

*AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA*

*SOLICITANTE:*



*JARAGUÁ-GO, 03 DE NOVEMBRO DE 2.023*

## AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – FOLHA RESUMO

Quantidade de imóveis avaliados: 01 (um)

1 - **Solicitante:** [REDACTED]

2 - **Interessados:** [REDACTED]

3 - **Objetivo da avaliação:** Levantamento de Preço aproximado de Mercado do Imóvel;

4 - **Finalidade:** Partilha de Bens;

5 - **Endereço:** Rua Padre Manoel, Qda 24, Lt 06, Setor São Sebastião – Jaraguá-Go;

6 - **Objeto da avaliação:** Imóvel Residencial ( Casa e Terreno );

7 - **Pressupostos e Fatores Limitantes:** Caracterizados no item 6 abaixo;

8 – **Caracterização e Identificação do Imóvel:** Uma casa residencial com aproximadamente 120 m<sup>2</sup> na, Rua Padre Manoel, Qda 24, Lt 06, Setor Residencial São Sebastião, Jaraguá-GO, com terreno de 330 m<sup>2</sup> contendo 03 (três) quartos, sala, cozinha, banheiro social, área de serviços e garagem, piso cerâmico e forro em gesso; cercada por muros e portão. O imóvel encontra-se registrado no CRI-Cartório de Registro de Imóveis de Jaraguá com o número R-6-1095;

09 - **Método utilizado:** Método comparativo direto de dados de mercado;

10 - **Local e data da avaliação:** Jaraguá-Go., 03 de novembro de 2.023;

11 - **Valor aproximado do terreno:** R\$ 60.000,00 (noventa mil reais);

12 – **Valor aproximado da Construção:** 80m<sup>2</sup> x 1.100,00 – 30 % = 61.600,00 (área fechada);  
40 m<sup>2</sup> x 600,00 – 30 % = 16.800,00 (área aberta);  
80 m x 250,00 - 30 % = 16.000,00 (muro c/ 2.20 m);

13 - **Resultados da avaliação:** ( Construção e Terreno ) R\$ 154.400,00 (cento e cinquenta e quatro mil e quatrocentos reais) aproximadamente. Em função da idade do imóvel (30 anos), foi aplicado o percentual de 30 % (trinta por cento) na depreciação, referente à construção do imóvel avaliado.

## AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1- *Solicitante da Vistoria* – [REDACTED]

1.1 - *Data da Vistoria*: 31 / 10 / 2.023;

2 - *Interessado* : [REDACTED]

3 – *Objetivo*: Definir o valor aproximado de mercado do Imóvel proposto para avaliação;

4 – *Finalidade*: Partilhas de Bens;

5 - *Objeto da Avaliação*: Uma Casa Residencial com aproximadamente 120 m<sup>2</sup> de área construída e com terreno de 330 m<sup>2</sup>, contendo três quartos, sala, cozinha, banheiro social, área de serviços e garagem;

5.1 – *Ocupação do Imóvel* - O imóvel encontra-se temporariamente ocupado pelo proprietário;

6 - *Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes* - No desenvolvimento deste trabalho foram observadas algumas ressalvas: O Imóvel em estudo encontra-se em um Setor na periferia da cidade, mas com evolução constante no que se refere à residências. Este encontra-se localizado próximo a uma Avenida, Escolas, Delegacia de Polícia, Salão de Festas e vários comércios médio e de grande porte; entre outros estabelecimentos de baixo e médio valor comercial e residencial. O Imóvel, ora avaliado, não consta ônus e nem hipoteca. Portanto a avaliação é feita levando em conta o valor integral do imóvel, sem restrições, somando os valores de construção, terrenos, muros e outros valores agregados, mas ressaltando o tempo de existência da construção.

### **7 - Identificação e Caracterização dos Bens Avaliados**

7.1 – O Imóvel em estudo encontra-se registrado no CRI - Cartório de Registro de Imóveis na cidade de Jaraguá, com o número R-6-1095. Este está localizado na Rua Padre Manoel, Qda 24, Lt 06, Setor Residencial São Sebastião, em Jaraguá-GO, com terreno e construção acima, especificado. O mesmo encontra-se edificado uma construção com apenas um pavimento, contendo três quartos, sala, cozinha, áreas de serviços, banheiro social e garagem; com muros e portão eletrônico; piso em cerâmica e forro de gesso. Trata-se de uma região inserida na malha urbana do município de Jaraguá-Go, com infraestrutura completa, apresentando facilidade de acessos. O Setor onde está localizado este imóvel é formado por construções de médio a e baixo padrão construtivo; possuindo intensidade de tráfego de veículos e pedestres em condição normal. É dotado de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, assim como redes de água, energia elétrica, pavimentação asfáltica, telefone, Internet, entre outros.

### **8 - Diagnóstico do Mercado -**

O município de Jaraguá possui uma população de aproximadamente 50.000 habitantes. O Setor da cidade, onde se localiza o imóvel tem sido assistido por processo de revitalização pelos Órgãos Públicos. A quantidade de ofertas de bens similares é média e a absorção pelo mercado pode ser considerada normal. O imóvel avaliado encontra-se dentro dos padrões construtivos nas mediações do Setor da cidade. Assim sendo, o mesmo é similar aos encontrados para a formação da amostra, sendo seu padrão de acabamento regular e também semelhantes aos dados coletados. Portanto,



e, considerando as condições do mercado, e os atributos particulares do imóvel, este é classificado como de liquidez normal e apto para venda.

### **9 - Metodologia empregada -**

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", com tratamento técnico aos dados com a utilização de depreciação para o mesmo, em função de ser o imóvel relativamente antigo.

### **10 - Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados**

Período de pesquisa: de 31 de outubro de 2.023.

### **11 - Resultado da Avaliação -**

O valor de mercado aproximado para venda do imóvel, ( 120 m<sup>2</sup> ) = R\$ 78.400,00 + R\$ 16.000,00 de muros + R\$ 60.000,00 do terreno, é de aproximadamente R\$ 154.400,00 (cento e cinquenta e quatro mil e quatrocentos reais). Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário nesta cidade.

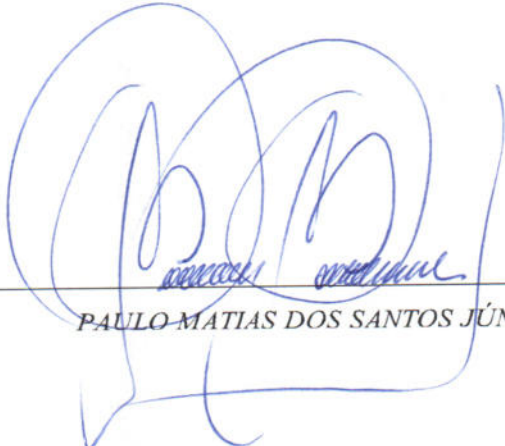
### **12 - Observações Complementares**

Quanto a pesquisa, foram observadas informações complementares como: construções antigas, mas com padrão regular. O Imóvel apresenta um bom estado de conservação e sua edificação sem comprometimento estrutural, mas com alguns desgastes pela ação do tempo e partes da construção inacabada.. Foram, ainda, atribuídos valores diferenciados para áreas abertas e fechadas no tocante à construção do imóvel. Em função da quantidade de anos de sua edificação, (aproximadamente trinta anos), foi aplicado a taxa de depreciação de 30% sobre o valor levantado da construção.

**12 - Responsável Pelo Levantamento:** Paulo Matias dos Santos Júnior – CPF – 324576341-72

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 03(três) folhas impressas, sendo a última assinada e as outras rubricadas.

Jaraguá-GO, 03 de novembro de 2.023



---

PAULO MATIAS DOS SANTOS JÚNIOR – CRECI - 17617