



PREFEITURA DE  
**MINEIROS**  
Uma cidade cada vez melhor.

# ÁREA PÚBLICA MUNICIPAL VII

## LOTEAMENTO SETOR ALCIRA DE REZENDE

**Total da Área Pública VII Municipal:**  
**2.399,050 m<sup>2</sup>**



**064 3672-7800 | 3672-7801 | 3672-7802**

Praça Coronel Carrijo, nº 01, Centro, Mineiros-GO | [www.mineiros.go.gov.br](http://www.mineiros.go.gov.br)



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO  
MERCADOLÓGICA  
IMÓVEL URBANO**

**Av. Ino Resende, Quadra 1-A, Lote 01, Unid.10**

**Residencial D. Alcira Resende**

**Mineiros – Goiás**



***“Resolução nº 1066 de 22 de novembro de 2.007 e ATO Normativo nº 001/2.0001  
do COFECI”***

Responsável Técnico – Carlos Roberto Fonseca Júnior  
CRECI – Nº 31906  
End: Av. Rio Negro, nº 368, Qd. 169 Lts. 08-13-17  
Parque Amazônia – Goiânia – Goiás  
(64) 98414-1003

## Sumário

1. Solicitante;
2. Objeto da Avaliação e Descrição;
3. Finalidade;
4. Vistoria;
5. Caracterização do Imóvel;
6. Pressupostos e ressalvas a serem consideradas;
7. Padrão do Imóvel/Região;
8. Classificação do Imóvel;
9. Metodologia;
10. Pesquisa de Mercado e Homogeneização;
11. Conclusão;
12. Encerramento

### 1.Solicitante:

Município de Mineiros – Prefeitura Municipal

CNPJ – 02.316.537/0001-90



### 2.Objeto da Avaliação e Descrição:

**Característica:** Imóvel Urbano

**Situação do Imóvel:** Terreno

**Localização:** Av. Ino Resende, Quadra 1-A, Lote 01, Unid.10, Residencial D. Alcira Resende, Cidade de Mineiros Estado de Goiás.

**Complemento:** A.P.M.VII – Com Av. Perimetral e Rua Onde

**Matricula nº 46.509**

O Imóvel constituído de uma área de terreno, medindo área de 2.399,050m<sup>2</sup> (dois mil trezentos e noventa e nove metros quadrados vírgula zero cinquenta, do Loteamento Alcira de Resende, localizado na zona urbana no município e Comarca de Mineiros, Estado de Goiás, sito na Avenida Coqueiros, dentro das seguintes dimensões e confrontações: frente 25,83 metros dando para a Avenida Coqueiros; lado direito 55,72 metros dando para a Rua; lado esquerdo 48,89 metros com um

chanfro de 3,62 metros dando para a Avenida Perimetral, fundo 64,51 metros com um chanfro de 2,91 metros dando para a Rua 11.

Descrição sumária dos bens acima descritos, estão em conformidade com a Certidão de Matrícula do 1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis, Comarca de Mineiros, Estado de Goiás.

### **3. Finalidade:**

O objeto da avaliação é estimar o valor do imóvel, à preço de mercado. A partir da consideração do valor de venda forçada e/ou liquidação forçada, ou seja, o valor para uma situação de venda em curto espaço de tempo, estabeleceremos o valor de venda da propriedade em questão. Dessa forma, os valores em liquidações forçada/venda, conduzem sempre a um preço abaixo de mercado, pois nestes casos é violada uma das condições basilares deste: sua velocidade de venda.

Na NBr 14.653-2, define liquidação forçada/venda forçada como “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. Seu preço se deveria da quantia auferível na condição de liquidação e/ou venda forçada.

### **4. Vistoria:**

Este laudo fundamenta-se no que é estabelecido pelas Normas Técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), Avaliação de Bens, registrados no INMETRO como NBR 14.653 – 2 (Imóvel Urbano) e baseia-se:

Na documentação fornecida, constituída pela Certidão de Matrícula do 1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis, Comarca de Mineiros, Estado de Goiás.

Documentação essa fornecida pela Prefeitura Municipal de Mineiros.

A presente avaliação considera que toda a documentação pertinente se encontra correta e devidamente regularizada.

### **5. Caracterização do Imóvel:**

Após vistoria in loco, constatamos tratar-se de um terreno ao lado do parque de exposição agropecuário, plano, com toda infraestrutura, na entrada secundária da cidade, excelente localização.

### **6. Pressupostos e ressalvas a serem consideradas:**

Considerando tratar-se de avaliação para fins de “negociação de crédito”, utilizamos critérios específicos para o caso, sobretudo para que a instituição solicitante do parecer tenha segurança no momento de realizar a negociação, enquadramento correto do valor do imóvel, proporcionando assim um conforto da relação entre as partes envolvidas. O preço final deve conter uma margem de segurança, atentando ao imóvel que possui uma liquidez moderada.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações “*in loco*” foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

Este parecer foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética profissional, o avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste parecer no presente, nem contempla no futuro, qualquer interesse nos bens deste.

#### 7. Padrão do Imóvel/Região:

Classificado em **–MUITO BOM**

A – Ótimo

B – Muito Bom

C – Bom

D – Regular

E – Ruim/péssimo



#### 8. Classificação do Imóvel:

- a) Absorção do imóvel no mercado: Liquidez moderada;
- b) Desempenho de mercado: A ascendência do **Mercado Imobiliário** deve continuar;
- c) Números de Ofertas: Médio
- d) Setor: Crescente valorização
- e) Público alvo para absorção do bem: Investidores
- f) Facilitadores para negociação do bem: Sua Localização

Responsável Técnico – Carlos Roberto Fonseca Júnior  
CRECI – Nº 31906  
End: Av. Rio Negro, nº 368, Qd. 169 Lts. 08-13-17  
Parque Amazônia – Goiânia – Goiás  
(64) 98414-1003

## **9. Metodologia:**

Para a referida avaliação, utilizaremos a metodologia avaliatória comparativa e ou assemelhada para a apuração do valor do m<sup>2</sup> da área do terreno.

Método escolhido define o valor do imóvel através de comparação de dados do mercado de imóveis assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

A vistoria detalha benfeitorias avaliadas e como objetivo principal examinar as especificações dos materiais aplicados, para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.

## **10. Pesquisa de Mercado e Homogeneização:**

Efetuando a pesquisa de mercado para se ter uma amostragem dos valores dos imóveis negociados na região com características semelhantes aos do imóvel avaliando, aplicando assim a homogeneização dos valores, que é a técnica utilizada para uniformizar as diferenças de valores pesquisados devido a diferenças de atributos (fatores) entre os valores pesquisados no mercado e o bem avaliando. A critério do corretor, podemos utilizar uma variante de redutor, no imóvel ofertado, que oscila de 10 a 25% sobre a área do terreno.

Fazendo-se a estimativa inferencial do valor venal do imóvel em questão, com a metodologia acima referida, obtivemos os seguintes resultados para a média, considerando estimativa pontual e campo do árbitro correspondente à semi-amplitude de até 10%.

|                         |                                               |                |
|-------------------------|-----------------------------------------------|----------------|
| Matrícula <b>46.509</b> | Área do terreno <b>2.399,050m<sup>2</sup></b> | Área Edificada |
|-------------------------|-----------------------------------------------|----------------|

Cálculo para a edificação utilizará a metodologia a cima citada, conforme projeto apresentado pelo associado e laudo do Avaliador. Diante visita *in loco*, valores estes apresentados, são condizentes.

## **11. Conclusão:**

Responsável Técnico – Carlos Roberto Fonseca Júnior  
CRECI – Nº 31906  
End: Av. Rio Negro, nº 368, Qd. 169 Lts. 08-13-17  
Parque Amazônia – Goiânia – Goiás  
(64) 98414-1003

Valor de mercado do imóvel corresponde ao valor encontrado na pesquisa vezes a área em avaliação, determinando dentro do campo do árbitro, e somatório das variantes como crescimento da região.

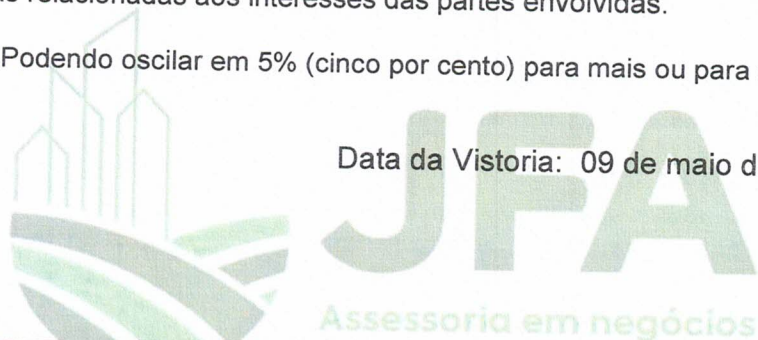
→ Valor de Mercado - R\$ 1.260.000,00 (Um milhão e duzentos e sessenta mil reais).

## **12. Encerramento:**

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais de Engenharia de Avaliação não representa um número exato e sim expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isso não significa que eventuais negociações efetivas específicas relacionadas aos interesses das partes envolvidas.

Podendo oscilar em 5% (cinco por cento) para mais ou para menos

Data da Vistoria: 09 de maio de 2025.



---

**Carlos Roberto Fonseca Junior**  
**JFA ASSESSORIA EM NEGOCIOS URBANO E RURAL**  
**CNPJ:37.924.175/0001-03**

---

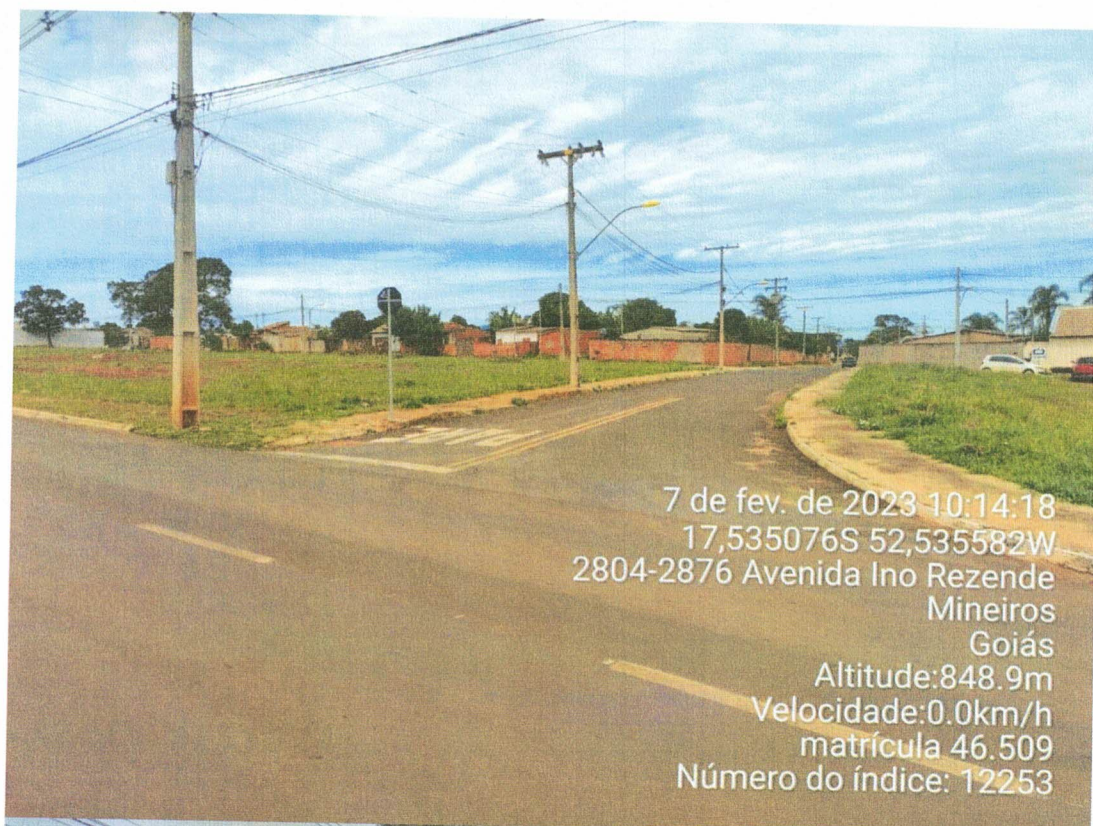
**De acordo: Município de Mineiros – Prefeitura Municipal**  
**CNPJ 02.316.537/0001-90**

## ***Relatório Fotográfico:***

Responsável Técnico – Carlos Roberto Fonseca Júnior  
CRECI – Nº 31906  
End: Av. Rio Negro, nº 368, Qd. 169 Lts. 08-13-17  
Parque Amazônia – Goiânia – Goiás  
(64) 98414-1003



Responsável Técnico – Carlos Roberto Fonseca Júnior  
CRECI – Nº 31906  
End: Av. Rio Negro, nº 368, Qd. 169 Lts. 08-13-17  
Parque Amazônia – Goiânia – Goiás  
(64) 98414-1003



7 de fev. de 2023 10:14:18  
17,535076S 52,535582W  
2804-2876 Avenida Ino Rezende  
Mineiros  
Goiás  
Altitude:848.9m  
Velocidade:0.0km/h  
matrícula 46.509  
Número do índice: 12253



7 de fev. de 2023 10:14:13  
17,535074S 52,535574W  
Avenida Ino Rezende  
Mineiros  
Goiás  
Altitude:849.5m  
Velocidade:0.0km/h  
matrícula 46.509  
Número do índice: 12252

Responsável Técnico – Carlos Roberto Fonseca Júnior  
CRECI – Nº 31906  
End: Av. Rio Negro, nº 368, Qd. 169 Lts. 08-13-17  
Parque Amazônia – Goiânia – Goiás  
(64) 98414-1003



Responsável Técnico – Carlos Roberto Fonseca Júnior  
CRECI – Nº 31906  
End: Av. Rio Negro, nº 368, Qd. 169 Lts. 08-13-17  
Parque Amazônia – Goiânia – Goiás  
(64) 98414-1003



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE GOIÁS  
COMARCA DE MINEIROS  
1º TABELIONATO DE NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS  
Rua 07, n.º 121, Centro, CEP 75.830-068 – Fone/PABX (64) 3661-1027

## CERTIDÃO DE MATRICULA

O Bacharel Adriano Joaquim da Silva, Oficial Efetivo do  
1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca  
de Mineiros, Estado de Goiás, na forma da Lei, etc...

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica  
da matrícula nº 46.509, do Livro 02, datada de 25 de novembro  
de 2021, foi extraída por meio reprográfico nos termos do  
Art.19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art.41 da Lei 8.935 de  
18/11/1994 e está conforme o original: IMÓVEL: UMA ÁREA DE  
TERRENO, medindo área de 2.399,050m² (dois mil trezentos e  
noventa e nove metros quadrados vírgula zero cinquenta), do  
Loteamento ALCIRA DE REZENDE, localizado na zona urbana deste  
município e Comarca de Mineiros, Estado de Goiás, sito na  
Avenida Coqueiros, dentro das seguintes dimensões e  
confrontações: frente 25,83 metros dando para a Avenida  
Coqueiros; lado direito 55,72 metros dando para a Rua; lado  
esquerdo 48,89 metros com um chanfro de 3,62 metros dando para  
a Avenida Perimetral, fundo 64,51 metros com um chanfro de 2,91  
metros dando para a Rua 11.-

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE MINEIROS, pessoa jurídica de direito  
público, com sede na Praça Cel. Carrijo, nº 01, Centro,  
Mineiros-GO, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.316.537/0001-90.-

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº R-1 da matrícula anterior nº  
45.522 do Livro 2 do CRI local.-

Protocolo nº 141.934, de 09 de novembro de 2021.

O Oficial. Adriano Joaquim da Silva.

Emol.: ato gratuito

ajs/ajs

-----  
**AV-1/46.509.** Em 25 de novembro de 2021. Protocolo nº 141.934,  
de 09 de novembro de 2021. **DESTINAÇÃO.-**

Procedo a presente averbação para fazer constar que segundo  
consta do processo administrativo para o programa de  
regularização fundiária do Município de Mineiros sob o nº  
2021010403, o imóvel objeto da presente matrícula destina-se a  
ÁREA PÚBLICA MUNICIPAL VII.-

O Oficial. Adriano Joaquim da Silva.



**PODER JUDICIÁRIO DE GOIÁS**

Emol.: R\$ 41,65 Fundos(40%) R\$ 8,86

ISS(3%): R\$ 1,25 Taxa Juc.: R\$ 18,29

Total: R\$ 70,05

Selo Eletrônico de Fiscalização

01762311012339326800178



Consulte este selo em:  
<https://see.tjgo.jus.br/buscas>

O referido é verdade e dou fé.  
Mineiros, 08 de novembro de 2023.

(Documento assinado de forma digital)

**André Luiz de Oliveira**

**Escrevente**

\*Certidão é válida por 30 (trinta) dias, nos termos do inciso IV, art. 1º do Decreto 93.240 de 09.09.1986.

..ONR

Certidão emitida pelo SREJ  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por ANDRÉ LUIZ DE OLIVEIRA - 09/11/2023 10:08