



PREFEITURA DE
MINEIROS
Uma cidade cada vez melhor.

ÁREA PÚBLICA MUNICIPAL 06 LOTEAMENTO RESIDENCIAL JARDIM FLORENÇA

Total da Área pública municipal 06:
9.157,04 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**

Alameda das Margaridas, Qd. 216, Lt. 01, Unid.1

Residencial Jardim Florença

Mineiros – Goiás



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

1

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: Alameda das Margaridas, Quadra 216, Lote 01, Unid.01, Alameda das Margaridas, Cidade de Mineiros Estado de Goiás.

Complemento: A.P.M.06

Matricula nº 30.224

O Imóvel constituído de uma área de terreno, constante do Loteamento Residencial Jardim Florença, localizado na zona urbana no município e Comarca de Mineiros, Estado de Goiás, sito na Alameda das Margaridas esquina com a Alameda

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

da Divisa, com a área de (9.157,04m²) nove mil cento e cinquenta e sete metros quadrados vírgula zero quatro, dentro das seguintes dimensões e confrontações: frente 150,25 metros, dando para a Alameda das Margaridas, com um chanfrado na esquina de 6,84 metros; lado direito 159,16 metros, dando para Alameda da Divisa; e, fundo 266,72 metros, confrontando com Área do Aeroporto Municipal.

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 aeroporto da cidade, de esquina, plano.

6. Pressupostos e ressalvas a serem consideradas:

3

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 ascensão 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:

4

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.

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%.

| | | |
|-------------------------|--|----------------|
| Matricula 30.224 | Área do terreno 9.157,04m² | 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.

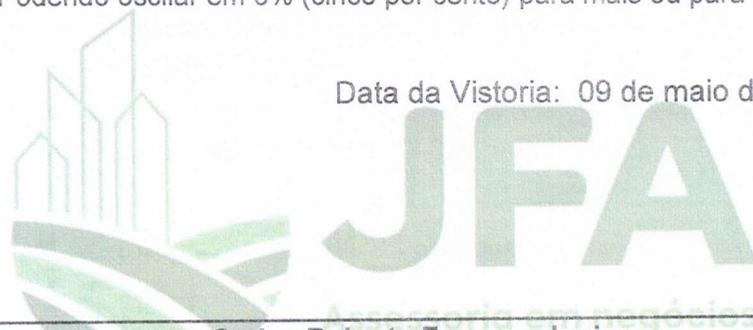
→ Valor de Mercado - R\$ 1.890.000,00 (Um milhão e oitocentos e noventa mil reais).

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:

6

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 08:43:26
17,548235S 52,558516W
650 Rua RV 5
Mineiros
Goiás
Altitude:829.7m
Velocidade:0.0km/h
matrícula 30.224
Número do índice: 12144



7 de fev. de 2023 08:43:22
17,548241S 52,558520W
650 Rua RV 5
Mineiros
Goiás
Altitude:831.8m
Velocidade:0.0km/h
matrícula 30.224
Número do índice: 12143

7

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 08:43:10
17,548327S 52,558556W
650 Rua RV 5
Mineiros
Goiás
Altitude:839.3m
Velocidade:1.1km/h
matrícula 30.224
Número do índice: 12142



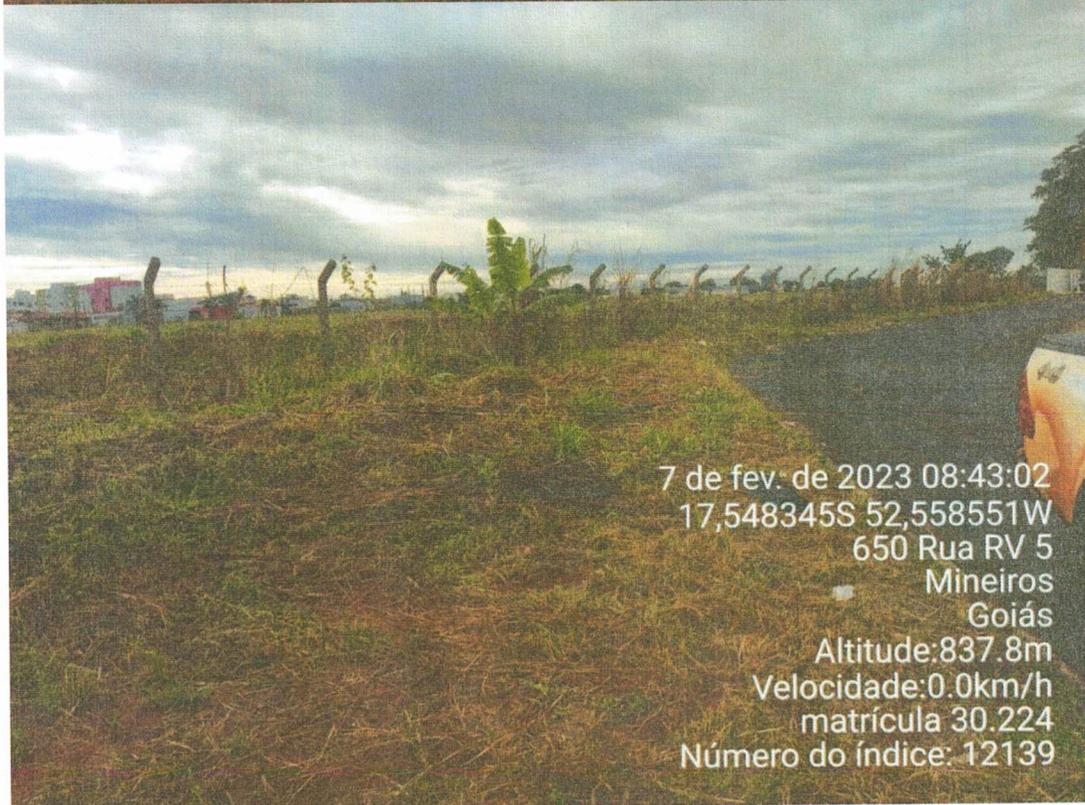
7 de fev. de 2023 08:43:27
17,548235S 52,558516W
650 Rua RV 5
Mineiros
Goiás
Altitude:833.3m
Velocidade:0.0km/h
matrícula 30.224
Número do índice: 12145

8

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 08:43:04
17,548345S 52,558551W
650 Rua RV 5
Mineiros
Goiás
Altitude:838.0m
Velocidade:0.0km/h
matrícula 30.224
Número do índice: 12140



7 de fev. de 2023 08:43:02
17,548345S 52,558551W
650 Rua RV 5
Mineiros
Goiás
Altitude:837.8m
Velocidade:0.0km/h
matrícula 30.224
Número do índice: 12139

9

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 30.224, do Livro 02, datada de 06 de abril de 2015, e 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 Margaridas esquina com a Alameda da Divisa, com a área de (9.157,04m²) nove mil cento e cinquenta e sete metros quadrados vírgula zero quatro, dentro das seguintes dimensões e confrontações: frente 150,25 metros, dando para a Alameda das Margaridas, com um chanfrado na esquina de 6,84 metros; lado direito 159,16 metros, dando para Alameda da Divisa; e, fundo 266,72 metros, confrontando com Área do Aeroporto Municipal.-

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-1/30.224. 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 06.-

O Oficial. Adriano Joaquim da Silva.

Emol. R\$ 18,87.



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

01762311012339326800172



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.