



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMMOSCOUT ASSESSORIA E EMPREENDIMENTOS LTDA

CNPJ: 13.269.056/0001-98

CJ: 16714

CRECI: 16396/16714 5ª Região

CNAI: 017248

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

Cliente: João Eudes da Nobrega Rodrigues

CPF: 009.047.514-04

Endereço: Rua Zeca Louza, nº 162, Leopoldo de Bulhões – Goiás.

Sumário

1. INTRODUÇÃO.....	4
2. OBJETIVO	4
3. IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	4
4. HISTÓRIA DO IMÓVEL	4
5. PESQUISA DE MERCADO.....	5
A. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO M².....	5
B. DETERMINAÇÃO MÉDIA FINAL.....	5
6. VALOR DO IMÓVEL	6
7. CONCLUSÃO.....	6
8. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	7
9. MAPA DE LOCALIZAÇÃO	13
10. ENCERRAMENTO	14
11. CURRÍCULO DA AVALIADORA.....	15

1. INTRODUÇÃO

Parecer técnico que visa atender à solicitação de Joao Eudes da Nobrega Rodrigues, proceder a avaliação mercadológica.

Este parecer de avaliação atende aos requisitos da Lei nº 6.530/78 que regulamenta a profissão de corretores de imóveis, e a Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI-Conselho Regional dos Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT-NBR 14.653-2-Avaliacao de Imóveis Urbanos e aos requisitos de responsabilidade técnicas.

2. OBJETIVO

Avaliação Mercadológica para fins de qualificação patrimonial.

3. IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- Área do terreno: 600 m² (20m de frente e fundos por 30m laterais); Área construída: 435 m²; Dependências: 25 cômodos distribuídos em recepção, consultórios, secretaria, ambulatório, sala de raio X, laboratório, berçário, sala de parto, sala de cirurgia, sala de esterilização, quarto de médico plantonista, cozinha, rouparia, sala de serviço, farmácia, apartamentos, enfermarias e quartos;

4. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria e o levantamento fotográfico foram realizados no período matutino, no dia 03 de julho de 2025. Durante a inspeção, foram documentadas todas as condições e características do imóvel. As fotos capturadas servirão como registro visual detalhado para referência futura e para evitar qualquer mal-entendido sobre o estado do imóvel no momento da vistoria.

5. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado foi realizada no dia 02 de julho de 2025, levando em consideração imóveis com características próximas ao avaliado. Os critérios utilizados para a comparação incluíram localização, tamanho, estado de conservação e outras facilidades oferecidas pelos imóveis. A análise revelou tendências atuais do mercado e permitiu a identificação de valores justos e competitivos para o imóvel em questão.

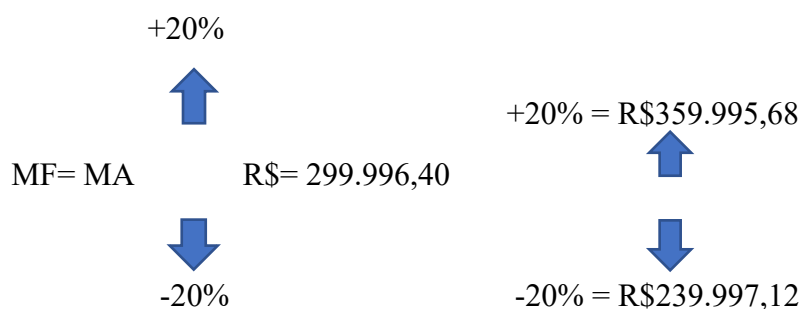
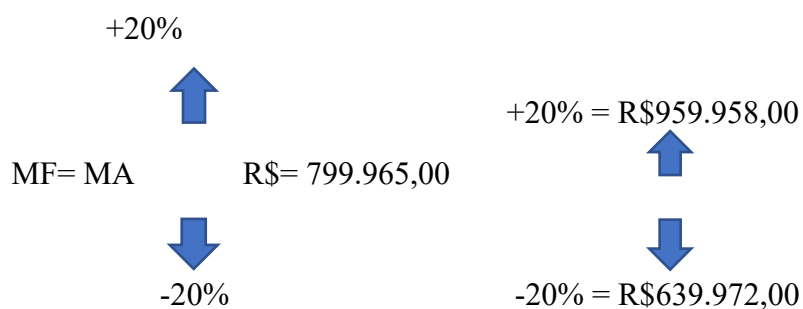
A. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO M².

m ² do Imóvel	Valor do m ²	Valor do Imóvel
435 m ² de área construída	R\$ 1.839,00	R\$799.965,00
440 m ² do lote	R\$681,81	R\$299.996,40

B. DETERMINAÇÃO MÉDIA FINAL.

A média final sempre é calculada com base na Média Aritmética.

Considerando se um intervalo de desvio de 20% teremos:



6. VALOR DO IMÓVEL

Tomando por base as considerações expostas anteriormente — incluindo localização, formato, dimensões, condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e disponibilidade de serviços públicos, bem como o tipo de imóvel, sua idade, distribuição dos ambientes e destinação de uso — avaliamos o valor de comercialização do imóvel em:

VALOR DE MERCADO CONSTRUÇÃO: R\$800.000,00 (oitocentos mil reais).

VALOR DE MERCADO TERRENO: R\$300.000,00 (trezentos e trinta mil reais)

Esta avaliação considera as condições vigentes do mercado imobiliário, com base em comparações com imóveis de características semelhantes localizados na mesma região.

7. CONCLUSÃO

O imóvel avaliado trata-se de uma edificação com características de uso institucional (antigo hospital), situada em terreno urbano com área total de 600,00 m² (medindo 20,00 metros de frente e fundos por 30,00 metros nas laterais), e área construída de 435,00 m², distribuída em aproximadamente 25 cômodos, incluindo recepção, consultórios, secretaria, ambulatório, sala de raio-X, laboratório, berçário, sala de parto, sala de cirurgia, sala de esterilização, quarto de médico plantonista, cozinha, rouparia, sala de serviço, farmácia, apartamentos, enfermarias e quartos.

A edificação apresenta estrutura antiga, com sinais de desgaste visíveis, necessitando de reformas em diversos pontos (como pintura, instalações hidráulicas e elétricas, acabamentos e adequações estruturais). A configuração dos cômodos, no entanto, mantém-se funcional para fins semelhantes ao uso anterior ou para adaptação a clínicas, instituições de saúde ou projetos sociais.

Considerando a localização, metragem do terreno, área construída, destinação de uso e o estado de conservação, atribui-se ao imóvel o valor de avaliação de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais).

8. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO













Terreno avaliado

9. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



10. ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto por (15) páginas, assinadas digitalmente pela avaliadora.

Silvânia, 08 de agosto 2.025

Ivone De Oliveira Carvalho
Corretora e Avaliadora de Imóveis
Creci F: 16396/GO
Creci J: 16714/GO
CNAI: 017248/GO

11. CURRÍCULO DA AVALIADORA

- Diplomada em TTI (Técnico em Transações Imobiliárias);
- Certificada pelo CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis);
- Ensino Superior de Engenharia Civil;
- Correspondente Bancaria Caixa Econômica Federal;
- Proprietária e Sócia da empresa Immoscout Imobiliária;
- Atuante na construção de Imóveis nas cidades de Silvânia e Vianópolis.