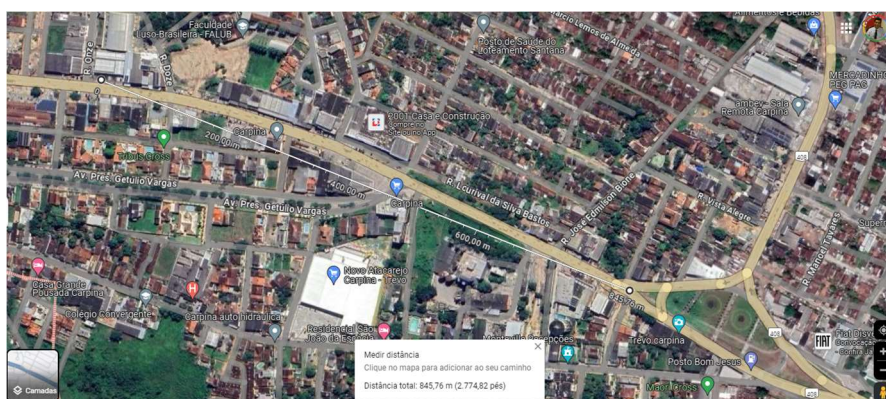


2. METODOLOGIA - VISITA AO LOCAL

Para observação e considerações do presente Laudo de Avaliação, foi realizada visita ao local no dia 15/05/2024, para tomar conhecimento das características do imóvel, estado de conservação, entorno, serviços, equipamentos públicos....

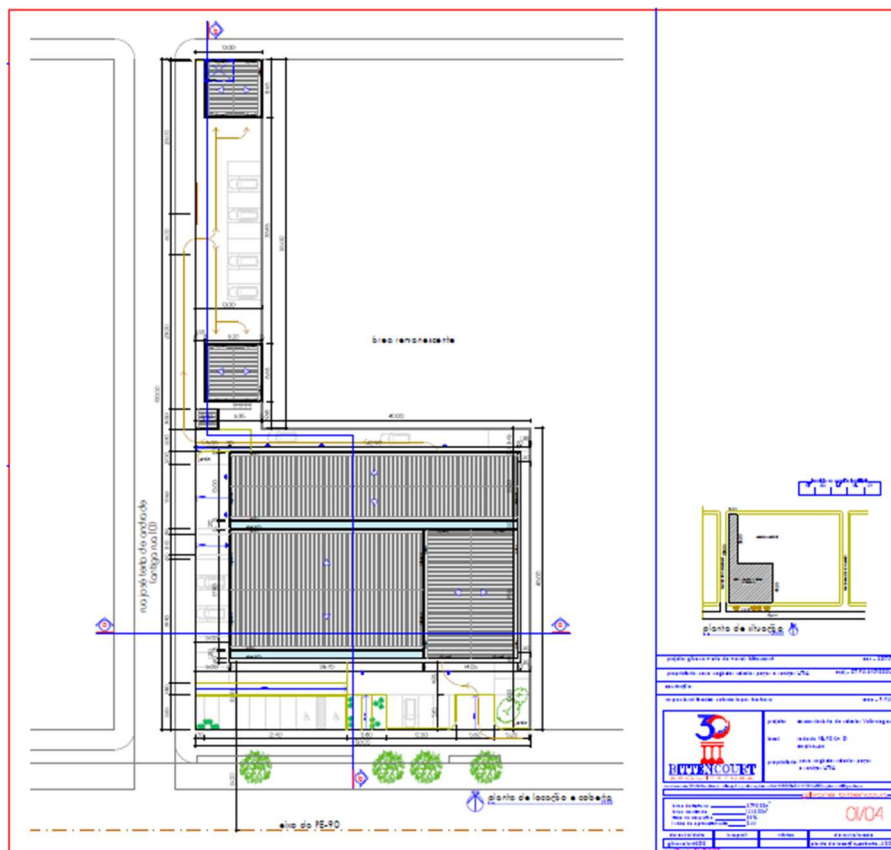
- A) Foi constatado o péssimo estado de conservação do imóvel, tendo suas instalações físicas depredadas por invasores e vândalos, principalmente no tocante aos vidros, portas e forro, contudo não apresenta riscos estruturais;
- B) Foi observado na Avenida Congresso Eucarístico Internacional, a predominância por imóveis comerciais de pequeno e médio porte, bastante diversificado (auto peças, veículos usados, motos, oficina mecânica, mercados, lojas de material de construção...). A maioria dos imóveis residenciais se concentra nas ruas transversais a Rod. PE-090.
- C) Na calçada do referido imóvel, instalou-se alguns camelôs (comércio ambulante).
- D) Pavimentação da Rod. PE-090 em asfalto e da Rua Onze, em paralelepípedo.
- E) Existem calçadas e acostamento, apesar da má conservação.
- F) O imóvel está localizado na principal avenida da Cidade (Rod. PE-090), a cerca de 900 m do trevo com a Rod. BR-408.



3. BENFEITORIAS

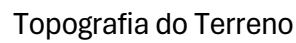
O imóvel em análise possui diversos ambientes interligados, conforme imagem das plantas, a seguir....:

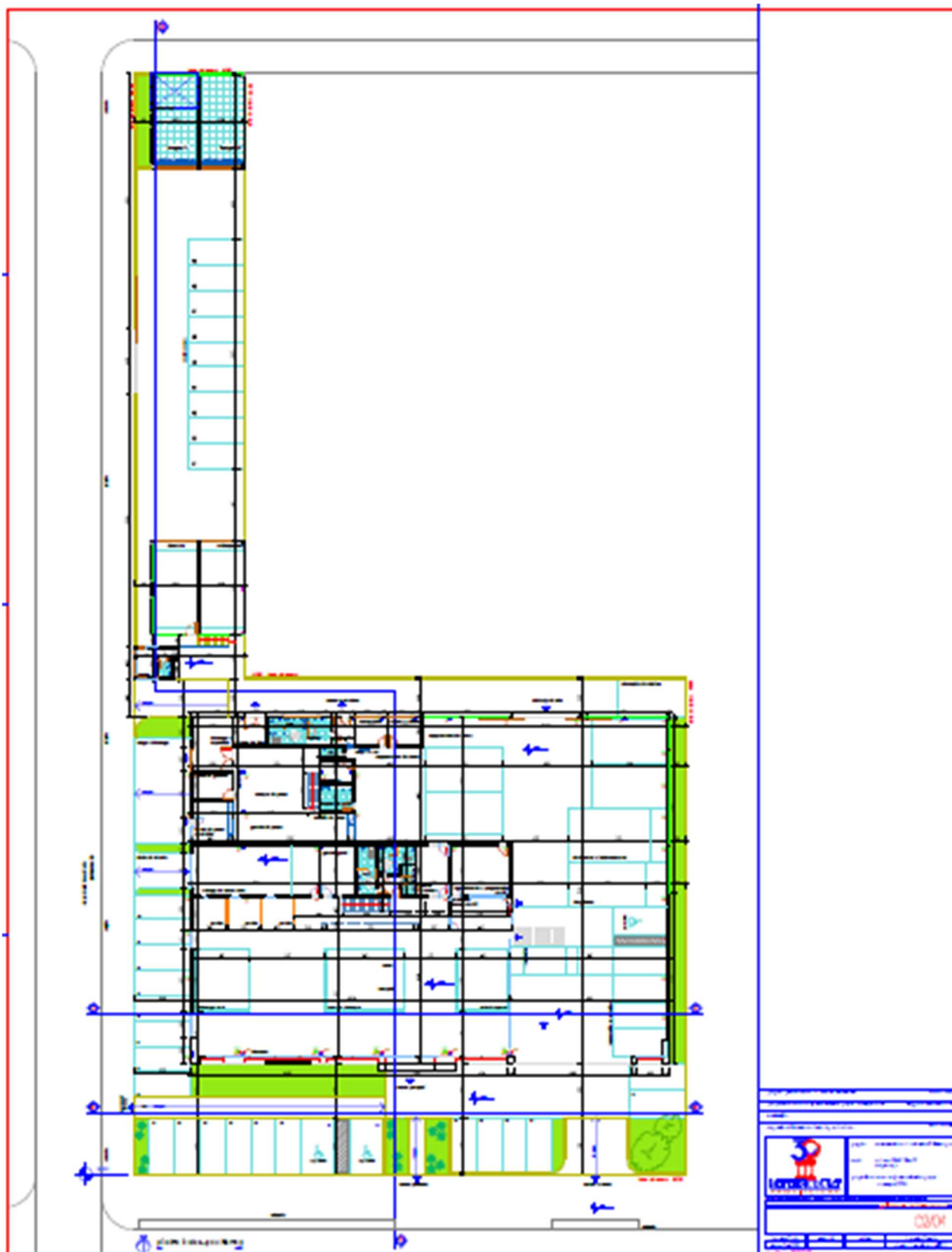
ÁREAS - VOLKS		MÓDULOS FUNCIONAIS	
carpina-pe		carpina-pe	
área do terreno	2.790.00m ²	showroom	520.00m ²
pav. térreo	1.373.00m ²	oficina	450.00m ²
lavagem/funilaria/pintura	146.00m ²	recepção de serviços	280.00m ²
pav. superior	326.00m ²	peças e serviços	123.00m ²
TOTAL DA CONCESSIONÁRIA	1.845.00m ²	estoque de peças (superior)	126.00m ²
taxa de ocupação=55%		funilaria, pintura e lavagem	146.00m ²
índice de aproveitamento=0.66		escritórios (superior)	200.00m ²
		nº de vagas (estacionamento)	31 uni.
		nº de carros (showroom)	10 uni.



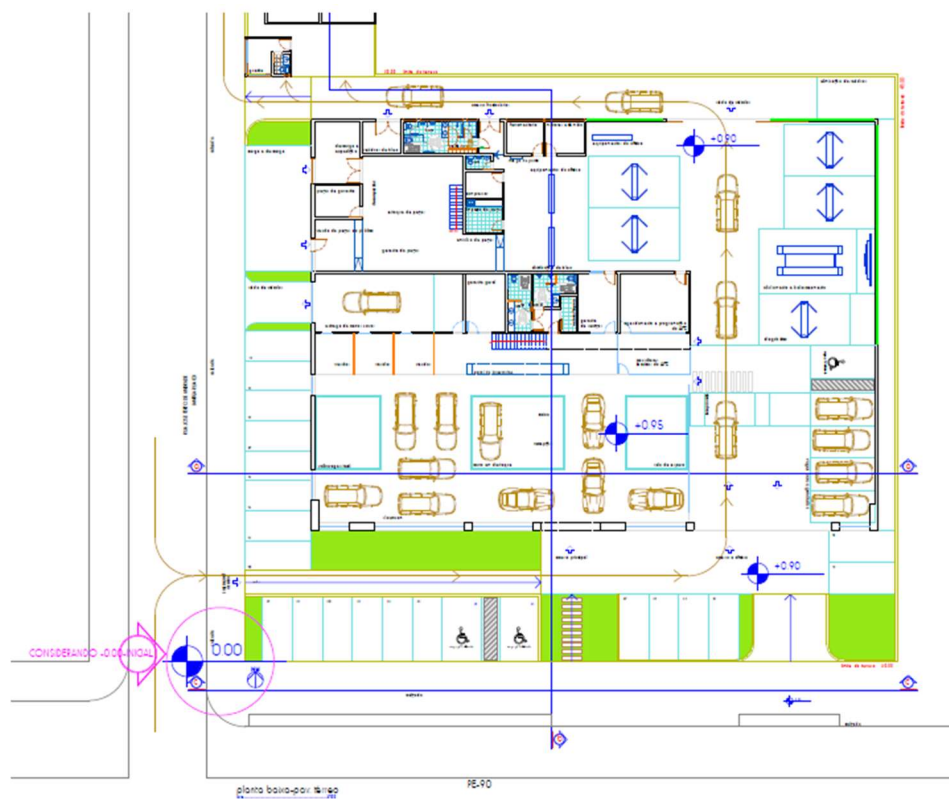
Planta Geral do Imóvel

Corretor e Perito Avaliador

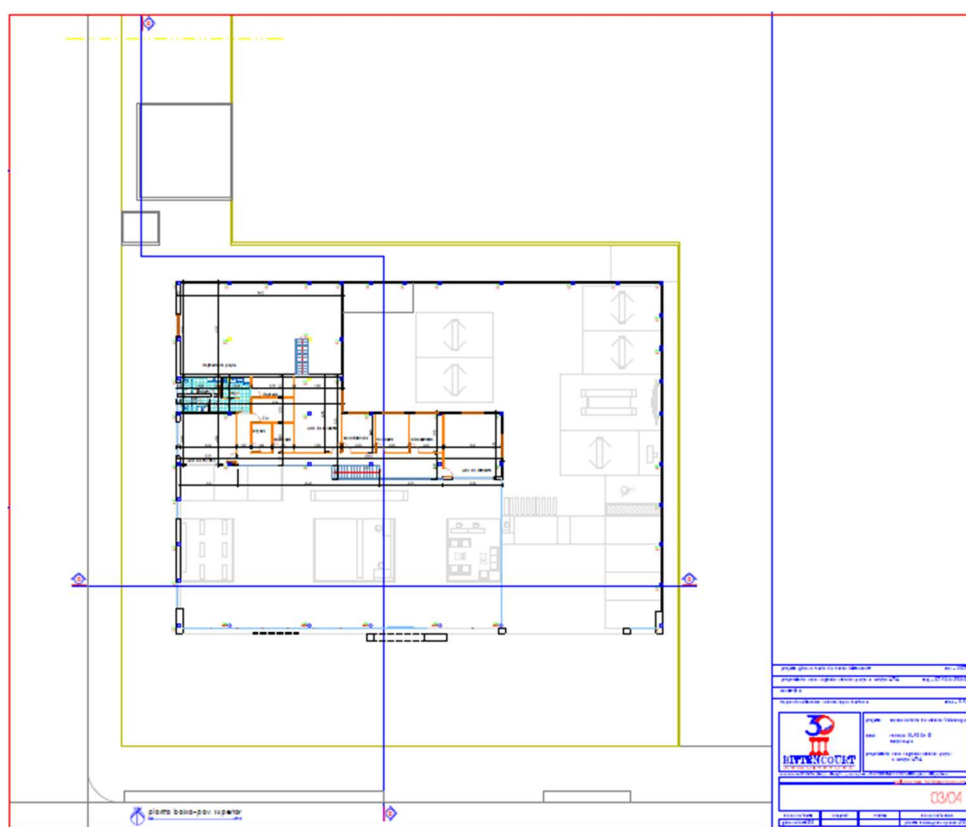




Planta Baixa Interior



Planta Baixa Pavimento Térreo




Planta Baixa Pavimento Superior

4. FONTES DE OBSERVAÇÃO, CÁLCULO DE DEPRECIAÇÃO E LAUDO DE AVALIAÇÃO

Foram levantados os seguintes elementos e informações, para servir como base à elaboração deste documento:

- A) Avaliação física do imóvel, características construtivas, estado de conservação e idade do imóvel – 12 anos, *mau conservado*.
- B) Observações gerais e particulares próprias da área (ruas, comércio, aparelhos públicos...)
- C) Fontes de mercado (FipeZap, Expoimóvel, VivaReal...) - Foram coletadas amostras de imóveis à venda na região, com o mesmo perfil (tipo e uso).



Rua Bernardino de Campos, 1 - Santo Antônio, Carpina - PE

Galpão/Depósito/Armazém à Venda, 10000m²


10000 m² -- Quarto 17 Banheiros 70 Vagas

Ar-condicionado Escritório Cozinha Depósito Interfone

R\$ 28.000.000

Condomínio: R\$ 3

[TELEFONE](#) [ENVIA](#)




R\$ 800.000

Avenida Murilo Silva
Centro, Carpina

450 m² tot. 1 quartos 1 banheiro 5 vaga

Prédio à venda, 300 m² por R\$ 800.000,00 - Centro - Carpina/pe - Prédio comercial em carpina, no centro com 2 paviment...

 [publishe](#)

[WhatsApp](#) [Contata](#)

Análise das Amostras:

ANÁLISE COMPARATIVA / M² (AMOSTRAGEM)

AMOSTRA	TIPOLOGIA	ENDEREÇO	M²	VALOR	R\$/M²
1	Galpão	Santo Antonio, Carpina-PE	10.000,00	R\$ 28.000.000,00	R\$ 2.800,00
2	Casa	Centro, Carpina-PE	450,00	R\$ 800.000,00	R\$ 1.777,78
				Média:	R\$ 2.288,89
Imóvel em Avaliação:					
Área Construída			1.855,32	R\$ 2.288,89	R\$ 4.246.621,33
Coeficiente de Depreciação				0,954	R\$ 4.049.578,10

Nota: Face ao estado geral de conservação e manutenção, há de se considerar uma redução no valor de venda acima descrito (\$ 4.049.578,10) na ordem de aproximadamente 1 milhão de Reais (\$ 1.000.000,00), para recuperação total do imóvel, afim de torná-lo comercialmente apto ao funcionamento e atendendo as Normas de Segurança e Legislação vigente do Município.

Sendo assim,

5. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Avaliação Mercadológica

- Segundo levantamento e observações do referido imóvel, dados extraídos de portais imobiliários e percepção mercadológica do profissional (tendências e preferências de mercado), perfil sócio econômico da Região e estado geral do comércio local (*em Declínio*); AVALIO o referido imóvel, em virtude do seu estado de conservação (*mau conservado e depredado*), características físicas da edificação, localização e idade da edificação, no valor de **R\$ 3.100.000,00** (três milhões e cem mil reais), com pequena variação de 5% pra mais ou pra menos (\$ 3.255.000 / \$ 2.945.000).

Este Laudo de Avaliação foi elaborado pelo Perito Avaliador, Sérgio Viana do Vale, CRECI 7599-PE, CNAI 28.220 (anexo).

Sendo o que se apresenta nesta, me coloco a disposição para maiores esclarecimentos.

Atenciosamente

Recife, 16 de maio de 2024

Sérgio Viana do Vale
Corretor e Perito Avaliador



FOTOS:

