

RESUMO EXECUTIVO:

DATA DA AVALIAÇÃO: 11/07/2025

DATA DA VISTORIA: 23/06/2025

OBJETO: um prédio tipo comercial, localizado na Avenida Lindolfo Alves Dias, Lote 19, Quadra 11, no município de Caiapônia, do Estado de Goiás.

DOCUMENTAÇÃO: matrícula nº 5.916, livro 2 – AE, fls112, no Cartório de Registro de Imóveis de Caiapônia-Go.

FINALIDADE: Parecer técnico de avaliação mercadológica do imóvel, com a finalidade de estabelecer o valor de mercado.

CONFRONTAÇÕES:

Imóvel situado no perímetro urbano, da cidade de Caipônia-Go, na Avenida Lindolfo Alves Dias, Lote 19, Quadra 11, medindo 12 metros de frente e de fundo por 20,90 metros de cada lado, com o valor total de **250,80m²**, confrontando do lado direito com a Rua 15, pelo lado esquerdo com o lote 18 e ao fundo com o lote 20.

UTILIZAÇÃO ATUAL: Trata-se de um imóvel comercial.

CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

Nessa avaliação foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO, levando em consideração imóveis comercializados e ofertados nessa região, com potencial igual ou similar ao avaliado.

AVALIAÇÃO METODOLOGICA:

Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsecamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado. De posse dessas informações, a metodologia será definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna o comportamento de

mercado através de meios que suportem os valores calculados.

Neste trabalho, para definição do Valor de Mercado para Venda, optou-se pela utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado. Dessa forma, foram levantados em campo elementos comparáveis ao avaliado, sobre os quais foram aplicados alguns fatores de equivalência tais como:

- Situação – onde se prioriza utilizar amostras em uma mesma localização geográfica e socioeconômica;
- Tempo — situação na qual são preferidos os elementos que possuem contemporaneidade com a avaliação que está sendo realizada; e
- Características — onde, dentro das possibilidades de mercado, deve-se buscar a semelhança em relação ao imóvel em estudo quanto a questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros. Contemporaneamente ao tratamento estatístico, foram elaboradas análises de mercado levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua situação e a conjuntura de mercado.
- Valor de Venda - para embasar o presente estudo, levando em conta os diferentes cenários considerados nessa avaliação, foram procuradas ofertas de mercado, considerando imóveis no mesmo padrão e localização, para assim se obter o valor de mercado para venda do imóvel em estudo. Seguindo-se as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado e de propriedades com características, tanto quanto possível, semelhantes às observadas no imóvel em estudo. As principais diferenças, devidamente tratadas e explanadas adiante desse laudo, ficaram por conta da localização, depreciação e padrão construtivo dos imóveis.

EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS:

Tem-se edificado um prédio comercial de 648,92 m², sendo 03 pavimentos e subsolo. O subsolo e o térreo, estão totalmente concluídos, com instalação sanitárias, hidráulicas e elétricas completas, paredes de tijolos, piso cerâmico, forro de gesso sob a laje, portas de madeira, esquadrias em blindex, uma caixa d'água de 1000l e pintura externa e interna em pequeno estado de conservação. No primeiro piso (térreo) temos um restaurante em funcionamento. O segundo e terceiro piso foram edificados para o funcionamento de um hotel, tendo sete suites em cada um deles. O segundo piso encontra-se todo concluído, em que o hotel está em funcionamento e o terceiro piso encontra-se inacabado, com paredes no reboco e no contrapiso. E ambos possuem uma caixa d'água de 1000l.

DIAGNÓSTICO:

Considerando os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se positivamente sua localização, que é considerado um setor comercial, da cidade de Caiapônia, próximo a diversas instituições bancárias e do correios.

Temos também nas proximidades, diversos pontos comerciais, dentre eles: farmácias e supermercados. Tendo um grande fluxo de pessoas nas mediações, com fácil acesso e com boa visibilidade, com iluminação pública e infraestrutura básica, o que confere um bom apelo comercial.

Dada a dimensão e a vocação comercial da área permite-se explorar várias possibilidades comerciais, valorizando o empreendimento que ali venha a ser instalado, pela visibilidade que confere. Em que atualmente temos um restaurante no primeiro piso(térreo) e um hotel no segundo piso.

AVALIAÇÃO:

Nas pesquisas realizadas nas proximidades em que o imóvel esta situado, concluímos que o valor médio do m2 dos terrenos está **RS 1.900,00**. Como o terreno tem-se 250,80m2, temos o valor de **RS\$476.520,00** (**quatrocentos e setenta e seis mil e quinhentos e vinte reais**). E o valor médio da área edificada em R\$ 2.200,00, como tem-se 648,92 m2, temos o valor de **RS1.427.624,00** (**hum milhão quatrocentos e vinte e sete mil, seiscentos e vinte e quatro reais**).

No entanto, equivale-se ao valor de: **RS 1.904.144,00** (hum milhão, novecentos e quatro mil, cento e quarenta e quatro reais) com margem de variação de 5% para mais ou para menos.

CONCLUSÃO:

Para fundamentação e suporte desse estudo, valeu-se da análise do processo, vistoria in loco realizada no imóvel e na região onde o mesmo se encontra inserido, pesquisa de mercado, consulta informal a órgãos públicos e conversas com outros agentes do mercado imobiliário.

Tivemos um aumento significativo de clientes buscando seu próprio negócio ou adquirindo imóveis melhores, proporcionando maior visibilidade ao seu negócio. Assim, entendemos que o imóvel em estudo possui um bom índice de atratividade, dada a sua localização privilegiada, em um setor comercial, de fácil acesso, o que favorece o perfil do negócio e com um atrativo potencial de venda ou de renda.

Sendo assim, com base nos trabalhos determino o seguinte valor para o imóvel em estudo: VALOR DE MERCADO PARA VENDA - **RS 1.904.144,00** (hum milhão, novecentos e quatro mil, cento e quarenta e quatro reais) com margem de variação de 5% para mais ou para menos.

Ressaltamos que este trabalho foi elaborado de maneira imparcial e independente, completamente livre de quaisquer envolvimento dos profissionais responsáveis e com isenção de ânimos.

Matheus Iuri Naves Vilela Torres

CRECI: 24 801 / CPF:738 938 891-91/ CNAI: 33605