

DATA: 7 de março de 2025

# LAUDO DE AVALIAÇÃO - OPERAÇÃO 8327



## DADOS IMÓVEL

Área Total do Terreno (m <sup>2</sup> )	9,48
Área Privativa ou Construída (m <sup>2</sup> )	65,99
Endereço Completo	SALAS COMERCIAIS N°S 1203 E 1204 DO CONDOMÍNIO BUENA VISTA OFFICE DESIGN, SITUADO À AVENIDA T-4, N° 619, QUADRA 141, LOTE 4/5, SETOR BUENO
Cidade/UF	Goiânia - GO
CEP	74230-035

### Descrição:

IMÓVEL: Sala comercial n. 1203, localizada no BUENA VISTA OFFICE DESIGN, situado na Avenida T-4, Quadra 141, Lote 4/5, Setor Bueno, nesta cidade de Goiânia/GO, com área privativa de 10,66m<sup>2</sup>. Área de uso comum de 0,008123m<sup>2</sup> e área total de 0,01472123m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe no terreno a sua cota como a fração ideal de 4,4948m<sup>2</sup> ou de 0,311203%. DESIGNAÇÃO: IMÓVEL: Sala comercial n. 1204, localizada no BUENA VISTA OFFICE DESIGN, situado na Avenida T-4, Quadra 141, Lote 4/5, Setor Bueno, nesta cidade de Goiânia/GO, com área privativa de 33,31m<sup>2</sup>. Área de uso comum de 0,004566m<sup>2</sup> e área total de 0,0378666m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe no terreno a sua cota como a fração ideal de 1,7873m<sup>2</sup> ou de 0,31915401%. DESIGNAÇÃO:

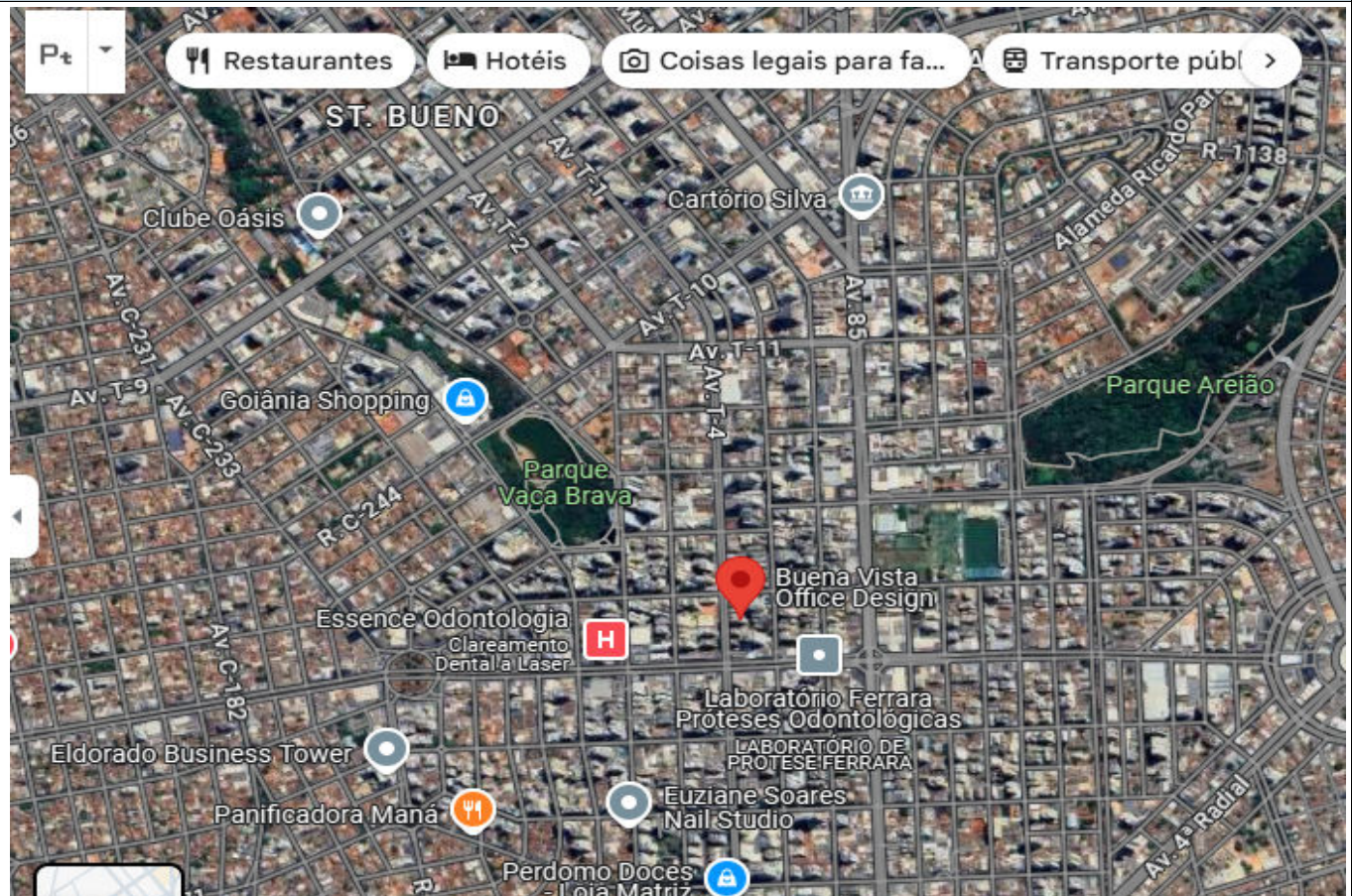
Imóvel perfeitamente descrito e caracterizado nas matrículas 302.922 (CNM: 026013.2.0302922-97) e 302.904 (CNM: 026013.2.0302904-54) do Livro 2 - Registro Geral do REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DA COMARCA DE GOIÂNIA-GO, dispensando-se aqui sua descrição, nos termos do artigo 2º da Lei 7.433/85.

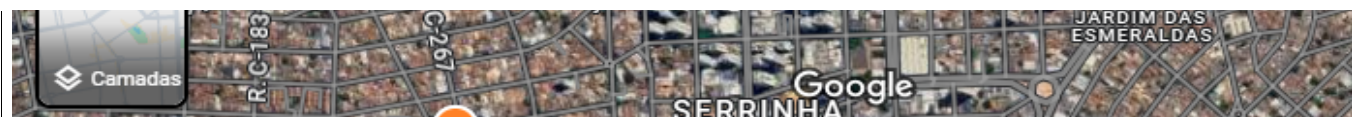
Taxa Mensal Condomínio (se houver)	R\$	1.031,08
Valor Anual IPTU (se houver)	R\$	2.216,06

## AVALIAÇÃO

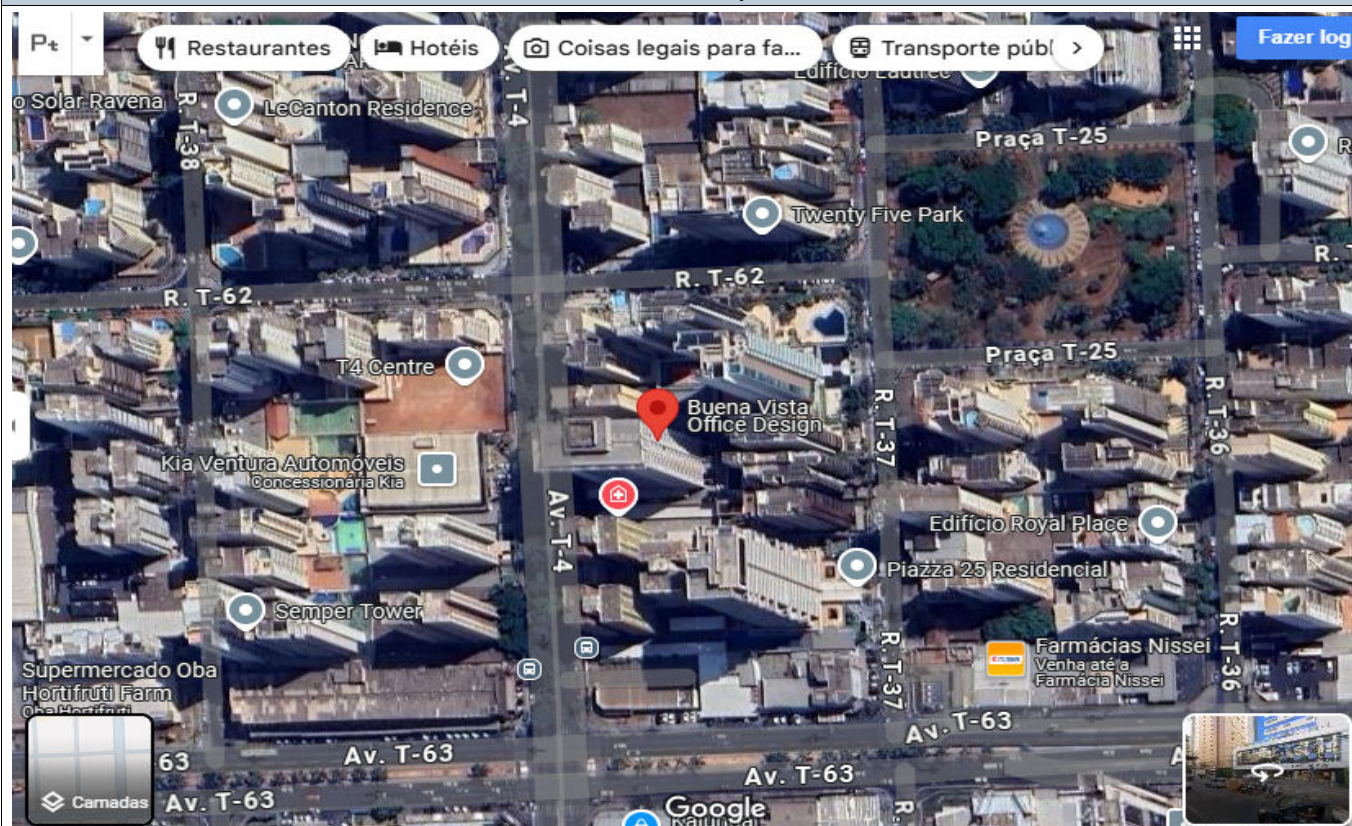
# PRESENTE NO ANEXO I DESTE DOCUMENTO

## MACROLOCALIZAÇÃO





#### MICROLOCALIZAÇÃO

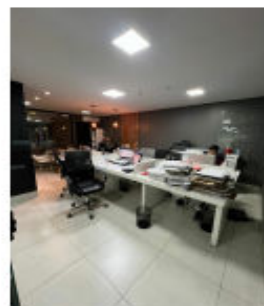
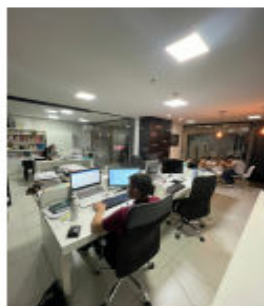


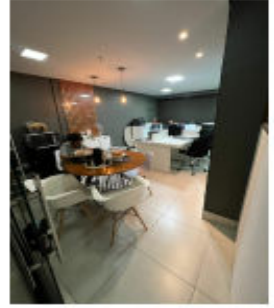
#### PONTOS DE ATENÇÃO E OBSERVAÇÕES

##### OBSERVAÇÕES:

- A se perceber pelas fotos do imóvel, temos que as Salas 1203 e 1204 do Buena Vista Office Design se encontram atualmente unificadas fisicamente e com um único acesso ativo, indicando assim se tratar de um único imóvel e por esse motivo toda a análise da garantia foi feita de tal forma.
- Caso a operação evolua, sugere-se o remembramento das salas em uma só matrícula e a averbação de suas respectivas construções, a fim de facilitar a execução da garantia, caso seja necessário.
  - Caso não se prossiga com a unificação das matrículas, em caso de execução da garantia, será necessária a edificação de uma separação física das salas por meio de alguma parede, o que certamente dificultará ou virá a tornar mais oneroso todo o procedimento extrajudicial de execução.
- Em meio a realização da pesquisa de mercado, encontramos um anúncio de venda da garantia no seguinte [LINK](#). De acordo com o anúncio, **imóvel está à venda por R\$900.000,00**. Em caso de evolução da operação, necessário averiguar junto ao cliente os motivos para estar colocando imóvel à venda.

#### FOTOS





## RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: Túlio Novato de Oliveira Santos

CREA: 1022061852 D-GO

# ANEXO I

IMÓVEL AVALIADO - SALAS COMERCIAIS NºS 1203 E 1204 DO CONDOMÍNIO BUENA VISTA OFFICE DESIGN, SITUADO À AVENIDA T-4, Nº 619, QUADRA 141, LOTE 4/5, SETOR BUENO, EM GOIÂNIA/GO.							
Análise de Garantia							
Método de Avaliação:		Comparativo					
Identificação Amostra	Tipo	Localização	Preço Anunciado	Metragem	Fator Oferta	R\$ / m²	Link Anúncio
A01	Sala Comercial	Buena Vista Office Design - Avenida T-4, 619	R\$ 800.000,00	78,06 m²	0,90	R\$ 9.223,67 / m²	<a href="https://www.vivareal.com.br">https://www.vivareal.com.br</a>
A02	Sala Comercial	Buena Vista Office Design - Avenida T-4, 619	R\$ 450.000,00	40,00 m²	0,90	R\$ 10.125,00 / m²	<a href="https://www.zapimoveis.com.br">https://www.zapimoveis.com.br</a>
A03	Sala Comercial	Connect Park Business - Avenida T-12, 35	R\$ 575.000,00	49,52 m²	0,90	R\$ 10.450,32 / m²	<a href="https://go.olk.com.br/grands">https://go.olk.com.br/grands</a>
A04	Sala Comercial	Connect Park Business - Avenida T-12, 35	R\$ 450.000,00	37,11 m²	0,90	R\$ 10.913,50 / m²	<a href="https://go.olk.com.br/grands">https://go.olk.com.br/grands</a>
A05	Sala Comercial	Edifício Focus Business Center - Avenida T-2, 471	R\$ 370.000,00	33,00 m²	0,90	R\$ 10.090,91 / m²	<a href="https://www.zapimoveis.com.br">https://www.zapimoveis.com.br</a>
A06	Sala Comercial	Edifício Focus Business Center - Avenida T-2, 471	R\$ 380.000,00	38,94 m²	0,90	R\$ 8.782,74 / m²	<a href="https://www.zapimoveis.com.br">https://www.zapimoveis.com.br</a>
A07	Sala Comercial	Edifício Walk Bueno Business - Rua T-30, 2515	R\$ 530.000,00	44,69 m²	0,90	R\$ 10.673,53 / m²	<a href="https://go.olk.com.br/grands">https://go.olk.com.br/grands</a>
A08	Sala Comercial	Edifício Walk Bueno Business - Rua T-30, 2515	R\$ 595.000,00	47,18 m²	0,90	R\$ 11.350,15 / m²	<a href="https://go.olk.com.br/grands">https://go.olk.com.br/grands</a>
A09	Sala Comercial	Edifício Walk Bueno Business - Rua T-30, 2515	R\$ 900.000,00	48,00 m²	0,90	R\$ 16.875,00 / m²	<a href="https://go.olk.com.br/grands">https://go.olk.com.br/grands</a>
						Valor Médio	R\$ 10.942,76 / m²
						Valor Mediano	R\$ 10.450,32 / m²
						Fator de Homogeneização:	30,00%
						Limite Superior:	R\$ 14.225,59 / m²
						Limite Inferior:	R\$ 7.659,93 / m²
<b>Amostra Homogeneizada:</b>							
Identificação Amostra	Tipo	Localização	Preço Anunciado	Metragem	Fator Oferta	R\$ / m²	Link Anúncio
A01	Sala Comercial	Buena Vista Office Design - Avenida T-4, 619	R\$ 800.000,00	78,06 m²	0,90	R\$ 9.223,67 / m²	<a href="https://www.vivareal.com.br">https://www.vivareal.com.br</a>
A02	Sala Comercial	Buena Vista Office Design - Avenida T-4, 619	R\$ 450.000,00	40,00 m²	0,90	R\$ 10.125,00 / m²	<a href="https://www.zapimoveis.com.br">https://www.zapimoveis.com.br</a>
A03	Sala Comercial	Connect Park Business - Avenida T-12, 35	R\$ 575.000,00	49,52 m²	0,90	R\$ 10.450,32 / m²	<a href="https://go.olk.com.br/grands">https://go.olk.com.br/grands</a>
A04	Sala Comercial	Connect Park Business - Avenida T-12, 35	R\$ 450.000,00	37,11 m²	0,90	R\$ 10.913,50 / m²	<a href="https://go.olk.com.br/grands">https://go.olk.com.br/grands</a>
A05	Sala Comercial	Edifício Focus Business Center - Avenida T-2, 471	R\$ 370.000,00	33,00 m²	0,90	R\$ 10.090,91 / m²	<a href="https://www.zapimoveis.com.br">https://www.zapimoveis.com.br</a>
A06	Sala Comercial	Edifício Focus Business Center - Avenida T-2, 471	R\$ 380.000,00	38,94 m²	0,90	R\$ 8.782,74 / m²	<a href="https://www.zapimoveis.com.br">https://www.zapimoveis.com.br</a>
A07	Sala Comercial	Edifício Walk Bueno Business - Rua T-30, 2515	R\$ 530.000,00	44,69 m²	0,90	R\$ 10.673,53 / m²	<a href="https://go.olk.com.br/grands">https://go.olk.com.br/grands</a>
A08	Sala Comercial	Edifício Walk Bueno Business - Rua T-30, 2515	R\$ 595.000,00	47,18 m²	0,90	R\$ 11.350,15 / m²	<a href="https://go.olk.com.br/grands">https://go.olk.com.br/grands</a>
						Valor Médio	R\$ 10.201,23 / m²
						Valor Mediano	R\$ 10.287,66 / m²
						Coefficiente de Liquidez:	69,85%
						Valor m² Mercado:	R\$ 10.201,23
						Valor m² Líquido:	R\$ 7.125,56
						Metragem Garantia (m²):	65,99 m²
Valor de Avaliação de Mercado			R\$ 673.179,06				
Valor de Avaliação de Liquidação Forçada			R\$ 470.215,57				

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: Túlio Novato de Oliveira Santos

CREA: 1022061852 D-GO