



Poder Judiciário
Justiça do Trabalho
Tribunal Regional do Trabalho da 13ª Região

Ação Trabalhista - Rito Ordinário **0107000-25.2011.5.13.0022**

Processo Judicial Eletrônico

Data da Autuação: 06/10/2011

Valor da causa: R\$ 45.864,00

Partes:

AUTOR: LEANDRO AVELINO DE ALMEIDA

ADVOGADO: EVANES BEZERRA DE QUEIROZ

RÉU: ESPORTE CLUBE DE PATOS

ADVOGADO: ERLI BATISTA DE SA NETO

ADVOGADO: FERNANDA MORAIS DINIZ FELIX FREITAS

ADVOGADO: ESTEVAM MARTINS DA COSTA NETTO

ADVOGADO: FRED IGOR BATISTA GOMES

TERCEIRO INTERESSADO: CARLOS ANTONIO BERNARDO NUNES

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEIS URBANOS

O objetivo do presente Parecer é avaliar o imóvel dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário da Cidade de Patos.

LIMITAÇÕES DA AVALIAÇÃO

Este servidor, embora capacitado para avaliar qualquer tipo de imóvel, não dispõe dos conhecimentos técnicos necessários ou dos equipamentos indispensáveis (GPS geológico, trenas eletrônicas) para aferir as medições exatas indicadas nas Certidões Cartorárias, ou realizar novas medições sobre as edificações. De modo que considerará como corretas as medidas indicadas nas Certidões do Registro de Imóveis.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Um Imóvel comercial construído de tijolos e coberto de telhas, localizada na Rua do Prado, nº 312, Centro, Patos-PB. O imóvel consta de terraço coberto, salão principal, Escritório, Cozinha, Depósito, Banheiro de Serviço, Lavanderia e Despensa. Construído em terreno próprio medindo 10,20 metros de frente e fundos por 19,20 metros de comprimento de ambos os lados, totalizando uma área de 195,84 m². Registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Patos, sob o número 55.267, onde ainda consta como imóvel residencial.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação, com pintura e equipamentos elétricos e hidráulicos em perfeito funcionamento.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O imóvel avaliando encontra-se cravado em um dos principais logradouros comerciais, bem no centro da cidade, local consabidamente valorizado. Embora a descrição constante da sua Matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis informe sobre uma residencia, a mesma foi convertida em um prédio comercial.

Conta com testada dupla, com acesso de serviço, através da cozinha, pela Rua Peregrino de Carvalho e acesso principal na Rua do Prado.

VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 03 de novembro de 2021, unicamente pelo signatário da presente avaliação.

METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Optou-se pelo Método Consultivo de Dados de Mercado, de modo que recorri à experiência de alguns corretores de imóveis que atuam na venda de imóveis na cidade de modo a conseguir o valor do metro quadrado daquele local.

Deste modo, após consulta a diversos profissionais do ramo imobiliário, cheguei ao valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) por metro quadrado.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Para cálculo do valor do Imóvel utilizamos:

Valor do Imóvel = área do imóvel x valor médio do m2 encontrado

Valor do Imóvel = 195,84m2 x 2500 = R\$ 489.600,00

10 – CONCLUSÃO

É do entender deste avaliador que o valor total de mercado para o imóvel avaliando é:

Valor Médio Estimado R\$ 489.600,00
(Quatrocentos e Oitenta e Nove Mil e Seiscentos Reais)

11 – ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto por nove páginas assinadas eletronicamente pelo avaliador.

Patos, 03 de Novembro de 2021.

Fábio de Albuquerque Cavalcanti
Oficial de Justiça Avaliador Federal

FOTOS DO IMÓVEL













