



PREFEITURA DE
MINEIROS
Uma cidade cada vez melhor.

ÁREA PÚBLICA MUNICIPAL

LOTEAMENTO SETOR JOSÉ DE OLIVIERA MARTINS

Total da Área pública municipal:
1.491,00m²



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

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

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: Rua Florida, Quadra 65, Lote 02, Unid.1, Setor Jose de Oliveira Martins, Cidade de Mineiros Estado de Goiás.

Matricula nº 1.368

O Imóvel constituído de uma área pública destinada a escola, situada na Quadra 29 do Loteamento Setor José de Oliveira Martins, na cidade de Mineiros, sito na Rua Flórida, Avenida Juscelino Kubitschek e Rua Maracanã, com a área 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

(1.491,00m²) um mil, quatrocentos e noventa e um metros quadrados, dentro das seguintes dimensões e confrontações: frente (54,00) cinquenta e quatro metros, dando para a Rua Flórida; com um chanfrado de cada lado medindo (4,24) quatro metros vírgula vinte e quatro; lado direito (22,00) vinte e dois metros, dando para a Avenida Juscelino Kubitschek; lado esquerdo (22,00) vinte e dois metros, dando para Rua Flórida ; fundo (60,00) sessenta metros, confrontando com os lotes 06 e 18.

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.

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 em excelente localização e desocupado.

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

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
- 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 semi-amplitude de até 10%.

Matrícula - 1.368	Área do terreno -1.491,00m ²
-------------------	---

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\$ 525.000,00 (Quinhentos e vinte cinco mil reais).**

12. Encerramento:

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais de Técnicas 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

JFA
Assessoria em negócios

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

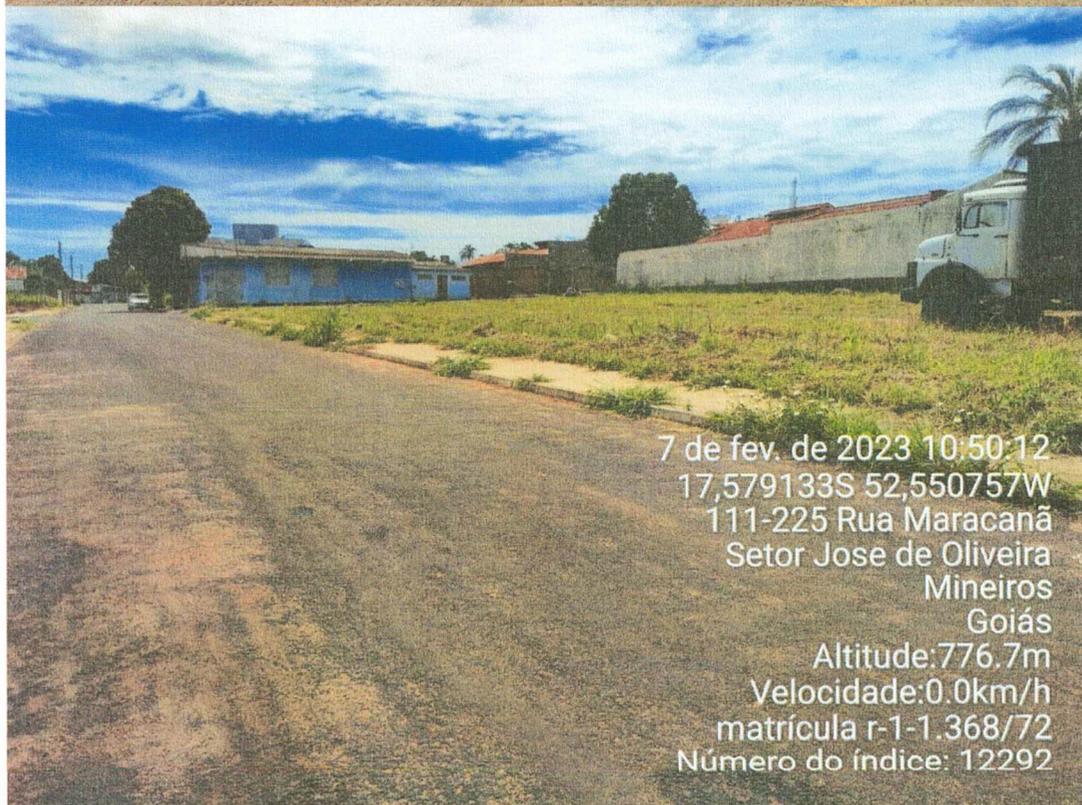
Relatório Fotográfico:

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 10:50:15
17,579128S 52,550751W
111-225 Rua Maracanã
Setor Jose de Oliveira
Mineiros
Goiás
Altitude:777.4m
Velocidade:0.0km/h
matrícula r-1-1.368/72
Número do índice: 12294



7 de fev. de 2023 10:50:12
17,579133S 52,550757W
111-225 Rua Maracanã
Setor Jose de Oliveira
Mineiros
Goiás
Altitude:776.7m
Velocidade:0.0km/h
matrícula r-1-1.368/72
Número do índice: 12292

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 10:50:14
-17,579469S 52,550810W
111-225 Rua Maracanã
Setor Jose de Oliveira
Mineiros
Goiás
Altitude:768.9m
matrícula r-1-1.368/72
Número do índice: 12293



7 de fev. de 2023 10:49:59
17,579162S 52,550825W
111-225 Rua Maracanã
Setor Jose de Oliveira
Mineiros
Goiás
Altitude:773.3m
Velocidade:0.0km/h
matrícula r-1-1.368/72
Número do índice: 12289

9

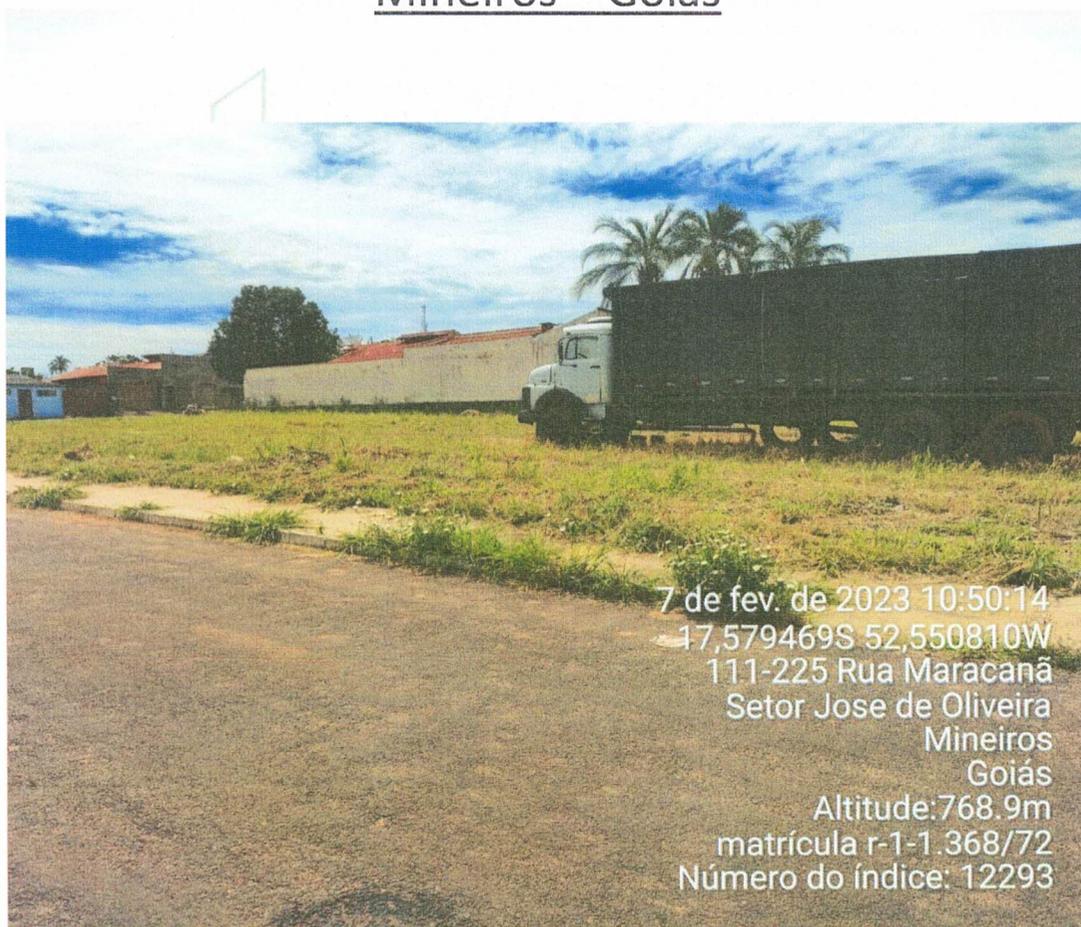
Responsável Técnico – Carlos Roberto Fonseca Júnior
CRECI – Nº 31906
End: Av. Rio Negro, nº 368, Qd. 169 Lts. 08-13-17
Parque Amazônia – Goiânia – Goiás
(64) 98414-1003

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA
IMÓVEL URBANO**

Rua Florida, Quadra 65, Lote 02, Unid.1

Setor Jose de Oliveira Martins

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



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

C E R T I D Ã O

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 a requerimento verbal de parte interessada que revendo neste Serviço de Registro de Imóveis, todos os livros autos e papéis nele existentes nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art. 41 da Lei 8.935 de 1994, encontrou o LIVRO DE REGISTRO GERAL número “2-D” e nele as fls nº “226/30”, o **R-1-1.368/72**, datados de 29.12.1977, tendo como registro anterior o R-1-1.149, do Livro 2-C, fls nº 299, do SRI local, referente ao Loteamento devidamente aprovado pela Lei Municipal nº 157 de 07.12.1977, tendo como objeto: **UMA ÁREA PÚBLICA destinada à ESCOLA**, situada na QUADRA “29” do Loteamento SETOR JOSÉ DE OLIVEIRA MARTINS, nesta Cidade, sito na Rua Flórida, Avenida Juscelino Kubitschek e Rua Maracanã, com a área de (1.491,00m²) um mil, quatrocentos e noventa e um metros quadrados, dentro das seguintes dimensões e confrontações: frente (54,00) cinquenta e quatro metros, dando para a Rua Flórida; com um chanfrado de cada lado medindo (4,24) quatro metros vírgula vinte e quatro; lado direito (22,00) vinte e dois metros, dando para a Avenida Juscelino Kubitschek; lado esquerdo (22,00) vinte e dois metros, dando para a Rua Flórida; e, fundo (60,00) sessenta metros, confrontando com os lotes “06 e 18”; de propriedade de: **O MUNICÍPIO DE MINEIROS**, inscrito no CNPJ nº 02.316.537/0001-90, com sede na Pça Cel. Carrijo nº 01, nesta Cidade.

O referido é verdade e dou fé.
 Mineiros, 23 de fevereiro de 2022.

André Luiz de Oliveira
 Escrevente

ALO/2022

1º Ofício
 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DE GOIÁS
 1º TABELIONATO DE NOTAS Rua 07, nº 121 - Centro - CEP 75830-068 - Mineiros - Goiás
 REGISTRO DE IMÓVEIS Telefone: (64) 3661-1027 - E-mail: atendimento@tnri.com.br
 Tabelião e Registrador - Adriano Joaquim da Silva

PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE GOIÁS

Selo Eletrônico de Fiscalização

01762202210265726840021

Emol.: R\$ 64,44 Fundos (40%): R\$ 25,76

ISS (3%): R\$ 1,93 Taxa Jud.: R\$ 17,42

Valor Total: R\$ 109,55

Consulte este selo em

<http://see.tjgo.jus.br>

