
**ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA E ECONÔMICA PARA
AVALIAÇÃO DAS NECESSIDADES DE UTILIZAÇÃO DO ESPAÇO
FÍSICO**

Interessado: Conselho Regional de Psicologia 9ª Região

Goiânia, janeiro de 2019

1) INTERESSADO

- **Razão Social:** Conselho Regional de Psicologia 9ª Região – CRP-GO;
- **Endereço:** Av. T-2, nº 803, Qd. 76, Lt. 18, St. Bueno, Goiânia-GO;
- **CNPJ:** 37.115.334/0001-10;
- **Contato:** (62) 3253-1785.

2) ESTUDO DE VIABILIDADE

O Estudo de Viabilidade tem por objetivo analisar e avaliar, do ponto de vista técnico e econômico, a proposta que promova a seleção e recomendação de alternativas para a melhor atender aos recursos físicos e financeiros da instituição interessada. Com ele, permite-se verificar qual o melhor tipo de ocupação e utilização do espaço físico, bem como se os custos e investimentos, que são necessários para a execução da solução apontada, são compatíveis com os objetivos do órgão. O estudo ainda apontará uma estimativa de custos, levando em consideração a relação custo benefício, e o prazo para a elaboração dos projetos e para a execução dos referidos serviços.

3) OBJETO ESPECÍFICO DO ESTUDO

O objeto específico deste estudo de viabilidade refere-se à avaliação das necessidades de utilização do espaço físico de uma organização administrativa composta por vários departamentos em sua composição e com atendimento aberto ao público, o Conselho Regional de Psicologia 9ª Região – CRP-GO. Atualmente o CRP-GO possui sede própria, que é um sobrado comercial com 294,63 m² de área construída locado em um amplo terreno com 750 m², em uma localização centralizada, de fácil acesso e em região nobre e comercial da cidade de Goiânia - GO. Este imóvel, na época de sua aquisição foi adaptado para atender às necessidades do CRP-GO, com a realização de reforma e sem ampliação contemplando as divisões para a acomodação e utilização de todos os departamentos existentes. A seguir serão apresentadas as características atuais do imóvel e alguns dados relevantes do CRP-GO:

- **Tipo de imóvel:** Sobrado Comercial;

- **Endereço:** Av. T-2, nº 803, Qd. 76, Lt. 18, St. Bueno, Goiânia - GO;
- **Inscrição cadastral:** 303.067.0299.000-5;
- **Matrícula:** 17.021 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição;
- **Área do terreno:** 750,00 m²;
- **Área construída:** 294,63 m²;
- **Características:** Pavimento inferior possui 06 salas administrativas, 01 copa, 02 depósitos, 01 DML (depósito de material de limpeza), 01 varanda e 02 banheiros; Pavimento superior possui 03 salas administrativas, 01 depósito e 02 banheiros;
- **Vagas de garagem:** 06 vagas descobertas;
- **Banheiros:** 04 banheiros;
- **Nº Departamentos:** 10 departamentos;
- **Nº Funcionários:** 20 funcionários;
- **Membros P. Física:** 8.612 ativos e 2.055 inativos;
- **Membros P. Jurídica:** 664 ativos e 182 inativos.

Com o passar do tempo e conseqüentemente com o aumento do número de filiados e colaboradores para atender às demandas do CRP-GO, o espaço físico desta instituição passou a ser insuficiente para acomodar todos os departamentos e atividades desenvolvidas ao longo da jornada de atuação, quer sejam as atividades corriqueiras do dia a dia, quer sejam as atividades extraordinárias demandas ao longo do ano, tais como plenárias, treinamentos e seminários. Diante disso, surgiu a necessidade de elaborar este estudo de viabilidade técnica e econômica a fim de identificar possibilidades de solucionar o problema relacionado à limitação do espaço físico em consonância às demais necessidades surgidas ao longo do tempo, e então embasar a tomada de decisão por parte da diretoria do CRP-GO.

4) METODOLOGIA

A metodologia empregada neste estudo de viabilidade técnica e econômica baseia-se na parametrização das características necessárias do imóvel que irá atender às necessidades da instituição, permitindo desta forma a obtenção de um ponto de partida para a realização de análises comparativas de hipóteses possíveis que atendam às necessidades do CRP-GO.

Para a realização da análise comparativa entre as hipóteses, levou-se em consideração a utilização de uma amostra de dados semelhantes entre si, principalmente em relação ao tipo de localização, acesso facilitado ao público, área construída, bem como a possibilidade de se acomodar todos os departamentos e colaboradores do CRP-GO, permitindo desta forma a possibilidade de se comparar dentre as opções as questões mais impactantes na tomada de decisão a ser feita pela instituição, tais como: prazo de execução, valor de investimento e impacto burocrático envolvido nas hipóteses apresentadas.

Para a composição da amostra de dados foram necessárias: a elaboração de laudo de avaliação para fins de venda e locação do atual imóvel do CRP-GO, Anexo 1; a realização de pesquisa de mercado de valores imobiliários praticados na cidade de Goiânia - GO referente a imóveis equivalentes às hipóteses levantadas; consulta de dados técnicos da engenharia de custos fornecidos pelo Sindicato da Indústria da Construção no Estado de Goiás (Sinduscon-GO) referentes aos Custos Unitários Básicos de Construção de Dezembro de 2018 (CUB-Dez/2018), Anexo 2; e dados técnicos baseados na experiência do Conselho Regional de Farmácia do Estado de Goiás – CRF-GO, que recentemente passou pela experiência da construção de sua nova sede, processo muito semelhante à situação do Conselho Regional de Psicologia.

Após o levantamento e a análise técnica de todos os dados, bem como a aplicação nas hipóteses levantadas com suas respectivas características inerentes, este estudo aponta de forma conclusiva qual a melhor tomada de decisão levando em consideração o atendimento às necessidades na utilização do espaço físico e despesas financeiras desembolsáveis para a execução deste melhor projeto.

5) HIPÓTESES

Na fase de elaboração das hipóteses foram levantadas as opções mais próximas da realidade que atendem as necessidades do CRP-GO. Estas hipóteses foram divididas de acordo com as características das ações necessárias para o desenvolvimento de cada projeto a ser executado. São elas:

- **Hipótese 1:** Reforma e ampliação do imóvel atual;

- **Hipótese 2:** Demolição do imóvel atual e construção de um novo imóvel;
- **Hipótese 3:** Compra ou locação de uma laje em edifício corporativo;
- **Hipótese 4:** Compra de um terreno e construção de um novo imóvel.

Diante das hipóteses apresentadas e para embasar a informação de valores do imóvel atual em relação a sua possível venda ou locação, foi elaborado um Laudo de Avaliação de imóvel para fins de venda e locação, conforme Anexo 1, contemplando toda a área do imóvel, sendo ela coberta/construída e descoberta, nas atuais condições do estado de conservação encontrado no ato da vistoria do mesmo. Estes valores apontados pelo Laudo de Avaliação foram utilizados mais especificamente nas hipóteses 3 e 4.

5.1) Hipótese 1: Reforma e ampliação do imóvel atual

Atualmente a edificação construída ocupa, com a presença de salas, toda a largura da parte frontal do terreno e, com a presença de uma varanda no térreo, toda a largura do terreno na parte posterior da edificação. Diante disso, observa-se a impossibilidade de acesso ligando a via pública à parte posterior do terreno, local onde se encontra o espaço livre para uma possível ampliação. Com essa impossibilidade de acesso, a reforma e ampliação tornam-se inviáveis tecnicamente devido ao fato de ser necessária a demolição de partes das áreas construídas da parte frontal, lateral e posterior da edificação para acesso a área posterior do terreno, podendo ocasionar o comprometimento total ou parcial da edificação existente.

Além disso, a existência da edificação na parte frontal do terreno impossibilita a escavação no terreno para a utilização do subsolo como área possível de construção, como por exemplo, a destinação do mesmo para vagas de estacionamento. Diante desses fatos, considera-se tecnicamente inviável a execução desta hipótese como solução para a ocupação do espaço físico disponível ao CRP-GO. Outro fato a ser considerado é que diante das novas necessidades do CRP-GO, em relação a ocupação do espaço, o imóvel atual, mesmo passando por reforma em sua totalidade, já apresenta algumas inconsistências espaciais para a adequação do mesmo a estas novas necessidades, haja vista que o atual imóvel é fruto de uma adaptação de uma edificação residencial antiga para uma edificação comercial.

5.2) Hipótese 2: Demolição do imóvel atual e construção de um novo imóvel

Na formulação dessa hipótese foi tomado como base a consulta de dados técnicos da engenharia de custos fornecidos pelo Sindicato da Indústria da Construção no Estado de Goiás (Sinduscon-GO) referentes aos Custos Unitários Básicos de Construção de Dezembro de 2018 (CUB-Dez/2018), Anexo 2; e dados técnicos baseados na experiência do Conselho Regional de Farmácia do Estado de Goiás (CRF-GO), que recentemente passou pela experiência da construção de sua nova sede, processo muito semelhante à atual necessidade e situação do Conselho Regional de Psicologia.

Em reunião consultiva realizada com o departamento de compras e licitação do CRF-GO, foram obtidos alguns dados referentes aos processos de compras, licitações e execução da nova sede. A seguir serão apresentados os dados mais relevantes e que possuem potencial de equivalência com as características desta hipótese.

- **Nº Departamentos:** 10 departamentos;
- **Nº Funcionários:** 50 funcionários;
- **Nº Plenária:** 12 conselheiros;
- **Membros P. Física:** Aproximadamente 9.000 inscritos;
- **Membros P. Jurídica:** Aproximadamente 6.000 inscritos;
- **Área do terreno:** 1.035,00 m²;
- **Área construída:** 2.132,00 m²;
- **Tipologia:** 03 pavimentos (subsolo, térreo e superior);
- **Tipo de acabamento:** Alto Padrão;
- **Valor dos projetos (arquitetura e complementares):** Aproximadamente R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) – R\$ 70,36/m²;
- **Valor da demolição de edificação existente e execução do novo edifício:** Aproximadamente R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) – R\$ 2.345,22/m²;
- **Valor do mobiliário:** Aproximadamente R\$ 580.000,00 (quinhentos e oitenta mil reais) – R\$ 272,04/m²;

- **Valor das instalações de informática (CFTV e TI):** Aproximadamente R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) – R\$ 93,81/m²;
- **Valor das instalações de sonorização (auditório, plenária e treinamento):** Aproximadamente R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) – R\$ 37,52/m²;
- **Valor de arquivo deslizante:** Aproximadamente R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) – R\$ 65,67/m²;
- **Valor das instalações de energia fotovoltaica:** Aproximadamente R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais) – R\$ 82,08/m²;
- **Valor total (projetos + obra + instalações):** Aproximadamente R\$ 6.325.000,00 (seis milhões e trezentos e vinte e cinco mil reais) – R\$ 2.966,70/m²;
- **Prazo de elaboração dos projetos:** 06 meses;
- **Prazo de elaboração de orçamentos e licitação:** 06 meses;
- **Prazo de execução da obra:** 18 meses;
- **Prazo de instalações para funcionamento (mobiliário, informática, sonorização e mudança):** 06 meses;
- **Prazo total de todo o processo:** 36 meses.

Na consulta de dados técnicos da engenharia de custos fornecidos pelo Sindicato da Indústria da Construção no Estado de Goiás (Sinduscon-GO) referentes aos Custos Unitários Básicos de Construção de Dezembro de 2018 (CUB-Dez/2018), Anexo 2, observou-se que não há um padrão exatamente equivalente ao caso específico desta hipótese, que é a demolição total de uma edificação com a construção de um novo edifício de 03 pavimentos (subsolo, térreo e superior), diante disso o valor da tabela fornecida pelo órgão como referência mais próximo para a utilização nessa hipótese foi o de construção de projeto Comercial de Salas e Lojas CSL-16, acrescido de 50% a mais em relação ao mesmo, haja vista a tabela não considerar alguns itens que deverão ser executados dentro do escopo desta hipótese, como por exemplo, demolição da edificação existente, instalações de climatização, ajardinamento, impostos e encargos. Esse acréscimo também foi considerado tendo como base o acréscimo obtido na execução do projeto do CRF-GO em relação ao valor de

referência do CUB-Jul/2015, data base para a execução dos serviços, conforme apresentado a seguir.

- CUB-Jul/2015 (CSL-16) para a obra CRF-GO: R\$ 1.603,46/m²;
- Valor executado para a obra CRF-GO: R\$ 2.345,22/m² (acréscimo de 46,26% em relação ao CUB-Jul/2015 (CSL-16));
- CUB-Dez/2018 (CSL-16) para a obra CRP-GO: R\$ 1.799,37/m²;
- Valor de execução para a obra CRP-GO: R\$ 2.700,00/m² (acréscimo de 50% em relação ao CUB-Dez/2018 (CSL-16));

Para o terreno do CRP-GO que possui 750,00 m² com dimensões de (15x50) m, foi considerado a maior ocupação de acordo com os afastamentos contemplados na Lei Municipal Complementar N° 177, Tabela I, Livro V, Art. 50, Título I, Capítulo I, que trata dos parâmetros de ocupação e uso do solo do município, considerando 5,00 m de recuo frontal para o subsolo, térreo e superior, ausência de recuo lateral no subsolo e 2,00 m de recuo lateral para o térreo e superior. Essa ocupação está apresentada nos esquemas das Figuras 1 e 2 a seguir.

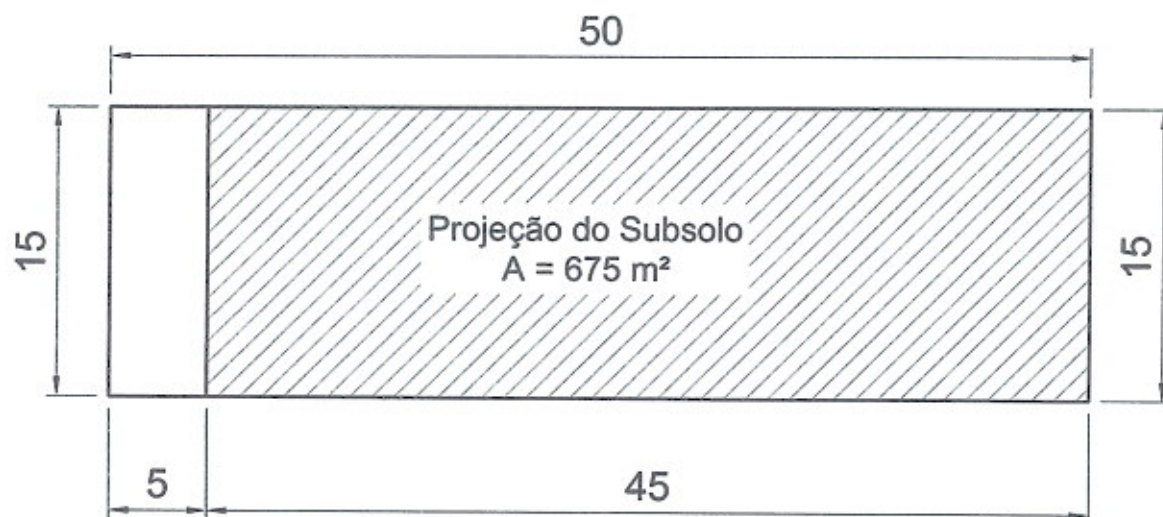


Figura 1 – Área de ocupação do subsolo, igual a 675 m²

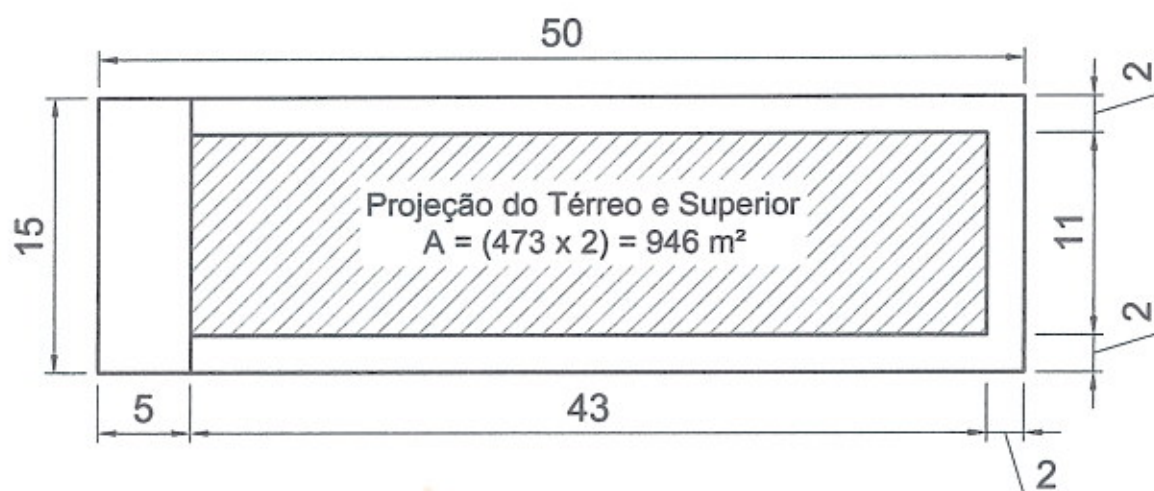


Figura 2 – Área de ocupação do térreo e superior, igual a 946 m²

Tendo como base as informações obtidas nas tabelas do Sinduscon-GO e experiência do CRF-GO, esta hipótese apresenta a seguir os valores para a execução da mesma. Levando em consideração também a atualização dos valores de alguns itens da época da execução do CRF-GO para a data atual.

- **Área do terreno:** 750,00 m²;
- **Área construída:** 1.621,00 m² (sendo 645m² subsolo + 946m² térreo e superior);
- **Tipologia:** 03 pavimentos (subsolo, térreo e superior);
- **Tipo de acabamento:** Alto Padrão;
- **Valor dos projetos (arquitetura e complementares):** Estimativa de R\$ 80,00/m², totalizando R\$ 129.680,00 (cento e vinte e nove mil e seiscentos e oitenta reais);
- **Valor da demolição de edificação existente e execução do novo edifício:** Estimativa de R\$ 2.700,00/m², totalizando R\$ 4.376.700,00 (quatro milhões e trezentos e setenta e seis mil e setecentos reais);
- **Valor do mobiliário:** Estimativa de R\$ 300,00/m², totalizando R\$ 486.300,00 (quatrocentos e oitenta e seis mil e trezentos reais);
- **Valor das instalações de informática (CFTV e TI):** Estimativa de R\$ 100,00/m², totalizando R\$ 162.100,00 (cento e sessenta e dois mil e cem reais);

- **Valor das instalações de sonorização (auditório, plenária e treinamento):** Estimativa de R\$ 50,00/m², totalizando R\$ 81.050,00 (oitenta e um mil e cinquenta reais);
- **Valor das instalações de energia fotovoltaica:** Estimativa de R\$ 90,00/m², totalizando R\$ 145.890,00 (cento e quarenta e cinco mil e oitocentos e noventa reais);
- **Valor total (projetos + obra + mobiliário + instalações):** Estimativa de R\$ 3.320,00/m², totalizando R\$ 5.381.720,00 (cinco milhões e trezentos e oitenta e um mil e setecentos e vinte reais);
- **Prazo de elaboração dos projetos:** 06 meses;
- **Prazo de elaboração de orçamentos e licitação:** 06 meses;
- **Prazo de execução da obra:** 18 meses;
- **Prazo de instalações para funcionamento (mobiliário, informática, sonorização e mudança):** 06 meses;
- **Prazo total de todo o processo:** 36 meses.

Dentro desta hipótese, foi considerado tecnicamente que dentro dos 1.621,00 m² de área construída, considerando os pavimentos de subsolo, térreo e superior, é possível atender todo o plano de necessidades do CRP-GO atualmente, bem como às suas demandas futuras de acordo com o crescimento do número de membros associados e conseqüentemente o aumento dos serviços prestados com um maior número de funcionários, tais como: vagas de estacionamento no subsolo, recepção, salas de espera e atendimento ao público, salas para todos os departamentos, salas para as diretorias, sala presidencial, sala de reuniões e plenárias, sala de treinamento, auditório, arquivos, banheiros, copa e acessibilidade, dentre outras que deverão ser definidas no ato da concepção e elaboração do projeto arquitetônico.

Além desses valores para a execução do projeto levantado nesta hipótese, deve levar em consideração a locação de um imóvel equivalente ao atual por pelo menos 24 meses para que seja feita a acomodação de todos os colaboradores do CRP-GO, bem como a continuidade da prestação dos serviços ao logo da execução da demolição do imóvel existente, construção da nova edificação e mudança para a nova sede. Para a estimativa de custo desta locação, foi realizada pesquisa de mercado de imóveis possíveis de atendimento a esta necessidade

(Anexo 3), considerando tamanho, localização estratégica, região de fácil acesso e tipologia comercial, diminuindo assim a necessidade de grandes intervenções.

O valor médio encontrado no mercado foi de R\$ 4.896,15/mensal para prédios com média de 383,31 m² construídos de área. Diante disso, o valor estimado para esse prazo de locação será apresentado a seguir.

- **Prazo de locação do imóvel:** 24 meses;
- **Valor médio de mercado:** R\$ 4.896,15/mensal;
- **Valor total com locação:** Estimativa de R\$ 117.507,60 (cento e dezessete mil e quinhentos e sete reais e sessenta centavos);
- **Valor para adaptações e reformas ao imóvel locado:** Estimativa de R\$ 200,00/m², totalizando R\$ 76.662,00 (setenta e seis mil e seiscentos e sessenta e dois reais);
- **Valor total (locação + adequação):** Estimativa de R\$ 194.169,60 (cento e noventa e quatro mil e cento e sessenta e nove reais e sessenta centavos).

Todo este valor não será desembolsado de uma só vez, apenas o valor referente a reforma e adaptações ao imóvel locado, haja vista que esta despesa será diluída ao longo do prazo de locação, fato que não impactará financeiramente na execução do projeto desta hipótese sugerida.

5.3) Hipótese 3: Compra ou locação de uma laje em edifício corporativo

A demanda do CRP-GO é aumentar o seu espaço físico para atender às suas necessidades atuais, bem como às suas demandas futuras de acordo com o crescimento do número de membros associados e conseqüentemente o aumento dos serviços prestados com um maior número de funcionários. Com isso, para atender a essa realidade tem-se a hipótese de locar ou comprar uma laje em edifício corporativo, o qual oferece diversos serviços comuns aos seus condôminos, tais como estacionamento, auditório, salas de reunião, salas multiuso, segurança 24h, entre outras comodidades.

Para a estimativa do investimento desta hipótese, foi realizada pesquisa de mercado de valores de locação (Anexo 4) e compra (Anexo 5) de lajes em prédios corporativos. Além

disso, foi feito o Laudo de Avaliação para fins de venda e locação do imóvel atual (Anexo 1). Os valores estão apresentados a seguir.

- **Valor de venda do imóvel atual:** Estimado em R\$ 1.450.000,00 (um milhão e quatrocentos e cinquenta mil reais);
- **Valor de locação do imóvel atual:** Estimado em R\$ 4.100,00/mensal (quatro mil e cem reais por mês);
- **Valor médio de compra de uma laje em prédio corporativo (sem acabamento):** R\$ 5.797,61/m². Considerando uma área média de 729,44 m² entre os imóveis pesquisados para locação e venda tem-se um investimento médio estimado de R\$ 4.229.008,00 (quatro milhões e duzentos e vinte e nove mil e oito reais);
- **Valor médio de locação de uma laje em prédio corporativo (sem acabamento):** R\$ 39,85/m². Considerando uma área média de 729,44 m² entre os imóveis pesquisados para locação e venda tem-se um custo médio mensal estimado de R\$ 29.068,18/mensal (vinte e nove mil e sessenta e oito reais e dezoito centavos por mês);
- **Valor médio de condomínio para a manutenção do edifício comercial:** R\$ 9.000,00/mensal, referente a uma área média de 729,44 m² entre os imóveis pesquisados para locação e venda;
- **Valor para projetos, execução, instalações e mobiliário de uma laje corporativa:**
 - **Projetos (arquitetura e complementares):** R\$ 80,00/m²;
 - **Execução:** R\$ 1.620,00/m² (60% do valor da construção nova (R\$ 2.700,00/m²));
 - **Instalações (CFTV + TI):** R\$ 100,00/m²;
 - **Mobiliário:** R\$ 300,00/m²;
 - **Valor total (projetos + obra + instalações + mobiliários):** R\$ 2.100,00/m²;
- **Valor para projetos, execução, instalações e mobiliário de uma laje corporativa:** Considerando uma área média de 729,44 m² entre os imóveis pesquisados para locação e venda tem-se um investimento médio estimado de R\$ 1.531.824,00 (um milhão e

quinhentos e trinta e um mil e oitocentos e vinte e quatro reais), independente da hipótese de locação ou compra do imóvel;

Diante dos valores apresentados observa-se que a área média das lajes corporativas (729,44 m²) pesquisados para locação e venda não é equivalente à área de possível construção apresentada na hipótese 2 (1.621,00 m²). Apesar dos prédios comerciais oferecerem diversas comodidades, estas não são de exclusiva utilização por parte da instituição locatária ou proprietária do andar, implicando no compartilhamento entre as diversas instituições residentes no edifício, fato que pode causar eventuais contratempos relacionados às programações e planejamentos das atividades exercidas pelo CRP-GO. Além desses transtornos, outro fator a se considerar na adoção desta hipótese é a existência de taxação mensal para manutenção do condomínio, que neste caso, de lajes corporativas, são valores consideravelmente altos que impactarão diretamente nos custos fixos mensais do CRP-GO.

Para a hipótese de se comprar uma laje corporativa o CRP-GO deveria desembolsar o valor estimado de **R\$ 5.797,61/m²** para a aquisição do imóvel mais **R\$ 2.100,00/m²** para projetos, execução, instalações e mobiliário de uma laje corporativa, totalizando um valor global de **R\$ 7.897,61/m²**. Considerando uma área média de 729,44 m² entre os imóveis pesquisados para locação e venda o investimento médio estimado seria de **R\$ 5.760.833,00** (cinco milhões e setecentos e sessenta mil e oitocentos e trinta e três reais). Além desse valor de investimento, o CRP-GO teria que desembolsar mensalmente um valor estimado de **R\$ 9.000,00/mensal**, para pagamento da taxa de condomínio.

Para a hipótese de se locação uma laje corporativa o CRP-GO deveria desembolsar o valor estimado de **R\$ 2.100,00/m²** para projetos, execução, instalações e mobiliário de uma laje corporativa. Considerando uma área média de 729,44 m² entre os imóveis pesquisados para locação e venda o investimento médio estimado seria de **R\$ 1.531.824,00** (um milhão e quinhentos e trinta e um mil e oitocentos e vinte e quatro reais). Além desse valor de investimento inicial, o CRP-GO teria que desembolsar mensalmente um valor estimado de **R\$ 29.068,18/mensal**, para pagamento da mensalidade de locação, bem como um valor estimado de **R\$ 9.000,00/mensal**, para pagamento da taxa de condomínio, totalizando **R\$ 38.068,18/mensal** ou **R\$ 456.818,16/anual**. A princípio investimento inicial da locação comparado com o investimento de se comprar o imóvel é significativamente menor, porém

considera-se inviável financeiramente ao longo do tempo, pois o custo anual é muito elevado, haja vista o CRP-GO não ter fins lucrativos.

Outro fato a se considerar nesta hipótese é a possibilidade de venda ou locação do imóvel atual para a efetivação da compra ou locação da laje corporativa. Porém tendo em vista os altos valores de investimento inicial e manutenção ao longo do tempo em se acomodar neste tipo de imóvel os valores que seriam possivelmente levantados não iriam ser significativos na execução desta hipótese.

5.4) Hipótese 4: Compra de um terreno e construção de um novo imóvel

Para a formulação desta hipótese foi levado em consideração a estimativa do investimento para a compra de um imóvel desocupado, com características semelhantes ao imóvel atual em que se situa o CRP-GO, principalmente em relação ao tipo de localização, acesso facilitado ao público e região centralizada na cidade de Goiânia-GO. Diante da pesquisa observou-se que as regiões mais bem localizadas e centralizadas da cidade possuem pouquíssimas opções de imóveis desocupados como dimensões equivalentes ao terreno atual do CRP-GO. Com isso a pesquisa teve que ser feita levando em consideração também imóveis cujo terreno seja equivalente ao de ocupação atual, porém com alguma área edificada dentro de suas delimitações. Os valores obtidos na pesquisa de mercado imobiliários desses imóveis estão apresentados no Anexo 6. O valor médio encontrado para a aquisição de um imóvel compatível com a necessidade do CRP-GO foi de **RS 1.961.250,00** (um milhão e novecentos e sessenta e um mil e duzentos e cinquenta reais), cujo a área média é de 698,04 m², valor bem parecido com o terreno atual do CRP-GO, que é de 750,00 m².

Diante dessa realidade de imóveis em regiões equivalentes ao do atual imóvel do CRP-GO, observa-se que as mesmas são regiões bastante ocupadas demograficamente dentro da cidade, fato que contribui para o aumento nos valores de mercado imobiliário. Desta forma, para a execução dessa hipótese torna-se necessário a aquisição, demolição e construção de uma nova edificação, fato que nos remete a hipótese 2, que refere-se a demolição do imóvel atual e construção de um novo imóvel.

6) CONCLUSÃO

Haja vista as particularidades de cada uma das hipóteses apresentadas, este estudo de viabilidade técnica e econômica permite avaliar dentre elas a mais indicada diante das demandas atuais e possíveis demandas futuras do CRP-GO, considerando os critérios de nível de burocracia envolvida, investimento financeiro e de recursos humanos, possíveis transtornos à instituição e custo-benefício de médio e longo prazo. Desse modo, a análise técnica das hipóteses levantadas, permitiu a conclusão de que a opção técnica e financeiramente mais vantajosa é a hipótese 2, que refere-se a demolição do imóvel atual e construção de um novo imóvel.


Para a execução do projeto da hipótese 2, estima-se um investimento no valor total **RS 5.381.720,00** (cinco milhões e trezentos e oitenta e um mil e setecentos e vinte reais), contemplando todos os projetos (arquitetônico e complementares), execução da obra da nova sede, mobiliário e instalações para o devido funcionamento do nova edificação. Além do investimento financeiro, estima-se que para toda a execução deste processo será necessário um prazo de em torno de **36 meses**, a contar desde a contratação e elaboração dos projetos, passando pela licitação e contratação da empresa executora, mudança para uma sede provisória, demolição da edificação atual, construção da nova edificação, instalação de equipamentos e mobiliários na nova sede e mudança definitiva para o novo local construído e equipado.

Diante de todo o exposto, bem como a experiência passada pelo CRF-GO, ressalta-se que para que seja cumprido este prazo de 36 meses o CRP-GO deverá dispor de uma equipe bastante capacitada e entrosada nas diversas áreas envolvidas no processo, principalmente nas áreas técnica, de licitação, jurídica e de compras. Para isso, sugere-se a contratação de mão de obra de assessores técnicos qualificados e específicos para cada área envolvida, bem como a contratação de estagiários para o auxílio nas diversas atividades a serem desenvolvidas durante todo o processo.

Importante ressaltar que, considerando as características físicas da nova edificação prevista nessa hipótese, acredita-se que o CRP-GO terá atendidas suas demandas por espaço físico à longo prazo, considerando o possível incremento de novos membros inscritos e novos

colaboradores, bem como o atendimento de novas demandas de atividades relativas à sua atuação.

Goiânia, 31 de Janeiro de 2019.


Murillo Batista Ferreira
Engenheiro Civil – CREA 17.916/D-GO
Representante Legal
Bem Mais Engenharia Ltda. – EPP
CNPJ.: 17.680.685/0001-67

ANEXO 1
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS DE VENDA E LOCAÇÃO

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS DE VENDA E
LOCAÇÃO**

LOCALIZAÇÃO: AVENIDA T-2, SETOR BUENO

Interessado: Conselho Regional de Psicologia 9ª Região

Goiânia, dezembro de 2018

1) INTERESSADO

- **Razão Social:** Conselho Regional de Psicologia 9ª Região;
- **CNPJ:** 37.115.334/0001-10;
- **Contato:** (62) 3253-1785.

2) OBJETO DA AVALIAÇÃO

- **Tipo:** Sobrado Comercial;
- **Endereço:** Av. T-2, nº 803, Qd. 76, Lt. 18, St. Bueno, Goiânia – GO;
- **Inscrição cadastral:** 303.067.0299.000-5;
- **Matrícula:** 17.021 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição;
- **Área do terreno:** 750,00 m²;
- **Área construída:** 294,63 m²;
- **Características:** Pavimento inferior possui 06 salas administrativas, 01 copa, 02 depósitos, 01 DML (depósito de material de limpeza), 01 varanda e 02 banheiros; Pavimento superior possui 03 salas administrativas, 01 depósito e 02 banheiros;
- **Vagas de garagem:** 06 vagas descobertas;
- **Banheiros:** 04 banheiros.

3) FINALIDADE

Avaliação do valor de venda e locação do imóvel supracitado, contemplando toda a área do imóvel, sendo ela coberta/construída e descoberta.

4) VISTORIA

- **Região:**

A região do imóvel avaliado apresenta características de adensamento habitacional e com topografia plana. É dotada de toda a infraestrutura necessária, como energia elétrica, rede telefônica, rede de internet, iluminação pública, rede de abastecimento de

água, rede de coleta de esgoto, pavimentação, segurança pública, coleta de lixo, lazer, serviços de correios, hospital e etc. O terreno do imóvel é de topografia plana. O imóvel está localizado em via pública de importante e estratégico ponto de localização, em um bairro centralizado da cidade, com grande fluxo de veículos e pessoas. Na mesma via existem vários imóveis com características comerciais, fato que colabora para a tipografia do imóvel avaliado com fim comercial.

- **Edificação:**

O imóvel avaliado está localizado em um terreno de 750,00 m², com dimensões de 15,00 metros frontal e fundo por 50,00 metros nas laterais. A edificação avaliada possui uma área construída de 294,63 m², dividida em dois pavimentos, sendo que no pavimento inferior possui 06 salas administrativas, 01 copa, 02 depósitos, 01 DML (depósito de material de limpeza), 01 varanda e 02 banheiros; e no pavimento superior possui 03 salas administrativas, 01 depósito e 02 banheiros.

5) METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia de avaliação baseia-se no método direto comparativo de dados de mercado, com utilização de amostra de dados semelhantes ao imóvel avaliado em relação ao tipo de localização, bem como finalidade de utilização com possibilidade comercial.

6) PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS

Na fase de pesquisa, buscamos para comparação, elementos o mais semelhante possível dos imóveis avaliados, porém, como não foi possível limitar a região da pesquisa apenas no entorno deste imóvel, a estendemos para outros locais de mesmo padrão comercial. Os dados foram coletados no mercado imobiliário da cidade de Goiânia. As informações do imóvel foram fornecidas pelo interessado e a partir da vistoria realizado no local.

Foram verificadas algumas diferenças entre os dados que compuseram a amostra, tanto entre si quanto em relação ao bem avaliado, não sendo diferenças de cunho relevante, as quais possibilitaram a utilização dos dados levantados. Desta forma, após o término da pesquisa

foram testadas as hipóteses levantadas quanto às variáveis que seriam importantes na variação dos preços dos imóveis pesquisados.

7) ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

- **Grau de Fundamentação**

O presente laudo de avaliação tem **Grau de Fundamentação I** de acordo com a classificação descrita na NBR 14.653-2 da ABNT, conforme a Tabela 1 a seguir.

Tabela 1 – Classificação do grau de fundamentação da avaliação.

Item	Descrição	Grau		
		I	II	III
1	Caracterização do imóvel avaliando		x	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados		x	
3	Identificação dos dados de mercado		x	
4	Extrapolação	x		
5	Nível de significância dos regressores	x		
6	Nível de significância da equação			x
Homogeneização prévia dos fatores		não		
Total de pontos obtidos		11		
Grau de fundamentação atingido		I		

- **Grau de Precisão**

Foi obtido Grau I de precisão na avaliação do imóvel, sendo a amplitude total do intervalo de confiança igual a 13,78%.

8) IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DO BEM

- **Valor de Venda**

água, rede de coleta de esgoto, pavimentação, segurança pública, coleta de lixo, lazer, serviços de correios, hospital e etc. O terreno do imóvel é de topografia plana. O imóvel está localizado em via pública de importante e estratégico ponto de localização, em um bairro centralizado da cidade, com grande fluxo de veículos e pessoas. Na mesma via existem vários imóveis com características comerciais, fato que colabora para a tipografia do imóvel avaliado com fim comercial.

- **Edificação:**

O imóvel avaliado está localizado em um terreno de 750,00 m², com dimensões de 15,00 metros frontal e fundo por 50,00 metros nas laterais. A edificação avaliada possui uma área construída de 294,63 m², dividida em dois pavimentos, sendo que no pavimento inferior possui 06 salas administrativas, 01 copa, 02 depósitos, 01 DML (depósito de material de limpeza), 01 varanda e 02 banheiros; e no pavimento superior possui 03 salas administrativas, 01 depósito e 02 banheiros.

5) METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia de avaliação baseia-se no método direto comparativo de dados de mercado, com utilização de amostra de dados semelhantes ao imóvel avaliado em relação ao tipo de localização, bem como finalidade de utilização com possibilidade comercial.

6) PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS

Na fase de pesquisa, buscamos para comparação, elementos o mais semelhante possível dos imóveis avaliados, porém, como não foi possível limitar a região da pesquisa apenas no entorno deste imóvel, a estendemos para outros locais de mesmo padrão comercial. Os dados foram coletados no mercado imobiliário da cidade de Goiânia. As informações do imóvel foram fornecidas pelo interessado e a partir da vistoria realizado no local.

Foram verificadas algumas diferenças entre os dados que compuseram a amostra, tanto entre si quanto em relação ao bem avaliado, não sendo diferenças de cunho relevante, as quais possibilitaram a utilização dos dados levantados. Desta forma, após o término da pesquisa

foram testadas as hipóteses levantadas quanto às variáveis que seriam importantes na variação dos preços dos imóveis pesquisados.

7) ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

- **Grau de Fundamentação**

O presente laudo de avaliação tem **Grau de Fundamentação I** de acordo com a classificação descrita na NBR 14.653-2 da ABNT, conforme a Tabela 1 a seguir.

Tabela 1 – Classificação do grau de fundamentação da avaliação.

Item	Descrição	Grau		
		I	II	III
1	Caracterização do imóvel avaliando		x	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados		x	
3	Identificação dos dados de mercado		x	
4	Extrapolação	x		
5	Nível de significância dos regressores	x		
6	Nível de significância da equação			x
Homogeneização prévia dos fatores		não		
Total de pontos obtidos		11		
Grau de fundamentação atingido		I		

- **Grau de Precisão**

Foi obtido Grau I de precisão na avaliação do imóvel, sendo a amplitude total do intervalo de confiança igual a 13,78%.

8) IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DO BEM

- **Valor de Venda**

A Equação estimativa de Regressão Múltipla obtida para o cálculo do valor de venda do imóvel foi a seguinte:

$$\text{Valor de Venda} = 1.319,3196 * \text{Área do terreno} + 1.582,5273 * \text{Área construída}$$

Substituindo-se os atributos do imóvel avaliado na equação anteriormente mencionada e adotando-se uma confiabilidade de 80%, obtém-se o intervalo global de confiança para o valor de aluguel apresentado na Tabela 2 a seguir.

Tabela 2 – Intervalo global de confiança para o valor de venda do imóvel avaliado.

Limite (inferior)	Médio (calculado)	Limite (superior)
R\$ 1.255.147,41	R\$ 1.455.749,72	R\$ 1.656.352,03
-13,78%		+13,78%

Para a identificação do valor de venda do imóvel avaliado foi considerado o valor médio do intervalo de confiança.

- **Valor de Locação**

A Equação estimativa de Regressão Múltipla obtida para o cálculo do valor de locação do imóvel foi a seguinte:

$$\text{Valor de Locação} = 795,5072 + 11,4835 * \text{Área construída}$$

Substituindo-se os atributos do imóvel avaliado na equação anteriormente mencionada e adotando-se uma confiabilidade de 80%, obtém-se o intervalo global de confiança para o valor de locação apresentado na Tabela 3 a seguir.

Tabela 3 – Intervalo global de confiança para o valor de locação do imóvel avaliado.

Limite (inferior)	Médio (calculado)	Limite (superior)
R\$ 3.603,04	R\$ 4.178,89	R\$ 4.754,74
-13,78%		+13,78%

Para a identificação do valor de locação do imóvel avaliado foi considerado o valor médio do intervalo de confiança.

9) CONCLUSÃO

Haja vista o exposto e considerando um arredondamento dentro da margem dos limites calculados, tem-se os seguintes valores:

- **Valor de Venda**

O valor de venda do imóvel apresentado, tendo como referência a presente data, é avaliado em: **R\$ 1.450.000,00 (um milhão e quatrocentos e cinquenta mil reais).**


- **Valor de Locação**

O valor de locação do imóvel apresentado, tendo como referência a presente data, é avaliado em: **R\$ 4.100,00 (quatro mil e cem reais) mensais.**

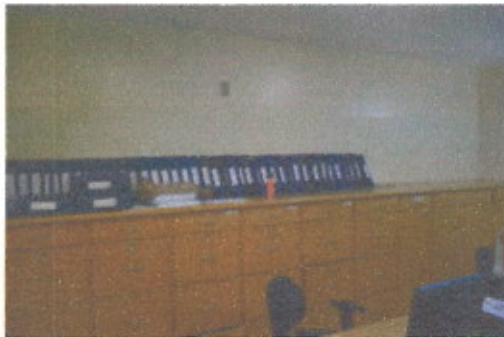
10) OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

- As informações do referido imóvel foram fornecidas pelo interessado;
- Os elementos foram constatados *in loco* quando da vistoria ao imóvel;
- Os dados foram obtidos junto aos agentes do mercado imobiliário, todos tomados como de boa fé e, portanto, confiáveis.
- Toda a documentação do imóvel e do proprietário encontra-se correta e devidamente regularizada;
- O imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente ocupado;
- Estão anexados a este relatório os registros fotográficos do imóvel avaliado.

Goiânia, 17 de dezembro de 2018.


Murillo Batista Ferreira
Engenheiro Civil – CREA 17916/D-GO
Representante Legal
Bem Mais Engenharia Ltda. – EPP
CNPJ 17.680.685/0001-67

ANEXO I – REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL





ANEXO 2
TABELAS DE CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO
SINDUSCON-GO

CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO - JULHO - 2015

NBR 12.721:2006 – CUB 2006

PROJETOS – PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	1.114,60	R-1	1.361,81	R-1	1.619,53
PP-4	989,79	PP-4	1.279,49	R-8	1.295,90
R-8	940,99	R-8	1.109,16	R-16	1.400,32
PIS	734,69	R-16	1.067,47		

PROJETOS – PADRÃO COMERCIAIS

CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL - 8	1.270,22	CAL - 8	1.341,38
CSL - 8	1.115,02	CSL - 8	1.208,39
CSL - 16	1.482,68	CSL - 16	1.603,46

PROJETOS – PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

PROJETO	
RP1Q	1.149,04
GI	614,00

Valor referencial (R\$/m ²) R-16A		Variação mês %	Variação ano %	Variação 12 meses %
1.400,32		4,523	5,603	6,454
MATERIAIS	MÃO-DE-OBRA	EQUIPAMENTO	DESPESAS ADMINISTRATIVAS	TOTAL
576,10	767,83	5,91	50,48	1.400,32

MÃO DE OBRA (custo médio R\$/hora)

Pedreiro de massa	h	7,50984
Servente	h	5,36263
Engenheiro	h	57,4600

Os valores acima referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **JULHO DE 2015**.

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

Projetos- Padrão que compõem a norma NBR 12.721:2006

Padrão Baixo

Residência Unifamiliar (RI)
Prédio Popular (PP)
Residência Multifamiliar (R8)
Projeto de Interesse Social (PIS)

Comercial Alto

Comercial Andar Livre (CAL-8)
Comercial Salas e Lojas (CSL-8)
Comercial Salas e Lojas (CSL-16)

Padrão Normal

Residência Unifamiliar (RI)
Prédio Popular (PP)
Residência Multifamiliar (R8)
Residência Multifamiliar (R16)
Residência Popular (RP1Q)

Galpão Industrial (GI)

Padrão Alto

Residência Unifamiliar (RI)
Residência Multifamiliar (R8)
Residência Multifamiliar ((R16)

Comercial Normal

Comercial Andar Livre (CAL-8)
Comercial Salas e Lojas (CSL-8)
Comercial Salas e Lojas (CSL-16)

CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO - NOVEMBRO - 2018 NBR 12.721:2006 – CUB 2006

PROJETOS – PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	1.283,60	R-1	1.550,70	R-1	1.841,15
PP-4	1.127,35	PP-4	1.442,13	R-8	1.466,71
R-8	1.069,85	R-8	1.250,64	R-16	1.577,95
PIS	837,26	R-16	1.205,42		

PROJETOS – PADRÃO COMERCIAIS

CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL - 8	1.426,27	CAL - 8	1.511,83
CSL - 8	1.249,90	CSL - 8	1.355,20
CSL - 16	1.662,52	CSL - 16	1.799,37

PROJETOS – PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

PROJETO	
RP1Q	1.295,54
GI	691,05

Valor referencial (R\$/m ²) R-16A		Variação mês %	Variação ano %	Variação 12 meses %
1.577,95		0,660	2,150	2,315
MATERIAIS	MÃO-DE-OBRA	EQUIPAMENTO	DESPESAS ADMINISTRATIVAS	TOTAL
627,69	894,03	5,75	50,48	1.577,95

MÃO DE OBRA (custo médio R\$/hora)

Pedreiro de massa	h	9,5450
Servente	h	5,000
Engenheiro	h	57,460

Os valores acima referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **NOVEMBRO DE 2018**.

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

Projetos-Padrão que compõem a norma NBR 12.721:2006

Padrão Baixo

Residência Unifamiliar (RI)
Prédio Popular (PP)
Residência Multifamiliar (R8)
Projeto de Interesse Social (PIS)

Comercial Alto

Comercial Andar Livre (CAL-8)
Comercial Salas e Lojas (CSL-8)
Comercial Salas e Lojas (CSL-16)

Padrão Normal

Residência Unifamiliar (RI)
Prédio Popular (PP)
Residência Multifamiliar (R8)
Residência Multifamiliar (R16)
Residência Popular (RP1Q)

Galpão Industrial (GI)

Padrão Alto

Residência Unifamiliar (RI)
Residência Multifamiliar (R8)
Residência Multifamiliar ((R16)

Comercial Normal

Comercial Andar Livre (CAL-8)
Comercial Salas e Lojas (CSL-8)
Comercial Salas e Lojas (CSL-16)

ANEXO 3
PESQUISA DE VALORES IMOBILIÁRIOS PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS
EQUIVALENTES AO ATUAL DO CRP-GO

Pesquisa de Valores de Locação - Imóveis Equivalentes

Dado	Endereço	Setor	Contato	Telefone	Área Corist.	Área Terreno	Tipologia	Vagas	WC	Valor - Aluguel	Valor/m²	Observações
1	Av. Americano do Brasil	Marista	Paulo	3249-4667	480,00	600,00	Sobrado	2	5	5.000,00	10,42	1º PISO: RECEPÇÃO, SALÃO DE REUNIÕES, AMPLA VARANDA, COZINHA, DCE, ÁREA DE SERVIÇO, PISCINA, E DESPENSA. 2º PISO: HALL AMPLO PARA OUTRA RECEPÇÃO, 04 QUARTOS SENDO 02 SUITES, WC SOCIAL, SACADA
2	Rua Serra Dourada	Santa Genoveva	Athenas	99300-4440	300,00	560,00	Sobrado	9	5	4.500,00	15,00	1º PISO: CONTEUDO SALA AMPLA MAIS UMA COM DIVISRIA, COPA, WC FEMININO E MASCULINO. 2º PISO: SALA EM L, 3/4 SENDO 1 SUITE, WC SOCIAL, 2/4 C/ ARMÁRIOS, COZINHA COMPLETA EM ARMÁRIOS, ÁREA DE SERVIÇO E DCE QUINTAL - ÁREA COBERTA, COZINHA E WC. COM CAPACIDADE PARA OUTRAS SALAS.
3	Av. República do Líbano	Oeste	Lux	3238-7447	600,00	520,00	Sobrado	0	7	9.000,00	15,00	SOBRADO COMERCIAL SITUADO À PRAÇA TAMANDARÉ, CONTEUDO: RECEPÇÃO, 14 SALAS, 07 BANHEIROS, COPA/COZINHA, DEPÓSITO E PÁTIO, TODAS A SALA COM INTERFONE, PISO EM PORCELANATO/GRANITO, BANHEIROS COM BANCADA EM GRANITO E REVESTIMENTO PORCELANATO.
4	Rua 91	Sul	Luiz	3251-9902	250,00	520,00	Térrea	4	4	2.200,00	8,80	CASA COMERCIAL, CONTEUDO 4 QUARTOS SENDO 2 TIPO SUITES, 1 SUÍTE COM CLOSED, 04 SALAS AMPLAS, COZINHA, BANHEIRO SOCIAL, ÁREA DE SERVIÇOS COBERTA, DCE, CHURRASQUEIRA, VARANDA NO FUNDO, VARANDA NA FRENTE (ALPENDRE) GARAGEM NA FRENTE PARA ATÉ 4 VAGAS, PISO CERÂMICO E TACO. SEGURA COM CERCA ELÉTRICA E PORTÃO ELÉTRONICO
5	Rua T-52	Bueno	André	3638-2712	324,00	700,00	Térrea	15	5	4.000,00	12,35	CASA TÉRREA COM 5 QUARTOS, 5 BANHEIRO COM UM LOTE DE 700 M², GARAGEM COM 15 VAGAS.
6	Av. Tocantins	Centro	Lux	3238-7447	450,00	350,00	Sobrado	4	5	5.500,00	12,22	SOBRADO COMERCIAL NO CENTRO, CONTEUDO NO TÉRREO: RECEPÇÃO AMPLA, 07 SALAS, COZINHA/COPA COM ARMÁRIOS, 02 BANHEIROS SENDO 01 PORTADOR DE NECESSIDADES ESPECIAIS; NO 1º PISO: 04 SALA SENDO 01 COM LAVABO E 02 BANHEIROS.
7	Rua 83	Sul	Tabata	4101-4141	300,00	520,00	Térrea	5	-	6.900,00	23,00	POSSUI 10 SALAS COM CAPACIDADE PARA AUMENTAR, IMÓVEL PINTADO E REFORMADO. DESOCUPADO. GARAGEM PARA 5 VAGAS.
8	Rua 68	Centro	Tabata	4101-4141	634,00	622,35	Térrea	10	6	5.900,00	9,31	RECEPÇÃO, SENDO NA PORTA DA FRENTE EM BLINDEX E COM PORTA E TRAVA ELÉTRICA PARA ACESSO ÀS 4 (QUATROS)SALAS. LAJE COM REVESTIMENTO EM GESSO, AR CONDICIONADO. NO CORREDOR PAREDE DE GESSO DANDO ACESSO PARA TODA ÁREA DO IMÓVEL 2 (DUAS) ENTRADAS LATERAIS PARA CAMINHÕES (PORTÃO ELÉTRONICO), INDO DA FRENTE DO LOTE ATÉ O FUNDO DO LOTE, SENDO 30 METROS COM COBERTURA.

Pesquisa de Valores de Locação - Imóveis Equivalentes

Dado	Endereço	Setor	Contato	Telefone	Área Const.	Área Terreno	Tipologia	Vagas	WC	Valor - Aluguel	Valor/m²	Observações
9	Rua 08	Oeste	Pentágono	4006-2600	460,00	600,00	Térrea	4	4	6.900,00	15,00	04 VAGAS DE GARAGENS, CERCA ELÉTRICA, INTERFONE, CÂMERAS DE MONITORAMENTO E 02 PORTÕES ELETRÔNICOS. HÁ 02 PORTÕES PARA CARROS E 01 DE PEDESTRE. A PARTE INTERNA CONTA COM 01 RECEPÇÃO, ESCRITÓRIOS, SALAS DE PLANEJAMENTO, SALAS DE PRONTO ATENDIMENTO, BANHEIROS MASCULINO E FEMININO, ARQUIVO, SALA DE MÁQUINAS, SALA DE REUNIÃO, COPA AOS FUNDOS E CORREDOR LATERAL.
10	Rua T-53	Bueno	Pentágono	4006-2600	180,00	580,00	Sobrado	3	4	4.300,00	23,89	02 PAVIMENTOS, SENDO INFERIOR COM SALA DE ESTAR, COPA, COZINHA, LAVABO, ÁREA DE SERVIÇO, QUARTO EMPREGADA, BANHEIRO SOCIAL. O PAVIMENTO SUPERIOR 04 QUARTOS, SENDO 01 SUÍTE, BANHEIRO SOCIAL E SALA DE TV. O IMÓVEL TEM 03 VAGAS DE GARAGEM
11	Rua T-29	Bueno	Brasil Brokers	3209-2000	358,00	500,00	Térrea	3	2	3.000,00	8,38	CASA TÉRREA COM 3 QUARTOS, 6 SALAS, 2 BANHEIROS, 2 COPAS, 3 VAGAS DE GARAGEM
12	Rua 6A	Aeroporto	Brasil Brokers	3209-2000	397,00	500,00	Térrea	4	2	3.200,00	8,06	CASA TÉRREA COM 3 QUARTOS, 2 SALAS, 2 BANHEIROS, 1 COPA, 4 VAGAS DE GARAGEM
13	Rua 104	Marista	Renato	3241-1287	250,00	300,00	Térrea	3	5	3.250,00	13,00	CASA TÉRREA ESTACIONAMENTO PARA 03 CARROS, SALA DE RECEPÇÃO COM 02 BANHEIROS (MASCULINO E FEMININO), SALA DE REUNIÃO COM DEPENDÊNCIA E BANHEIRO L, SALA GRADE, COZINHA E DEPENDÊNCIAS. ESPAÇO LATERAL: COPA, ESCRITÓRIO EM L, SALINHA, BANHEIRO E DEPÓSITO. ESPAÇO FUNDO: QUARTO COM SUÍTE, 02 QUARTOS, 01 BANHEIRO. HÁ UMA ÁREA NO FUNDO DA CASA QUE SERVE COMO DEPÓSITO
					Valores Médio:	383,31	528,64	Sob./Térreo	5	5	4.896,15	13,42

ANEXO 4
PESQUISA DE VALORES IMOBILIÁRIOS PARA LOCAÇÃO DE LAJES EM
EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

Pesquisa de Valores de Locação - Andar Corporativo												
Dado	Endereço	Setor	Contato	Telefone	Área Const.	Tipologia	Vagas	WC	Valor - Aluguel	Valor/m²	Condomínio	Observações
1	Avenida Olinda	Pq. Lozandes	Qs Imóveis	3946-0409	595,00	Andar	7	10	29.900,00	50,25	6.000,00	LAJE CORPORATIVA COM ESTRUTURA DE: AUDITÓRIO, SALA DE REUNIÕES, SALA DE VIDEOCONFERÊNCIA, 11 ELEVADORES INTELIGENTES, SEGURANÇA 24 HORAS E UM MALL COM APROXIMADAMENTE 50 LOJAS.
2	Avenida Olinda	Pq. Lozandes	Qs Imóveis	3946-0409	1.190,00	Andar	14	20	59.800,00	50,25	14.500,00	LAJE CORPORATIVA COM ESTRUTURA DE: AUDITÓRIO, SALA DE REUNIÕES, SALA DE VIDEOCONFERÊNCIA, 11 ELEVADORES INTELIGENTES, SEGURANÇA 24 HORAS E UM MALL COM APROXIMADAMENTE 50 LOJAS.
3	Avenida Olinda	Pq. Lozandes	Futura	3092-4050	600,00	Andar	12	10	27.000,00	45,00	7.950,00	LAJE CORPORATIVA COM ESTRUTURA DE: AUDITÓRIO, SALA DE REUNIÕES, SALA DE VIDEOCONFERÊNCIA, 11 ELEVADORES INTELIGENTES, SEGURANÇA 24 HORAS E UM MALL COM APROXIMADAMENTE 50 LOJAS.
4	Rua 4	Centro	Brasil Brokers	3209-2000	616,00	Andar	3	4	26.000,00	42,21	-	PREDIO COMERCIAL COM MEZANINO, BANHEIROS MASCULINO E FEMININO, IMÓVEL BEM LOCALIZADO AO LADO DE VÁRIOS COMERCIOS E FLUXO GRANDE DE VEÍCULOS
5	Alameda Cascavel	Sol Nascente	Brasil Brokers	3209-2000	1.000,00	Prédio	6	3	25.000,00	25,00	-	PREDIO COM 1.000M², TERREDO, MEZANINO E SUBSOLO
6	Rua 72	Jd. Goiás	Qs Imóveis	3946-0409	713,00	Andar	13	10	35.000,00	49,09	10.600,00	EMPREENDIMENTO QS TWO HANDS, BUSINESS MAIS HOTEL, DUAS TORRES INDEPENDENTE, OFERECE PRATICIDADE DE ESCRITÓRIO O CONFORTO DE UM HOTEL, COM LOJAS COMERCIAIS NA PARTE TERREA. AGORA VOCÊ PODE TER SEU ESCRITÓRIO EM FRENTE AO FORUM CRIMINAL E FAMÍLIA E APROVEITAR TODA A CONVENIÊNCIA QUE ESSA LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA OFERECE. PLANTAS DIFERENCIADAS COM EXCELENTE LAYOUT. RUA 14 COM RUA 72 - JARDIM GOIÁS. TEMOS LAJES CORPORATIVAS COM 713M², 13 SALAS, VAGAS DE GARAGEM 13.
7	Avenida D	Oeste	Brasil Brokers	3209-2000	1.050,00	Prédio	12	8	18.000,00	17,14	-	PREDIO COMERCIAL COM 03 PAVIMENTOS, 12 VAGAS DE GARAGENS, COM DIVISÕES INTERNAS E PROXIMO HOTELS, HIPERMERCADOS, GRANDE FLUXO DE CARROS E PESSOA
					Valores Médio	823,43	Andar	10	9	31.528,57	39,85	9.762,50

ANEXO 5
PESQUISA DE VALORES IMOBILIÁRIOS PARA COMPRA DE LAJES EM
EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

Pesquisa de Valores de Lajes Corporativas

Dado	Endereço	Setor	Contato	Telefone	Área Const.	Tipologia	Vagas	WC	Valor - Venda	Valor/m ²	Condomínio	Observações
1	Avenida Olinda	Pq. Lozandes	Os Imóveis	3946-0409	595,00	Andar	7	10	3.570.000,00	6.000,00	6.000,00	LAJE CORPORATIVA COM ESTRUTURA DE: AUDITÓRIO, SALA DE REUNIÕES, SALA DE VIDEOCONFERÊNCIA, 11 ELEVADORES INTELIGENTES, SEGURANÇA 24 HORAS E UM MALL COM APROXIMADAMENTE 50 LOJAS. (OBS.: SEM ACABAMENTO)
2	Avenida Olinda	Pq. Lozandes	Os Imóveis	3946-0409	1.190,00	Andar	14	20	7.140.000,00	6.000,00	14.500,00	LAJE CORPORATIVA COM ESTRUTURA DE: AUDITÓRIO, SALA DE REUNIÕES, SALA DE VIDEOCONFERÊNCIA, 11 ELEVADORES INTELIGENTES, SEGURANÇA 24 HORAS E UM MALL COM APROXIMADAMENTE 50 LOJAS. (OBS.: SEM ACABAMENTO)
3	Avenida T-55	Bueno	Jovita	98111-9994	723,00	Andar	15	15	3.615.000,00	5.000,00	10.750,00	ÁREAS COMUNS SOCIAIS ENTREGUES EQUIPADAS E DECORADAS; ELEVADORES SOCIAIS COM ALERTA SONORO PARA PNE VISUAIS INFORMANDO O PAVIMENTO; SALA DE REUNIÕES ENTREGUE EQUIPADO E DECORADO, COM AR CONDICIONADO TIPO SPLIT OU VRF E EQUIPAMENTO PARA ÁUDIO CONFERÊNCIA; AUDITÓRIO ENTREGUE EQUIPADO E DECORADO, COM AR CONDICIONADO, SISTEMA DE ÁUDIO E VÍDEO E MOBILIA; TODOS OS 6 ELEVADORES COM SISTEMA INTELIGENTE DE CHAMADA; SEGURANÇA 24 HORAS.
4	Av. Jamel Cecilio	Jd. Goiás	Home Gyn	98195-3026	537,00	Andar	8	4	2.309.100,00	4.300,00	8.000,00	O PRÉDIO POSSUI ALTO PADRÃO DE ACABAMENTO NAS ÁREAS COMUNS, COM TECNOLOGIA INOVADORA EM SEGURANÇA, POSSUI ELEVADORES INTELIGENTES COM CONTROLE DE TRÁFEGO, VAGA DE GARAGEM COM DIREITO DE USO E ESTACIONAMENTO VALLET ROTATIVO PARA CLIENTES. BAIXO VALOR DE CONDOMÍNIO, SALA DE REUNIÃO E AUDITÓRIO E UM MALL DE LOJAS DE CONVENIÊNCIAS, RESTAURANTE, CAFÉ, BARBEARIA, ESCOLA DE BALÉ E DANÇA, AGÊNCIA DE VIAGENS ENTRE OUTRAS.
5	Rua 14-A	Jd. Goiás	Tadeu	98119-0800	359,26	Andar	8	8	2.694.450,00	7.500,00	5.400,00	CONJUNTO DE 04 SALAS, PRÉDIO COMERCIAL EM EXCELENTE LOCALIZAÇÃO, EM FRENTE AO FLAMBOYANT SHOPP CENTER, PARQUE FLAMBOYANT, VIZINHO DE HOTÉIS, PRÉDIOS COMERCIAIS E RESIDENCIAIS, RESTAURANTES, BR 153, GO 020, HÁ 10 MINUTOS DO AEROPORTO, E OUTROS. PRÉDIO MODERNO COM 02 FRENTEIS, NO TÉRREO COM LOJAS, E RECEPÇÃO COM CATRACAS, ESTACIONAMENTO COM MANOBRISTAS, SEGURANÇA, SALA DE CONVENÇÕES, SALA DE REUNIÕES, ACADEMIA E SPA. SÃO 04 SALAS JUNTAS E INTERLIGADAS EM ANDAR ALTO E COM VISTA PRIVILEGIADA DO PARQUE FLAMBOYANT, ESTÃO NO CONTRA-PISO E GESSO DO TETO POR FAZER

Pesquisa de Valores de Lajes Corporativas

Dado	Endereço	Setor	Contato	Telefone	Área Const.	Tipologia	Vagas	WC	Valor - Venda	Valor/m²	Condomínio	Observações
6	Avenida T-9	Jd. América	Urbs	3238-2333	628,47	Andar	11	8	3.149.550,00	5.011,46	6.000,00	LOCALIZAÇÃO: PRÓXIMO ÀS AVENIDAS MUTIRÃO, T-10, AV. 85; O JARDIM AMÉRICA É UM DOS BAIROS PLANEJADOS MAIS TRADICIONAIS E CONCEITUADOS DA GRANDE GOIÂNIA ALÉM DE SER O MAIOR DA CAPITAL, COM MAIS DE 55 MIL MORADORES; SEGURANÇA COMPLETA, 24 H E ESTACIONAMENTO PRIVATIVO; AUDITÓRIO E SALA DE REUNIÕES/VIDEOCONFERÊNCIA;
7	Avenida T-7	Oeste	Wanderson	98222-9480	1.196,00	Andar	-	-	7.000.000,00	5.852,84	16.500,00	LAJE TÉCNICA EM CONDOMÍNIO COMERCIAL NA AVENIDA T 7 COM A AVENIDA MUTIRÃO, CONSTRUÍDO A POUCO TEMPO, LAJE COM 1196 M², CONDOMÍNIO COM 1.227 VAGAS ROTATIVAS, SALA DE REUNIÃO, SALA DE CONFERÊNCIA E AUDITÓRIO, DIVISÃO EM DRYWALL 3 SALAS JUNTAS 9 VAGAS DE GARAGENS 2º ANDAR 6 ELEVADORES SEGURANÇA 24 HORAS 3 SALAS DE REUNIÃO RECEPÇÃO COM IDENTIFICAÇÃO AUDITÓRIO SALA DE CONVENÇÕES MALL TÉRREO COM CONVENIÊNCIAS
8	Av. Jamel Cecílio	Jd. Goiás	Cleyton	98205-4352	516,47	Andar	9	6	2.427.409,00	4.700,00	7.800,00	SÃO 07 SALAS NO 4º ANDAR, CADA UMA DELAS COM BANHEIRO PRIVATIVO E UMA VAGA DE GARAGEM ROTATIVA. SALAS SEM ACABAMENTO, APENAS BANHEIROS POSSUEM ACABAMENTO.
9	Av. T-12	Bueno	Visão	3215-6565	424,00	Andar	7	7	2.300.000,00	5.424,53	6.000,00	CONJUNTO DE SALAS COMERCIAIS NA AVENIDA T 10. SALAS COM PADRÃO CONSTRUTIVO DA OPUS INTELIGENCIA CONSTRUTIVA. MELHOR LOCALIZAÇÃO DA CIDADE, NO COMPLEXO BUENO MARISTA. ACESSO COM PORTE COCHÊRE, FACHADA MODERNA, SETE ELEVADORES, SALA DE VIDEO CONFERÊNCIA, REUNIÕES E AUDITÓRIO. PERGOLADO, LOUNGE MIRANTE, FONTE E ACADEMIA NA COBERTURA.
10	Av. T-10	Bueno	Tera	99968-1500	335,00	Andar	7	7	2.300.000,00	6.865,67	4.800,00	

Pesquisa de Valores de Lajes Corporativas

Dado	Endereço	Sector	Contato	Telefone	Área Const.	Tipologia	Vagas	WC	Valor - Venda	Valor/m²	Condomínio	Observações					
11	Av. T-10	Bueno	Neuda	99971-6297	303,00	Andar	7	7	2.400.000,00	7.920,79	4.300,00	CONJUNTO DE SALAS COMERCIAIS NA AVENIDA T 10. SALAS COM PADRÃO DE INTELIGENCIA CONSTRUTIVA. MELHOR LOCALIZAÇÃO DA CIDADE, NO COMPLEXO BUENO ACCESO COM PORTE COCHERE, FACHADA MODERNA, SETE ELEVADORES, SALA DE VIDEO CONFERÊNCIA, REUNIÕES E AUDITÓRIO. PERGOLADO, LOUNGE / MIRANTE, FONTE E ACADEMIA NA COBERTURA.					
12	Rua 56	Jd. Goiás	Paulo	98202-7610	536,00	Andar	12	8	2.350.000,00	4.384,33	8.000,00	SALAS CORPORATIVAS (LAJES) COM METRAGENS DE 124M², 144M². POSSIBILIDADE DE INTEGRAR AS 4 SALAS CHEGANDO À 536M², IDEAL PARA GRANDES EMPRESAS CORPORATIVAS E ESCRITÓRIOS, SENDO UMA EXCELENTE OPÇÃO PARA INVESTIDORES QUE PROCURAM RENTABILIDADE. AS SALAS SÃO ENTREGUES COM PAREDES EM DRYWALL PARA FACILITAR A INTEGRAÇÃO DE TODAS AS LAJES CORPORATIVAS					
13	Av. Portugal	Marista	Guitiyane	99319-0958	277,00	Andar	4	3	2.359.430,00	8.517,80	4.000,00	EDIFÍCIO ORION BUSINESS & HEALTH COMPLEX 37º ANDAR JUNÇÃO DE 4 SALAS 3 LAVABOS (PODEM SER MANTIDOS OU NÃO NO LAYOUT) SHAFTS DEVERÃO SER MANTIDOS ENTRADA DEVE SER MANTIDA 8 ELEVADORES DE ACESSO					
14	Av. 136	Sul	Urbs	3238-2333	197,90	Andar	6	3	1.300.000,00	6.568,97	2.500,00	SALAS PRONTAS COM PISO PORCELANATO ILUMINAÇÃO AR-CONDICIONADO BANHEIROS SOCIAIS E BANHEIRO DE SERVIÇO COPA E DEPOSITO POSIÇÃO NASCENTE 06 VAGAS DE GARAGEM ROTATIVAS, COM MANOBRISTA					
15	Av. T-55	Bueno	Bambuí	3239-1919	1.713,67	Andar	47	-	5.000.000,00	2.917,71	18.900,00	O EMPREENDIMENTO CONTA COM UM CONJUNTO COMERCIAL INDEPENDENTE, SITUADO NA PARTE FRONTAL DO PRÉDIO COM ÁREA TOTAL DE 1.713,67M2, CONSTITUÍDO DE LOJA EM 02 NÍVEIS COM ÁREA TOTAL DE 428,16M2, ALÉM DE ALA ESPECÍFICA DE ESTACIONAMENTO COM ÁREA TOTAL DE 1.285,51M2. SEM AJUDA DE MANOBRISTA, TEM-SE 47 VAGAS PARA VEÍCULOS, 10 VAGAS PARA MOTOS, ESCRITÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO COM WC. DEVE-SE SALIENTAR A TOTAL INDEPENDÊNCIA DESTES CONJUNTO COMERCIAL COM O RESTANTE DO EMPREENDIMENTO, SENDO O ACESSO ÀS GARAGENS DA ÁREA COMERCIAL NA PARTE FRONTAL DO PRÉDIO E ÀS GARAGENS DOS APARTAMENTOS PELA RUA DOS FUNDOS, CARACTERIZANDO AS SIM A TOTAL INDEPENDÊNCIA.					
										Valores Médio	635,45	Andar	12	8	3.327.862,80	5.797,61	8.230,00

ANEXO 6
PESQUISA DE VALORES IMOBILIÁRIOS PARA VENDA DE IMÓVEIS EM VIAS
PÚBLICAS EQUIVALENTES AO ATUAL DO CRP-GO

Pesquisa de Valores de Venda - Imóveis Equivalentes							Observações		
Dado	Endereço	Sector	Contato	Telefone	Área Const.	Área Terreno	Tipologia	Valor - Venda	Observações
1	Rua 68	Centro	Tabata	4101-4141	634,00	622,35	Térrea	1.190.000,00	RECEPÇÃO, SENDO NA PORTA DA FRENTE EM BLINDEX E COM PORTA E TRAVA ELÉTRICA PARA ACESSO ÀS 4 (QUATROS) SALAS. LAJE COM REVESTIMENTO EM GESSO, AR CONDICIONADO. NO CORREDOR PAREDE DE GESSO DANDO ACESSO PARA TODA ÁREA DO IMÓVEL. 2 (DUAS) ENTRADAS LATERAIS PARA CAMINHÕES (PORTÃO ELETRÔNICO), INDO DA FRENTE DO LOTE ATÉ O FUNDO DO LOTE, SENDO 30 METROS COM COBERTURA.
2	Av. T-6	Bueno	Lider	3541-6575	180,00	750,00	Térrea	1.800.000,00	TÉRREO: GARAGEM PARA 04 VAGAS, COM CASAS TÉRREAS SIMPLES QUARTOS: 05 SUÍTES: 03 BANHEIRO SOCIAL: 02 SALAS: 03 DCE: SIM ÁREA DE SERVIÇO: SIM PISO: TÁBUA CORRIDA E CERÂMICA GARAGENS: 5 INDEPENDENTES
3	Rua 89	Sul	Visão	3215-6565	150,00	510,00	Térrea	1.300.000,00	
4	Rua 83	Sul	Brasil Brokers	3209-2020	300,00	546,00	Sobrado	2.200.000,00	PRÉDIO COMERCIAL NA AVENIDA 83 SETOR SUL, COM 300M² DE CONSTRUÇÃO, MAIS 2 CASAS INDEPENDENTES DE 3 QUARTOS SENDO 1 SUÍTE, SALA COZINHA MAIS ÁREA DE SERVIÇO, VAGA DE GARAGEM, TERRENO COM 546M². CORRETORES DE PLANTÃO AOS SÁBADOS, DOMINGOS E FERIADOS ATÉ ÀS 18H.
5	Rua C-159	Jd. América	Shamara	3251-6358	854,00	750,00	Sobrado	2.200.000,00	IMÓVEL COM EXCELENTE LOCALIZAÇÃO, PRÓXIMO Á AVENIDA T-9, SITUADO NA AVENIDA C-159, DE ESQUINA, POSSUINDO UM SOBRADO EDIFICADO EM SUA PARTE SUPERIOR COM QUATRO QUARTOS, UMA COZINHA AMERICANA E UM BANHEIRO SOCIAL; PARTE INFERIOR CONTENDO UM GALPÃO COM BANCADA E 1 BANHEIRO; EM SUA LATERAL O IMÓVEL POSSUI UM SALÃO DE FESTAS, COM 2 BANHEIROS SOCIAIS E UMA COZINHA. SOBRADO LAJOTADO COM PISO EM CERÂMICA. SALÃO DE FESTA COM PISO GRANITITO E TELHA PLAN.

Pesquisa de Valores de Venda - Imóveis Equivalentes									
Dado	Endereço	Sector	Contato	Telefone	Área Const.	Área Terreno	Tipologia	Valor - Venda	Observações
6	Rua 89	Sul	Visão	3215-6565	532,00	430,00	Sobrado	1.400.000,00	QUARTOS: 04 SUÍTES: 03 BANHEIRO SOCIAL: 02 SALAS: 02 PISO: GRANITO E TÁBUA CORRIDA GARAGENS: 04 LAZER: PISCINA E CHURRASQUEIRA VARANDA: 01
7	Rua T-44	Bueno	Tabata	4101-4141	80,00	1.546,00	Estacionamento	2.200.000,00	ÁREA DE ESTACIONAMENTO COM GUARITA EM FRENTE A FACULDADE OBJETIVO
8	Rua 3-A	Aeroporto	Oron	3991-8006	662,00	430,00	Sobrado	3.400.000,00	PRÉDIO COMERCIAL NO ST. AEROPORTO - PRÉDIO COMERCIAL EM LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA, ENTRE A REPÚBLICA DO LÍBANO, CENTRO DE CONVENÇÕES, AV. ANHANGUERA E PRAÇA DO AVIÃO. ESTRATEGICAMENTE LOCALIZADO NO MELHOR DO SETOR AEROPORTO. COM TRÊS PAVIMENTOS, VAGAS DE GARAGEM, AMPLOS ESPAÇOS COM LAJES CORPORATIVAS E SALAS. IDEAL PARA ÁREA DA SAÚDE, CALL CENTER, COLÉGIOS OU VÁRIOS TIPOS DE COMÉRCIO. INVESTIMENTO GARANTIDO PARA USO PRÓPRIO OU RENDA DE LOCAÇÃO. PISO DE ALTA RESISTÊNCIA, ESPAÇO PARA ELEVADOR, ÓTIMA INFRAESTRUTURA E ACABAMENTO
					Valores Médio	698,04	Sob./Térreo	1.961.250,00	