



Com relação aos valores de metro quadrado de conjuntos comerciais, nossa pesquisa encontrou 03 elementos comparativos cujos valores por metro quadrado de área útil variavam entre R\$ 2.040,00 a R\$ 2.387,00. Adotamos a média destes elementos com o deságio de oferta de 10%, culminando num valor médio de R\$ 2.000,00 por metro quadrado de área útil de salas comerciais no mesmo padrão e localização.

Elemento Comparativo n° 01



Local: Centro – Fortaleza CE

Área Útil: 25,00 m²

Valor da Oferta: R\$ 51.000,00 (R\$ 2.040,00 / m²)

https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-fortaleza-25m2-venda-RS50000-id-2453086700/?_vt=ldph:b

Elemento Comparativo n° 02



Local: Centro – Fortaleza CE

Área Útil: 32,00 m²

Valor da Oferta: R\$ 72.000,00 (R\$ 2.250,00 / m²)

https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-fortaleza-32m2-venda-RS65000-id-2461324717/?_vt=ldph:b



Elemento Comparativo n° 03



Local: Aldeota – Fortaleza CE

Área Útil: 31,00 m²

Valor da Oferta: R\$ 74.000,00 (R\$ 2.387,09 / m²)

https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-meireles-bairros-fortaleza-com-garagem-31m2-venda-RS65000-id-2475780339/?_vt=ldph:b

MÉDIA DE VALORES DE ÁREA ÚTIL – SALAS COMERCIAIS

ELEMENTO	ÁREA DE ÚTIL	VALOR R\$	OFERTA	VALOR M ²
1	25,00	R\$ 51.000,00	0,90	R\$ 1.836,00
2	32,00	R\$ 72.000,00	0,90	R\$ 2.025,00
3	31,00	R\$ 74.000,00	0,90	R\$ 2.148,39
				R\$ 2.003,13

Consideramos na média de valores de metro quadrado o fator oferta, relacionado à elasticidade das negociações.

CÁLCULO DO VALOR DE VENDA:

CONJUNTO COMERCIAL N° 200

$$V_v = 36,37 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.000,00$$

$$V_v = \text{R\$ } 72.740,00$$

CONJUNTO COMERCIAL N° 201

$$V_v = 43,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.000,00$$

$$V_v = \text{R\$ } 87.000,00$$

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.



CONJUNTO COMERCIAL N° 202

$$V_v = 54,83 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.000,00$$

$$V_v = \text{R\$ } 109.660,00$$

CONJUNTO COMERCIAL N° 203

$$V_v = 48,47 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.000,00$$

$$V_v = \text{R\$ } 96.940,00$$

CONJUNTO COMERCIAL N° 204

$$V_v = 37,84 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.000,00$$

$$V_v = \text{R\$ } 75.680,00$$

CONJUNTO COMERCIAL N° 205

$$V_v = 27,20 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.000,00$$

$$V_v = \text{R\$ } 54.400,00$$

Valor Total dos Imóveis:

O valor total dos imóveis correspondentes aos conjuntos comerciais n° 200, 201, 202, 203, 204 e 205 do 2° pavimento do Edifício Comércio e Indústria, situado na Rua Major Facundo, n° 733, Centro, município de Fortaleza, Estado do Ceará, é de:

R\$ 386.760,00

(trezentos e oitenta e seis mil setecentos e sessenta reais)

Ref. mês julho de 2020



Encerramos o presente Parecer Técnico com 05 (cinco) páginas digitadas somente no anverso, sendo o presente parecer técnico assinado eletronicamente.

São Paulo, 14 de julho de 2020.

DORIVAL RODRIGUES DA SILVA JUNIOR

CREA N° 0601320850

ART N° 92221220161190436

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.

CNPJ 11.129.545/0001-19