances e tendências peculiares do Mercado Imobiliário, distinto de outros setores da economia, consolidando-se assim como o mais confiável e adequado para a determinação do valor de propriedades.

O processo consiste na comparação do imóvel em questão com equivalentes no mercado, avaliando atributos tanto intrínsecos (tais como estrutura e acabamento) quanto extrínsecos (incluindo localização e contexto ambiental). Para isso, empregamos dados mercadológicos atualizados, assegurando a precisão da comparação. Através de técnicas normativas de homogeneização, ajustamos as características dos imóveis comparados, resultando em uma avaliação rigorosa e pertinente.

Considerando a existência, ainda, de imóveis residenciais destinados à demolição e reconstrução, optamos por excluir tais casos de nossa análise, devido ao potencial viés sentimental que pode elevar artificialmente o preço de venda, desvirtuando o valor real do terreno para fins construtivos.



Ressaltamos a distinção entre o preço de oferta de um imóvel e seu valor transacional efetivo, o qual pode ser influenciado por variáveis externas que afetam a concretização de negócios. Portanto, nossa avaliação se foca na identificação de tendências mercadológicas, eliminando distorções causadas por fatores exógenos. Nossa metodologia se baseia em uma investigação meticulosa, sustentada por cálculos e métodos estatísticos, com o objetivo de espelhar o valor do metro quadrado do mercado ou região mais próximos do real.

Para definição do valor mercadológico vamos precisar percorrer uma trilha em **quatro etapas**, que visa justamente eliminar discrepâncias nos preços e encontrar a homogeneização das amostras:

a) Primeiro passo: Listaremos as 33 (trinta e três) amostras levantadas, de imóveis em ofertas na região, preço e área do imóvel – **Tabela 01**;

b) Segundo passo: Aplicaremos o fator redutor médio com base nos preços ofertados. A redução se faz necessária pois sempre entre o preço de oferta e o negócio fechado, entre propostas e contrapropostas, é cultural e aceitável um pedido de desconto. Utilizamos então a redução média de 10%, partindo do princípio da contraoferta – **Tabela 02**;

c) Terceiro passo: Após o desconto de 10%, calculamos o “Valor do metro quadrado (m2)” de cada uma das amostras pesquisadas e ainda o valor médio do metro quadrado (m2). Para passarmos a próxima etapa / Tabela final, só serão considerados os imóveis que estiverem no intervalo mínimo e máximo – **Tabela 03**. Com isso, a amostra final deverá levar em consideração apenas os imóveis que estejam no entorno da média desta tabela, considerando 25% para mais ou para menos ;

c) Quarto passo: Chegamos ao cálculo final do valor médio pesquisado após os passos acima. Baseado apenas nos imóveis que estão entre os intervalos citados, com isso as distorções são minimizadas e o valor tem uma maior proximidade com o que o mercado busca nas negociações – **Tabela 04 e cálculo final**.

PRIMEIRO PASSO – IMÓVEIS NO MERCADO

A pesquisa de mercado (imóveis em oferta) – amostra dos 33 (trinta e três) imóveis que estão dispostos na **TABELA Nº 01** abaixo:

	BAIRRO CABO BRANCO		
ORD	TIPO	METROS2	VALOR DA OFERTA
01	Apartamento	140,00	730.000,00
02	Apartamento - Flat	29,00	600.000,00
03	Apartamento	58,00	550.000,00
04	Apartamento	45,00	865.982,00
05	Apartamento	226,00	3.073.873,00



06	Comercial	380,00	3.000.000,00
07	Apartamento	60,00	520.000,00
08	Apartamento	63,00	350.000,00
09	Apartamento	58,00	538.210,00
10	Apartamento	18,00	330.000,00
11	Apartamento	68,00	670.000,00
12	Apartamento	235,00	1.900.000,00
13	Apartamento	180,00	2.200.000,00
14	Apartamento	152,00	650.000,00
15	Apartamento	162,00	738.000,00
16	Apartamento	50,00	650.000,00
17	Apartamento	181,00	1.410.000,00
18	Casa	140,00	750.000,00
19	Casa	300,00	900.000,00
20	Casa	175,00	400.000,00
21	Casa	182,00	1.800.000,00
22	Casa	480,00	2.000.000,00
23	Casa	300,00	2.000.000,00
24	Casa	378,00	2.000.000,00
25	Casa	510,00	3.000.000,00
26	Casa	480,00	3.000.000,00
27	Comercial	500,00	40.000.000,00
28	Casa	250,00	1.250.000,00
29	Casa	300,00	2.000.000,00
30	Casa	510,00	3.200.000,00
31	Casa	360,00	4.000.000,00
32	Casa	393,00	3.500.000,00
33	Comercial (hotel)	4.400,00	35.000.000,00



			123.576.065,00
--	--	--	----------------

Tabela N° 01 (Relação das amostras no Anexo)

A primeira intervenção na tabela que deveremos aplicar para os cálculos necessários, será a do **fator redutor** nos preços dos imóveis acima, num patamar estimado conforme os métodos normalmente utilizados em avaliação.

Desta forma, como todos os imóveis apresentam as mesmas características de localização, e são “preços de oferta”, promoveremos uma redução uniforme na faixa dos 10% (dez por cento) em relação ao preço anunciado.

Com isso, calcularemos o “novo” preço do metro quadrado de cada uma dessas unidades, já com os seus preços reduzidos em 10% (dez por cento). Esses dados então são apresentados a seguir, como **TABELA N° 02**:

SEGUNDO PASSO – PREÇO REDUZIDO

	BAIRRO CABO BRANCO		(desc. 10%)
ORD	TIPO	METROS2	VALOR DA OFERTA
01	Apartamento	140,00	657.000,00
02	Apartamento - Flat	29,00	540.000,00
03	Apartamento	58,00	495.000,00
04	Apartamento	45,00	779.383,80
05	Apartamento	226,00	2.766.485,70
06	Comercial	380,00	2.700.000,00
07	Apartamento	60,00	468.000,00
08	Apartamento	63,00	315.000,00
09	Apartamento	58,00	484.389,00
10	Apartamento	18,00	297.000,00
11	Apartamento	68,00	603.000,00
12	Apartamento	235,00	1.710.000,00



13	Apartamento	180,00	1.980.000,00
14	Apartamento	152,00	585.000,00
15	Apartamento	162,00	664.200,00
16	Apartamento	50,00	585.000,00
17	Apartamento	181,00	1.269.000,00
18	Casa	140,00	675.000,00
19	Casa	300,00	810.000,00
20	Casa	175,00	360.000,00
21	Casa	182,00	1.620.000,00
22	Casa	480,00	1.800.000,00
23	Casa	300,00	1.800.000,00
24	Casa	378,00	1.800.000,00
25	Casa	510,00	2.700.000,00
26	Casa	480,00	2.700.000,00
27	Comercial	500,00	36.000.000,00
28	Casa	250,00	1.125.000,00
29	Casa	300,00	1.800.000,00
30	Casa	510,00	2.880.000,00
31	Casa	360,00	3.600.000,00
32	Casa	393,00	3.150.000,00
33	Comercial (hotel)	4.400,00	31.500.000,00
			111.218.458,50

Tabela Nº 02 – após redução de 10% no valor da oferta

TERCEIRO PASSO – METRO QUADRADO DA AMOSTRA C REDUÇÃO**EVOLUINDO NOS CÁLCULOS**

Vamos então utilizar os valores da TABELA Nº 03. Somaremos todos os valores dos preços do metro quadrado e calcularemos a média aritmética, utilizando a fórmula abaixo:

Cálculo da Média Aritmética dos valores dos m2 dos imóveis após a redução em 10%:

$$\text{Média Aritmética dos valores dos metros quadrados} = \frac{\text{Somatório dos preços (m2) pesquisados}}{\text{Número de amostras pesquisadas}}$$

ORD	BAIRRO	METROS2	VALOR REDUZIDO	Valor M2
01	Apartamento	140,00	657.000,00	4.692,86
02	Apartamento - Flat	29,00	540.000,00	18.620,69
03	Apartamento	58,00	495.000,00	8.534,48
04	Apartamento	45,00	779.383,80	17.319,64
05	Apartamento	226,00	2.766.485,70	12.241,09
06	Comercial	380,00	2.700.000,00	7.105,26
07	Apartamento	60,00	468.000,00	7.800,00
08	Apartamento	63,00	315.000,00	5.000,00
09	Apartamento	58,00	484.389,00	8.351,53
10	Apartamento	18,00	297.000,00	16.500,00
11	Apartamento	68,00	603.000,00	8.867,65
12	Apartamento	235,00	1.710.000,00	7.276,60
13	Apartamento	180,00	1.980.000,00	11.000,00
14	Apartamento	152,00	585.000,00	3.848,68
15	Apartamento	162,00	664.200,00	4.100,00
16	Apartamento	50,00	585.000,00	11.700,00
17	Apartamento	181,00	1.269.000,00	7.011,05
18	Casa	140,00	675.000,00	4.821,43
19	Casa	300,00	810.000,00	2.700,00
20	Casa	175,00	360.000,00	2.057,14



21	Casa	182,00	1.620.000,00	8.901,10
22	Casa	480,00	1.800.000,00	3.750,00
23	Casa	300,00	1.800.000,00	6.000,00
24	Casa	378,00	1.800.000,00	4.761,90
25	Casa	510,00	2.700.000,00	5.294,12
26	Casa	480,00	2.700.000,00	5.625,00
27	Comercial	500,00	36.000.000,00	72.000,00
28	Casa	250,00	1.125.000,00	4.500,00
29	Casa	300,00	1.800.000,00	6.000,00
30	Casa	510,00	2.880.000,00	5.647,06
31	Casa	360,00	3.600.000,00	10.000,00
32	Casa	393,00	3.150.000,00	8.015,27
33	Comercial (hotel)	4.400,00	31.500.000,00	7.159,09
		11.763,00	111.218.458,50	317.201,64
	Média aritmética			14.418,26
	Limite Mínimo (- 25%)			10.813,69
	Limite Máximo (+ 25%)			18.022,82

Tabela 03

Desta forma, teremos:

Média Aritmética = **R\$ 317.201,64**

33

Média Aritmética = **R\$ 14.418,26 / m2**



Cálculo da Ponderação:

Para seguirmos até o próximo passo, e trabalharmos com uma amostra **relativamente representativa**, embora reduzida, vamos usar o **Fator de Ponderação** – de até mais (+25% vinte e cinco por cento) acima da média aritmética encontrada e até menos (-25% vinte e cinco por cento). Com isso, o nosso novo universo estará entre os imóveis que possuem um valor máximo R\$ 18.022,82 e mínimo R\$ 10.813,69 como valor aceitáveis do metro quadrado.

QUARTO PASSO – CÁLCULO FINAL

Com o **Fator de Ponderação**, o que nos resta como um novo conjunto de imóveis são apenas quatro unidades (04), que agora comporão a **TABELA Nº 03**, já que excluímos todas as demais amostras fora do intervalo máximo ou mínimo:

ORD	BAIRRO	METROS2	VALOR REDUZIDO	Valor M2
05	Apartamento	226,00	3.073.873,00	13.601,21
13	Apartamento	180,00	2.200.000,00	12.222,22
16	Apartamento	50,00	650.000,00	13.000,00
31	Casa	360,00	4.000.000,00	11.111,11
		816,00	9.923.873,00	49.934,54
	Média aritmética			12.483,64
	Preço inferior (-10%)			11.235,27
	Preço superior (+10%)			13.732,00
	Imóvel 3.168 m2			

Tabela Nº 04

Isso permitirá irmos para a última etapa, chegando à **média homogeneizada**, calculando a partir da **TABELA Nº 04**.



3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das 04 amostras remanescentes.

Portanto, daremos como concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização e nos restou o mesmo grupo de imóveis pesquisados e ponderados, num total de 04 (quatro) imóveis, permanecendo então a média, antes apenas ponderada, mas agora também considerada como homogeneizada:

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{R\$ 49.934,54}}{4}$$

$$\text{Média Homogeneizada} = \text{R\$ 12.483,64 / m}^2$$

Logo:

Valor médio do m² pesquisado ficou em = R\$ 12.483,64

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliando = 3.168 m² X **R\$ 12.483,64 / m²**

Arredondamento

Valor do imóvel avaliando = R\$ 39.548.171,52 ===> R\$ 39.600.000,00

INTERVALO DE PREÇO

A técnica de avaliação e momento admite, como intervalo de preço, um limite superior e inferior tomando-se por base o valor do imóvel avaliado, após todas as regras de cálculos e considerações adotadas e já aqui demonstradas.



Com isto, o proprietário ou quem deter a posse do imóvel disporá de uma margem em que poderá usufruir dos seus próprios sentimentos de valores e ou da oportunidade de negociação, em que poderá aplicar.

Adotamos para esse intervalo, uma margem de valor de 10% para os limites superior e inferior em relação ao valor final avaliado.

O valor avaliado, arredondado, é de R\$ 39.600.000,00.

Logo, esse intervalo está assim demonstrado:

Limite Inferior: R\$ 43.560.000,00

Limite Superior: R\$ 35.640.000,00

Qualquer que seja o valor comercializado dentro desse intervalo, estará coerente com o valor avaliado e dependerá do processo de negociação (prazo e condições) para a concretização do negócio até o desfecho final.

CONCLUSÃO

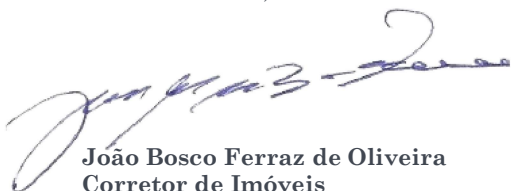
"Utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, esta avaliação imobiliária considerou as características específicas e atributos do imóvel, aplicando técnicas normatizadas de ponderação e homogeneização. Essas técnicas permitem estimar o valor do imóvel ao levar em conta as flutuações e tendências específicas do mercado imobiliário, que frequentemente diferem de outros setores econômicos. Conclui-se que o valor de mercado do imóvel é de **R\$ 39.600.000,00 (trinta e nove milhões e seiscentos mil reais)**. É importante considerar que o preço pode variar até 10% para mais ou para menos, oscilando entre R\$ 35,6 milhões e R\$ 43,5 milhões."

Obs.:

- (1) Não levamos em consideração bem móveis e utensílios existente no prédio;
- (2) No aspecto econômico, não consideramos também projeções de lucro cessante;
- (3) Por fim, nos cálculos não computamos ampliações em andamento.

Este é o nosso parecer de avaliação.

João Pessoa / PB, 15 de abril de 2024.



João Bosco Ferraz de Oliveira
Corretor de Imóveis
CRECI nº 5228 - 21ª Região (Paraíba - Brasil)

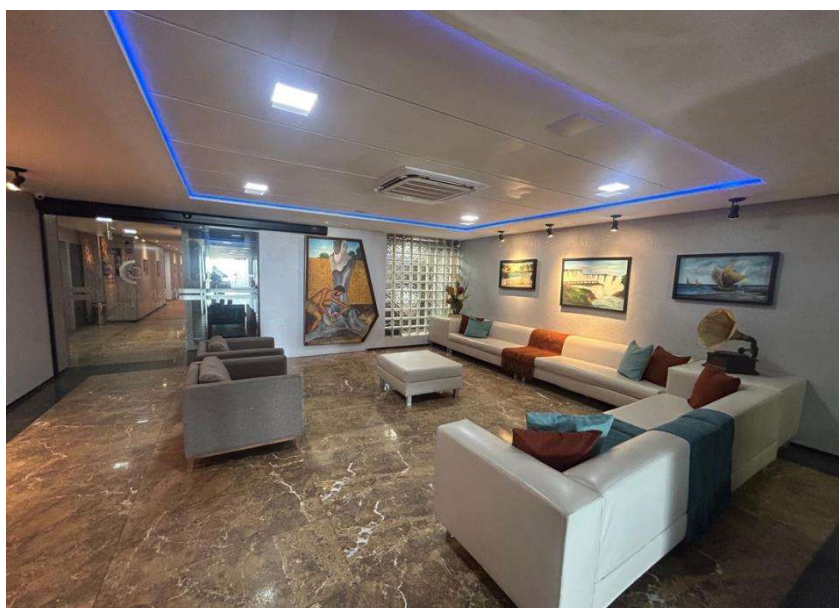
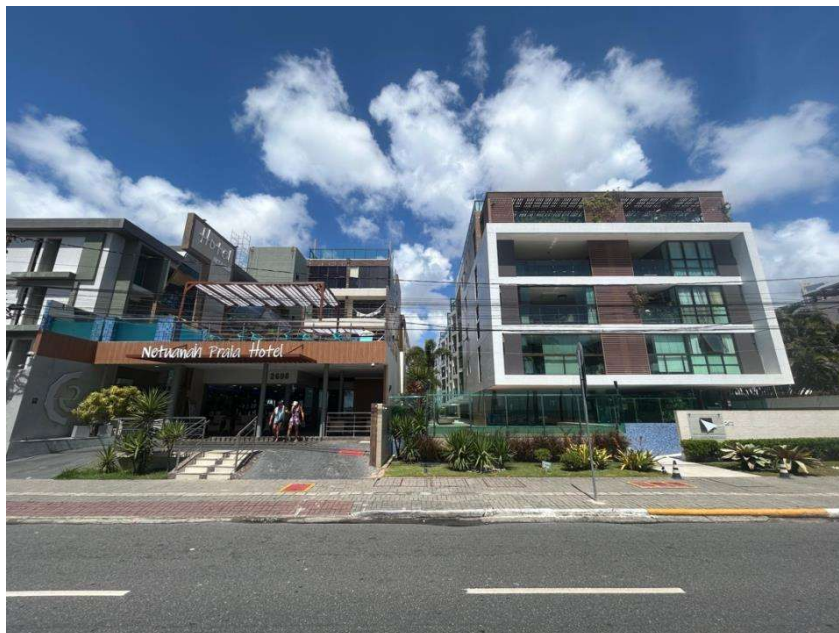


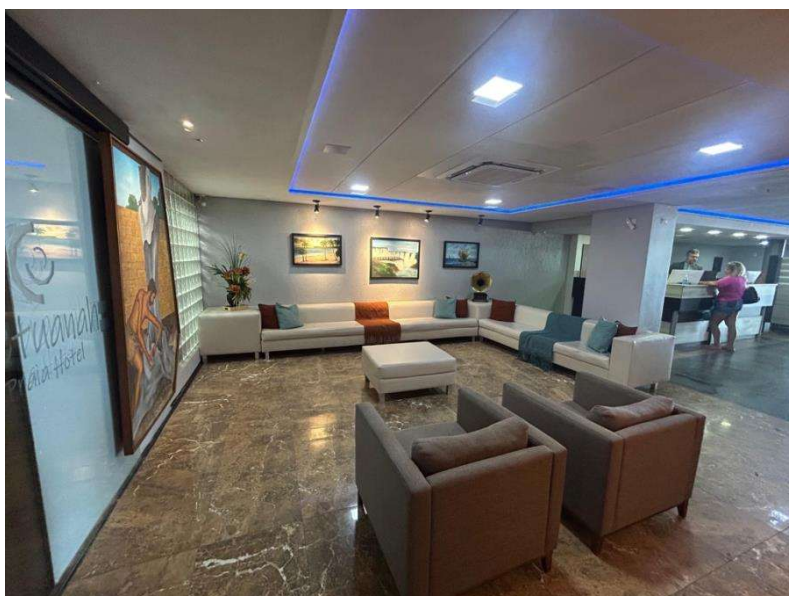
Anexos

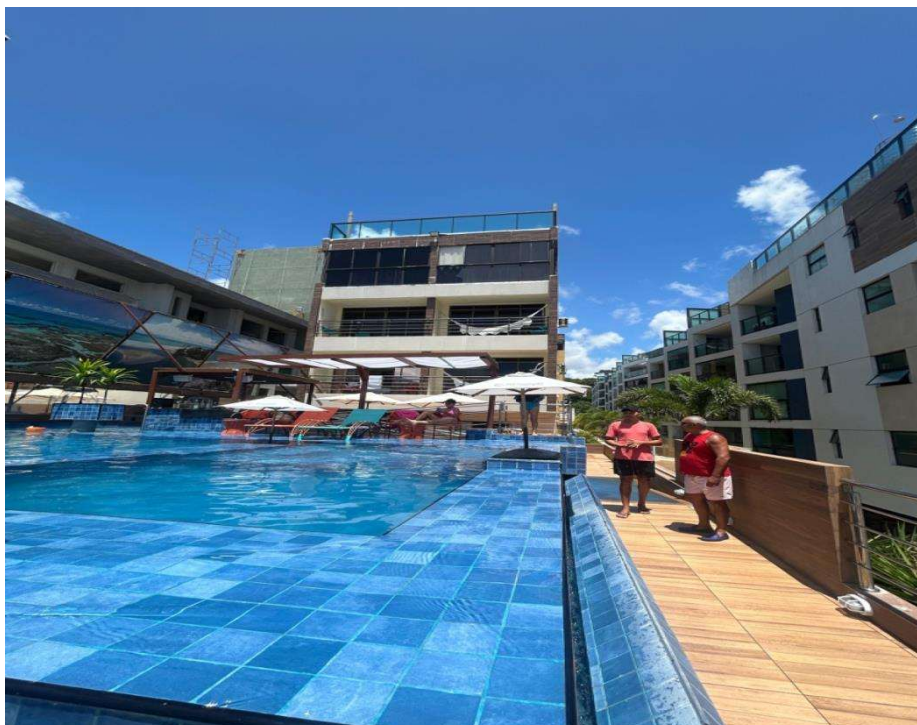
- Fotografias
- Imóveis pesquisados
- Documentos do avaliador

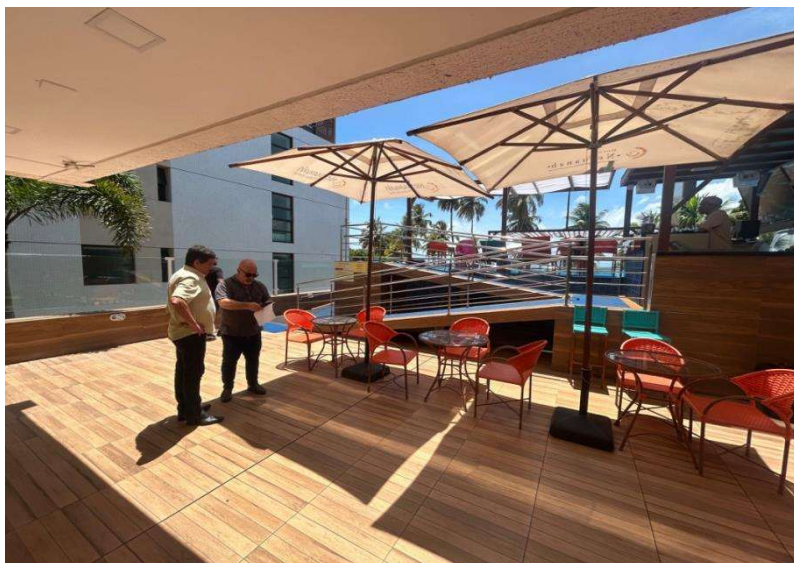


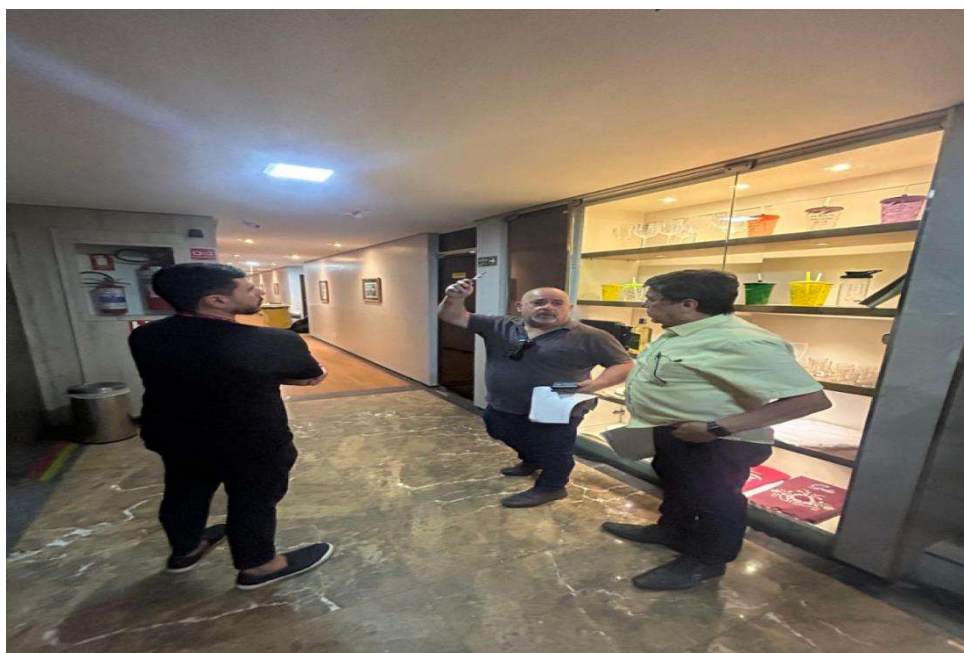
FOTOGRAFIAS

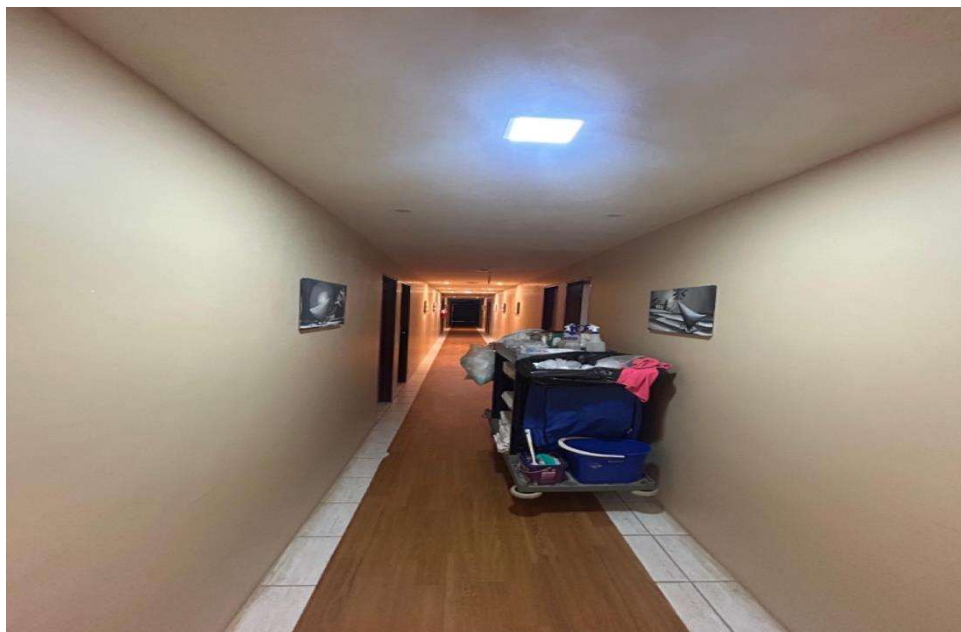


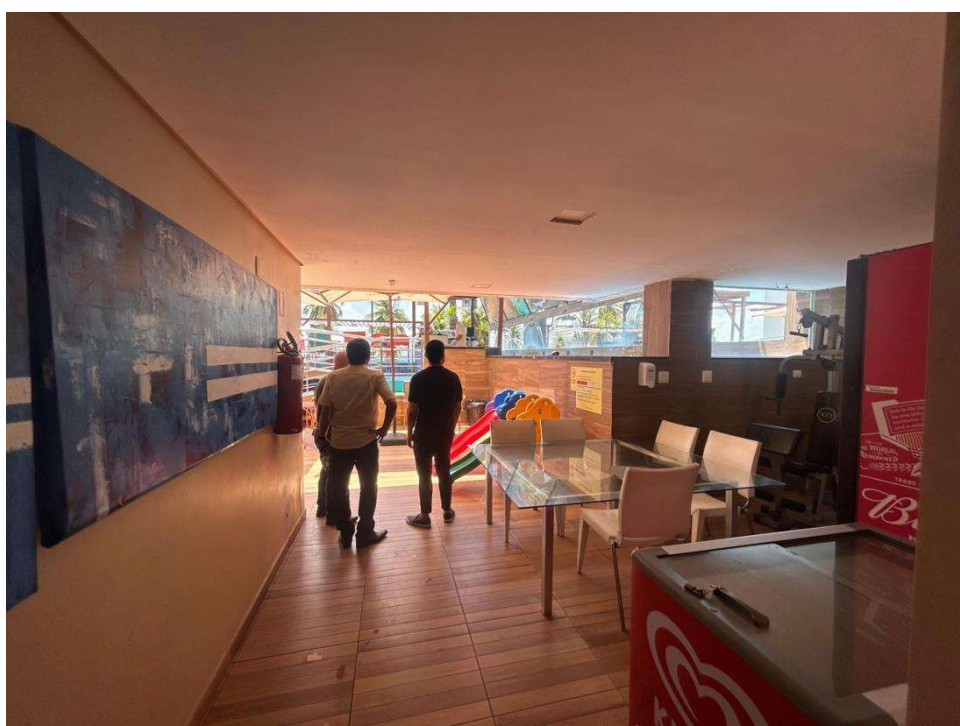
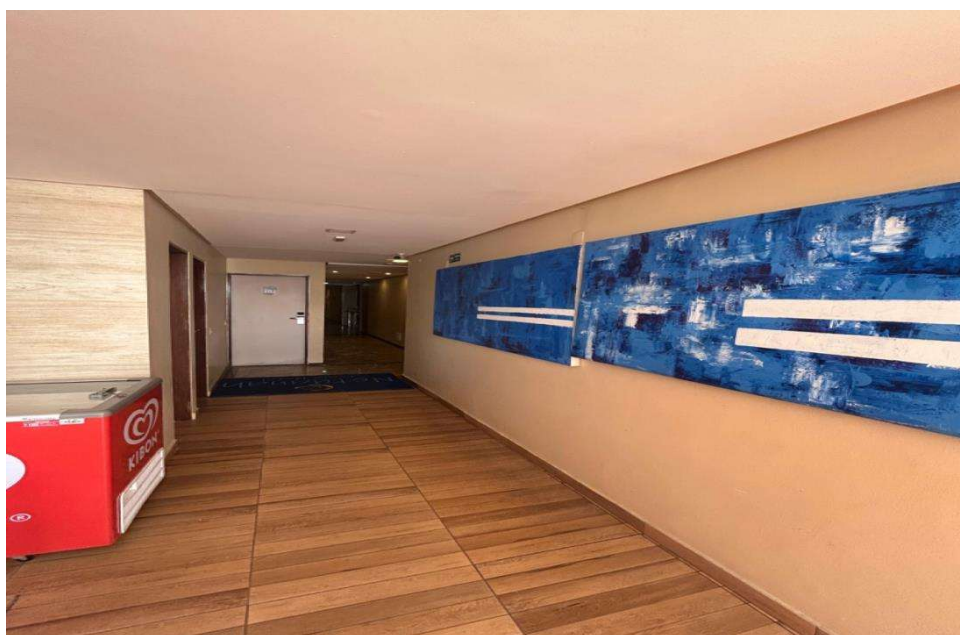


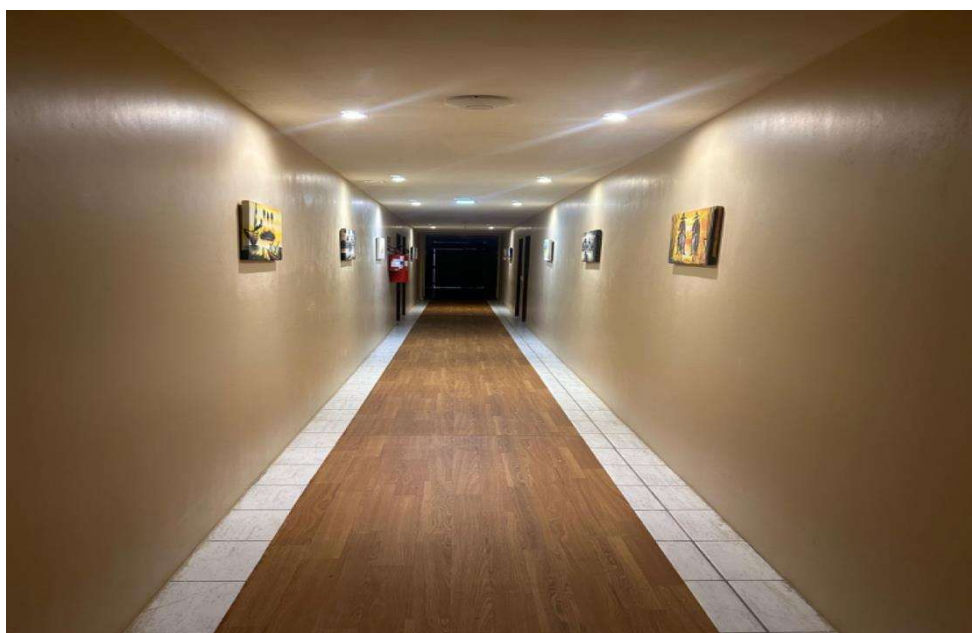
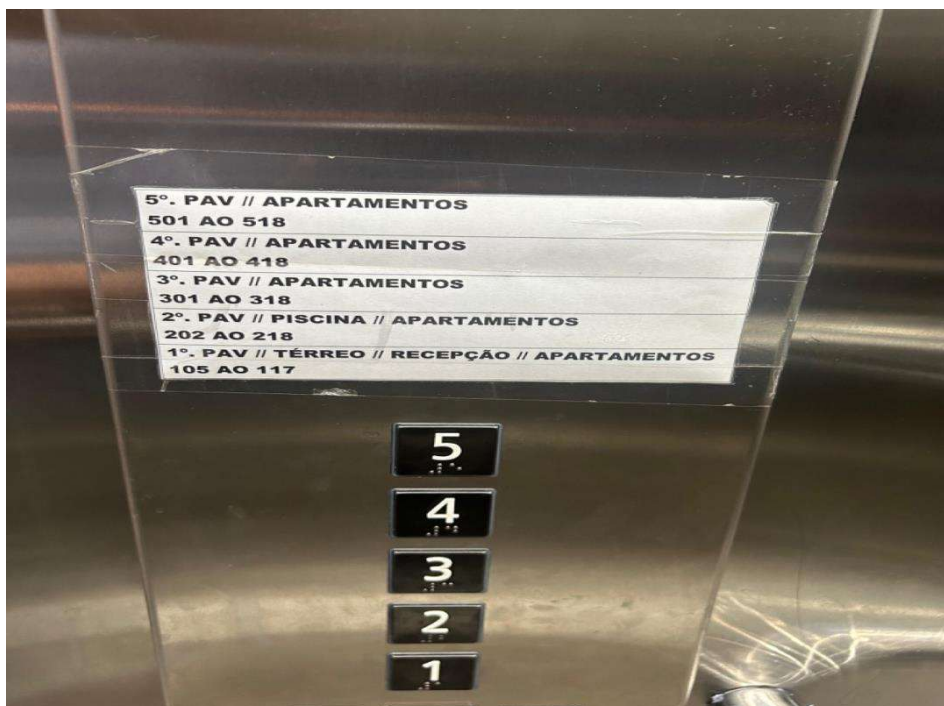


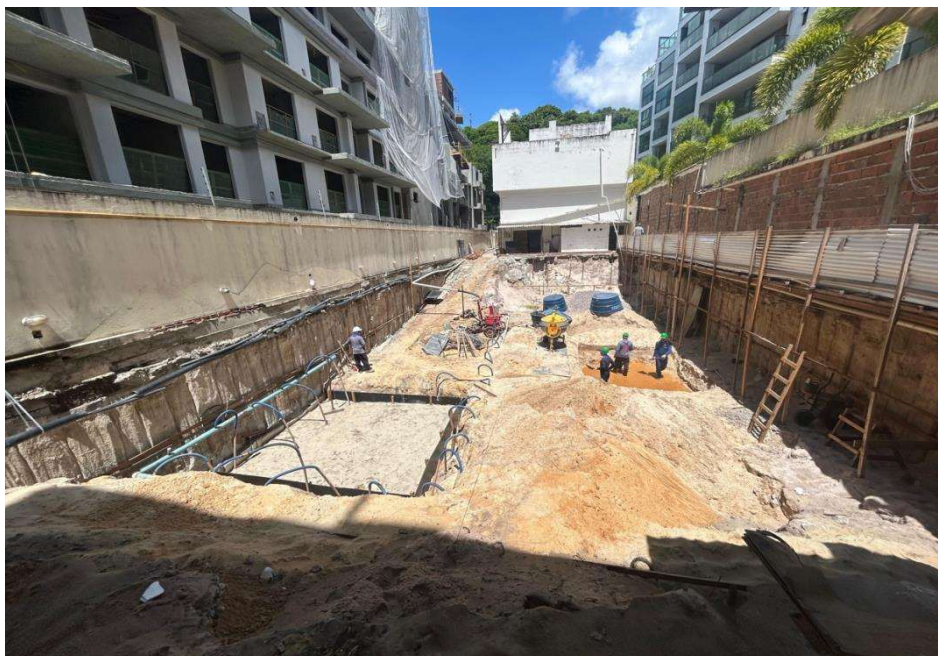


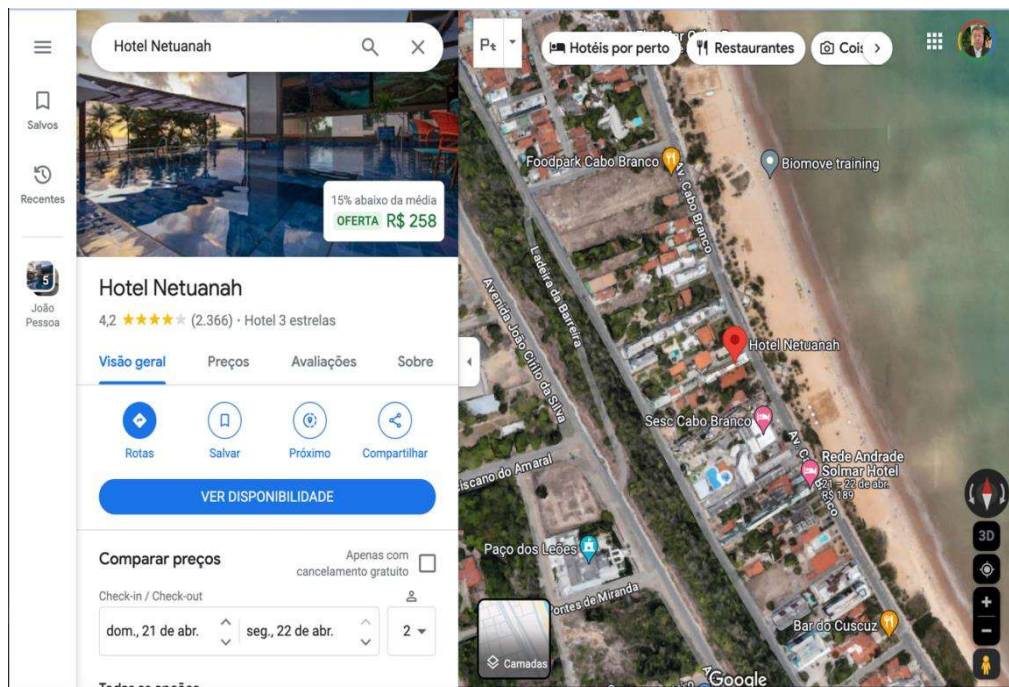












IMÓVEIS PESQUISADOS (EM OFERTA) – 33 AMOSTRAS

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-140m-cabo-branco-com-3-quartos-sendo-2-2970683575.html>

Cabo Branco – apto – R\$ 730.000,00 (140 m2)

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/flat-com-1-dormitorio-a-venda-28-m-por-r\\$-600.000-00-2980808646.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/flat-com-1-dormitorio-a-venda-28-m-por-r$-600.000-00-2980808646.html)

Cabo Branco – Flat – R\$ 600.000,00 (29 m2)

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/ref-ap035-apartamento-a-venda-joao-pessoa-cabo-2991370748.html>

Cabo Branco – apto – R\$ 550.000,00 (58 m2)

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vendo-apartamento-a-venda-a-beira-mar-de-cabo-branco-2994975416.html>

Cabo Branco - apto – R\$ 865.982,00 (45 m2)

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-226-m-por-r\\$-2960038892.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-226-m-por-r$-2960038892.html)

Cabo Branco – apto – R\$ 3.073.873,00 (226 m2)

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/ponto-comercial-com-380-m2-no-cabo-branco-2994041123.html>

Cabo Branco – loja comercial – R\$ 3.000.000,00 (380 m2)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cabo-branco-bairros-joao-pessoa-com-garagem-60m2-venda-RS520000-id-2704846574/>

Cabo Branco – apto – R\$ 520.000,00 (60 m2)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/flat-1-quartos-cabo-branco-bairros-joao-pessoa-com-garagem-63m2-venda-RS350000-id-2464662351/>

Cabo Branco – apto – R\$ 350.000,00 (63 m2)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cabo-branco-bairros-joao-pessoa-com-garagem-58m2-venda-RS538210-id-2704787967/>

Cabo Branco – apto – R\$ 538.210,00 (58 m2)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/flat-1-quartos-cabo-branco-bairros-joao-pessoa-com-garagem-18m2-venda-RS330000-id-2704398056/>

Cabo Branco – apto – R\$ 330.000,00 (18 m2)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cabo-branco-bairros-joao-pessoa-com-garagem-68m2-venda-RS670000-id-2668393898/>

Cabo Branco – apto – R\$ 670.000,00 (68 m2)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-cabo-branco-bairros-joao-pessoa-com-garagem-235m2-venda-RS1900000-id-2701368291/>

Cabo Branco – apto – R\$ 1.900.000,00 (235 m2)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-cabo-branco-bairros-joao-pessoa-com-garagem-180m2-venda-RS2200000-id-2672822476/>

Cabo Branco – apto – R\$ 2.200.000,00 (180 m2)



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cabo-branco-bairros-joao-pessoa-com-garagem-152m2-venda-RS650000-id-2642958969/>

Cabo Branco – apto – R\$ 650.000,00 (152 m2)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-cabo-branco-bairros-joao-pessoa-com-garagem-162m2-venda-RS738000-id-2704871758/>

Cabo Branco – apto – R\$ 738.000,00 (162 m2)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-cabo-branco-bairros-joao-pessoa-com-garagem-50m2-venda-RS650000-id-2705044038/>

Cabo Branco – apto – R\$ 650.000,00 (50 m2)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-cabo-branco-bairros-joao-pessoa-com-garagem-181m2-venda-RS1410000-id-2605363680/>

Cabo Branco – apto – R\$ 1.410.000,00

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-cabo-branco-bairros-joao-pessoa-com-garagem-140m2-venda-RS750000-id-2690654775/>

Cabo Branco – casa – R\$ 750.000,00 (140 m2)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-cabo-branco-bairros-joao-pessoa-com-garagem-300m2-venda-RS900000-id-2701767874/>

Cabo Branco – casa – R\$ 900.000,00 (300 m2)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-cabo-branco-bairros-joao-pessoa-com-garagem-175m2-venda-RS400000-id-2701305581/>

Cabo Branco – casa – R\$ 400.000,00 (175 m2)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-cabo-branco-bairros-joao-pessoa-com-garagem-182m2-venda-RS1800000-id-2669442439/>

Cabo Branco – casa – R\$ 1.800.000,00 (182 m2)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-cabo-branco-bairros-joao-pessoa-com-garagem-480m2-venda-RS2000000-id-2643012999/>

Cabo branco – casa – R\$ 2.000.000,00 (480 m2)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-cabo-branco-bairros-joao-pessoa-com-garagem-300m2-venda-RS2000000-id-2680774903/>

Cabo Branco – casa – R\$ 2.000.000,00 (300 m2)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-cabo-branco-bairros-joao-pessoa-com-garagem-378m2-venda-RS2000000-id-2615637659/>

Cabo Branco – casa – R\$ 2.000.000,00 (378 m2)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-cabo-branco-bairros-joao-pessoa-com-garagem-510m2-venda-RS3000000-id-2680777302/>

Cabo Branco – casa – R\$ 3.000.000,00 (510 m2)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-cabo-branco-bairros-joao-pessoa-480m2-venda-RS3000000-id-2660919209/>

Cabo Branco – Casa – R\$ 3.000.000,00 (480 m2)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-5-quartos-cabo-branco-bairros-joao-pessoa-com-garagem-500m2-venda-RS40000000-id-2552692103/>

Cabo Branco – Comercial – R\$ 40.000.000,00 (500 m2)

<https://www.paraibaproperty.com.br/imovel/casa-de-250-m-com-4-quartos-cabo-branco-joao-pessoa/CA0560-PBJ?from=sale>

Casa - R\$ 1.250.000,00 (250 m2)



<https://www.paraibaproperty.com.br/imovel/casa-de-300-m-com-4-quartos-cabo-branco-joao-pessoa/CA0405-PBJ?from=sale>

Casa - R\$ 2.000.000,00 (300 m2)

<https://www.paraibaproperty.com.br/imovel/casa-de-510-m-com-5-quartos-cabo-branco-joao-pessoa/CA0059-PBJ?from=sale>

Casa - RR 3.200.000,00 (510 m2)

<https://www.paraibaproperty.com.br/imovel/casa-de-360-m-com-4-quartos-cabo-branco-joao-pessoa/CA0492-PBJ?from=sale>

Casa - R\$ 4.000.000,00 (360 m2)

<https://www.paraibaproperty.com.br/imovel/casa-de-393-m-com-4-quartos-cabo-branco-joao-pessoa/CA0517-PBJ?from=sale>

Casa - R\$ 3.500.000,00 (393 m2)

<https://www.paraibaproperty.com.br/imovel/hotel-de-4-400-m-cabo-branco-joao-pessoa/HO0001-PBJ?from=sale>

Comercial – Hotel - R\$ 35.000.000,00 (4.400 m2)



CURRÍCULO RESUMIDO DO AVALIADOR

- Nome: JOAO BOSCO FERRA DE OLIVEIRA
- Qualificação: Economista, Bacharel em Direito e Corretor e Avaliador de Imóveis Credenciado.
- CRECI: Registro 5228 - Paraíba - Brasil
- CORECON PB - Registro 1143 – Paraíba - Brasil
- Experiência Profissional no ramo imobiliário: Gerente do Banco Nacional da Habitação (1981 a 1986), Gerente da CAIXA (1986 – 2012) e Corretor de imóveis desde 2012, com larga experiência no ramo imobiliário, Sistema Financeiro da Habitação, Sistema Bancário e consultor de finanças por cerca de 40 anos de atuação.
- Endereço: Rua Doralice de Almeida Lira, 137 – apto 902 Jardim Oceania - João Pessoa PB
- Telefone: 83-99941-2008
- E-mail: joaobferraz3@gmail.com

