

DATA: 20 de julho de 2023

LAUDO DE AVALIAÇÃO - OPERAÇÃO 2310



DADOS IMÓVEL

Área Total do Terreno (m ²)	2.958,69
Área Privativa ou Construída (m ²)	1.000,00
Endereço Completo	AVENIDA TANNER DE MELO, ESQUINA COM AVENIDA JATAÍ, S/N, QUADRA 10, LOTE 01, PARQUE INDUSTRIAL APARECIDA VICE-PRESIDENTE JOSÉ DE ALENCAR
Cidade/UF	Aparecida de Goiânia - GO
CEP	74993-500

Descrição:

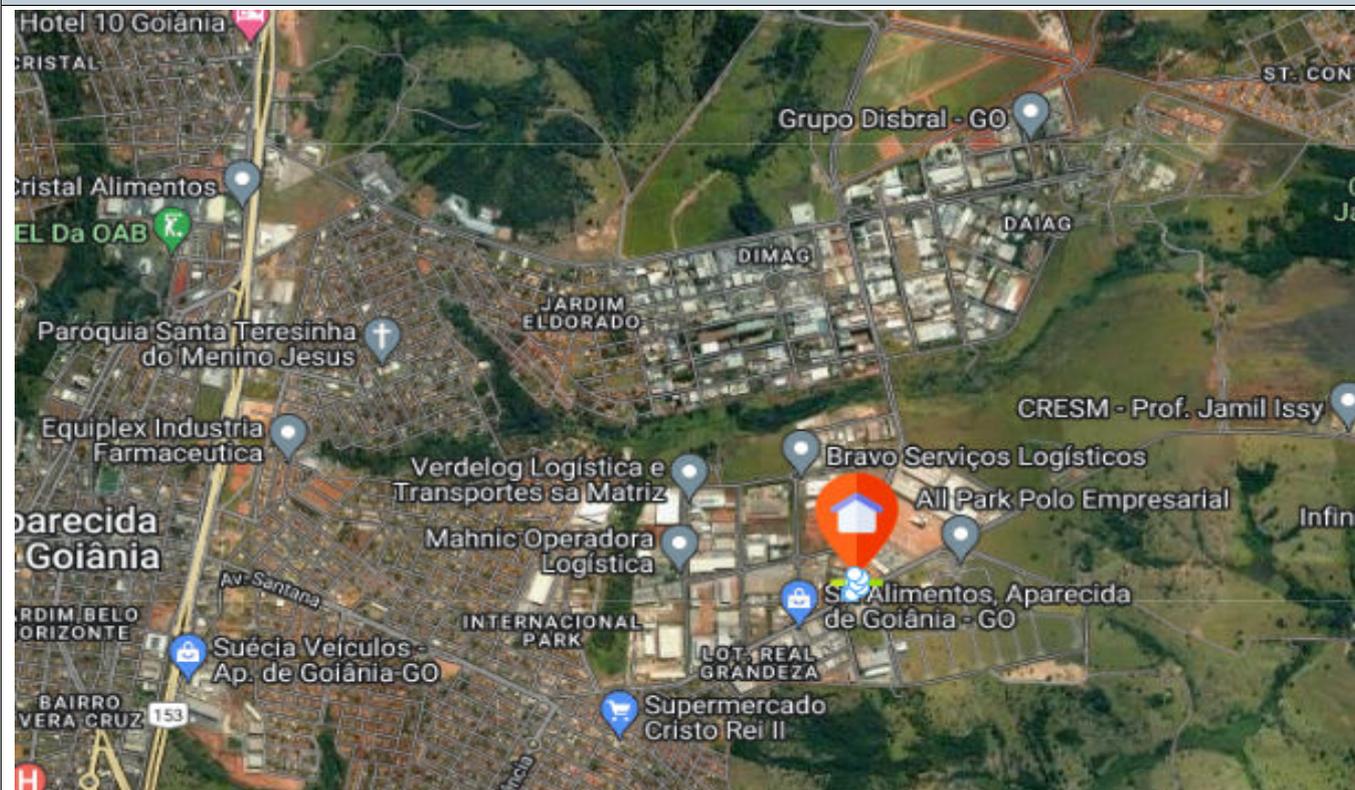
LOTE 01 da QUADRA 10 do loteamento PARQUE INDUSTRIAL APARECIDA VICE-PRESIDENTE JOSÉ DE ALENCAR, na comarca, município e distrito da cidade de Aparecida de Goiânia/GO, com a área de 2.958,69 metros quadrados; sendo 99,42 metros de frente para a Avenida Jataí; pelos fundos 61,38 metros com a Avenida Tanner de Melo; pela direita 38,35 metros mais 36,00 metros mais 26,68 metros com os lotes 02 e 03; e pelo chanfro 10,45 metros em curva. Tais informações estão perfeitamente descritas e caracterizadas na matrícula 282.548 do Serviço do Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas de Aparecida de Goiânia/GO.

Taxa Mensal Condomínio (se houver)	NÃO SE APLICA
Valor Anual IPTU (se houver)	R\$ 5.198,70

AVALIAÇÃO

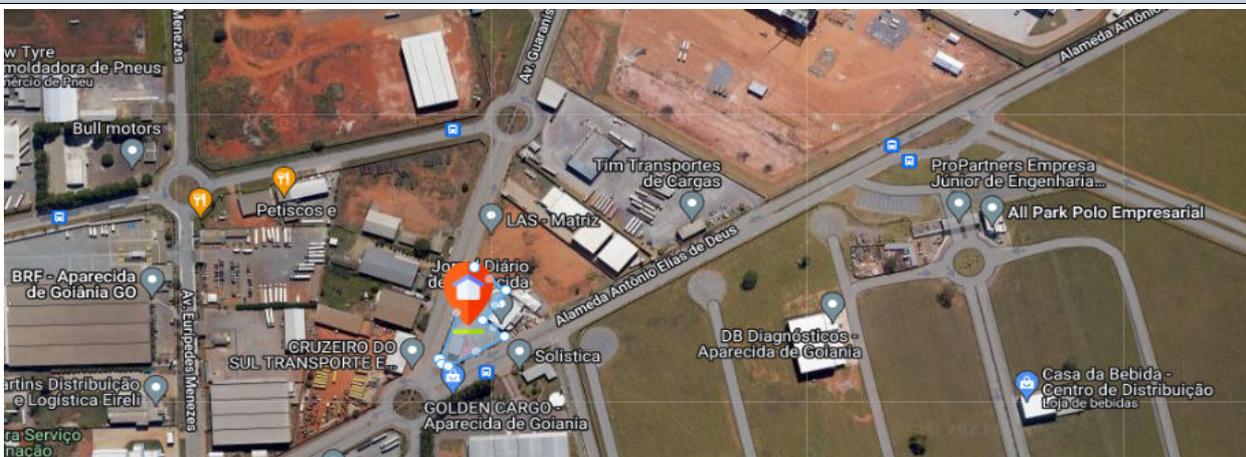
PRESENTE NO ANEXO I DESTE DOCUMENTO

MACROLOCALIZAÇÃO





MICROLOCALIZAÇÃO



PONTOS DE ATENÇÃO E OBSERVAÇÕES

Pontos de Atenção

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

Legenda



Área Construída Do Imóvel

Área construída considerada
1.000,00m²

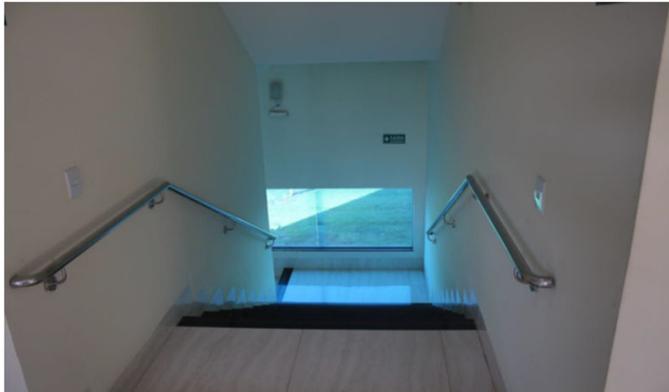
Área construída obtida via

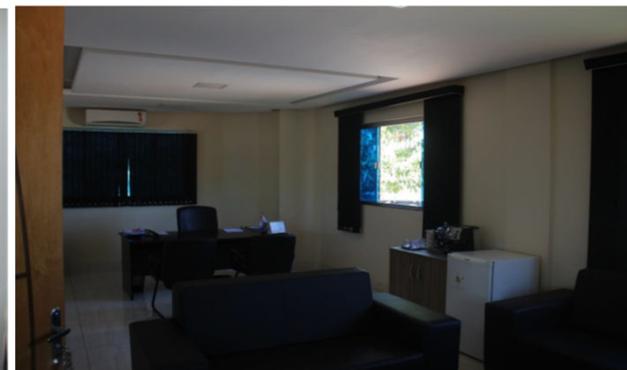
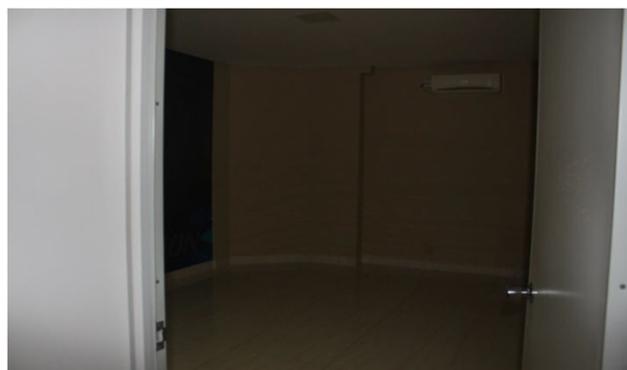
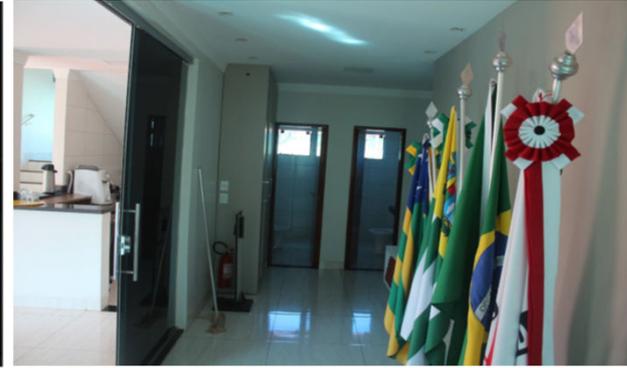
Estimada via Google Maps de acordo com delimitado do telhado das benfeitorias edificadas sobre o lote

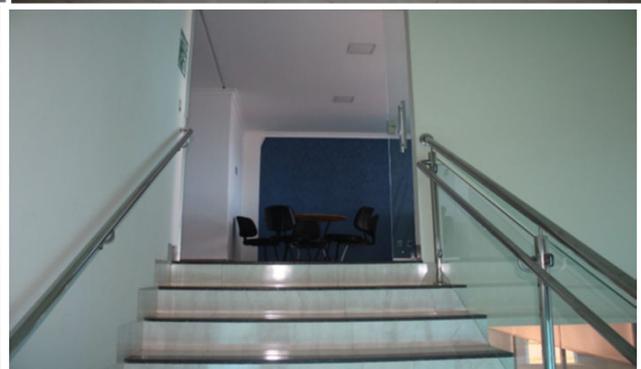
OBSERVAÇÕES:

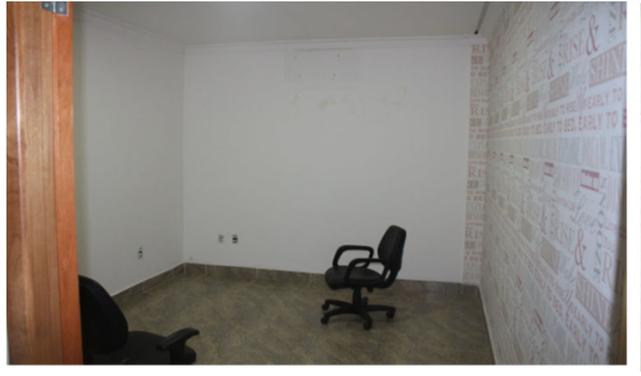
- De acordo com delimitações do terreno ocupado pela garantia, é possível constatar que existem dois tipos de benfeitorias sobre o mesmo: um prédio comercial de alvenaria na porção mais frontal do lote, e nos fundos uma edificação que mais se assemelha a um galpão. Devido a peculiaridade de estarmos diante de um imóvel com dois tipos diferentes de benfeitorias sobre um grande terreno, é inviável avaliar sua totalidade via Método Comparativo Direto de Dados do Mercado devido a impossibilidade de encontramos amostras nesta mesma região industrial com características similares em termos de benfeitorias e propriedades do lote. Com isso, optamos por avaliar a garantia pelo Método Evolutivo, tomando o cuidado de avaliar separadamente cada uma das benfeitorias existentes sobre o terreno, aplicando diferentes valores de m² para cada uma dessas construções, levando em conta suas respectivas tipologias e padrão construtivo.
 - Documento de IPTU do imóvel não identifica de maneira detalhada a área construída de cada benfeitoria existente sobre o terreno, apenas informa que sobre o terreno existe uma área edificada total de 1.065,51m². Diante disso, optamos por prosseguir com nossa análise estimando a área construída de cada edificação com auxílio da ferramenta de medição de área do Google Maps, conforme delimitações dos telhados de cada uma dessas construções. Estimamos, portanto, que o prédio em alvenaria situado na parte frontal do lote possui uma área construída de aproximadamente 700,00m² (233,33m² para cada um dos três pavimentos que compõem a edificação), enquanto o galpão na parte traseira do lote possui aproximadamente 300,00m².
 - Dentro da concepção do Método Evolutivo, vale informar que não encontramos amostras de terrenos à venda em todo o Parque Industrial Aparecida Vice-Presidente José de Alencar, e por esse motivo recorremos a busca de amostras de lotes de tamanho similar ao do imóvel avaliado no polo industrial vizinho (Distrito Agroindustrial de Aparecida de Goiânia), o que é permitido levando em conta que as duas regiões são literalmente uma do lado da outra e respeitam, portanto, o raio limite (1.500m) de busca por amostras dessa tipologia, de acordo com nossos critérios de análise. Ainda assim, conseguimos encontrar 3 amostras de terrenos, que no caso é um número considerado insatisfatório de acordo com nossos critérios de análise, mas que podemos considerar como sendo aceitáveis para conclusão da nossa avaliação tendo em vista que tais amostras possuem valores de m² muito homogêneos entre si, garantindo certa segurança para a valoração feita do lote.

FOTOS









ANEXO I

IMÓVEL AVALIADO - GALPÃO E PRÉDIO COMERCIAL SITUADOS À AVENIDA TANNER DE MELO, ESQUINA COM AVENIDA JATAÍ, S/N, QUADRA 10, LOTE 01, PARQUE INDUSTRIAL APARECIDA VICE-PRESIDENTE JOSÉ DE ALENCAR, EM APARECIDA DE GOIÂNIA/GO							
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	Terreno	Rua Não Informada - Distrito Agroindustrial de Aparecida de Goiânia	R\$ 1.800.000,00	4.952,87 m²	0,90	R\$ 327,08 / m²	https://go.olx.com.br/grand
A02	Terreno	Rua Paracanas - Distrito Agroindustrial de Aparecida de Goiânia	R\$ 1.500.000,00	4.035,00 m²	0,90	R\$ 334,57 / m²	https://www.62imoveis.com
A03	Terreno	Via Primária Dois - Distrito Agroindustrial de Aparecida de Goiânia	R\$ 1.100.000,00	3.400,00 m²	0,90	R\$ 291,18 / m²	https://www.vivareal.com.br
						Valor Médio	R\$ 317,61 / m²
						Valor Mediano	R\$ 327,08 / m²
						Fator de Homogeneização:	30,00%
						Limite Superior:	R\$ 412,89 / m²
						Limite Inferior:	R\$ 222,33 / m²
Amostra Homogeneizada:							
Identificação Amostra	Tipo	Localização	Preço Anunciado	Metragem	Fator Oferta	R\$ / m²	Link Anúncio
A01	Terreno	Rua Não Informada - Distrito Agroindustrial de Aparecida de Goiânia	R\$ 1.800.000,00	4.952,87 m²	0,90	R\$ 327,08 / m²	https://go.olx.com.br/grand
A02	Terreno	Rua Paracanas - Distrito Agroindustrial de Aparecida de Goiânia	R\$ 1.500.000,00	4.035,00 m²	0,90	R\$ 334,57 / m²	https://www.62imoveis.com
A03	Terreno	Via Primária Dois - Distrito Agroindustrial de Aparecida de Goiânia	R\$ 1.100.000,00	3.400,00 m²	0,90	R\$ 291,18 / m²	https://www.vivareal.com.br
						Valor Médio	R\$ 317,61 / m²
						Valor Mediano	R\$ 327,08 / m²
						Valor m² Considerado:	R\$ 317,61
						Metragem Terreno (m²):	2.958,69 m²
Valor do Terreno		R\$ 939.711,55					
2ª ETAPA - Valor de Avaliação da Construção (PRÉDIO COMERCIAL DE ALVENARIA)							
Tipo da Construção Considerado		Padrão da Construção Considerado					
CAL		Normal					
Fonte CUB		Referência (Mês/Ano)					
Sinduscon/GO		jun/23					
						Valor m² CUB:	R\$ 2.093,18
						BDI:	18,00%
						Valor m² Considerado:	R\$ 2.469,95
						Metragem Construída (m²):	700,00 m²
Valor da Construção (PRÉDIO COMERCIAL DE ALVENARIA)		R\$ 1.728.966,68					
3ª ETAPA - Valor de Avaliação da Construção (GALPÃO COMERCIAL)							
Tipo da Construção Considerado		Padrão da Construção Considerado					
GI		Indiferente					
Fonte CUB		Referência (Mês/Ano)					
Sinduscon/GO		jun/23					
						Valor m² CUB:	R\$ 1.032,08
						BDI:	18,00%
						Valor m² Considerado:	R\$ 1.217,85
						Metragem Construída (m²):	300,00 m²
Valor da Construção (GALPÃO COMERCIAL)		R\$ 365.356,32					
4ª ETAPA - Valor de Mercado Final							
Valor do Terreno		R\$ 939.711,55					
Valor da Construção (PRÉDIO COMERCIAL DE ALVENARIA)		R\$ 1.728.966,68					
Valor da Construção (GALPÃO COMERCIAL)		R\$ 365.356,32					
Valor de Avaliação de Mercado		R\$ 3.034.034,55					
5ª ETAPA - Valor de Avaliação Final da Garantia (Com Aplicação do Coeficiente de Liquidez)							
						Fator de Comercialização	1,00
						Coefficiente de Liquidez	76,25%
Valor de Avaliação de Liquidação Forçada		R\$ 2.313.451,34					

CARLOS HENRIQUE AIRES DA COSTA
 CRECI-GO 19858
 CNAI-11240