

LAUDO DE AVALIAÇÃO - OPERAÇÃO 1257



DADOS IMÓVEL

Área Total do Terreno (m²)	144,00
Área Privativa ou Construída (m²)	450,00
Endereço Completo	RUA GOMES DE SOUSA, Nº 525, QUADRA 68, LOTE 25, SETOR 1 (01), CENTRO
Cidade/UF	Balsas - MA
CEP	65800-000

Descrição:

"Lote urbano regular 25 com área de 144,00m², Rua Edisio Silva (Praça Professor Joca Rego), esquina com a Rua Gomes de Sousa, Quadra 68, Centro, nesta Cidade de Balsas/MA, medindo 18,00m. (dezoito metros) de frente para citada Rua Edisio Silva (Praça Professor Joca Rego; 08,00m (oito metros) ao lado direito, limitando-se com o lote 08 (Hospital); 08,00m (oito metros) no lado esquerdo para a rua Gomes de Sousa; e 18,00m. (dezoito metros) de fundo, limitando-se com o Lote 23. Inscrição cadastral nº 01.01.0068.0025.000.

" Conforme a certidão de matrícula nº 20.586 emitida pelo CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BALSAS/MA EMITIDA EM 28 DE NOVEMBRO DE 2021

Taxa Mensal Condomínio (se houver)	NÃO SE APLICA
Valor Anual IPTU (se houver)	R\$ 456,02

AVALIAÇÃO

PRESENTE NO ANEXO I DESTE DOCUMENTO

MACROLOCALIZAÇÃO



MICROLOCALIZAÇÃO





PONTOS DE ATENÇÃO E OBSERVAÇÕES

VERDE: Aspecto benéfico para a garantia e, consequentemente, operação.
AMARELO: Aspecto de alerta para a garantia e, consequentemente, operação.
VERMELHA: Aspecto prejudicial a operação, pois indisponibiliza a garantia.

Legenda

Área Construída Do Imóvel

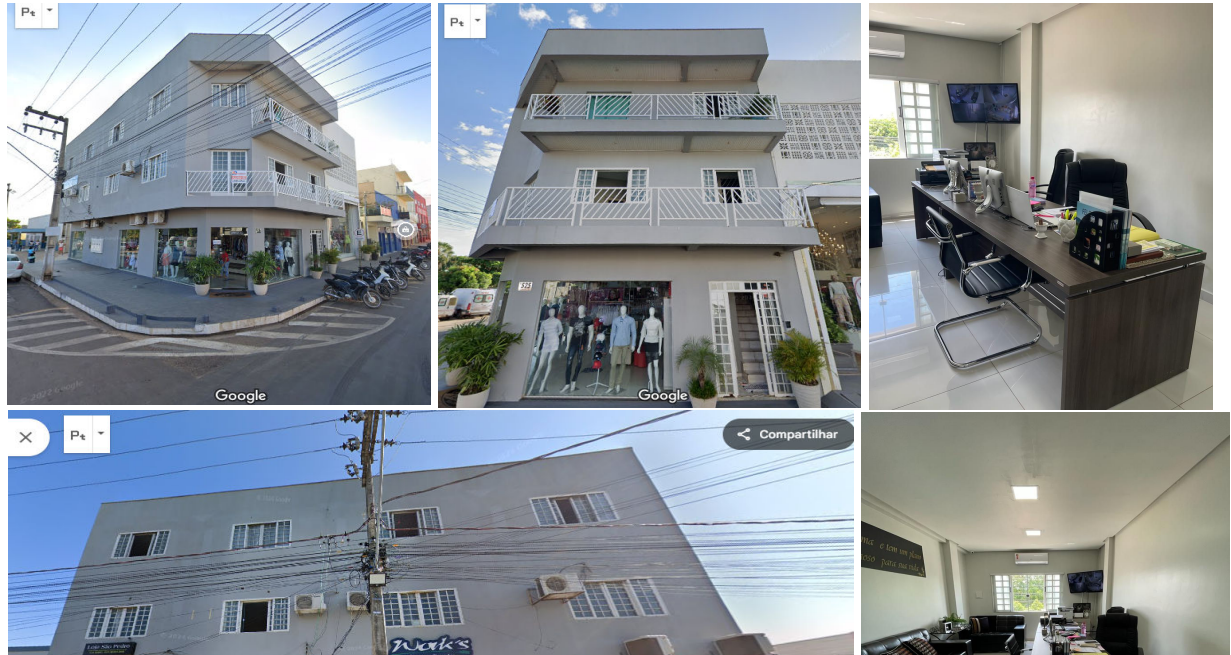
Área construída considerada
450,00m²

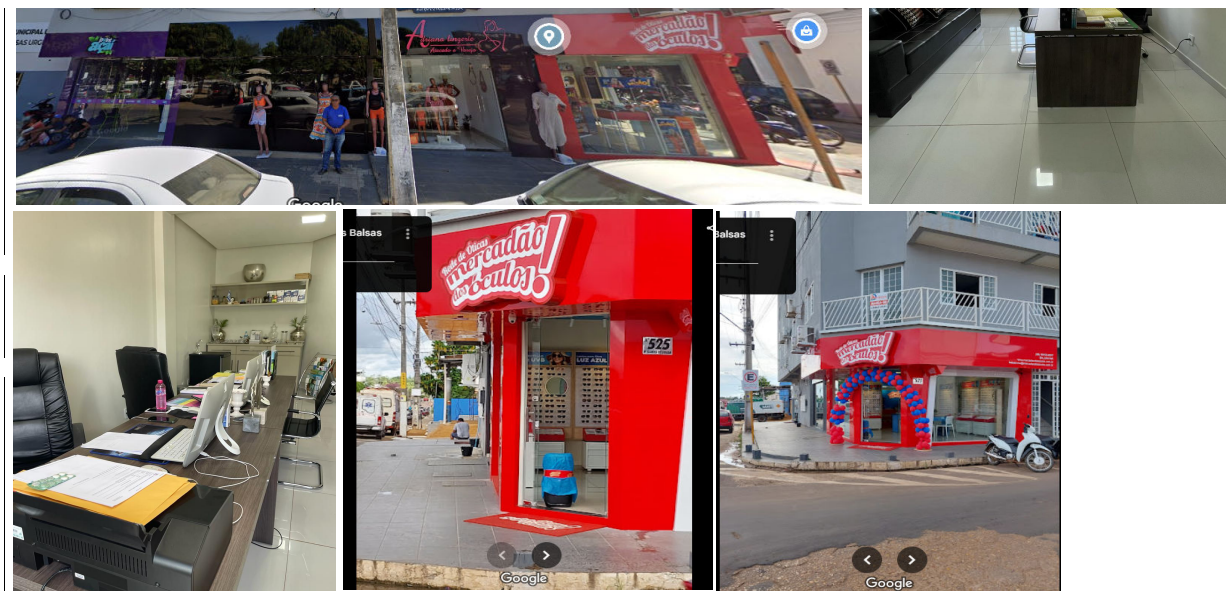
Área construída obtida via
VERIFICADO ATRAVÉS DO GOOGLE EARTH , ESTIMATIVA REALIZADA COM BASE DO TELHADO

OBSERVAÇÕES:

- Por se tratar de um imóvel comercial de bom padrão construtivo situado em um município interiorano com pouco número de habitantes, via Método Comparativo não conseguimos encontrar nenhuma amostra similar a garantia de modo a respeitar especialmente sua localização privilegiada na cidade, padrão construtivo da benfeitoria e dimensões do terreno. Constatamos uma pequena quantidade de anúncios de imóveis comerciais em nossa pesquisa de mercado, e os poucos que encontramos não se assemelhavam ao objeto de estudo em pelo menos um dos quesitos retromencionados. Diante disso, procedemos com a valoração da garantia pelo Método Evolutivo.
- Por se tratar de imóvel valorado pelo Método Evolutivo, aplicamos o Fator Depreciação em função do padrão construtivo, estado de conservação e tipologia do imóvel, através do Coeficiente de Ross-Heidecke (K), encontrado por equação normatizada. O valor de K é calculado através das características consideradas para o imóvel e multiplicado pelo valor do CUB fornecido por tabela do SINDUSCON da localidade, a fim de adequar seu valor para a realidade do imóvel.

FOTOS





RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: Túlio Novato de Oliveira Santos

CREA: 1022061852 D-GO

ANEXO I

IMÓVEL AVALIADO - PRÉDIO COMERCIAL SITUADO À RUA GOMES DE SOUSA, Nº 525, QUADRA 68, LOTE 25, SETOR 1 (01), CENTRO, EM BALSAS/MA								
Análise de Garantia								
Método de Avaliação:		Evolutivo						
1ª ETAPA - Valor de Avaliação do Terreno								
Identificação Amostra	Tipo	Localização	Preço Anunciado	Metragem	Fator Oferta	R\$ / m²	Link Anúncio	
A01	Lote	Rua Dr. Irineu Alcides Bays, S/N - Setor Industrial	R\$ 1.000.000,00	300,00 m²	0,90	R\$ 3.000,00 / m²	https://www.lopes.com.br/	
A02	Lote	Avenida Contorno, 2795 - Setor Industrial	R\$ 350.000,00	600,00 m²	0,90	R\$ 525,00 / m²	https://www.lopes.com.br/	
A03	Lote	Rua Coronel Silva Neto, 577 - Centro	R\$ 430.000,00	525,81 m²	0,90	R\$ 736,01 / m²	https://www.lopes.com.br/	
A04	Lote	Rua Recife, S/N - Setor Industrial	R\$ 250.000,00	300,00 m²	0,90	R\$ 750,00 / m²	https://www.lopes.com.br/	
A05	Lote	Rua Humberto de Campos, 354A - Centro	R\$ 1.470.000,00	509,00 m²	0,90	R\$ 2.599,21 / m²	https://www.lopes.com.br/	
A06	Lote	Rua Humberto de Campos, 354A - Centro	R\$ 1.300.000,00	430,00 m²	0,90	R\$ 2.720,93 / m²	https://www.lopes.com.br/	
A07	Lote	Rua Humberto de Campos, 354A - Centro	R\$ 700.000,00	240,00 m²	0,90	R\$ 2.625,00 / m²	https://www.lopes.com.br/	
A08	Lote	Rua Não Informada - Centro	R\$ 220.000,00	90,00 m²	0,90	R\$ 2.200,00 / m²	http://www.sportelacorreta.com.br/	
A09	Lote	Rua Onze de Julho, S/N - Centro	R\$ 320.000,00	427,50 m²	0,90	R\$ 673,68 / m²	http://www.sportelacorreta.com.br/	
A10	Lote	Rua Coelho Neto, 431 - Centro	R\$ 600.000,00	454,72 m²	0,90	R\$ 1.187,54 / m²	http://www.sportelacorreta.com.br/	
						Valor Médio	R\$ 1.701,74 / m²	
						Valor Mediano	R\$ 1.693,77 / m²	
						Fator de Homogeneização:	30,00%	
						Limite Superior:	R\$ 2.212,26 / m²	
						Limite Inferior:	R\$ 1.191,22 / m²	
Amostra Homogeneizada:								
Identificação Amostra	Tipo	Localização	Preço Anunciado	Metragem	Fator Oferta	R\$ / m²	Link Anúncio	
A08	Lote	Rua Não Informada - Centro	R\$ 220.000,00	90,00 m²	0,90	R\$ 2.200,00 / m²	http://www.sportelacorreta.com.br/	
						Valor Médio	R\$ 2.200,00 / m²	
						Valor Mediano	R\$ 2.200,00 / m²	
						Valor m² Considerado:	R\$ 2.200,00	
						Metragem Terreno (m²):	144,00 m²	
Valor do Terreno			R\$ 316.800,00					
2ª ETAPA - Valor de Avaliação da Construção								
Tipo da Construção Considerado	Padrão da Construção Considerado							
PP	Normal							
Fonte CUB	Referência (Mês/Ano)							
Sinduscon/MA	jan/25							
						Valor m² CUB:	R\$ 1.907,27	
						Coefficiente de Ross-Heidecke ou Fator Depreciação (K):	0,79575510	
						Valor m² com Depreciação da Construção:	R\$ 1.517,72	
						BDI:	18,00%	
						Valor m² Considerado:	R\$ 1.790,91	
						Metragem Construída (m²):	450,00 m²	
Valor da Construção			R\$ 805.909,23					
3ª ETAPA - Valor de Mercado Final								
Valor do Terreno			R\$ 316.800,00					
Valor da Construção			R\$ 805.909,23					
Valor de Avaliação de Mercado			R\$ 1.347.251,08					
4ª ETAPA - Valor de Avaliação Final da Garantia (Com Aplicação do Coeficiente de Liquidez)								
Valor de Avaliação de Liquidação Forçada			R\$ 842.705,55					
						Fator de Comercialização	1,20	
						Imóvel possui excelente localização comercial na região mais centralizada do município, o que o torna bastante atrativo aos olhos de potenciais compradores e investidores.		
						Coefficiente de Liquidez	62,55%	

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: Túlio Novato de Oliveira Santos

CREA: 1022061852 D-GO