PREFEITURA DE
MINEIROS
Uma cidade cada vez melhor.

IMÓVEL PÚBLICO PAVIMENTO SUPERIOR

PRÉDIO DO BANCO DO BRASIL

Matricula nº 1.940

O Imóvel constituído de uma área um terreno, constante de (3) três lotes contíguos formando um só topo, sito a Praça da Bandeira, com a área total de (1.005,00 m²) hum mil e cinco metros quadrados, dentro das seguintes dimensões e confrontações: frente, (33,50) trinta e três e meio metros, dando para a Praça da Bandeira; lado direito, (30,00) trinta metros, confrontando com Menezes José de Moraes; lado esquerdo, (30,00) trinta metros, confrontando com a Cooperativa Mista Agropecuária do Vale do Araguaia Ltda; e, fundo, (33,50) trinta e três e meio metros,

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash ccaf101e-5520-4fb4-891f-737bfe934d84

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Mineiros — Estado de Goiás

CARTÓRIO DO 1.º OFÍCIO

Edifício do Forum - Praça Cel. Carrijo

Antônio Paniago
1.º TABELIÃO

HELENA OLIVEIRA PANIAGO — ESCREVENTE AUTORIZADA

ADEMIR RODRIGUES DOS ANJOS — SUBSTITUTO

LIVRO 2-F, FLS. 205

MATRÍCULA - 1.940

DATA:- 09. 08. 78

I M Ó V E L: UM TERRENO, constante de (3) três lotes contíguos formando um só todo, sito à Praça da Bandeira, com a área total de (1.005,00 m2) hum mil e cinco metros quadrados, dentro das seguintes dimensões e confrontações: frente, (33,50) trinta e três e meio metros, dando para a Praça da Bandeira; lado direito, (30,00) trinta metros, confrontando com Menezes José de Moraes; lado esquerdo, (30,00) trinta metros, confrontando com a Cooperativa Mista Agropecuária do Vale do Araguaia Ltda; e, fundo, (33,50) trinta e três e meio metros, confrontando com sucessores de Barta Simon e de Sadí José de Morais e José Jácome de Brito; .-.-.-.-.-

PROPRIETÁRIO:- BANCO DO BRASIL S/A., com séde em Brasília-DF, inscrito no CGC/MF sob nº 00.000.000/0659-94; .-.-.-.-.-.-.-.-.-

REGISTRO ANTERIOR:- Livro 3-O, fls. 021, sob nº 16.527, neste Cartório.- Dou fé.-

.-

AV-1-1.940 - Prot. 8.219 - 09.08.78 - UM PRÉDIO, com o nº 08, destinado às instalações da Agência local do Banco do Brasil S/A construída de material numa área de 1.552,37 m2., com DOIS PAVIMENTOS, coberto de telhas fibrocimento 8mm, onduladas, tipo Eternit, tendo no pavimento TÉRREO: salão de expediente com balcão em forma de "L", de mármore, com 24 guichês para Caixa, sala para Tesouraria, cômodo "Caixa Forte", sala para guarda de valores, blindada, sala para Almoxarifado, sala para Compensação, dois banheiros com instalções completas, área de circulação de acesso a uma escada e outra escada do salão de expediente ao Pavimento superior; no PAVIMENTO SUPERIOR: salão de expediente com um balcão reto em mármore, hall público, sala de gerência com sala de espera, sala para arquivo/expedição, uma cantina, dois banheiros com instalações completas, e área de circulação de acesso à escada, com parte interna com pisos de tacos de peroba do campo, em ambos os pavimentos e a parte de público com piso de mármore, no valor total de (CR$5.001.571,00) cinco milhões, hum mil quinhentos e setenta e hum cruzeiros, conforme processo que fica aqui arquivado e dou fé.-

.-

R-2-1940 (Ficha)

Esse documento foi assinado digitalmente por ANDRE LUIZ DE OLIVEIRA - 09/11/2023 10:07

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado — Certidão emitida pelo SREI — www.registradores.onr.org.br — .onr

ESTADO DE GOIÁS COMARCA DE MINEIROS

Serviço de Registro de Imóveis

1.940 LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - FICHA N. 01

Matrícula MINEIROS, 24 de fevereiro de 2000

IMÓVEL:

R-2-1940- Prot. 52.875 - 24.02.2000 - ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL, A PRESTAÇÃO- públ. de 28.01.2000 - 1º Serviço Notarial desta Comarca - Lº 194, fls. 149. OUTORGANTE VENDEDOR e CREDOR- o BANCO DO BRASIL S/A, já qualificado . OUTORGADO COMPRADOR e também DEVEDOR- O MUNICÍPIO DE MINEIROS , inscrito no CNPJ nº 02.316.537/0001-90, com sede nesta cidade , na Pça Gel. Carrijo nº 01 - centro. VALOR E FORMA DE PAGAMENTO- R$150.000,00, pagos da seguinte maneira: o Vendedor declara haver recebido, em 30.11.99 a importância de R$5.000,00 e em 30.12.99, a importância de R$5.000,00, perfazendo o total de R$10.000,00 a título de entrada. O saldo devedor será exigível em 120 prestações mensais e sucessivas, no valor de R$1.016,67, atualizados a cada ano pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), pela variação positiva acumulada dos últimos 12 meses, vencendo-se a primeira delas em 30.01.2000, e as demais, a cada data-base dos meses subsequentes, até 30.01.2010, quando vencerá a última prestação. Além das prestações mensais e COMPRADOR-DEVEDOR se compromete a pagar as prestações intermediárias, sendo a primeira no valor de R$6.000,00, no dia 31.01.2000, a segunda no valor de R$6.000,00, no dia 31.03.2000, e a terceira no valor de R$6.000,00 no dia 30.06.2000, todos os pagamentos deverão ser acrescidos de juros de 1% ao mês. IMÓVEL- O pavimen superior constante do AV-1-1940- E, bem assim, as demais cláusulas em nº de 17. DOU FÉ.

AV-3/1.940. Em 14 de junho de 2022. Protocolo n° 145.119, de 13 de junho de 2022. QUITAÇÃO.-
À vista do instrumento particular datado de 28.04.2022, procedo a presente averbação para fazer constar que as parcelas do pagamento da compra e venda constante do registro n° R-2 acima foram integralmente quitadas.-
A Substituta. Alessandra Borges Paniago de Rezende.
Emol. R$ 37,71.
abm/abpr

(Documento assinado de forma digital)
André Luiz de Oliveira
Escrevente

PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE MINEIROS
1° Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis

CERTIFICO , para os devidos fins, que esta fotocópia, foi extraída do original, não existindo até esta data quaisquer outros atos além do que dela está constando, tendo validade de Certidão. (Art. 19 da Lei Federal n° 6.015/73). Dou Fé.
Mineiros-GO , 08 de novembro de 2023
Emolumentos R$ 58,31 **Fundos(40%):** R$ 0,00 **ISS (3%):** R$ 1,75
Taxa Juc.: R$ 18,29 **Total:** R$ 90,75

SeloEletrônico de Fiscalização: 01762311012339326800158
Consulte este selo em https://see.tjgo.jus.br/buscas
Certidão é válida por 30 (trinta) dias, nos termos do inciso IV, art. 1°do Decreto 93.240 de 09.09.1986.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash ccaf101e-5520-4fb4-891f-737bfe934d84
Esse documento foi assinado digitalmente por ANDRE LUIZ DE OLIVEIRA - 09/11/2023 10:07
Certidão emitida pelo SAEC
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br
saec .onr

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL URBANO

Praça Deputado Jose Alves de Assis

Quadra 69, Lote 18, Unid.1

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: Câmara municipal

Localização: Cidade de Mineiros Estado de Goiás.

Matricula nº 1.940

O Imóvel constituído de uma área um terreno, constante de (3) três lotes contíguos formando um só topo, sito a Praça da Bandeira, com a área total de (1.005,00 m²) hum mil e cinco metros quadrados, dentro das seguintes dimensões e confrontações: frente, (33,50) trinta e três e meio metros, dando para a Praça da Bandeira; lado direito, (30,00) trinta metros, confrontando com Menezes José de Moraes; lado esquerdo, (30,00) trinta metros, confrontando com a Cooperativa Mista Agropecuária do Vale do Araguaia Ltda; e, fundo, (33,50) trinta e três e meio metros,

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

confrontando com sucessores de Barta Simon e de Sadí Jose de Moraes e José Jácome de Brito.

Descrição sumária dos bens acima descritos, estão em conformidade com a Certidão de Matricula 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 Matricula 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 locco, constatamos tratar-se da câmara Municipal de Mineiros contendo:

6. Pressupostos e ressalvas a serem consideradas:

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

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

JFA
Assessoria em negócios Rurais e Urbanos

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

9. Metodologia:

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

Para a referida avaliação, utilizaremos a metodologia avaliatória comparativa e ou assemelhada para a apuração do valor do m² 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.

Quanto a área edificada utilizaremos a referência a tabela do Sinduscon-Go – RP1Q Projetos – Galpão e residência popular. CUB/m² - 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 **maio de 2023.**

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 semiamplitude de até 10%.

Matricula **1.940**	Área do terreno **1.005,00m²**	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$ 2.100.000,00(Dois milhões e cem mil de 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.

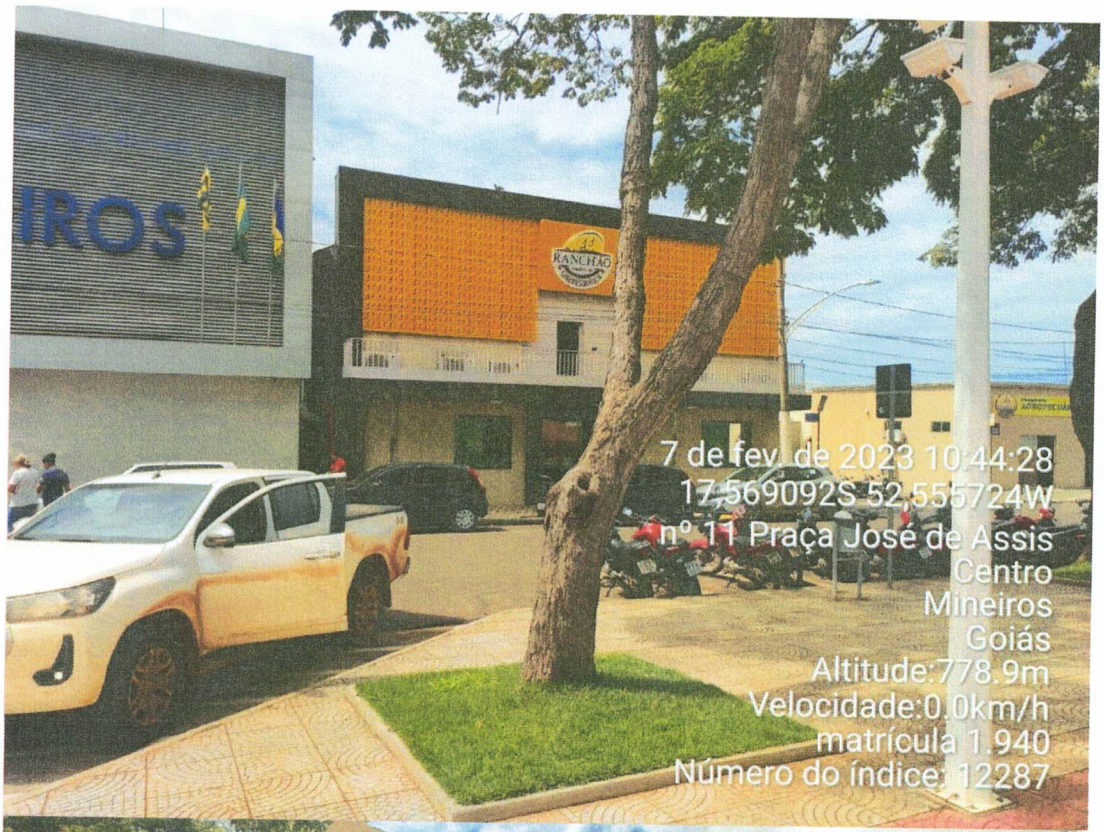
Carlos Roberto Fonseca Junior
JFA ASSESSORIA EM NEGOCIOS URBANO E RURAL
CNPJ:37.924.175/0001-03

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

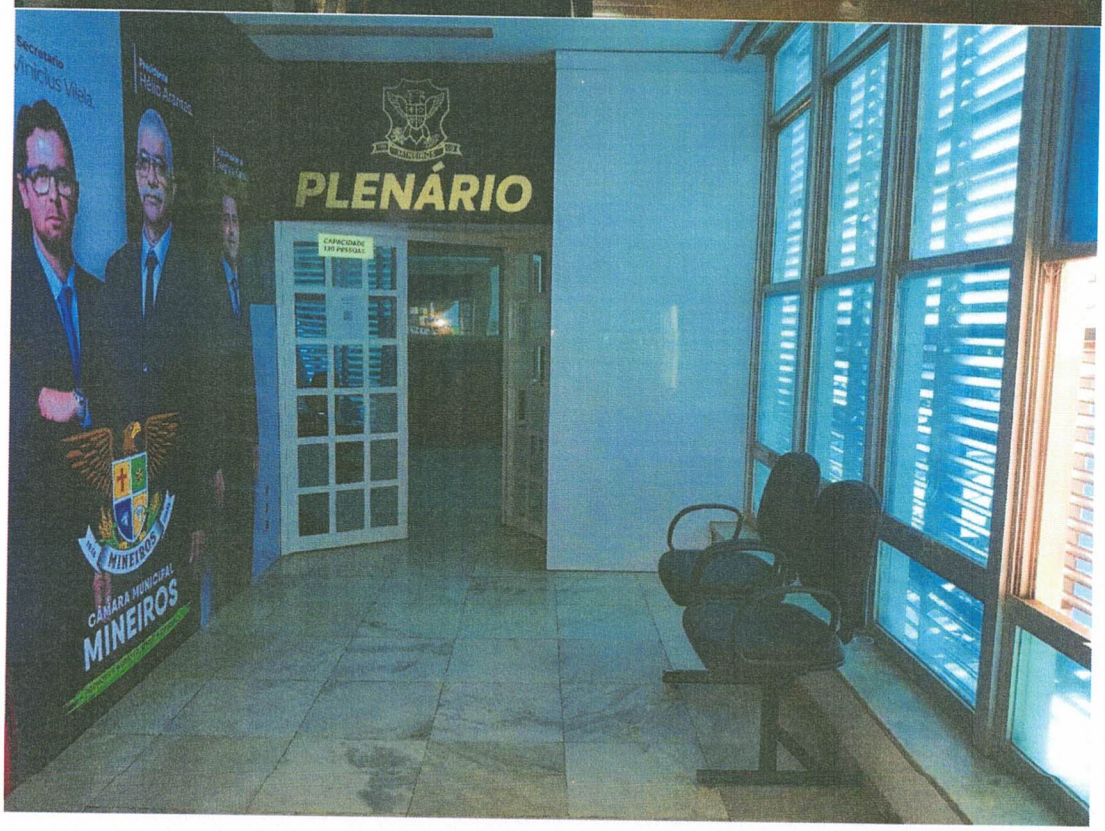


Responsável Técnico – Carlos Roberto Fonseca Júnior
CRECI – Nº 31906
End: Av. Rio Negro, nº 368, Qd. 169 Lts. 08-13-17
Parque Amazônia – Goiânia – Goiás
(64) 98414-1003

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

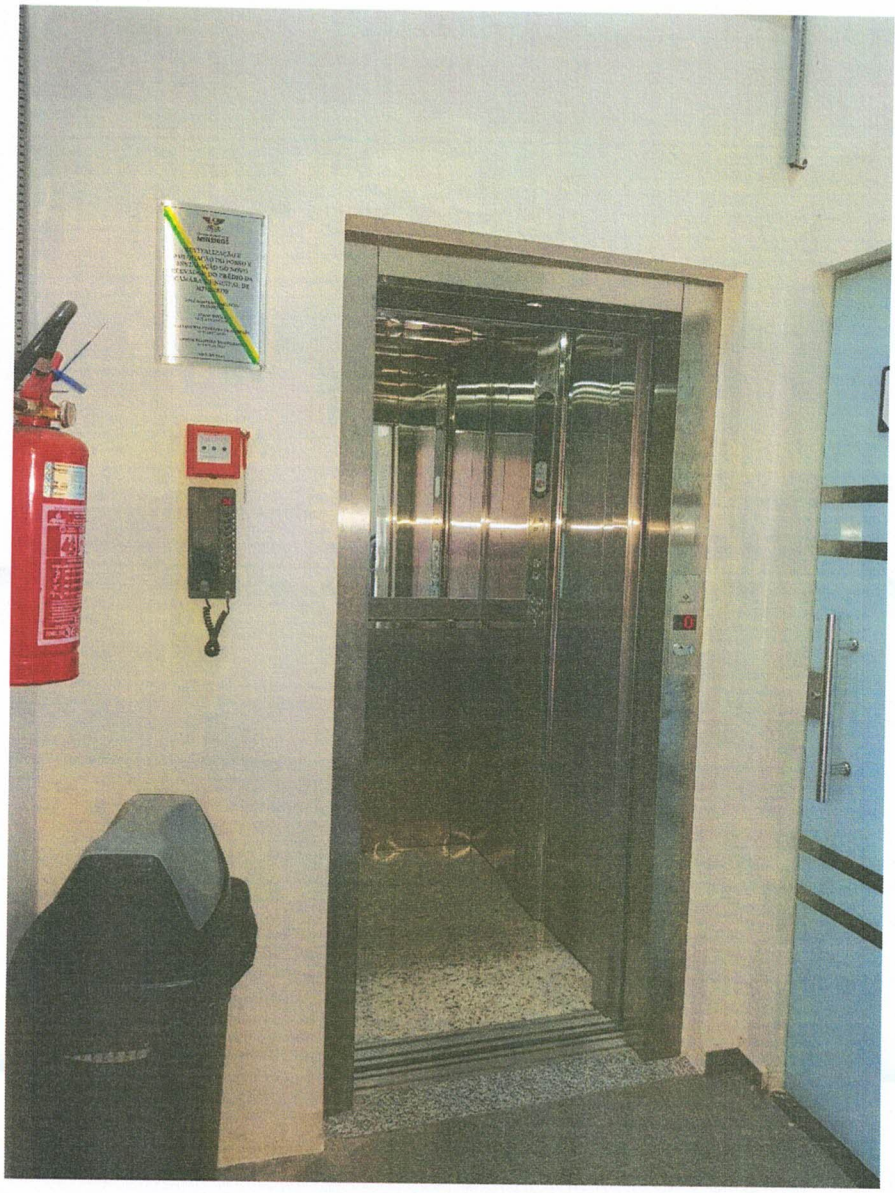
Responsável Técnico – Carlos Roberto Fonseca Júnior
CRECI – Nº 31906
End: Av. Rio Negro, nº 368, Qd. 169 Lts. 08-13-17
Parque Amazônia – Goiânia – Goiás
(64) 98414-1003

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

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

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