



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

Ação Trabalhista - Rito Ordinário **0148300-29.2013.5.13.0011**

Processo Judicial Eletrônico

Data da Autuação: 09/09/2013

Valor da causa: R\$ 25.000,00

Partes:

AUTOR: PRISCILA TAVARES DE OLIVEIRA

ADVOGADO: JOSE CESAR CAVALCANTI NETO

RÉU: ELETROMOTOS COMERCIO E SERVICOS LTDA - ME

RÉU: FRANCISCO DE ASSIS SOARES DA SILVA

RÉU: RAIMUNDO DOS SANTOS SILVA

TERCEIRO INTERESSADO: MARILUCE LEITE DA SILVA

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEIS URBANOS

O objetivo do presente Parecer é avaliar os imóveis 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 Horácio Nóbrega, nº 348, Belo Horizonte, Patos-PB. O imóvel consta de grande hall de entrada com portas de vidro, estando a entrada principal com a porta quebrada, fechada com pedaços de madeira. Conta com divisórias em gesso para caixa e atendimento, depósito, banheiro e pequena lavanderia. Construído em terreno próprio medindo 5,50 metros de frente e fundos por 20,00 metros de comprimento de ambos os lados. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Patos, sob o número 27.141.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel encontra-se em regular estado de conservação, mas precisando de reforma estética, como pintura e consertos superficiais nas paredes, teto, porta de entrada e telhado, eis que abandonado há alguns anos. Está com o fornecimento de água e energia cortado.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O imóvel avaliando encontra-se cravado em um dos principais logradouros comerciais da cidade, em frente a entrada principal das Faculdades Integradas de Patos, local consabidamente valorizado. Embora



a descrição constante da sua Matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis informe sobre um imóvel residencial, o mesmo foi convertido em um prédio comercial.

VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 26 de Janeiro de 2020, 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\$ 2.000,00 (dois mil 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 = 110m2 x 2000 = R\$ 220.000,00 +

Valor estimado dos Reparos = R\$ 10.000,00 -

10 – CONCLUSÃO

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

Valor Médio Estimado R\$ 210.000,00
(Duzentos e Dez Mil Reais)

11 – ENCERRAMENTO

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



Patos, 26 de Julho de 2020.

Fábio de Albuquerque Cavalcanti
Oficial de Justiça Avaliador Federal



FOTOS DO IMÓVEL







