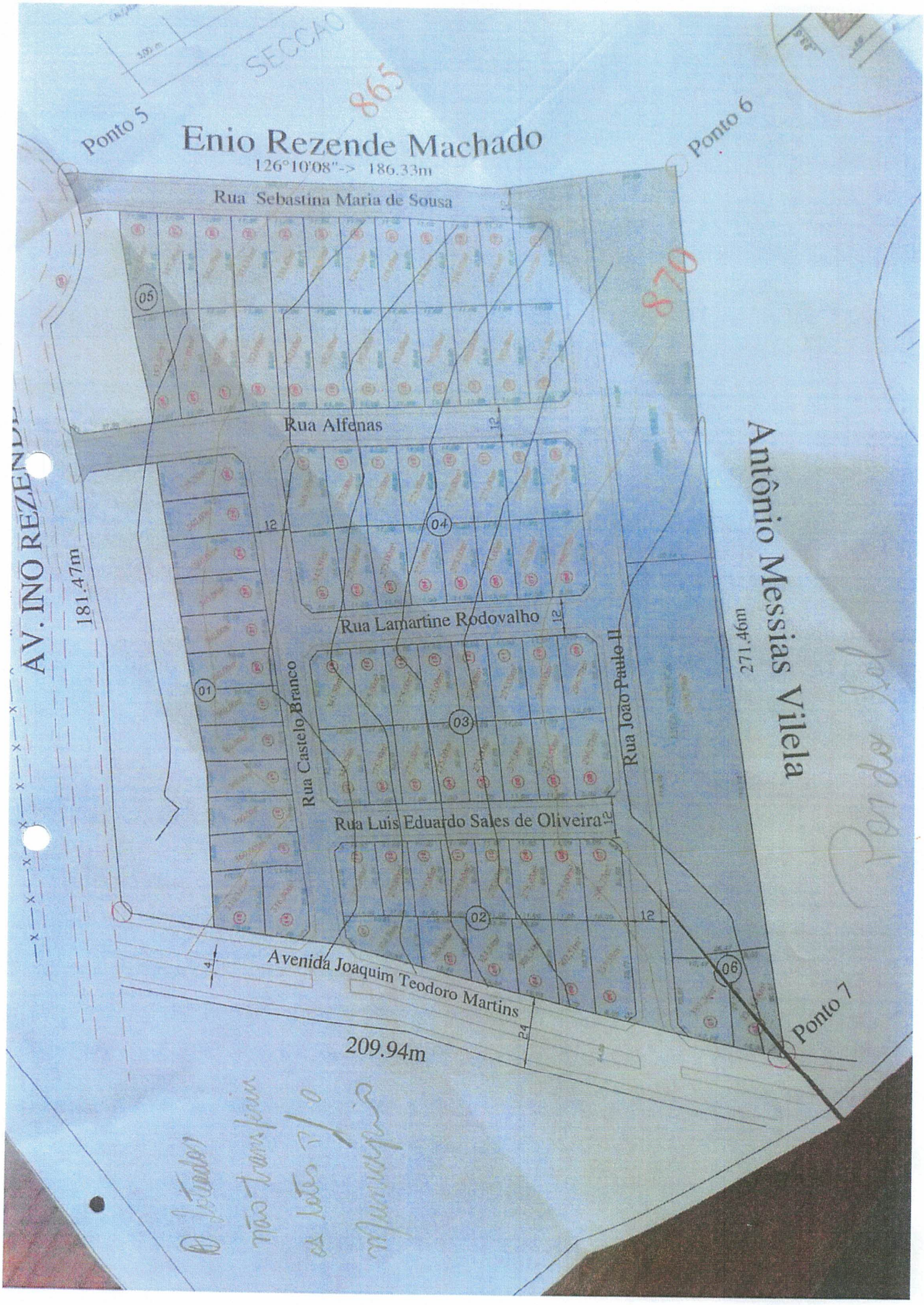
PREFEITURA DE
MINEIROS
Uma cidade cada vez melhor.

ÁREA PÚBLICA MUNICIPAL

LOTEAMENTO MORADA DO SOL

Total da Área pública municipal:
3.359,79m²


SECÇÃO
865
870
Ponto 5
Ponto 6
Ponto 7
Enio Rezende Machado
126°10'08"-> 186.33m
Rua Sebastina Maria de Sousa
Rua Alfenas
Rua Lamartine Rodovalho
Rua Luis Eduardo Sales de Oliveira
Rua Castelo Branco
Rua João Paulo II
Antônio Messias Vilela
271.46m
AV. INO REZENDE
181.47m
Avenida Joaquim Teodoro Martins
209.94m
01
02
03
04
05
06
12
24

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL URBANO

Rua João Paulo II, Quadra 109, Lote 03, Unid. 1 e 2

Loteamento Residencial Morada do Sol

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

JFA
Assessoria em negócios Rurais e Urbanos

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 João Paulo II, Quadra 109, Lote 03, Unid. 1 e 2, Loteamento Residencial Morada do Sol, Cidade de Mineiros, Estado de Goiás.

Matricula nº 28.772

O Imóvel constituído de uma área de terreno, do Loteamento Morada do Sol, situada na zona urbana deste Município e Comarca de Mineros, Estado de Goiás, sito a Rua Paulo II, com a área de 3.359,79m² (Três mil trezentos e cinquenta e nove metros quadrados virgula setenta e nove), dentro das seguintes dimensões e confrontações:

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

frente 118,70 metros, dando para a Rua João Paulo II; lado direito 28,47 metros, confrontando com os lotes 01 e 02 da quadra 06; lado esquerdo 28,14 metros, confrontando com a área verde; e, fundo 118,70 metros, confrontando com área de propriedade de Antônio Messias Vilela.

Descrição sumária dos bens acima descritos, estão em conformidade com a Certidão de Matricula do 1° 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 1° 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 de dois terrenos, planos, com toda infraestrutura, ótima localização.

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.

Com isso, usamos o critério de venda forçada, ou seja, a partir do valor de mercado do imóvel, haverá um redutor de -25% (- vinte e cinco por cento), abaixo do valor de mercado. Gentileza verificar o item abaixo: "Padrão do Imóvel/Região".

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.

JFA
Assessoria em negócios Rurais e Urbanos

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 ascendência do **Mercado Imobiliário** deve continuar;

c) Números de Ofertas: Médio

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

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:

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 **28.772**	Área do terreno **3.359,79m²**	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$ 1.050.000,00 (Um milhão e cinquenta 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..

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

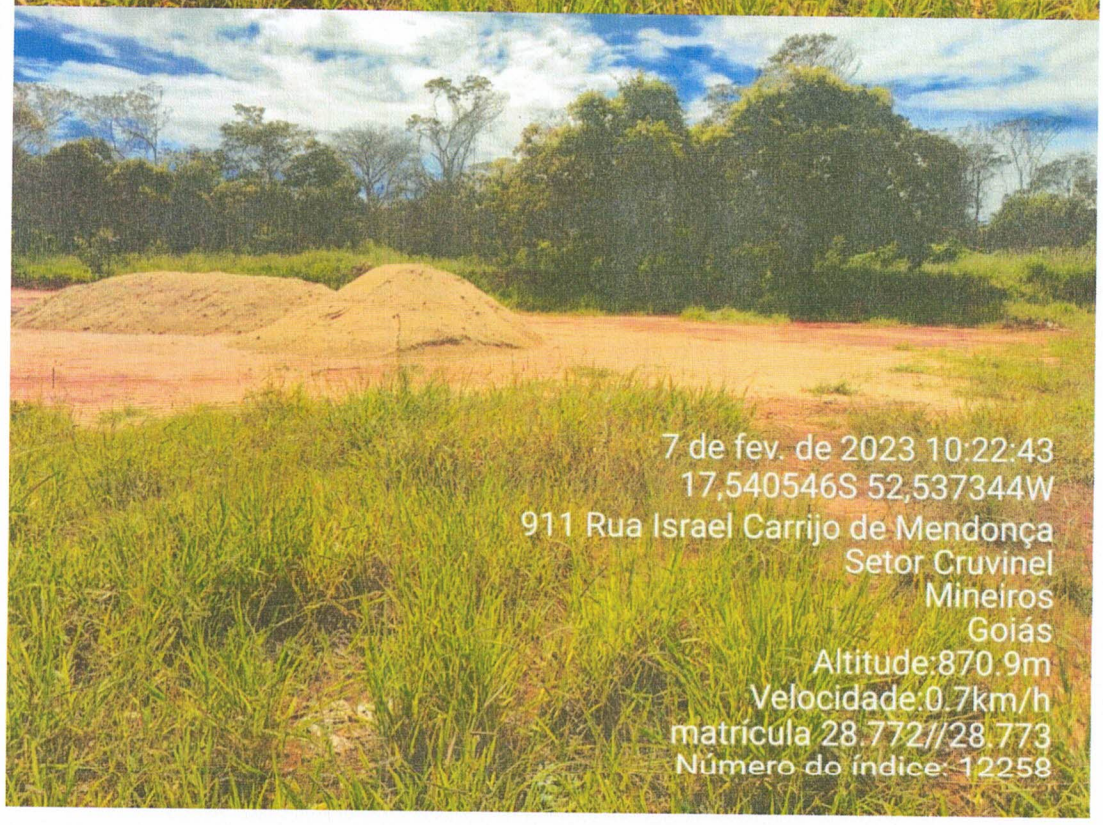
CNPJ 02.316.537/0001-90

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

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

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

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash e194d55e-0c02-441e-94c8-50fe840b8b27

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

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 28.772, do Livro 02**, datada de 16 de junho de 2014, 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, do Loteamento MORADA DO SOL, situada na zona urbana deste Município e Comarca de Mineiros, Estado de Goiás, sito à Rua João Paulo II, com a área de 3.359,79 m² (Três mil trezentos e cinqüenta e nove metros quadrados vírgula setenta e nove), dentro das seguintes dimensões e confrontações: frente 118,70 metros, dando para a Rua João Paulo II; lado direito 28,47 metros, confrontando com os Lotes 01 e 02 da quadra 06; lado esquerdo 28,14 metros, confrontando com a área verde; e, fundo 118,70 metros, confrontando com área de propriedade de Antônio Messias Vilela.-
PROPRIETÁRIO: 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: Imóvel adquirido por força do registro do Loteamento inscrito sob o nº R-1 da matrícula nº 28.218, do Livro 2, deste SRI.-
Protocolo nº 110.364, de 15 de maio de 2014.
O Oficial. Adriano Joaquim da Silva.
Emol. R$ 24,66.

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
01762311012339326800170
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 emitida pelo SRI via www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec

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