

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Finalidade: Avaliar o imóvel comercial situado à Avenida João Machado, nº 212, esquina com a Rua Rodrigues de Aquino no Bairro do Centro de João Pessoa, Capital da Paraíba, constante do **Processo nº 0018493-91.2013.8.15.2001 da 16ª Vara Cível da Capital de João Pessoa, Estado da Paraíba, nos autos da Carta Precatória Cível, que move o BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL S/A contra o HOSPITAL SANTA PAULA.**

1. Características do Imóvel:

Imóvel comercial (hospital), matrícula de nº 50632 do 1º Ofício de Registro Imóveis de João Pessoa/PB, antigo prédio do Hospital Santa Paula. De acordo com a Certidão de Inteiro Teor, registrado no Cartório Carlos Ulisses – Serviço Notarial do 1º Ofício e Registro Imobiliário da Zona Sul, o referido imóvel possui as seguintes medidas:

FRENTE: 79m55; FUNDOS: 34m15, mais uma entrância de 12 m00, mais 10m80, mais uma entrância de 34m10; LADO ESQUERDO: 36m00 E lado direito: 21m70.

Em loco observei que o imóvel é um prédio de construção muito antiga, composto por quatro pavimentos, sendo térreo e mais três andares, com mais de vinte e cinco anos e corresponde ao antigo prédio do Hospital Santa Paula e atualmente funciona como Maternidade Frei Damião,

2. Características do Bairro e Pesquisa de Mercado:

O imóvel está situado na área do Centro, área bem privilegiada da Cidade contando com proximidade a vários Órgãos Públicos, Setores do Comércio e Serviços importantes como transportes urbanos, energia, água encanada, serviço de telefonia e internet e dotado de uma boa infraestrutura.

Por se tratar de um hospital, imóvel bastante complexo, não foi possível identificar em pesquisa realizada através de sites e consultas em imobiliárias, nenhum outro imóvel com essas mesmas características que pudesse usar como uma referência mais precisa para proceder à avaliação. Dessa forma, se buscou verificar o valor do metro quadrado por bairro da cidade e segundo o site <https://www.agenteimovel.com.br/mercado-imobiliario/a-venda/pb/joao-pessoa/> foi verificado que o imóvel situado no bairro de Jaguaribe/ Centro (considerado assim pela proximidade entre eles) é de R\$ 3418,00.



Vale salientar que esse valor corresponde a imóveis novos, porém o imóvel objeto da avaliação passou por uma recente reforma, se encontra em boas condições de uso e conservação e está em pleno funcionamento sendo, portanto, avaliado dentro dessa mesma ótica.

3. VISTORIA

No dia 27/11/2023 foi realizada uma diligência ao imóvel, onde foi disponibilizado a esta Oficial de Justiça todo o projeto arquitetônico (que segue anexo via PDF), que consta todos os detalhes do imóvel. De acordo com esses dados, o imóvel está subdividido em áreas por pavimento:

A área do terreno é de 1.810,00m²; A área construída no pavimento Térreo é de 1.746,63m²; A área do 1º Pavimento é de 1.165,68m², A área do 2º Pavimento é de 717,69m² e a área do 3º Pavimento é de 717,38m².

4. CONCLUSÃO

De acordo com, os dados fornecidos pelo projeto arquitetônico, a área total do imóvel e o somatório dos quatro pavimentos, 1.746,63,00m² + 1.165,68m² + 717,69m² + 717,38m², obtendo assim a **ÁREA TOTAL do imóvel de 4.347,38m²**.

Multiplicando a área total do imóvel 4.347,38 m² pelo metro quadrado do bairro R\$ 3.418,00, obtêm-se o valor total do imóvel de R\$ 14.859.344,84 (quatorze milhões, oitocentos e cinquenta e nove mil e trezentos e quarenta e quatro reais e oitenta e quatro centavos), admitindo uma variação de 10% para mais ou para menos, perfaz respectivamente os valores de R\$ 16.345.279,32 (dezesseis milhões, trezentos e quarenta e cinco mil, duzentos e setenta e nove reais e trinta e dois centavos) e R\$ 13.373.410,35 (treze milhões, trezentos e setenta e três mil, quatrocentos e dez reais e trinta e cinco centavos).

Levando-se em consideração essas informações, **passo a estimar o valor do imóvel em R\$ 15.500.000,00 (QUINZE MILHÕES E QUINHENTOS MIL REAIS).**

Em anexo cópias dos documentos fornecidos pela Maternidade Frei Damião (projeto arquitetônico das áreas do hospital) e fotos atuais das fachadas do imóvel.

João Pessoa/PB, 30 de novembro de 2023




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





SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE DA PARAÍBA

SUBGERÊNCIA DE ACOMPANHAMENTO DE SERVIÇOS DE ENGENHARIA SANITÁRIA

UNIDADE: MATERNIDADE FREI DAMIÃO - UNIDADE II

RESPONSÁVEL: RAPHAELLA LIMA DE SÁ

INFORMAÇÕES: ÁREA TERRENO: 1.610,00 m²
ÁREA CONSTRUÍDA: 3.711,00m²
ÁREA DE REFORMA: 3.711,00m²

CONSELHO: Nº A267844-6

DESENHOS: PLANTA BAIXA
TÉRREO

01/04

ESCALA	DATA
1/250	JUL 2022

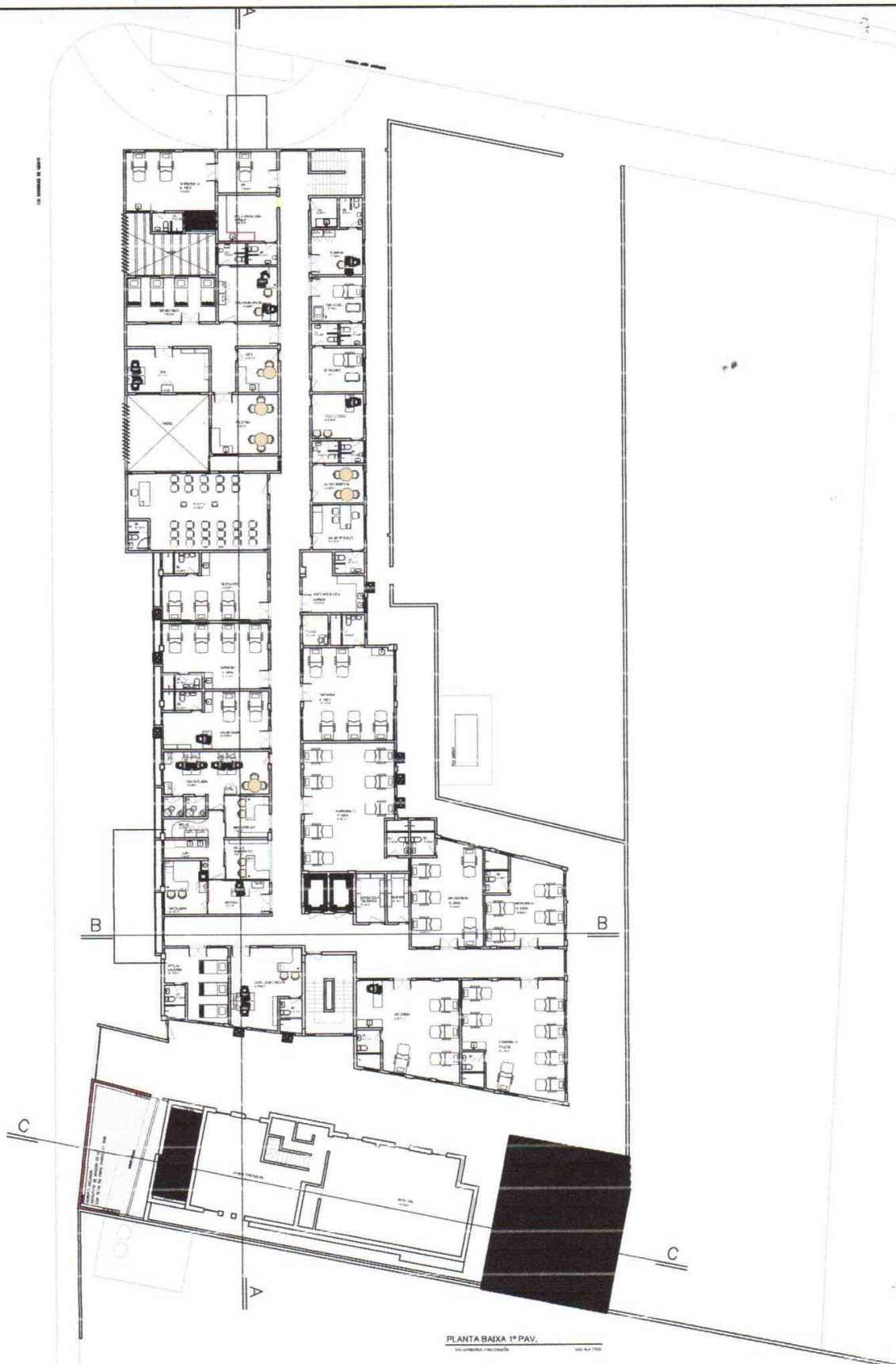


SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE
PARAÍBA



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

Número do documento: 23120120414050400000078126679



SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE DA PARAÍBA

SUBGERÊNCIA DE ACOMPANHAMENTO DE SERVIÇOS DE ENGENHARIA SANITÁRIA

UNIDADE: MATERNIDADE FREI DAMIÃO - UNIDADE II

RESPONSÁVEL: RAPHAELLA LIMA DE SÁ

INFORMAÇÕES: ÁREA TERRENO: 1.810,00 m²
ÁREA CONSTRUÍDA: 3.711,00m²
ÁREA DE REFORMA: 3.711,00m²

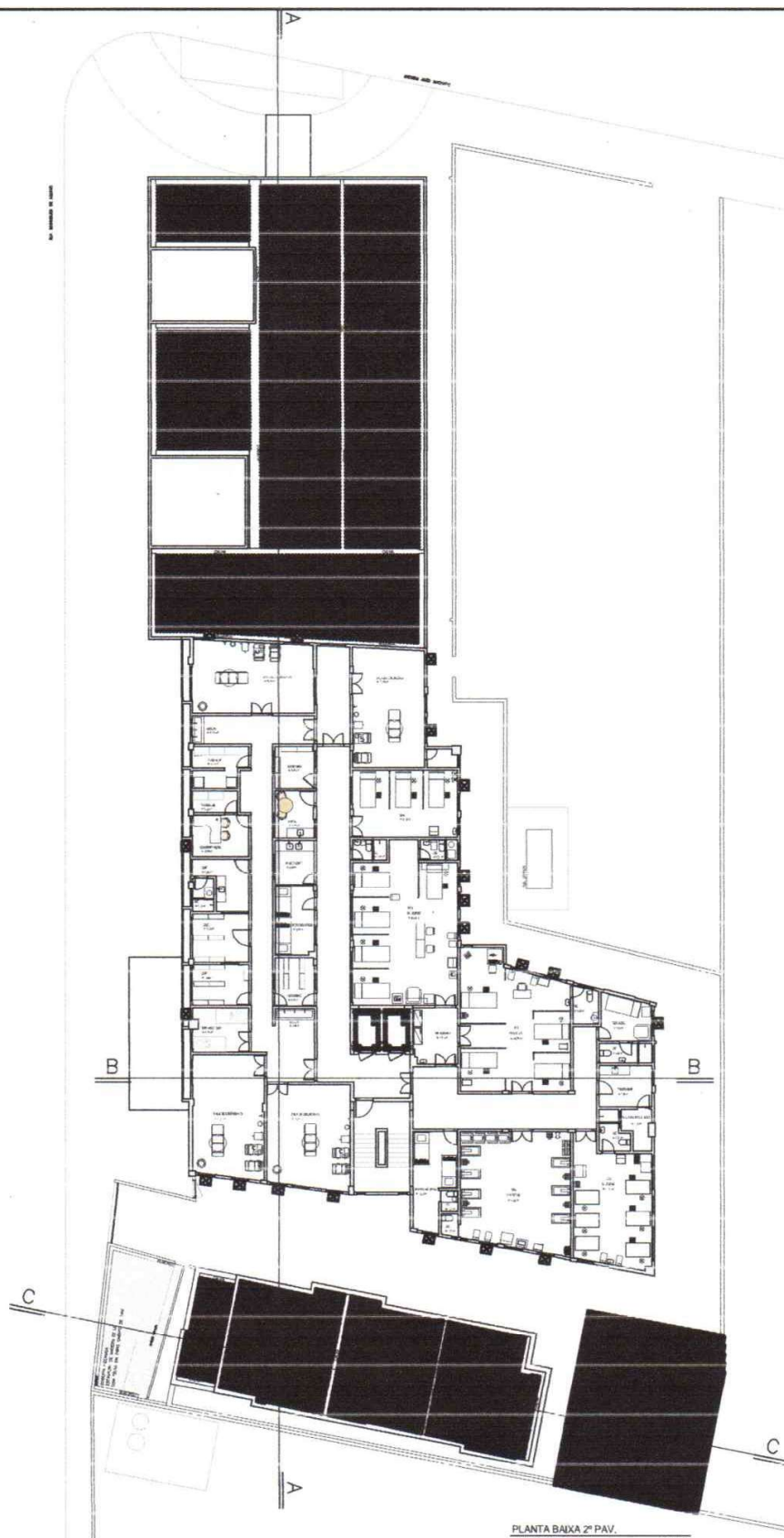
CONSELHO: Nº A267844-6

DESENHOS: PLANTA BAIXA
1 PAVIMENTO

02/04

ESCALA	DATA
1/250	JUL 2022





SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE DA PARAÍBA

SUBGERÊNCIA DE ACOMPANHAMENTO DE SERVIÇOS DE ENGENHARIA SANITÁRIA

UNIDADE: MATERNIDADE FREI DAMIÃO - UNIDADE II

RESPONSÁVEL: RAPHAELLA LIMA DE SÁ

INFORMAÇÕES: ÁREA TERRENO: 1.810,00 m²
ÁREA CONSTRUÍDA: 3.711,00m²
ÁREA DE REFORMA: 2.711,00m²

CONSELHO: Nº A267844-6

DESENHOS: PLANTA BAIXA
2 PAVIMENTO

03/04

ESCALA	DATA
1/250	JUL 2022



Assinado eletronicamente por: MARIA GORETTI BEUTTENMULLER BEZERRA DE ALMEIDA - 01/12/2023 20:41:41

<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23120120414050400000078126679>

Número do documento: 23120120414050400000078126679



SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE PARAÍBA	SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE DA PARAÍBA SUBGERÊNCIA DE ACOMPANHAMENTO DE SERVIÇOS DE ENGENHARIA SANITÁRIA		04/04
	UNIDADE: MATERNIDADE FREI DAMIÃO - UNIDADE II RESPONSÁVEL: RAPHAELLA LIMA DE SÁ INFORMAÇÕES: ÁREA TERREÇO: 1.810,00 m² ÁREA CONSTRUÍDA: 3.711,00 m² ÁREA DE REFORMA: 3.711,00 m²		
			ESCALA: 1/250 DATA: JUL 2022





VISTA GERAL DOS 04 PAVIMENTOS Digitalizado com CamScanner





ENTRADA JOÃO MACHADO 212

Digitalizado com CamScanner





ENTRADA RODRIGUES DE AQUINO Digitalizado com CamScanner

