

Avaliação Mercadológica - Imóvel Comercial

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Comercial Localizado em Bielândia/TO às margens da TO-222

1. Identificação do Imóvel

- **Proprietária:** Maria das Graças Martins da Silva
 - **Localização:** Distrito de Bielândia, município de Filadélfia, Estado do Tocantins
 - **Rodovia:** TO-222 (via asfaltada com tráfego regional e comercial)
 - **Matrículas:** Devidamente escriturado e registrado (não foram informadas as numerações)
 - **Uso predominante:** Comercial
-

2. Características do Imóvel

- **Área Total dos Lotes:**
 - Lote 1: 298,56 m²
 - Lote 2: 299,67 m²
 - **Total:** 598,23 m²
 - **Área Construída:** 598,23 m² (galpão comercial)
 - **Tipo de construção:**
 - Estrutura mista com pilares de madeira
 - Cobertura em telha cerâmica
 - Piso em cimento queimado
 - Fachada simples com toldos e divisórias internas básicas
 - Galpão com pé-direito médio e amplo espaço interno
 - Utilização atual: comercial com potencial para armazém, mercado, depósito ou eventos populares
-

3. Análise de Localização e Potencial Econômico

- **Posição estratégica:** Às margens da TO-222, principal via de acesso da região, com tráfego constante de veículos leves e pesados

- **Perfil da vizinhança:** Uso misto (residencial e comercial), presença de pequenos comércios locais, restaurantes e oficinas
 - **Demanda:** O imóvel está em região de potencial para negócios de abastecimento, varejo, eventos e serviços, principalmente voltado a caminhoneiros, moradores locais e comerciantes rurais
-

4. Estado de Conservação

- **Estrutura:** Regular
 - **Cobertura:** Regular, com sinais de desgaste e infiltrações pontuais
 - **Piso:** Simples, com trincas visíveis
 - **Instalações elétricas e hidráulicas:** Visivelmente antigas e necessitando modernização
 - **Fachada e pintura:** Desgastadas pelo tempo
-

5. Metodologia de Avaliação

Foi adotado o método comparativo direto de dados de mercado, com base em:

- Pesquisas locais e em anúncios similares em plataformas digitais (OLX, Viva Real, Mercado Livre Imóveis)
 - Análise de mercado regional com imóveis comerciais de uso misto com metragem similar (500 a 700 m²), localizados em áreas semiurbanas ou distritais ao longo de rodovias estaduais no Tocantins
 - Considerações sobre o estado de conservação, localização e potencial de exploração
-

6. Estimativa de Valor de Mercado

- **Valor estimado por m² da construção (comercial simples em rodovia):** R\$ 900,00 a R\$ 1.100,00
- **Valor estimado do terreno (por m²):** R\$ 120,00 a R\$ 160,00
- **Valor médio adotado da edificação:** R\$ 1.000,00/m²
- **Valor médio adotado do terreno:** R\$ 140,00/m²

Cálculo:

- **Área construída:** 598,23 m² x R\$ 1.000,00 = R\$ 598.230,00

- Terreno: $598,23 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 140,00 = \text{R\$ } 83.752,20$

VALOR TOTAL ESTIMADO DE MERCADO: R\$ 682.000,00

(Seiscentos e oitenta e dois mil reais)

7. Considerações Finais

- O imóvel apresenta grande potencial de uso para atividades comerciais ligadas ao comércio varejista ou de serviços para a população local e viajantes.
 - Apesar da estrutura simples, o imóvel pode ser aproveitado com poucos ajustes para diversas finalidades.
 - A localização às margens da TO-222 agrega valor logístico e comercial, especialmente em uma região com poucas opções de imóveis com grandes vãos livres.
 - A conservação estrutural pode ser melhorada com reformas pontuais, aumentando ainda mais o valor de mercado em caso de regularização e revitalização da fachada.
-

8. Anexo Fotográfico

Incluem-se a seguir imagens recentes do imóvel, compondo o laudo técnico visual da estrutura e do entorno imediato.

[Fotos Anexadas]

- Fachada comercial (frontal)
 - Rodovia TO-222 e vizinhança
 - Interior do galpão
 - Vista lateral e fundo
-

9. Responsável Técnico pela Avaliação (Simulada)

Leonide Rodrigues da Silva
Corretor de Imóveis – CRECI 2559
Data: 16 de junho de 2025

Avaliação Mercadológica - Imóvel Comercial



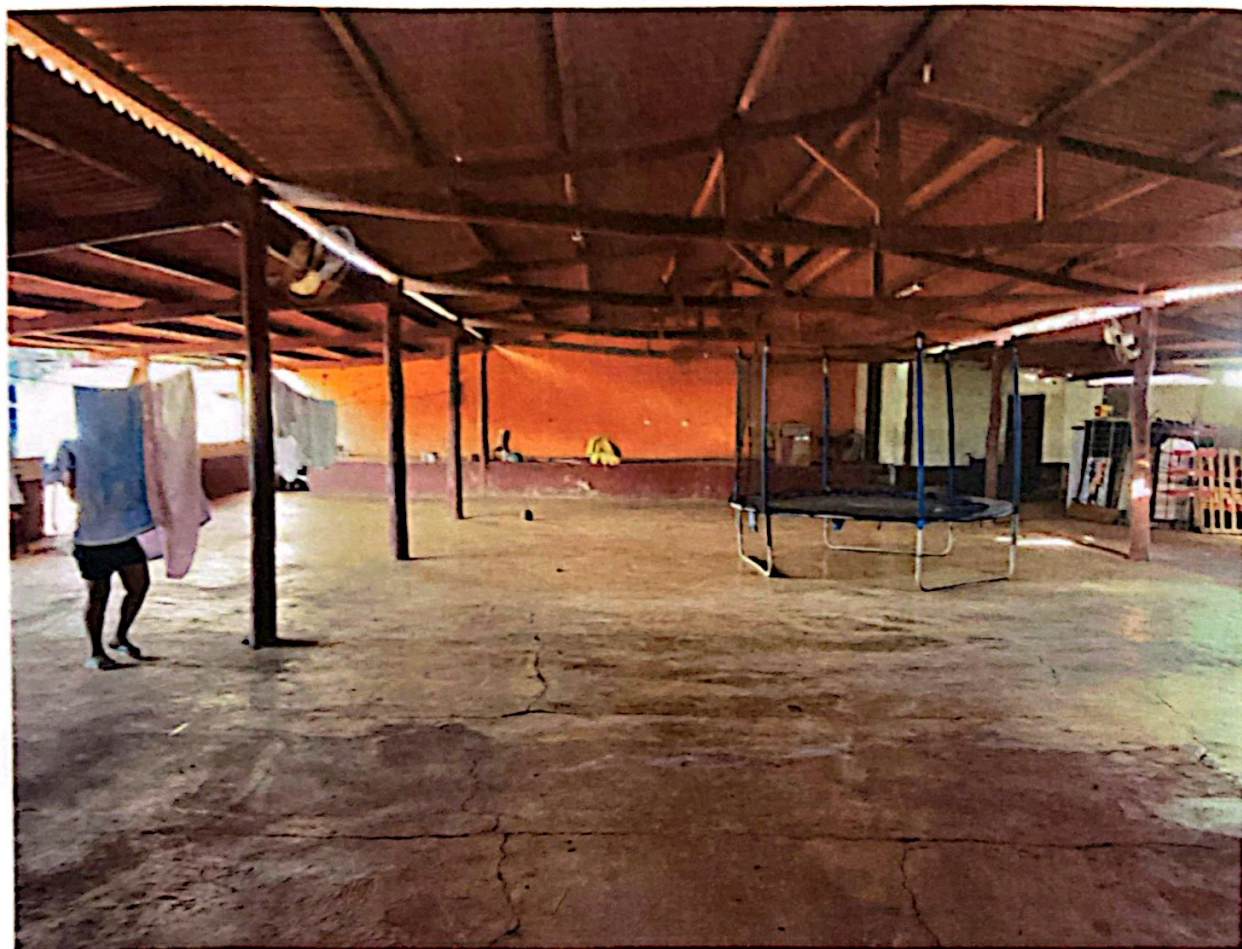
Avaliação Mercadológica - Imóvel Comercial



Avaliação Mercadológica - Imóvel Comercial



Avaliação Mercadológica - Imóvel Comercial



Avaliação Mercadológica - Imóvel Comercial

