LAUDO DE MERCADOLOGICO DE IMÓVEL COMERCIAL

Solicitante: CILIGAS INDUSTRIA E TECNOLOGIA DO GAS LTDA.

CNPJ nº 06.167.278/0001-34

Inscrição estadual nº20.096.760-6

Rua Padre João Damasceno, Lagoa Nova nº 1295 - CEP 59075 - 760 Natal/RN.

Celular: (84)99921-9630

Wpp: (84)99481-9053

Telefone:(84)33463900

Data de emissão: Natal, 11 de Fevereiro de 2026

1. Identificação do Objeto da Avaliação

Terreno 1.120,00 m^2.

Área de Legalização e Ampliação 204,86 m^2.

Área de Legalização de Reforma 540,00 m^2.

Área Averbada 540,00 m^2.

Área Total 744,86 m^2.

Numeros de pavimentos: 02

Edificio comercial construido em sistema de alveraria comum com dois pavimentos.

Cobertura: Telha de microcimento fechada por platibanda, laje pre-moldada, pintura tinta lavavel, instalações eletricas, hidraulicas, sanitaria, rede de esgoto.

Piso inferior: casa de lixo, guarita, sala de espera, lavabo, recepção, sala 01, sala de computação, sala de reunião,, cantina, material eletrico, materiais diversos, material de expediente, sala do diretor do ensino,sala do diretor geral,varanda, apoio da varanda,

Digitalizado com CamScanner

PJe Documento assinado eletronicamente por FRANCISCO AILSON DANTAS DA SILVA, em 28/05/2026, às 15:41:35 - 35843df

banheiro, sala 02, sala 03, banheiro feminino, banheiro adaptado unissex, banheiro masculino, banheiro adaptado, piscina, estacionamento.

Piso superior: 03 salas desativadas com banheiro, varanda e sala 04.

No Total 13 salas podendo chegar tranquilo a 18 a 20 salas.

Imovel extremamente lagalizado com todas licenças legais.

Alvará nº 540/2020

Habite-se nº 529/2020

Certidão de caracteristicas nº 528/2020

Requirimentos, ART/RRT, certidões negativas, titulo de prioridade, CD com arquivos, Corpo de Bombeiros, **ESCRITURA PUBLICA DE COMPRA E VENDA DO IMOVÉL DE MATRICULÁ N º 62.422 EXPEDIDA PELO 6º OFICIO DE NOTAS DA COMARCA DE NATAL/RN.**

2. Objetivo da Avaliação

Determinar o **valor de mercado** do imóvel descrito, com base em parecer técnico, para fins de conhecimento pelo solicitante.

3. Nível de Rigor e Precisão

- **Nível em rigor:** Parecer Técnico.
- **Nível de precisão:** Os procedimentos técnicos empregados neste laudo foram elaborados de acordo com os critérios estabelecidos pelas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – especificamente a norma ABNT NBR 146532 (Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos).

4. Caracterização do Imóvel

Edificio comercial construido em sistema de alveraria comum com dois pavimentos.

Cobertura: Telha de microcimento fechada por platibanda, laje pre-moldada, pintura tinta lavavel, instalações eletricas, hidraulicas, sanitaria, rede de esgoto.

Piso inferior: casa de lixo, guarita, sala de espera, lavabo, recepção, sala 01, sala de computação, sala de reunião,, cantina, material eletrico, materiais diversos, material de expediente, sala do diretor do ensino,sala do diretor geral,varanda, apoio da varanda, banheiro, sala 02, sala 03, banheiro feminino, banheiro adaptado unissex, banheiro masculino, banheiro adaptado, piscina, estacionamento.

Piso superior: 03 salas desativadas com banheiro, varanda e sala 04.

No Total 13 salas.

5. Introdução e Responsável Técnico

Digitalizado com CamScanner

PJe Documento assinado eletronicamente por FRANCISCO AILSON DANTAS DA SILVA, em 28/05/2026, às 15:41:35 - 35843df

O Sr. Ricardo José Ferreira, corretor de imóveis inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 17ª Região (CRECI 17ª Região) sob o nº 6606, foi contratado para a elaboração do presente laudo técnico, com as considerações a seguir:

- O imóvel avaliado foi considerado livre e desembaraçado de ônus ou responsabilidades de qualquer natureza, foro ou penhor, inclusive hipoteca.
- O corretor responsável utilizou os dados fornecidos pelo solicitante e pelo proprietário, assumindo-os como verdadeiros.
- O escopo do trabalho limita-se à determinação do valor de mercado do objeto avaliado; não se responsabiliza por eventuais perdas ou danos que possam advir do uso deste laudo.

6. Metodologia de Avaliação

6.1 Método utilizado

Foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme previsto na norma ABNT NBR 14653-2. Trata-se de método que define o valor do imóvel pela comparação com imóveis semelhantes, ofertados ou negociados em período recente.

6.2 Procedimentos

- Seleção de imóveis comparáveis (amostras) similares ao objeto da avaliação, em localização, tipologia, área e características.
- Levantamento de dados de mercado, Zap Imoveis, Viva Real e Olx – oferta ou negociação recente — com coleta de informações de corretores atuantes na região.
- Análise das características do imóvel avaliado: área, tipologia, potencial construtivo, aproveitamento da área, padrão de acabamento, estado de conservação, dentre outros.
- Ajustes comparativos das amostras para refletir diferenças entre os imóveis comparados e o imóvel avaliado.
- Determinação do valor unitário aplicável ao imóvel objeto e cálculo do valor de alta valorização imobiliaria.
- Imovél ideal para escolas, clinicas, empresas, diversos fins comerciais.
- **Caracterização da Região**

7.1 Aspectos físicos gerais

- Ocupação: Alta.
- Bairro: Lagoa Nova – Natal/RN.
- Uso predominante: Comercial.

7.2 Infraestrutura urbana

- Iluminação pública: existente em todas as ruas.

Digitalizado com CamScanner

PJe Documento assinado eletronicamente por FRANCISCO AILSON DANTAS DA SILVA, em 28/05/2026, às 15:41:35 - 35843df

- Energia elétrica: presente em todas as vias.
- Telefone/Telefonia: existente.
- Rede de água potável: existente.
- Esgoto pluvial: existente.
- Esgoto sanitário: existente.
- Coleta de lixo: sistema de coleta regular (incluindo sistema seletivo).
- Sistema viário: ruas pavimentadas com calçamento ou asfalto, acessibilidade adequada.

7.3 Considerações adicionais

A localização do empreendimento é considerada adequada para habitação, com perfil residencial consolidado e infraestrutura urbana em pleno funcionamento, o que confere bom potencial de liquidez ao imóvel avaliado.

8. Análise de Mercado e Fundamentação do Valor

Estudo feito baseado em valores reais de imóveis à venda na localização e nas proximidades, podendo se variar a 10 % a mais ou 10 % a menos.
Para efeitos deste laudo, com base nas informações coletadas e nos procedimentos aplicados, concluiu-se por considerar o valor de mercado do imóvel avaliado como segue: imóveis a venda baseado nas plataformas de comercializações.

9. Conclusão

Diante dos procedimentos técnicos empregados, da diligência realizada e das condições do imóvel e da região, concluo que o **valor atual de mercado** do imóvel objeto deste laudo é de **R$ 4.800.000,00 (Quatro milhões e oitocentos mil reais)**.

10. Encerramento

Declaro que este laudo foi elaborado com observância das normas aplicáveis e com base em informações consideradas confiáveis, estando à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Natal/RN, 11 de fevereiro de 2026

Digitalizado com CamScanner

PJe Documento assinado eletronicamente por FRANCISCO AILSON DANTAS DA SILVA, em 28/05/2026, às 15:41:35 - 35843df

Ricardo José Ferreira
Corretor de Imóveis – CRECI nº 6606/ 17ª Região RN

Fls 1 2

Digitalizado com CamScanner

Documento assinado eletronicamente por FRANCISCO AILSON DANTAS DA SILVA, em 28/05/2026, às 15:41:35 - 35843df
https://pje.trt21.jus.br/pjekz/validacao/26052815392824500000025539401?instancia=1
Número do processo: 0000673-94.2025.5.21.0005
Número do documento: 26052815392824500000025539401