

Enio Gonçalves Lóis

Arquiteto CAU SP: A50149-2

R: Brasil nº 360, Centro Magda-SP

EMISSÃO: NOVEMBRO 2019

FOLHA: Página 1 de 21

CIDADE: General Salgado-SP

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE **IMÓVEL** DE
ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78

SOLICITANTE

**“JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GENERAL
SALGADO-SP”**

PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



FOTO Nº 01 – FACHADA

Vista Parcial do Imóvel em Avaliação – IA

LOCALIZAÇÃO

Rua Elias Moyses Elias, 1087 – Distrito Industrial

General Salgado – S.P. – C.E.P – 15300-000

PTAM–EGL–003-11/2019

Enio Gonçalves Lóis

Arquiteto CAU SP: A50149-2

R: Brasil nº 360, Centro Magda-SP

EMISSÃO: NOVEMBRO 2019

FOLHA: Página 2 de 21

CIDADE: General Salgado-SP

2-Índice

1- Solicitante e endereço do imóvel em avaliação	pagina 01
2- Índice	pagina 02
3- Objetivo	pagina 03
4- Número deste Parecer	pagina 03
5- Da Competência / ABNT-NBR 14653	pagina 04
6- Abreviaturas	pagina 05
7- Preliminares/Vistoria	pagina 06
8- Descrição do Imóvel	pagina 06/07
9- Características da Região	pagina 07/08
10- Mapa de Localização e Vista Aérea	pagina 08
11- Mapa de Localização dos Imóveis da Amostragem e Anexos	pagina 09
12- Documentos em Anexo I e II	pagina 10/11
13- Fotos do Imóvel Avaliado ("IA")	pagina 11/12/13/14
14- Metodologia Aplicada	pagina 15/16
15- Imóveis e Avaliações de Referencia	pagina 17/18/19
16- Homogeneização dos Dados e Resultados da Coleta	pagina 20/21
17- Conclusão	pagina 22

Enio Gonçalves LóisArquiteto CAU SP: A50149-2
R: Brasil nº 360, Centro Magda-SP

EMISSÃO: NOVEMBRO 2019

FOLHA: Página 3 de 21

CIDADE: General Salgado-SP

3. OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado, do **Imóvel** supra citado, situado na **Elias Moyses Elias, 1087 – Distrito Industrial na cidade de General Salgado – S.P. C.E.P – 15300-000**, de propriedade de **Roberto Antônio Ráo**, devidamente cadastrado no C.P.F/M.F nº 066.708.868-70, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 4.659 do **Registro de Imóveis da Comarca de General Salgado-SP (Anexo I)** e, devidamente cadastrado junto a “Prefeitura de General Salgado – SP” como contribuinte municipal sob o nº 6001020(**Anexo II**).

4. NÚMERO DESTA PARECER – “PTAM”

PTAM - EGL - 003-11/2019

5. DA COMPETÊNCIA (Lei nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966).

A lei que regula o exercício das profissões de engenheiro, arquiteto e engenheiro agrônomo - Lei nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, determina que são atividades e atribuições desses profissionais, dentre outras, "avaliações, vistorias, perícias, pareceres". Da mesma forma a Resolução nº 218, de 29 de junho de 1973, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que discrimina as atividades das diferentes modalidades profissionais da Engenharia, Arquitetura e Agronomia, especifica as seguintes atividades: "Vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico".

5.1 Partes da ABNT / NBR

A ABNT / NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "**AVALIAÇÕES DE BENS**".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

Esta parte da NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os Procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em Conjunto.

6 . ABREVIATURAS

- **IA** - Imóvel em avaliação
- **CRECI-SP** – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo
- **CNAI** – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
- **Art.** – Artigo
- **ABNT** – Associação Brasileira de Normas Técnicas
- **NBR** – Normas Brasileiras
- **M²** - Metro quadrado
- **IPTU** – Imposto predial, territorial e urbano.
- **R** – Referenciais
- **V.V** – Valor de venda
- **V.L** – Valor da Locação
- **A.T.C** – Área total construída
- **V.G.V** – Valor geral de venda
- **A.T. T** – Área do terreno
- **V.L.M²** - Valor de Locação do metro quadrado
- **V.V.M²** - Valor de Venda do Metro quadrado
- **V.M** – Valor médio
- **T.G** – Total geral
- **M.G** – Média geral
- **I.A.C** – Idade aparente da construção
- **D.T.C** – Depreciação por Tempo de Construção
- **R.F.D** – Resultado do fator de depreciação

7. PRELIMINARES

7.1 – Por solicitação do **JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GENERAL SALGADO-SP**; constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de “**VALOR REAL** para **VENDA** de referido imóvel”.

7.2 – O imóvel objeto deste parecer, está devidamente Registrado na Matrícula de nº 4.659 do **Registro de Imóveis da Comarca de General – SP**, cadastrado perante a “Prefeitura de General Salgado – SP” como contribuinte municipal sob o nº 6001020

7.3 VISTORIA

O imóvel foi vistoriado “*in loco*” por este subscritor em companhia do **Sr.**

Roberto António Ráo, que reside na mesma cidade onde o imóvel se localiza, no dia 21 de novembro de 2019 no período da tarde sendo conferida a metragem do prédio, verificada a idade do mesmo, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação.

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel edificado trata-se de (01) um **Barracão Comercial**, constituído de (01) uma varanda coberta, (01) um salão comercial, (01) uma copa, (01), (01) um escritório, (01) um mezanino e (02) banheiros. Conta ainda com área descoberta utilizada como estacionamento e também como carga e descarga, na frente do imóvel.

A área total de construção (**A.T.C**) é de 383,90 M².

A área total do terreno (**A.T.T**) é de 416,90 M².

A unidade em avaliada encontra-se situado na **Elias Moyses Elias, nº 1087, no bairro: Distrito Industrial na cidade de General Salgado – S.P. C.E.P – 15300-000**; Em visita de reconhecimento realizada conforme acima

mencionado, foi possível verificar que a edificação é de padrão médio em todos os aspectos apresentados, tanto de construção, quanto de acabamento.

Aparenta idade aproximada de (5) cinco anos e, seu estado de conservação, aspecto e aparência é muito bom; Fachada é revestida com pintura látex, e painéis metálicos além de portões de acesso e janelas de ventilação; Varanda coberta com telhado Metálico, e piso em concreto desempenado e posteriormente pintado; Salão comercial, com piso em concreto desempenado e posteriormente pintado, com balcão de atendimento de aproximadamente 12,00m com tampo em ardósia, forro em PVC, e escada metálica de acesso ao mezanino e dotado de sistema de proteção contra incêndio (Hidrante, botoeiras e extintores) ; Copa com piso cerâmico, forro em laje, pia e balcão com acesso ao salão comercial; Escritório, com piso cerâmico, forro em laje e divisória; Banheiros, piso cerâmico, forro em laje, revestimento cerâmico nas paredes, e louças sanitárias em bom estado; Mezanino, com piso em concreto desempenado e posteriormente pintado, sem forro. O imóvel em sua totalidade é coberto com telhas metálicas apoiado em estrutura metálica, com paredes em alvenaria convencional, o mesmo se encontra **em PERFEITO ESTADO DE CONSERVAÇÃO.**

9. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Referido imóvel está localizado no Distrito Industrial de General Salgado - SP, na rua Elias Moyses Elias, margeando a Rodovia SP -310 Rodovia Feliciano Salles Cunha.

A chegada ao local procede-se pelos trevos de acesso, da rodovia supra citada.

9.1 MELHORIAS PÚBLICAS

O local onde está situado o imóvel avaliando possui uma característica de uso e ocupação de solo classificada pela prefeitura como ZONA COMERCIAL. A Rua onde o imóvel está situado é pavimentada e possui iluminação pública, Rede de água, Rede de telefonia, Rede de TV a cabo, Internet, Coleta de lixo.

Enio Gonçalves Lóis

Arquiteto CAU SP: A50149-2

R: Brasil nº 360, Centro Magda-SP

EMISSÃO: NOVEMBRO 2019

FOLHA: Página 8 de 21

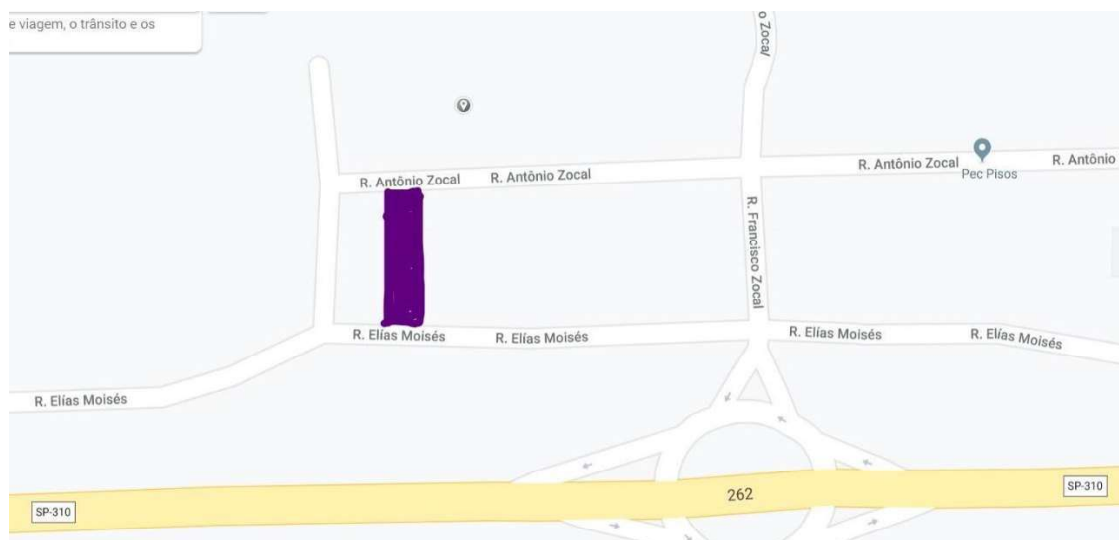
CIDADE: General Salgado-SP

Um ponto muito importante também se faz ressaltar é a proximidade do imóvel com a rodovia citada que é de aproximadamente 60 metros.

9.2 CONFRONTAÇÕES

O Imóvel citado faz confrontação pelas laterais, com outros dois salões comerciais, e pela frente e nos fundos com vias públicas.

10. MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA



11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS UTILIZADOS NA AMOSTRAGEM.



Na imagem acima, grifado em vermelho está a localização do imóvel avaliado, e grifado em azul está a localização dos três imóveis utilizados na amostragem.

12. DOCUMENTAÇÃO ANEXA

Anexo I - CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL.

Anexo II - MATRICULA DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS.

Estão anexos a seguir copias simples dos documentos acima elencados.

Enio Gonçalves Lóis EMISSÃO: NOVEMBRO 2019
 Arquiteto CAU SP: A50149-2 FOLHA: Página 10 de 21
 R: Brasil nº 360, Centro Magda-SP CIDADE: General Salgado-SP

Anexo I: CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL.

		PREFEITURA MUNICIPAL DE GENERAL SALGADO		Página 1 25/11/2019 (Seg) 13:56:57	
Relatorio do Cadastro Imobiliário Urbano					
Inscrição: 6001020 - ROBERTO ANTONIO RAO					
Localização	Complemento	Bairro			
000165-RUA ELIAS MOISES ELIAS, 1087	mat. 4.659	PARQUE			
Área Terreno: 416,90	Testada: 11,00	Área Edificada: 383,90	Isenção: Normal	Quadra 01	Lote 02
Débito bancário:			Insc.Alternativa: Cód. Imóvel:		
Total de Cadastros = 1 Total Área Terreno = 416,90 Total Área Edificada = 383,90 Total Testada = 11,00					

Anexo II: MATRICULA DO REGISTRO DE IMÓVEIS.

COMARCA DE GENERAL SALGADO
Pedro Cesar Cervantes
 OFICIAL INTERINO

LIVRO N.º 2 **REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA N.º 4.659 General Salgado, 29 de M A I O de 19 95

Denominação:.....LOTE Nº 02.0 (DOIS.ZERO).....
 Localização:.....QUADRA Nº 01 (UM) - RUA ELIAS MOYSES ELIAS - LOTEAMEN
 TO "DISTRITO INDUSTRIAL" - NESTA CIDADE.....
 Circunscrição:..GENERAL SALGADO (SP).....

IMÓVEL:.....UM LOTE DE TERRENO sob nº 02.0 (dois.zero), da Quadra nº 01 (um), situado no loteamento "Distrito Industrial nesta cidade, com frente para a Rua Elias Moyses Elias, medindo onze (11,00) metros de frente e de fundos, por trinta e sete metros e noventa centímetros (37,90) ditos da frente aos fundos, com a área de 416,90 metros quadrados, confrontando-se pelo lado direito de quem de frente vê, com o lote nº 03; pelo lado esquerdo de quem de frente vê, com o lote nº 01; pelos fundos com a Rua Antonio Zoccal e pela frente com a citada via publica.....

PROPRIETÁRIA:.....PREFEITURA MUNICIPAL DE GENERAL SALGADO, com sede na Praça Nossa Senhora das Dores, 940, nesta cidade, inscrita no CGC/MF, sob nº 45.660.610/0001-50.

REGISTRO ANTERIOR: MATRÍCULA Nº 4.102 - DESTA MATRÍCULA.....

O OFICIAL INTERINO *Pedro Cesar Cervantes* PEDRO CESAR CERVANTES.....

(PRENOTAÇÃO Nº 41.043 – 20/12/2012). –
 R-22-4.659 General Salgado, 21 de dezembro de 2012. –
DEVEDOR: CARLOS ALBERTO DADONA, já qualificado.
INTERVENIENTES GARANTIDORES: ROBERTO ANTONIO RÁO e sua mulher LEILA MARIA DA SILVA RÁO, já qualificados. **CREDOR:** BANCO DO BRASIL S.A, sociedade de economia mista, com sede em Brasília – DF, inscrita no CNPJ-MF nº 00.000.000/2420-12, por sua agência de General Salgado – SP. **TÍTULO:** HIPOTECA CEDULAR DE **SEXTO GRAU (6º) E SEM A CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS.** **FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário nº 40/01160-7, datada de 18 de dezembro de 2012. **VALOR:** R\$-118.437,75 (cento e dezoito mil, quatrocentos e trinta e sete reais e setenta e cinco reais). **JURGS:** À taxa efetiva de 2,5% ao ano. **VENCIMENTO:** Para 15 de novembro de 2022. **OBSERVAÇÃO:** A Alienação Fiduciária foi registrada sob o nº 4.613 no Livro B-14 de Registro Integral, desta Serventia. **CONDICÕES:** As demais cláusulas e condições constam na cópia arquivada nesta Serventia. **NADA MAIS.** O referido é verdade e dá fé. A Oficial Substituta
Marcela Sartorelo / (Marcela Sartorelo). -

Ultimo ato da Matricúla.

13. FOTOS DO IMÓVEL AVALIADO (“ IA”)



FOTO 01 – VISTA FRONTAL IMÓVEL VISTA DA RUA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SUELI GONCALVES DA SILVA VIAN, liberado nos autos em 27/11/2019 às 15:32. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000329-38.2018.8.26.0204 e código 4B272AD.

Enio Gonçalves Lóis
 Arquiteto CAU SP: A50149-2
 R: Brasil nº 360, Centro Magda-SP

EMISSÃO: NOVEMBRO 2019
FOLHA: Página 12 de 21
CIDADE: General Salgado-SP



FOTO 02 – VISTA FRONTAL IMÓVEL, VISTA PORTÃO A DENTRO

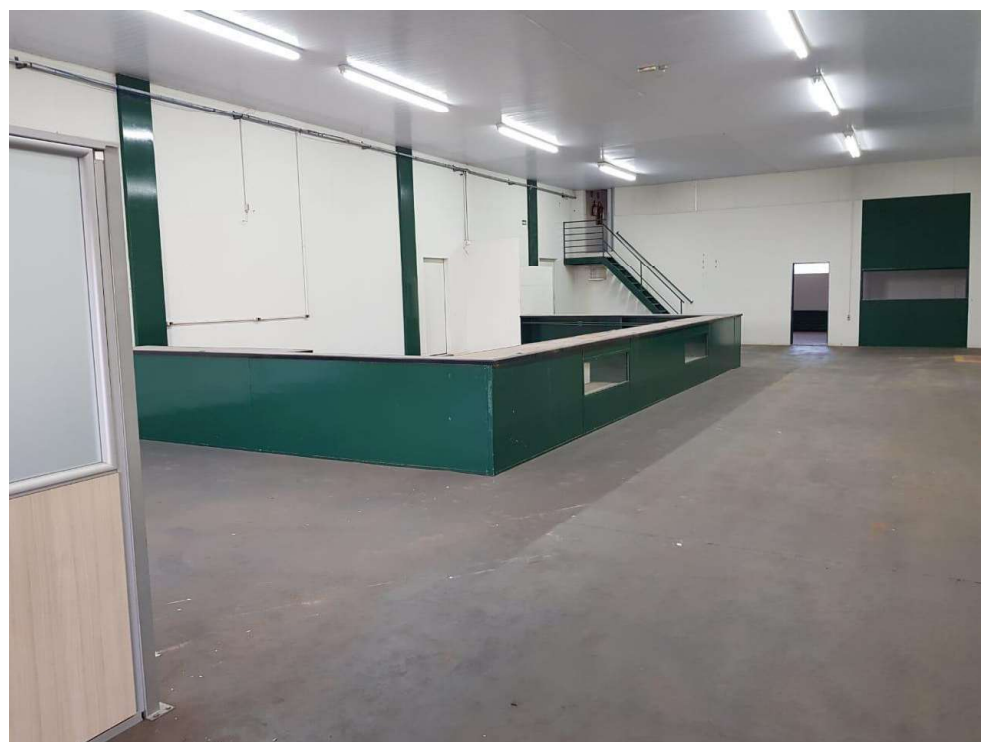


FOTO 03 – VISTA INTERNA DO SALÃO

Enio Gonçalves Lóis

Arquiteto CAU SP: A50149-2
R: Brasil nº 360, Centro Magda-SP

EMISSÃO: NOVEMBRO 2019

FOLHA: Página 13 de 21

CIDADE: General Salgado-SP



FOTO 04 – VISTA INTERNA DO SALÃO



FOTO 05 – COPA E ACESSO AOS BANHEIROS

**FOTO 06 – MEZANINO**

14- METODOLOGIA APLICADA

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um imóvel e no estado em que se encontra.

A metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer foi a de “**METODO COMPARATIVO**”, tendo sido possível identificar através de pesquisas, imóveis com características semelhantes AVALIANDO no seu entorno, obedecendo as Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT; optamos ainda por encontrar a MÉDIA entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAS, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio AVALIANDO aplicando a

seguir a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS. Portanto, ao final será apresentado valor de VENDA DO IMÓVEL

14.1 FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

A pesquisa foi realizada com base em informações de AVALIAÇÕES de imóveis que se encontram na mesma região. em cada foto dos referenciais “R”.

Esta identificação permitiu então a obtenção de inúmeros imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando e identificados como “R1 a R3”.

Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível Homogeneizar os dados obtidos e efetuar o cálculo matemático que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

Obs:

- A LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS DE REFERENCIA PODE SER VISTA NA PAGINA 9 DESTE DOCUMENTO NO ITÉM: 11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS UTILIZADOS NA AMOSTRAGEM

15- IMÓVEIS E AVALIAÇÕES DE REFERENCIA

R1: AMOSTRA 01 ELABORADA PERANTE LAUDO DE AVALIAÇÃO DESTE IMÓVEL

fls. 303

Laudo Técnico de Avaliação

Requerente Perícia Judicial: DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Denominação: Desapropriação por utilidade pública.

Objetivo: Valor de mercado de imóvel urbano objeto de desapropriação pelo DER.

Local: SP 310 - Cadastro 020-805 – José Darci Camargo Júnior

Matricula: 5.580 – Cartório de Registro de Imóveis Comarca de General Salgado - SP: Município: General Salgado - SP.

Mapa 1. Croqui de localização do imóvel objeto da desapropriação. Coordenadas Geográficas retiradas dos autos Fls. 02/03.

Resumo de Laudo de Avaliação

Área de desapropriação parcial pelo DER

Área do imóvel 36.300 m²

Área do avaliando: 1.288,89 m² (DER); 3,55 % do total da propriedade.


Valor Total: R\$ 448.372,41

cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR RINCON ARSUFFI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2019 às 16:17, sob o número WGSLL197000081774. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000329-38.2018.8.26.0204 e código 4B272AD.

Valor M² terreno = R\$ 195,80 por m²
Valor M² construção inacabada = R\$ 974,43 por m² (valor obtido através da amostra supra citada onde foi atribuído o valor de R\$ 196.007,75 a uma área de 201,15m² de área coberta mas inacabada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SUELI GONCALVES DA SILVA VIAN, liberado nos autos em 27/11/2019 às 15:32. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000329-38.2018.8.26.0204 e código 4B272AD.

R2: AMOSTRA 02 ELABORADA PERANTE LAUDO DE AVALIAÇÃO DESTE IMÓVEL




SECRETARIA DE LOGÍSTICA E TRANSPORTES
 DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM

DOCUMENTO TÉCNICO (continuação)

CÓDIGO	CD-SP0000310-518.565-000-D02/801	REV	B
EMISSÃO	Dezembro de 2018	FOLHA	2 de 32
EMITENTE	Departamento de Estradas de Rodagem		

RESUMO LAUDO DE AVALIAÇÃO



ÁREA DESAPROPRIADA PELO DER

ÁREA DO AVALIANDO: 1.049,65 m²

	Médio (Avaliação)
Valor Total	R\$ 912.670,00

Valor M² terreno = R\$ 168,45 por m²
Valor M² construção = R\$ 2.228,58 por m² (valor obtido através da amostra supra citada onde foi atribuído o valor de R\$ 649.453,40 a uma área de 291,42m² de área construída. Não Foi somada as benfeitorias (alambrado, muro e portões.

Enio Gonçalves Lóis
Arquiteto CAU SP: A50149-2
R: Brasil nº 360, Centro Magda-SP

EMISSÃO: NOVEMBRO 2019
FOLHA: Página 18 de 21
CIDADE: General Salgado-SP

R3: AMOSTRA 03 ELABORADA PERANTE LAUDO DE AVALIAÇÃO DESTE IMÓVEL

Número do Processo: 0001147-51.2011.8.26.0204

Réu: JKM INDUSTRIA MECANICA LTDA

Depositário: NI

Local: Rua Antônio Zoccal, Lote 01, Qd. 05, Lot. Distrito Industrial, General Salgado/SP

Recurso pendente: Não

UM TERRENO URBANO, objeto da matrícula no 5.906, de formato retangular, com área de **1.663.70 m² (um mil, seiscentos e sessenta e três metros e setenta centímetros quadrados)**, denominado lote 01.0 da quadra 05, situado no Loteamento 'Distrito Industrial', no município de General Salgado, com frente para Rua Elias Moyses Elias, onde mede 19,76m (dezenove metros e setenta e seis centímetros); medindo 14,14m (quatorze metros e quatorze centímetros), na curva de confluência da Rua Elias Moyses Elias com a Rua Damião Cândido da Silva, com que faz esquina, com raio de 9m (nove metros); pelo lado direito de quem de frente vê, mede 58,45 (cinquenta e oito metros e quarenta e cinco centímetros) e confronta com o lote 02.0 (matrícula no 5.907); pelo lado esquerdo de quem de frente vê, mede 49,45m (quarenta e nove metros e quarenta e cinco centímetros), e confronta com a Rua Damião Cândido Silva, e, finalmente nos fundos mede 28,76m (vinte e oito metros e setenta e seis centímetros) e confrontando com o Sistema de Lazer 02 (matrícula nº 5908). **Obs.: Sob o terreno possui edificação de um galpão de aproximadamente 490 m² (14m x 35m)**, com estrutura de aço, 10 metros de altura, cobertura e fechamento lateral em telha trapezoidal e zinco; mais dois compartimentos na lateral direita e uma edificação de um escritório (sobradinho), contendo um banheiro e cozinha no térreo e duas salas na parte superior.

Valor atualizado pelo índice de setembro/2019 da Tabela de Correção Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: R\$ 488.290,93 (quatrocentos e oitenta e oito mil, duzentos e noventa reais e noventa e três centavos).

Valor TOTAL AVALIADO TERRENO + CONSTRUÇÃO = R\$ 488.290,93 (quatrocentos e oitenta e oito mil, duzentos e noventa reais e noventa e três centavos)

REFERENCIA:

https://www.canaljudicial.com.br/auction/offerDetail.htm?&offer_id=1703362&sub_category_id=3212&auction_id=81586&list_page=1&elementsPerPage=25&utm_source=Leilao%2520Imovel&utm_medium=Link%2520Leilao%2520Imovel

Enio Gonçalves Lóis
Arquiteto CAU SP: A50149-2
R: Brasil nº 360, Centro Magda-SP

EMISSÃO: NOVEMBRO 2019
FOLHA: Página 19 de 21
CIDADE: General Salgado-SP

16. HOMOGENEIZAÇÕES DOS DADOS E RESULTADOS DA COLETA

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS				
REFERENCIAIS	A.T.T ÁREA M ²	A.T.C ÁREA M ²	VALOR VENDA	VALOR MEDIO DE VENDA
R1 A R3	M ²	M ²	R\$	M ²
R1	1288,99	201,15	R\$ 448.372,41	R\$ 2.229,05
R2	1049,65	291,42	R\$ 912.670,00	R\$ 3.131,80
R3	16663,8	490	R\$ 488.290,93	R\$ 996,51
			INSERIR DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS (baracão comercial)	
TOTAIS	19002,44	982,57	R\$ 1.849.333,34	R\$ 6.357,36
MEDIAS	6334,146667	327,5233333	R\$ 616.444,45	R\$ 2.119,12

16.1 EVOLUÇÕES DOS CALCULOS

HOMOGENEIZAÇÃO:

$$V.V.M^2 = (V.V \text{ (REFERENCIAIS DE 1 A 3)} / M^2 \text{ (REFERENCIAIS 1 A 3)})$$

$$V.L.M^2 = (V.L \text{ (REFERENCIAIS DE 1 A 3)} / M^2 \text{ (REFERENCIAIS 1 A 3)})$$

VENDA:

$$V.V = (M^2 \text{ IA}) * (V.V.M^2) - (\text{VALOR DE D.T.C})$$

PLANILHA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS				I.A - IMÓVEL BARRACÃO COMERCIAL		V.V	A.T.C	C.M ²
IDADE REAL	I.A.C	F.D	R.F.D	A.T.T	A.T.C	R\$	R\$	R\$
12	6	2,0%	R\$ 97.623,62	M ²	M ²	715.906,55	572.725,24	R\$ 1.864,83
		12,0%	VALOR DA DEPR.	416,9	383,9	R\$ 3.579,53	R\$ 143.181,31	R\$ 0,00
						V.L	A.T.T	VALOR COND.

IA – VALOR PARA VENDA NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRA

V.V = R\$ 715.906,55 (SETECENTOS E QUINZE MIL, NOVECIENTOS E SEIS REAIS E CINQUENTA E CINCO CENTAVOS)

16.2 GRAFICO DEMONSTRATIVO

REFERENCIAIS	ÁREA M ²	ÁREA M ²	VALOR AVALIADO
R1 A R10	M ²	M ²	R\$
R1	1288,99	201,15	R\$ 448.372,41
R2	1049,65	291,42	R\$ 912.670,00
R3	16663,8	490	R\$ 488.290,93



NOTA

O imóvel objeto deste Parecer Técnico, foi avaliado levando-se em Consideração outras avaliações feitas na região do imóvel citado, já que no bairro e região no momento não se encontra nenhum imóvel com as mesmas características a venda:

- **Portanto**, apesar da disparidade de valores de imóveis utilizados como referência, a fonte de avaliação dos mesmos se deu levando em consideração outras avaliações de imóveis semelhante e na mesma região.

17-CONCLUSÃO

Em vistoria realizada segundo a NBR n.º 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações que contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos, **CONCLUIMOS** que: **Para a Venda do imóvel** no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de **R\$ R\$ 715.906,55** **(SETECENCENTOS E QUINZE MIL, NOVECENTOS E SEIS REAIS E CINQUENTA E CINCO CENTAVOS)**

▪

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

ENIO GONCALVES Assinado de forma digital
 por ENIO GONCALVES
 LOIS:2222255589 LOIS:22222555892
 2 Dados: 2019.11.26
 11:15:24 -03'00'

Enio Gonçalves Lóis

Arquiteto Cau: A50149-2

Neste Ato Designado Perito Judicial