



PREFEITURA DE
MINEIROS
Uma cidade cada vez melhor.

ÁREA PÚBLICA MUNICIPAL 05 LOTEAMENTO RESIDENCIAL JARDIM FLORENÇA

Total da Área pública municipal 05:
4.069,94 m²



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

Praça Coronel Carrijo, nº 01, Centro, Mineiros-GO | www.mineiros.go.gov.br

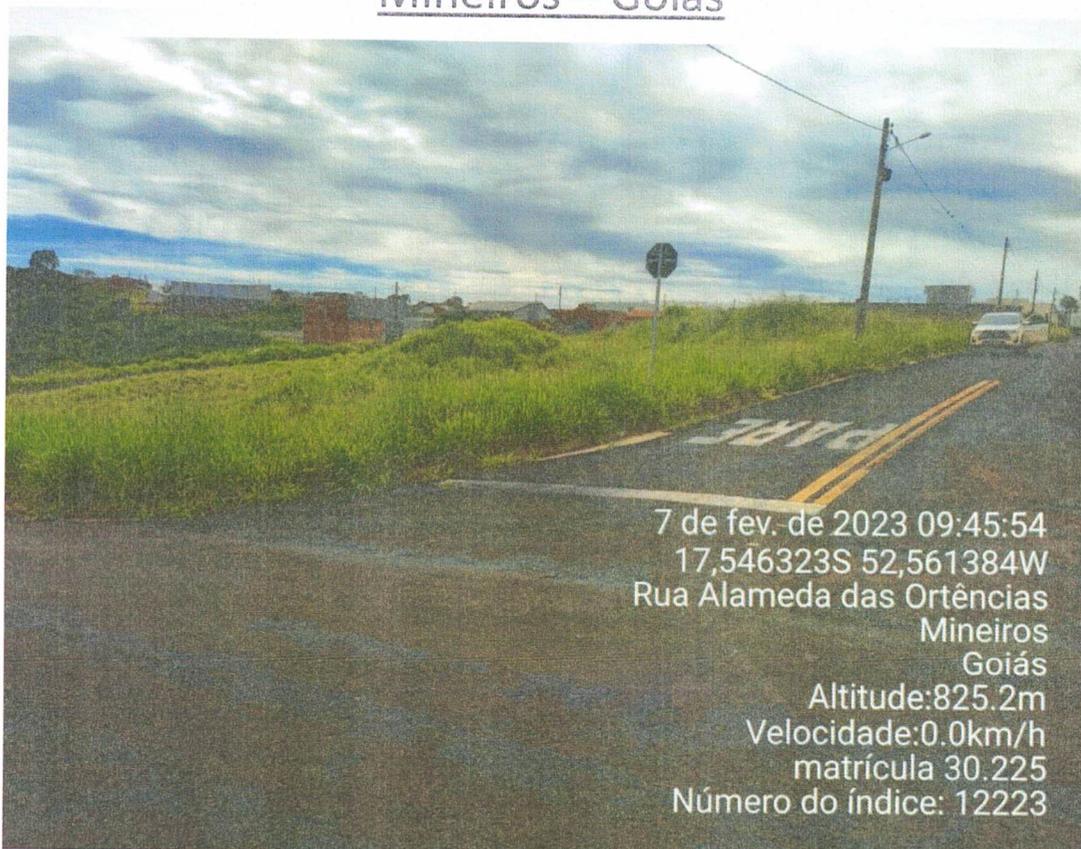


**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA
IMÓVEL URBANO**

Rua Hortênsias, Quadra 219, Lote 20, Unid.01

Residencial Jardim Florença

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:



JFA
Assessoria em negócios
Rurais e Urbanos

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: Rua Hortência, Quadra 219, Lote 20, Unid.01, Residencial Jardim Florença, Cidade de Mineiros Estado de Goiás.

Complemento: A. P. M.05

Matricula nº 30.225

O Imóvel constituído de uma área de terreno, constante do Loteamento Residencial Jardim Florença, localizado na zona urbana no município e Comarca de

2

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

Mineiros, Estado de Goiás, sito a Alameda das Hortências, Alameda dos Crisântemos e Alameda das Margaridas, com área de (4.069,94m²) quatro mil e sessenta e nove metros quadrados vírgula noventa e quatro, dentro das seguintes dimensões e confrontações: frente 85,00 metros, dando para a Alameda das Hortências, com um chanfrado na esquina de 7,07 metros; lado direito 35,50 metros, dando para Alameda dos Crisântemos; lado esquerdo 45,50 metros, confrontando com os lotes 01 e 19; e, fundo 85,00 metros, dando para a Alameda das Margaridas.

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:

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

Após vistoria in loco, constatamos tratar-se de um terreno de esquina, duas pistas, com localização excelente.

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 ascensão do **Mercado Imobiliário** deve continuar;
- c) Números de Ofertas: Médio
- d) Setor: Crescente valorização

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

- e) Público alvo para absorção do bem: Investidores
- f) Facilitadores para negociação do bem: Sua Localização

9. Metodologia:

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.

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:

Efetuada 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%.

Matrícula 30.225	Área do terreno 4.069,94m ²	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:

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\$ 840.000,00 (Oitocentos e quarenta 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.

JFA
Assessoria em negócios
Rurais e Urbanos

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



7 de fev. de 2023 09:45:30
17,546432S 52,561240W
Rua Alameda das Ortências
Mineiros
Goiás
Altitude:824.5m
Velocidade:0.8km/h
matrícula 30.225
Número do índice: 12221



7 de fev. de 2023 09:45:26
17,546433S 52,561235W
Altitude:823.4m
Velocidade:1.0km/h
matrícula 30.225
Número do índice: 12220

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 09:45:51
17,546321S 52,561382W
Rua Alameda das Ortências
Mineiros
Goiás
Altitude:824.1m
Velocidade:0.0km/h
matrícula 30.225
Número do índice: 12222

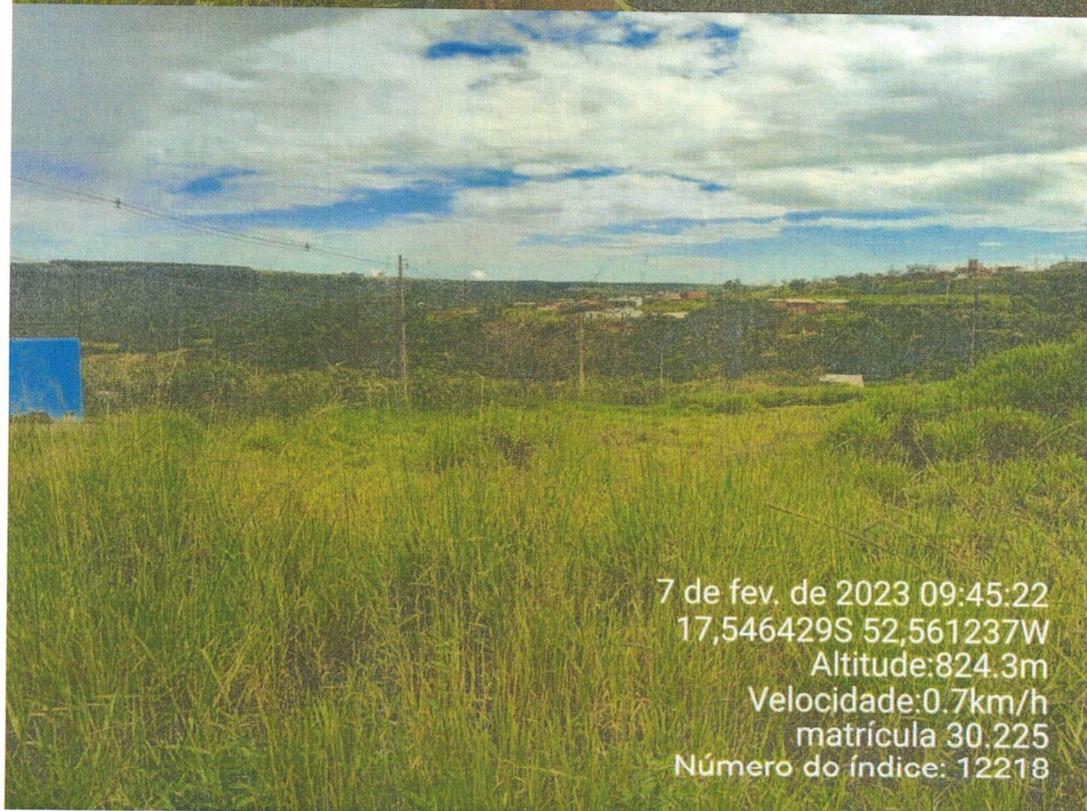


7 de fev. de 2023 09:45:54
17,546323S 52,561384W
Rua Alameda das Ortências
Mineiros
Goiás
Altitude:825.2m
Velocidade:0.0km/h
matrícula 30.225
Número do índice: 12223

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 09:45:19
17,546432S 52,561234W
Altitude:824.6m
Velocidade:0.8km/h
matrícula 30.225
Número do índice: 12216

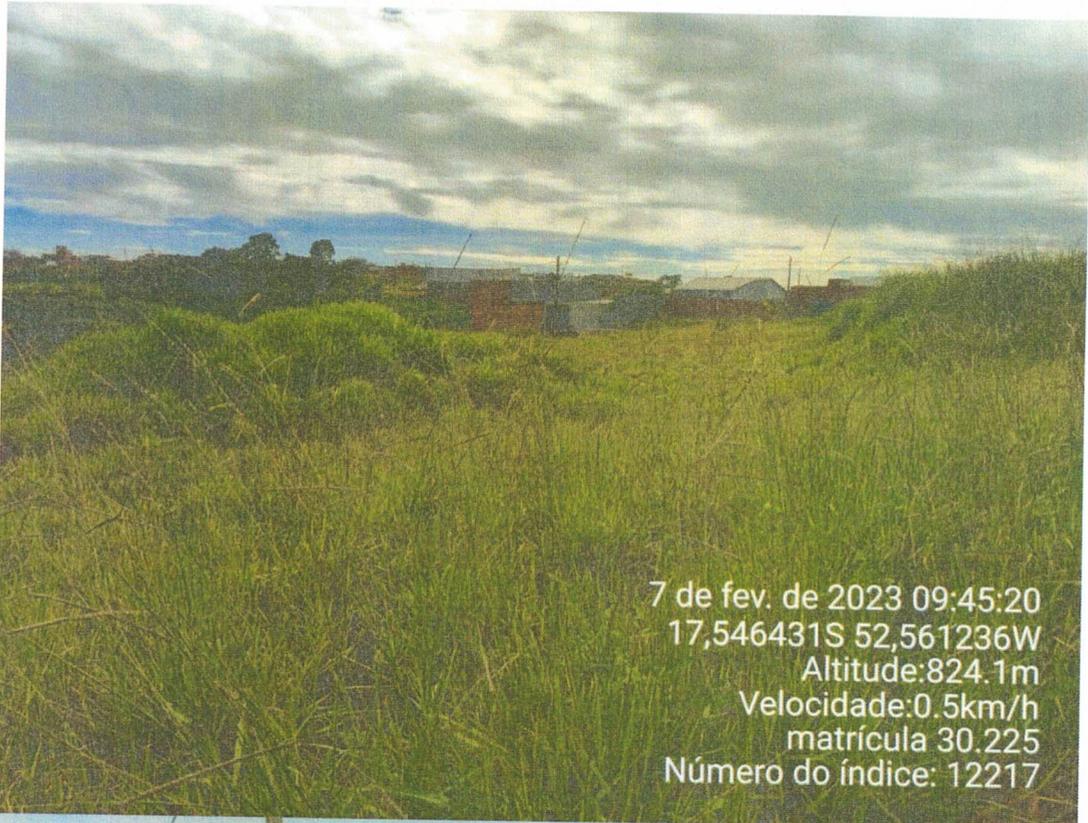


7 de fev. de 2023 09:45:22
17,546429S 52,561237W
Altitude:824.3m
Velocidade:0.7km/h
matrícula 30.225
Número do índice: 12218

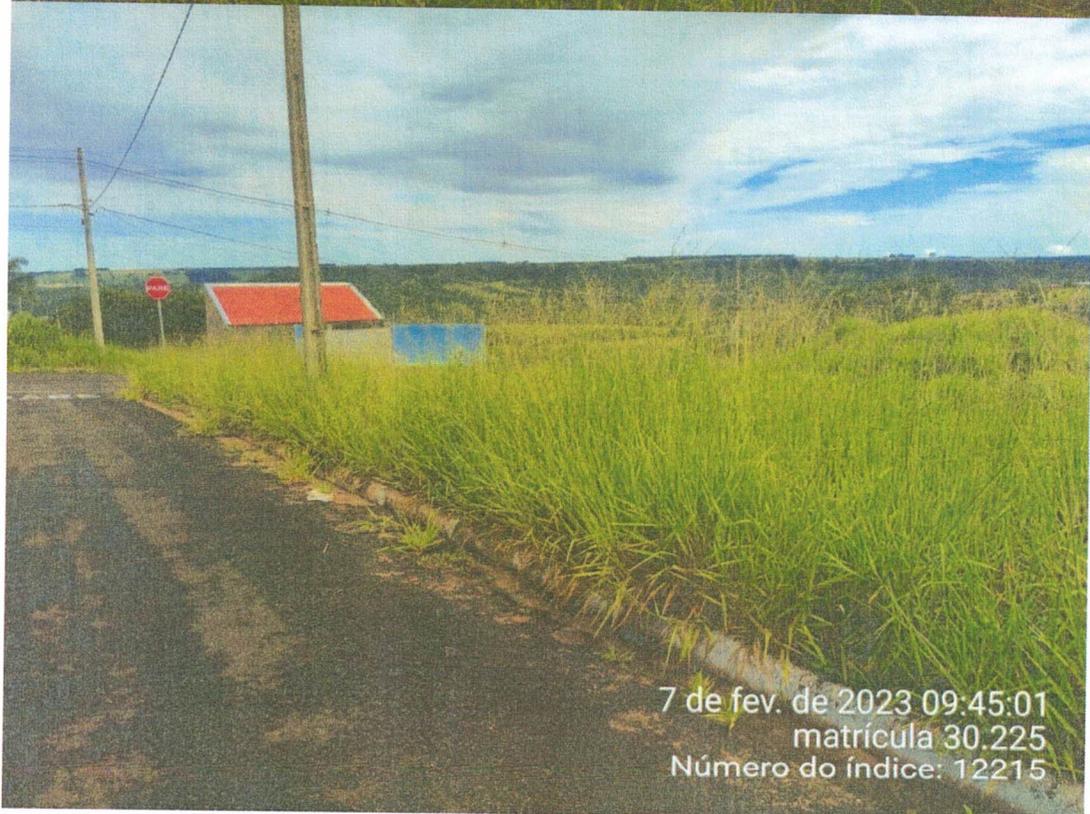
Responsável Técnico – Carlos Roberto Fonseca Júnior
CRECI – Nº 31906
End: Av. Rio Negro, nº 368, Qd. 169 Lts. 08-13-17
Parque Amazônia – Goiânia – Goiás
(64) 98414-1003



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

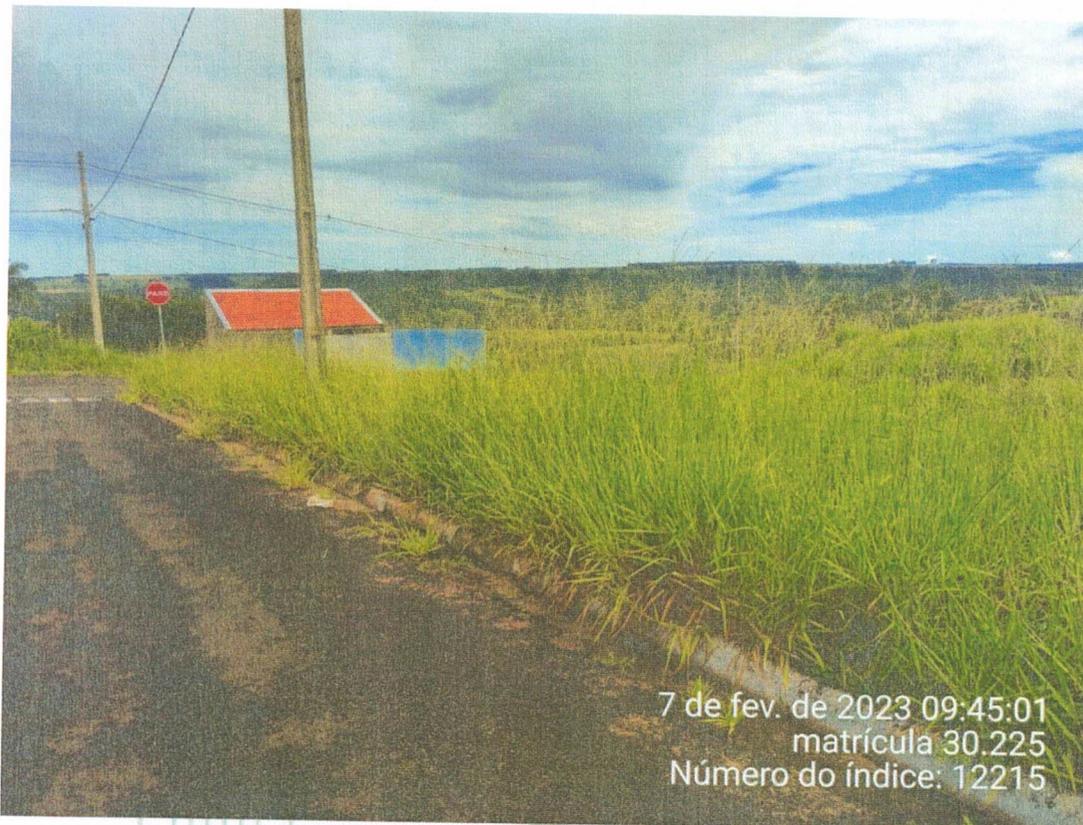


7 de fev. de 2023 09:45:20
17,546431S 52,561236W
Altitude:824.1m
Velocidade:0.5km/h
matrícula 30.225
Número do índice: 12217



7 de fev. de 2023 09:45:01
matrícula 30.225
Número do índice: 12215

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 09:45:01
matrícula 30.225
Número do índice: 12215



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, nº 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 30.225, do Livro 02, datada de 06 de abril de 2015, 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**, constante do Loteamento RESIDENCIAL JARDIM FLORENÇA, localizado na zona urbana deste município e Comarca de Mineiros, Estado de Goiás, sito na Alameda das Hortências, Alameda dos Crisântemos e Alameda das Margaridas, com a área de (4.069,94m²) quatro mil e sessenta e nove metros quadrados vírgula noventa e quatro, dentro das seguintes dimensões e confrontações: frente 85,00 metros, dando para a Alameda das Hortências, com um chanfrado na esquina de 7,07 metros; lado direito 35,50 metros, dando para Alameda dos Crisântemos; lado esquerdo 45,50 metros, confrontando com os Lotes 01 e 19; e, fundo 85,00 metros, dando para a Alameda das Margaridas.-

PROPRIETÁRIA MUNICÍPIO DE MINEIROS, pessoa jurídica de direito público, com sede e foro na Praça Cel. Carrijo, nº 01, Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ nº 02.316.537/0001-90.-

REGISTRO ANTERIOR: loteamento registrado sob o nº R-5/24.345, do Livro 02, datado de 17.04.2013, do CRI local.-
Protocolo nº 113.858, de 06 de abril de 2015.

O Oficial. Adriano Joaquim da Silva.
Emol.: R\$ 26,35

AV-1/30.225. Em 06 de abril de 2015. **DESTINAÇÃO.-**

Procedo a presente averbação para fazer constar que segundo o memorial descritivo do loteamento o imóvel objeto da presente matrícula destina-se a **ÁREA PÚBLICA MUNICIPAL 05.-**

O Oficial. Adriano Joaquim da Silva.

André Luiz de Oliveira
ESCREVENTE