



PREFEITURA DE
MINEIROS
Uma cidade cada vez melhor.

ÁREA PÚBLICA MUNICIPAL 02

LOTEAMENTO MARTINS II

Total da Área pública municipal:
9.349,29m²



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA
IMÓVEL URBANO**

Av. São Pedro, Quadra 136, Lote 01, Unid.1

Bairro Martins II

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. São Pedro, Quadra 136, Lote 01, Unid.1, Bairro Martins II, Cidade de Mineiros Estado de Goiás.

Complemento: A.P.M.02

Matricula nº 20.165

O Imóvel constituído de uma área, constante das Area Pulicas nº 02 da Quadra 07, 04 da Quadra 13, Quadra 7-A e 13-A, do Loteamento Martins II, na Cidade de

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, sito na Avenida São Pedro, com a área total de (9.349,29m²) nove mil, trezentos e quarenta e nove metros quadrados vírgula vinte e nove, dentro das seguintes dimensões e confrontações: frente (160,14) cento e sessenta metros vírgula quatorze, dando para a Avenida São Pedro; lado direito (60,00) sessenta metros, confrontando com o Condomínio Portal do Cerrado; lado esquerdo com um chanfrado de (4,24) quatro metros vírgula vinte e quatro em linha inclinada; mais (54,01) cinquenta e quatro metros vírgula zero um em linha vertical e mais outro chanfrado de (4,24) quatro metros vírgula vinte e quatro em linha inclinada, tudo confrontando com a Área verde, Quadra 16 do Loteamento Martins II, e fundo (158,69) cento e cinquenta e oito metros vírgula sessenta e nove, confrontando com o Condomínio Portal do Cerrado.

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 forçadas/venda, conduzem sempre a um preço abaixo de mercado, pois s 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.

Assessoria em negócios
Rurais e Urbanos

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 de um condomínio fechado, com excelente localização, plano, com toda infraestrutura.

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**

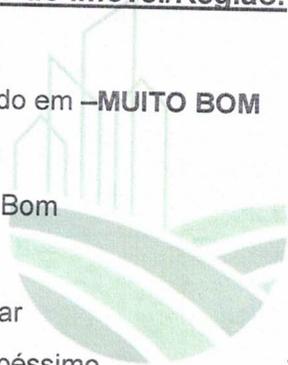
A – Ótimo

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 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.

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%.

Matricula 20.165	Área do terreno 9.349,29m 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\$ 2.940.000,00 (Dois milhões novecentos e quarenta mil reais).**

Responsável Técnico – Carlos Roberto Fonseca Júnior
CRECI – Nº 31906

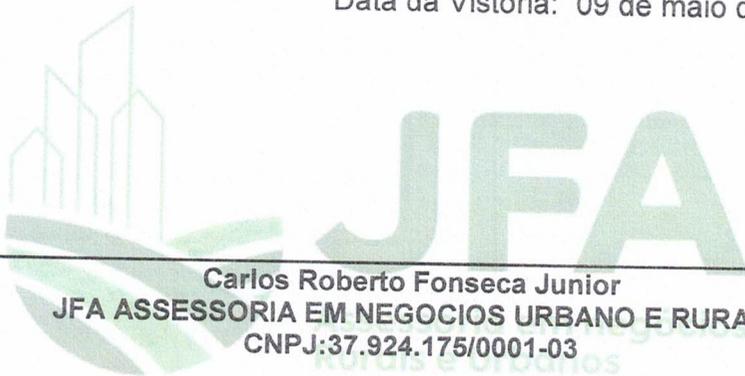
End: Av. Rio Negro, nº 368, Qd. 169 Lts. 08-13-17
Parque Amazônia – Goiânia – Goiás
(64) 98414-1003

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

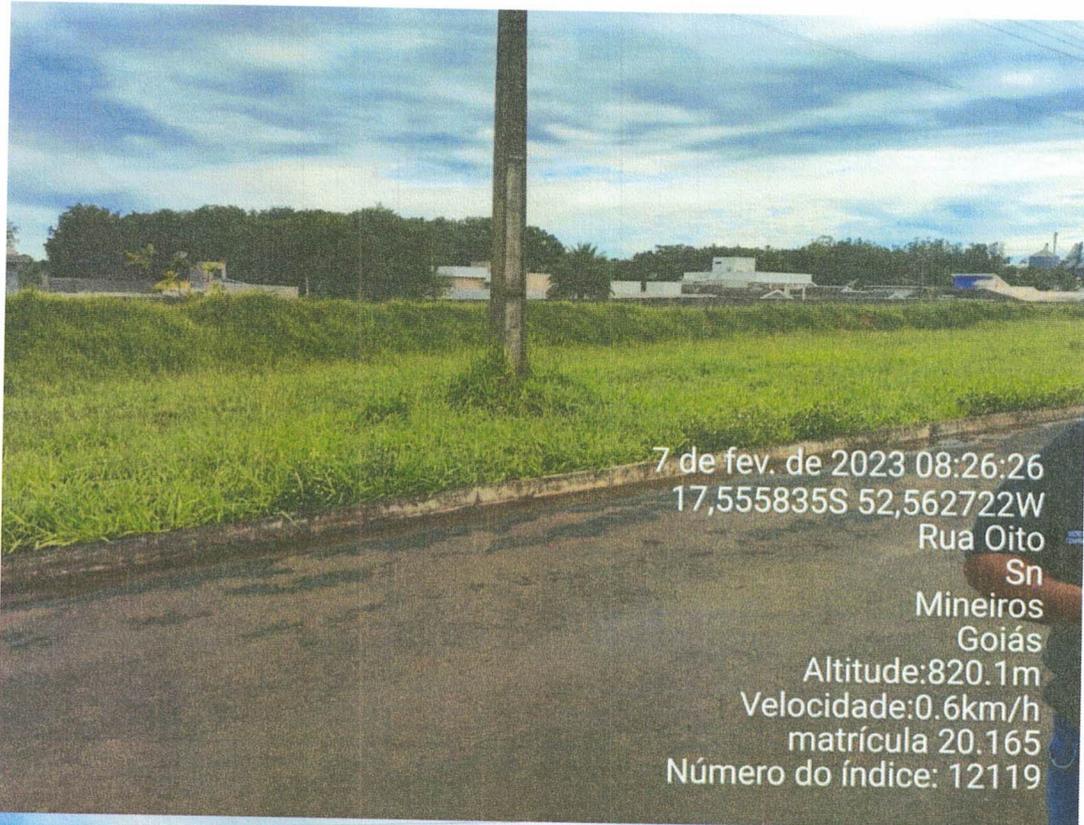


7 de fev. de 2023 08:26:47
17,555879S 52,562780W
Rua Oito
Sn
Mineiros
Goiás
Altitude:820.6m
Velocidade:0.0km/h
matrícula 20.165
Número do índice: 12123



7 de fev. de 2023 08:26:45
17,555883S 52,562778W
Rua Oito
Sn
Mineiros
Goiás
Altitude:820.5m
Velocidade:0.0km/h
matrícula 20.165
Número do índice: 12121

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 08:26:26
17,555835S 52,562722W
Rua Oito
Sn
Mineiros
Goiás
Altitude:820.1m
Velocidade:0.6km/h
matrícula 20.165
Número do índice: 12119

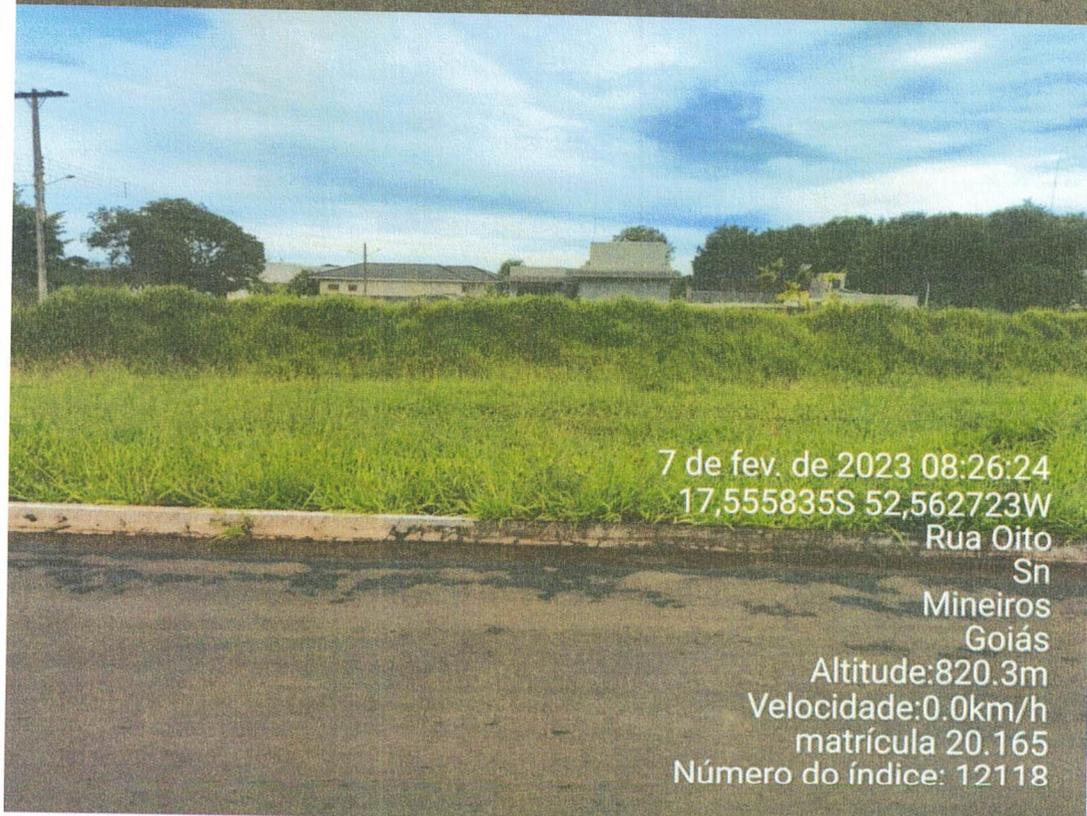


7 de fev. de 2023 08:26:43
17,555883S 52,562779W
Rua Oito
Sn
Mineiros
Goiás
Altitude:820.4m
Velocidade:0.0km/h
matrícula 20.165
Número do índice: 12121

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 08:26:23
17,555075S 52,563117W
Rua Oito
Sn
Mineiros
Goiás
Altitude:818.0m
matrícula 20.165
Número do índice: 12117



7 de fev. de 2023 08:26:24
17,555835S 52,562723W
Rua Oito
Sn
Mineiros
Goiás
Altitude:820.3m
Velocidade:0.0km/h
matrícula 20.165
Número do índice: 12118

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



JFA

Assessoria em negócios
Rurais e Urbanos

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 20.165, do Livro 02, datada 11 de junho de 2008, 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, constante das Áreas Públicas nº "02 da QUADRA "07", "04" da QUADRA "13", QUADRA "7-A e 13-A", do Loteamento MARTINS II, nesta cidade, sito na Avenida São Pedro, com a área total de (9.349,29m²) nove mil, trezentos e quarenta e nove metros quadrados vírgula vinte e nove, dentro das seguintes dimensões e confrontações: frente (160,14) cento e sessenta metros vírgula quatorze, dando para a Avenida São Pedro; lado direito (60,00) sessenta metros, confrontando com o Condomínio Portal do Cerrado; lado esquerdo com um chanfrado de (4,24) quatro metros vírgula vinte e quatro em linha inclinada; mais (54,01) cinquenta e quatro metros vírgula zero um em linha vertical e mais outro chanfrado de (4,24) quatro metros vírgula vinte e quatro em linha inclinada, tudo confrontando com a Área verde, Quadra 16 do Loteamento Martins II; e fundo (158,69) cento e cinquenta e oito metros vírgula sessenta e nove, confrontando com o Condomínio Portal do Cerrado.-

PROPRIETÁRIO: O MUNICÍPIO DE MINEIROS, inscrita no CNPJ nº 02.316.537/0001-90, com sede na Pça Cel. Carrijo nº 01.-

REGISTROS ANTERIORES: M-19.910, M-19.911 e AV-104-14.991 do Livro 02, fichas nº 01 e 09, datados de 11.02.2008 e 1.06.2008, do SRI local. DOU FÉ.



PODER JUDICIÁRIO DE GOIÁS

Emol.: R\$ 33,32 Fundos(40%) R\$ 7,09
 ISS(3%): R\$ 1 Taxa Juc.: R\$ 18,29
 Total: R\$ 59,7
 Selo Eletrônico de Fiscalização
 01762311012339326800164



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

www.onr.org.br

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash a6205ed0-b214-4b95-93bc-f2ff9f25400a

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

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