



PREFEITURA DE
MINEIROS
Uma cidade cada vez melhor.

ÁREA PÚBLICA MUNICIPAL LOTEAMENTO NOSSA SENHORA APARECIDA

Total da área pública Municipal:
7.830,00 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***

Av. Araguaia, Lote 02, Quadra 110

Bairro Nossa Senhora Aparecida

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: Avenida Araguaia, Lote 02, Quadra 110, Bairro Nossa Senhora Aparecida, Cidade de Mineiros Estado de Goiás.

Matricula nº 19.240

O Imóvel constituído de uma área de terreno, localizado na parte Sudoeste do Perímetro urbano na cidade de Mineiros/GO, constante de parte da área remanescente do Loteamento Nossa Senhora Aparecida, sito na Avenida Araguaia, esquina com a Rua Tocantins, com a área de (7.830,00m²) sete mil oitocentos e trinta metros quadrados, dentro das seguintes dimensões e confrontações: Frente (70,63)

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

setenta metros vírgula sessenta e três, dando para a Avenida Araguaia; lado direito (231,88) duzentos e trinta e um metros vírgula oitenta e oito, dando para a Rua Tocantins; lado esquerdo (221,81) duzentos e vinte e um metros vírgula oitenta e um, confrontando com Caramuru; e fundo (0,00) zero metros.

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 com excelente localização, plano, com toda infraestrutura.

6. Pressupostos e ressalvas a serem consideradas:

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**

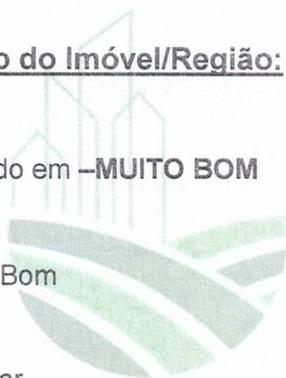
A – Ótimo

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:

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 19.240	Área do terreno 7.830,00m²
-------------------------	--

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\$ 1.092.000,00 (um milhão e noventa e dois mil reais).

12. Encerramento:

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

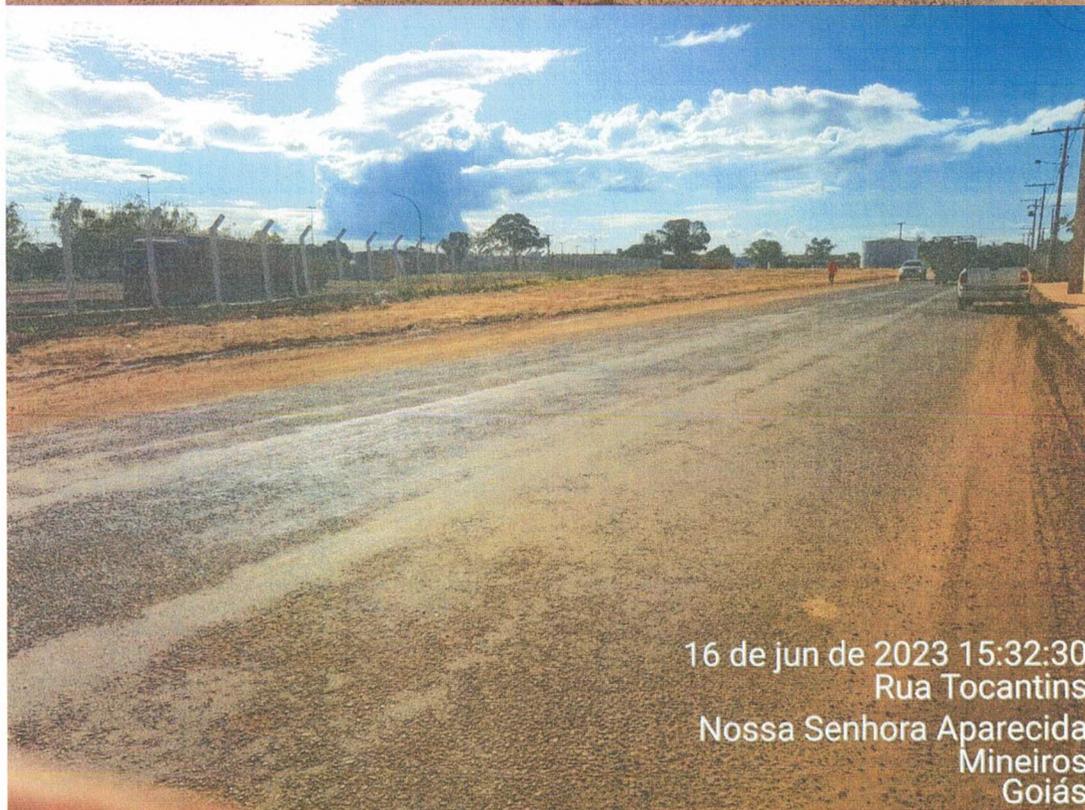
Carlos Roberto Fonseca Junior
JFA ASSESSORIA EM NEGOCIOS URBANO E RURAL
CNPJ:37.924.175/0001-03

De acordo: Município de Mineiros – Prefeitura Municipal

CNPJ 02.316.537/0001-90

Relatório Fotográfico:

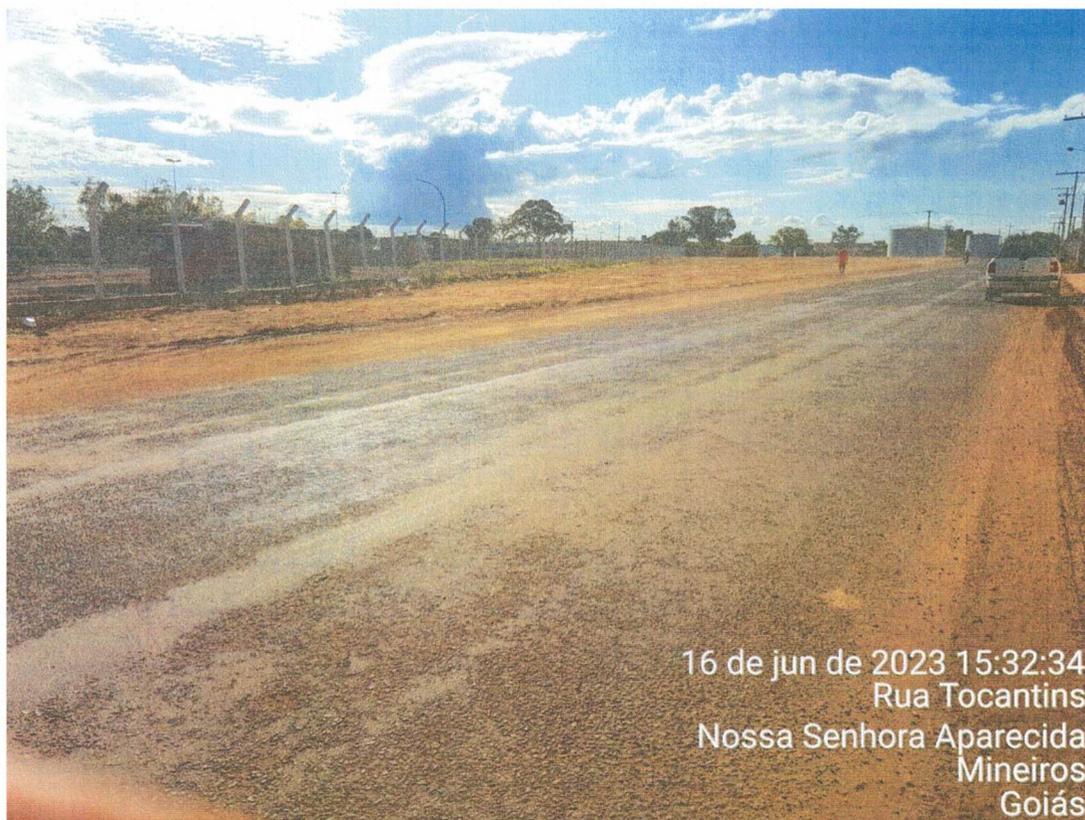
Responsável Técnico – Carlos Roberto Fonseca Júnior
CRECI – Nº 31906
End: Av. Rio Negro, nº 368, Qd. 169 Lts. 08-13-17
Parque Amazônia – Goiânia – Goiás
(64) 98414-1003



16 de jun de 2023 15:32:30
Rua Tocantins
Nossa Senhora Aparecida
Mineiros
Goiás

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



16 de jun de 2023 15:32:34
Rua Tocantins
Nossa Senhora Aparecida
Mineiros
Goiás



16 de jun de 2023 15:32:37
Rua Tocantins
Nossa Senhora Aparecida
Mineiros
Goiás

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



16 de jun de 2023 15:33:34
3° N
Rua Tocantins
Nossa Senhora Aparecida
Mineiros
Goiás
Altitude:803.4m
Número do índice: 1

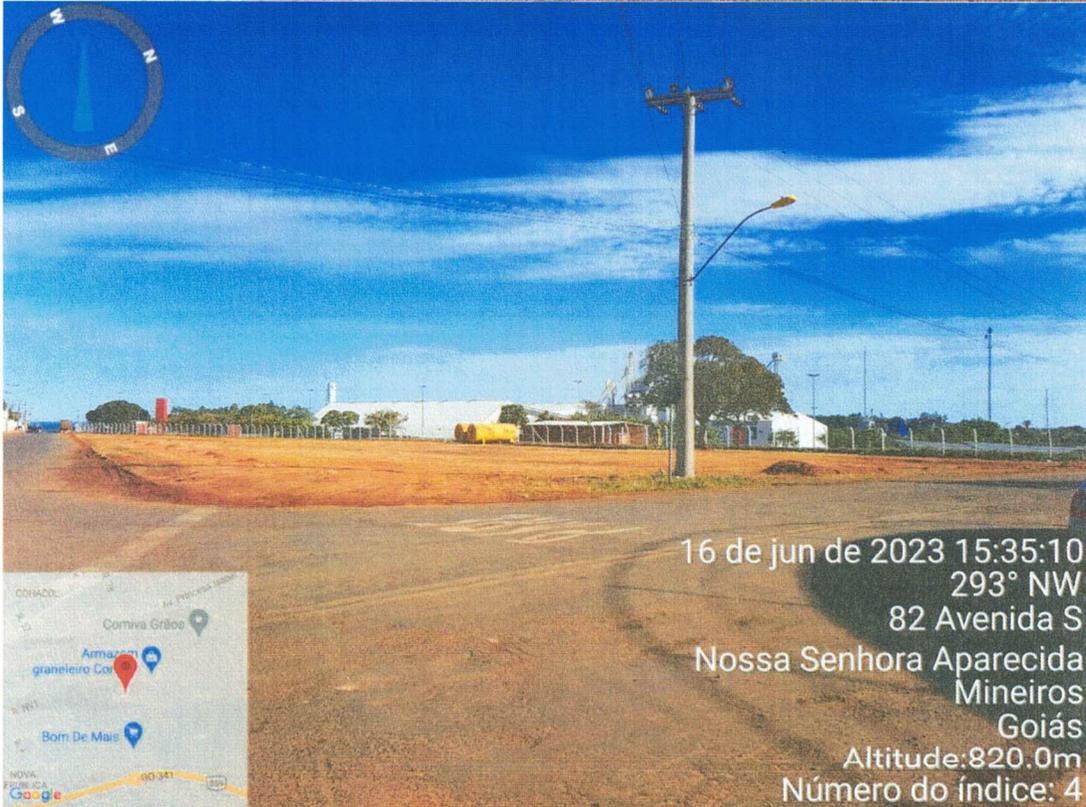
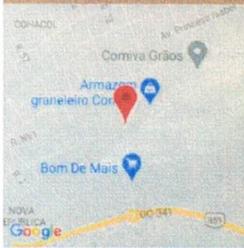


16 de jun de 2023 15:33:37
359° N
Rua Tocantins
Nossa Senhora Aparecida
Mineiros
Goiás
Altitude:803.4m
Número do índice: 2

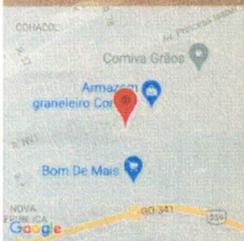
Responsável Técnico – Carlos Roberto Fonseca Júnior
CRECI – Nº 31906
End: Av. Rio Negro, nº 368, Qd. 169 Lts. 08-13-17
Parque Amazônia – Goiânia – Goiás
(64) 98414-1003



16 de jun de 2023 15:34:58
288° W
82 Avenida S
Nossa Senhora Aparecida
Mineiros
Goiás
Altitude: 825.4m
Número do índice: 3



16 de jun de 2023 15:35:10
293° NW
82 Avenida S
Nossa Senhora Aparecida
Mineiros
Goiás
Altitude: 820.0m
Número do índice: 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





19 de junho de 2007

19.240

Serviço de Registro de Imóveis

IMÓVEL:- UM TERRENO, localizado na parte Sudoeste do Perímetro urbano desta Cidade, constante de parte da área remanescente do Loteamento Nossa Senhora Aparecida, sito na Avenida Araguaia, esquina com a Rua Tocantins, com a área de (7.830,00m²) sete mil oitocentos e trinta metros quadrados, dentro das seguintes dimensões e confrontações: frente (70,63) setenta metros vírgula sessenta e três, dando para a Avenida Araguaia; lado direito (231,88) duzentos e trinta e um metros vírgula oitenta e oito, dando para a Rua Tocantins; lado esquerdo (221,81) duzentos e vinte e um metros vírgula oitenta e um, confrontando com Caramuru; e fundo (0,00) zero metros.

PROPRIETÁRIO: O MUNICÍPIO DE MINEIROS, inscrito no CNPJ n° 02.316.537/0001-90, com sede na Praça Cel. Carrijo n° 01.

REGISTRO ANTERIOR: M/AV-6-6483, Livro 2-X, fls. 030 de 07.11.84 e Livro 02, ficha n° 01, de 19.06.07, neste SRI. DOU FÉ.

1º TABELIONATO DE NOTAS
REGISTRO DE IMÓVEIS

Adriano Joaquim da Silva
Tabelião | Registrador
Rua 7, nº 123, Centro - CEP 75.000-000 - Mineiros - Goiás, Telefone (64) 3661-1027
E-mail: a.j.silva@tjgo.jus.br

PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE GOIÁS

Selo Eletrônico de Fiscalização
06041507210916106402000

Emol.: R\$ 18,96 Fundos(39%): R\$ 7,41 ISS(3%): R\$ 0,57
Taxa Jud.: R\$ 12,25
Valor Total: R\$ 39,19
Consulte este selo em
<http://extrajudicial.tjgo.jus.br>

ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE MINEIROS
Rua 7, nº 123 - Centro - (64) 3661-1027
1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRO DE IMÓVEIS
CERTIDÃO

CERTIFICO, para os devidos fins, que esta fotocópia, foi extraída do original, não existindo, até este data, quaisquer outros atos além do que dela está constando, tendo validade de Certidão (Art. 19 e § 1º da Lei Federal nº 6.015/73) do nº _____
Mineiros-GO, 08 de Junho de 2016

Valéria Ferreira Fernandes
ESCREVENTE

