



# FERNANDO ARAÚJO

Consultoria em investimentos imobiliários

 (62) 995045522

 Thehouseconstrucoes@gmail.com

 Fernandoaraujocorretor



Av. Goiás Sala-09, Número 1280, Qd. 110, Lt. 136, Setor Central CEP 74053-010 Goiânia-GO

## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

- Cidade
- Goiânia
- Bairro
- Campus Samambaia,
- Rua
- Estrada para Nerópolis
- Gleba
- EMATER

Área de terreno 20.000 m<sup>2</sup>

Área construída 589,00 m<sup>2</sup>

### Benfeitorias

- Salão de festas com 300<sup>2</sup>, contendo cozinha e dois banheiros.
- Cozinha Gourmet, de 58,00 m<sup>2</sup>.
- Casa de caseiro com 96,00 m<sup>2</sup> dois quartos, sala, cozinha, e banheiro.
- 1 (uma), piscina com 87,00 m<sup>2</sup>, com dec. e gradil.
- Deposito com 48,00 m<sup>2</sup>.
- Dois campos gramados, sendo um campo tradicional mias um de society.
- Uma quadra desportiva.
- Parquinho para crianças.
- Guarita.

### Infraestrutura

- Completa, Agua, Esgoto, Energia.
- Comércio; Farmácias, Supermercados, Escolas, faculdades...

**Topografia do terreno**  
Plaino

## Descrição do imóvel

Imóvel com construção padrão de imóvel para espaço de eventos, tendo em sua característica uma boa divisão do ambiente.

## Da Construção

Imóvel construído a cerca de 30 anos, cobertura em telhado cerâmico, paredes em alvenaria do tipo cerâmico furado, divisa em cerca viva, Guarita em alvenaria do tipo cerâmico furado, pintura das construções do tipo PVA, piso do tipo cerâmico comum.

## Conservação do imóvel

A pesar se tratar de um imóvel com mais de três décadas de construído, o mesmo encontra-se razoavelmente conservado, uma vez que apresenta recentes reformas, mesmo que a parte estrutural dos imóveis estão de excelente qualidade se faz necessário uma reforma geral no empreendimento, para que possa trazer maior conforto e comodidade aos seus frequentadores.

## Factores de Valorização e Desvalorização

O imóvel encontra-se em localização privilegiada em região de grande expansão e de constante valorização, considerando que se trata do principal bairro universitário da capital, e se tratando de um empreendimento particular para uso comum da comunidade através de locação e seus associados, esse e um factor de grande valorização, inclusive a escassez de empreendimentos do género na região faz com que este seja um excelente local para investimento, e não digo que exista factor de desvalorização mais sim necessidade de investimentos para que o empreendimento se valorize ainda mais, inclusive a espaços suficiente para aumento a exemplo fazer novos quiosques e campos de areia.

## Do Valor

- Valor médio do metro quadrado na região **R\$ 201,00** o m<sup>2</sup>
  - Valor médio do metro quadrado da área construída atribuído ao perfil da construção, levando em consideração a necessidade da reforma CUB-GO **R\$ 1500,00** o M<sup>2</sup>.
  - Valor atribuído as benfeitoria externas, 20%, (vinte por cento), do valor total.
1. Possível Rentabilidade considerando algumas das possibilidades de locação.
  2. Locação do espaço total, para confraternização, comemorações etc. finais de semanas e feriados, sábado e domingo, diárias R\$ 3.600,00, dias úteis indicado R\$ 2.600,00, considerando 30 dias mensais e sendo 20 dias úteis, 10 finais de semana alugando se 50% destes dias disponíveis e deixando o restante para associados e locações avulso, e possível ter uma rentabilidade mensal de **R\$ 44.000,00**, isso sem mencionar as possibilidades de

alugueis avulso a exemplo media de hora de um campo society e de R\$ 70,00h, campo tradicional 180,00h, quadra de esportes R\$ 50,00h.

Levando em consideração todo o exposto e feito analise e pesquisa de mercado pode se declarar que o valor ideal para a comercialização do imóvel e de R\$ 4.903.500 (quatro milhões novecentos e três mil e quinhentos reais ).

---

## Anúncios na região

---

### Imóvel 01

Em frente ao empreendimento.



### Imóvel 02

#VivaReal: Fazenda/Sítio/Chácara de 0 m<sup>2</sup> Campus Samambaia - UFG  
Goiânia <https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-campus-samambaia-ufg-bairros-goiania-venda-RS3200000-id-2663977008/>



Fazenda/Sítio/Chácara

COD: JLT1687

**R\$ 3.200.000**

0

m

0

Condições

0

Barômetros

-

Veja

### Avenida Esperança

3,1  
B Campus Samambaia - UFG, Goiânia, Goiás



---

Chácara em Goiânia - GO

Precisando de uma boa área para construir o seu empreendimento?

A Chácara 4 é perfeita pra você. Está localizada em Goiânia, perto da Av. Perimetral Norte, tem uma ótima localização e fácil acesso.

Localizada perto do passeio das águas/UFG, Clube Goiânia Park, Ypê:

Próximo a Saída para Nova Veneza;

Possui acesso direto ao asfalto.

Área plana;

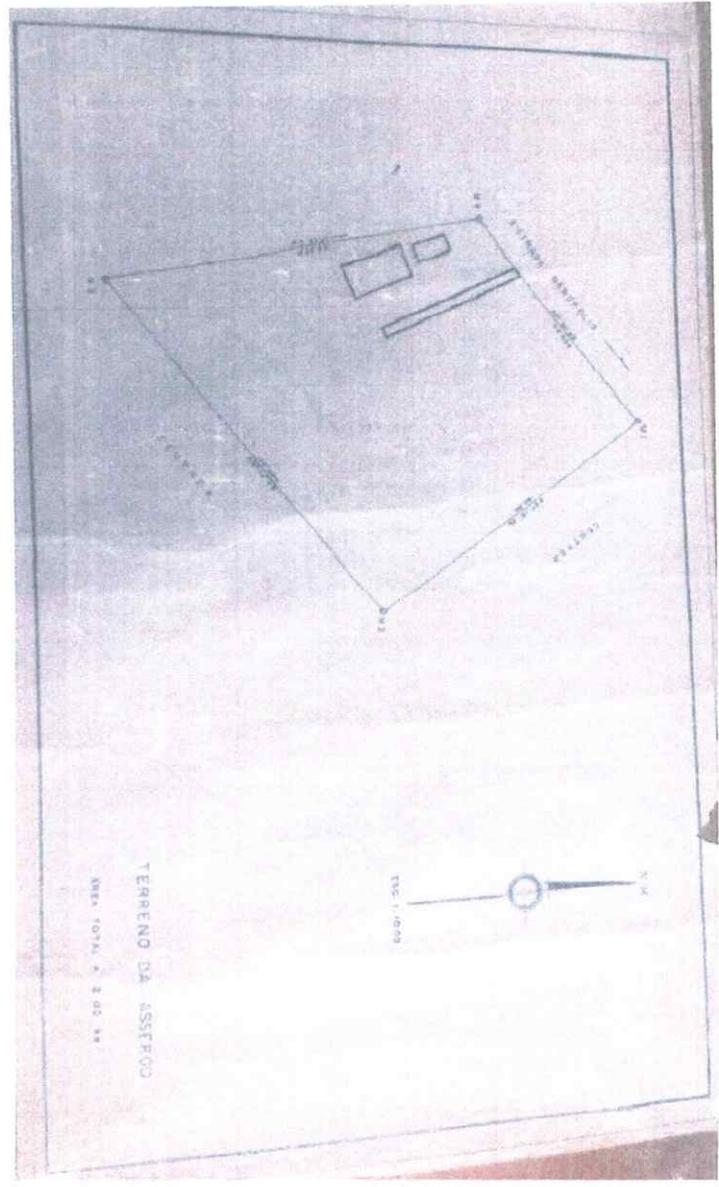
Área Total 23262 m<sup>2</sup>

Área à venda 15421 m<sup>2</sup>

R\$3.200.000,00

Fale conosco para saber mais e agende sua visita!

Imagens do Imóvel











Goiânia-Go 29 de Maio de 2024



Documento assinado digitalmente  
FERNANDO SANTOS DE ARAUJO  
Data: 29/05/2024 15:29:22-0300  
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

---

Fernando Santos de Araújo

CRECI 32.805





