



PREFEITURA DE  
**MINEIROS**  
Uma cidade cada vez melhor.

## ÁREA PÚBLICA MUNICIPAL nº 04

### LOTEAMENTO PARQUE SÃO JOSÉ

Trata-se de um imóvel com **19.096,99m<sup>2</sup>** de área, não edificada, cadastrado no CCI (nº **18312**), sob o número de matrícula nº **15.958**, dessa área será desmembrada uma área de **3.600,00m<sup>2</sup>** para a Prefeitura de Mineiros, onde hoje funciona a Creche Noêmia Ferreira.

### Total da área pública Municipal Nº 04:

**19.096,99 M<sup>2</sup>** - Área total

**3.600,00 M<sup>2</sup>** - Área a ser desmembrada

**15.496,99 m<sup>2</sup>** - Área disponível para leiloar



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

Praça Coronel Carrijo, nº 01, Centro, Mineiros-GO | [www.mineiros.go.gov.br](http://www.mineiros.go.gov.br)

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO  
MERCADOLÓGICA  
IMÓVEL URBANO**

**Av. Contorno, Quadra 61, Lote 01, Unid.01**

**Parque São Jose**

**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. Contorno, Quadra 61, Lote 01, Unid. 01, Parque São Jose, Cidade de Mineiros Estado de Goiás.

**Complemento:** Creche SEMEI Noemia Ferreira-APM04

**Matricula nº 15.958**

O Imóvel constituído de uma área pública municipal nº 04, na cidade de Mineiros/GO, sito a Av. Contorno, Rua Dom Matthias Schimidt, Rua Santa Escolas e

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

Rua dos Beneditinos, do Loteamento Parque São Jose, com a área total de (19.096,99m<sup>2</sup>) dezenove mil e noventa e seis metros quadrados vírgula noventa e nove, dentro das seguintes dimensões e confrontações: frente (136,68) cento e trinta e seis metros vírgula sessenta e oito, dando para a Av. Contorno; com cinco chanfrados nas esquinas a saber: 1º- com a área de (7,22) sete metros vírgula vinte e dois; 2º-com a área de (7,74) sete metros vírgula setenta e quatro; 3º-com a área de (6,46) seis metros vírgula quarenta e seis; 4º-com a área de (8,26) oito metros vírgula vinte e seis; 5º-com área de (22,77) vinte e dois metros vírgula setenta e sete; lado direito (91,52) noventa e um metros vírgula cinquenta e dois, dando pra a Rua Dom Matthias Schimidt; lado esquerdo (188,52) cento e oitenta e oito metros vírgula cinquenta e dois, dando pra a Rua Santa Escolástica; e fundo (93,03) noventa e três metros vírgula zero em linha vertical mais (17,24) cento e dezessete metros vírgula vinte e quatro em linha horizontal dando para a Rua dos Beneditos.

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 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:**

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

Após vistoria in loco, constatamos tratar-se de um terreno, com excelente localização, plano, tem acesso a pista dupla.

#### **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

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 m<sup>2</sup> 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.

Quanto a área edificada utilizaremos a referência a tabela do Sinduscon-Go – RP1Q Projetos – Galpão e residência popular. CUB/m<sup>2</sup> - Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **maio de 2023**.

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 15.958 | Área do terreno 19.096,99m <sup>2</sup> |
|------------------|---|

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

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\$ 2.425.500,00 (Dois milhões quatrocentos e vinte cinco mil e quinhentos 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 maio de 2025

---

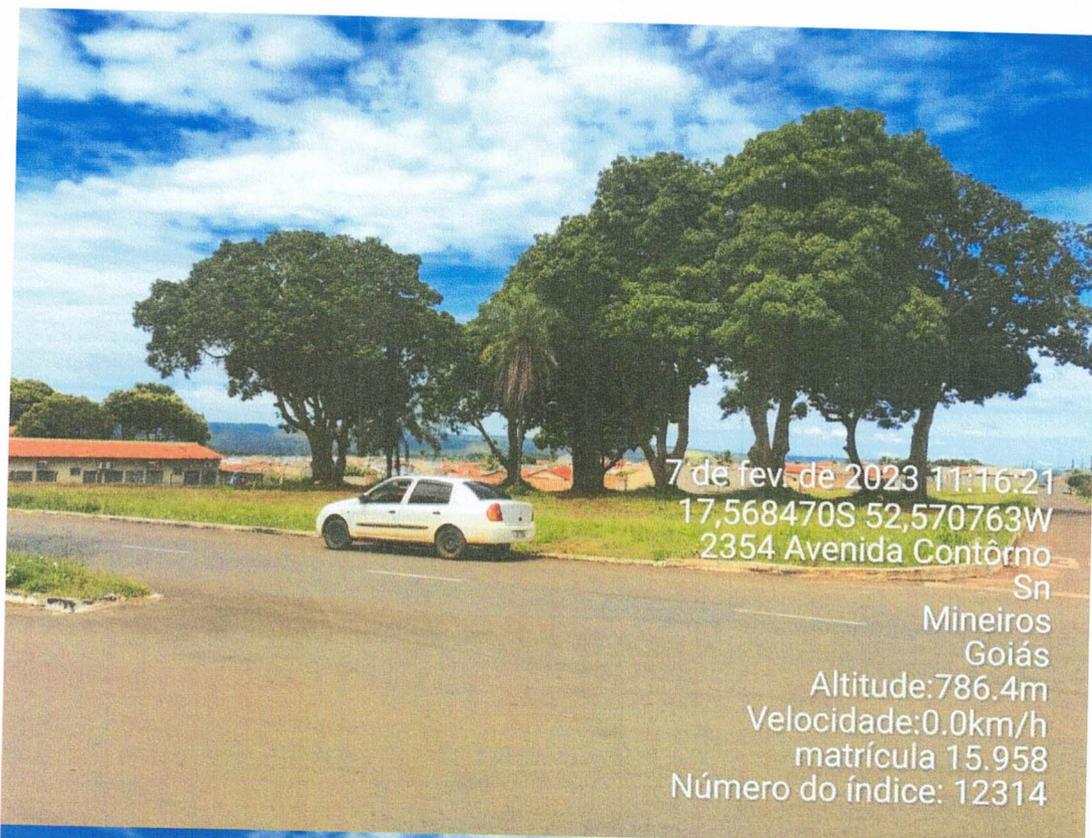
**Carlos Roberto Fonseca Junior**  
**JFA ASSESSORIA EM NEGOCIOS URBANO E RURAL**  
**CNPJ:37.924.175/0001-03**

---

**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

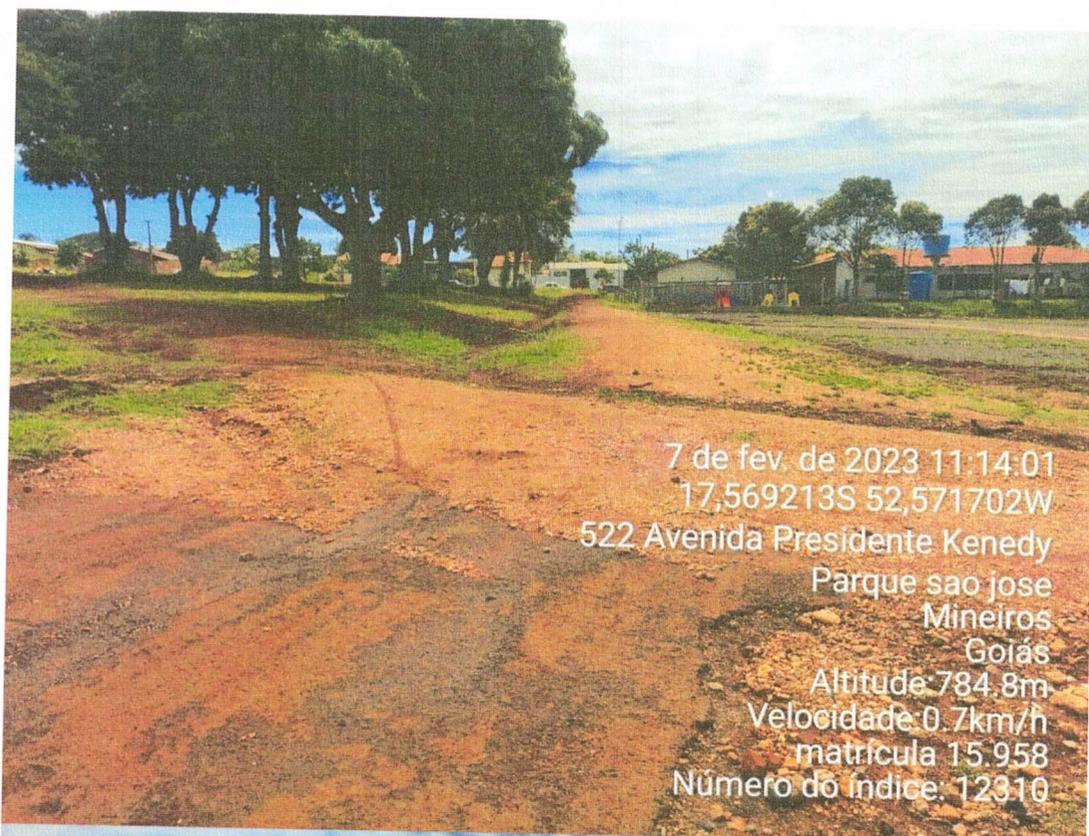


7 de fev. de 2023 11:16:21  
17,568470S 52,570763W  
2354 Avenida Contorno  
Sn  
Mineiros  
Goiás  
Altitude:786.4m  
Velocidade:0.0km/h  
matrícula 15.958  
Número do índice: 12314



7 de fev. de 2023 11:14:05  
17,569192S 52,571716W  
522 Avenida Presidente Kenedy  
Parque sao jose  
Mineiros  
Goiás  
Altitude:784.5m  
matrícula 15.958  
Número do índice: 12311

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

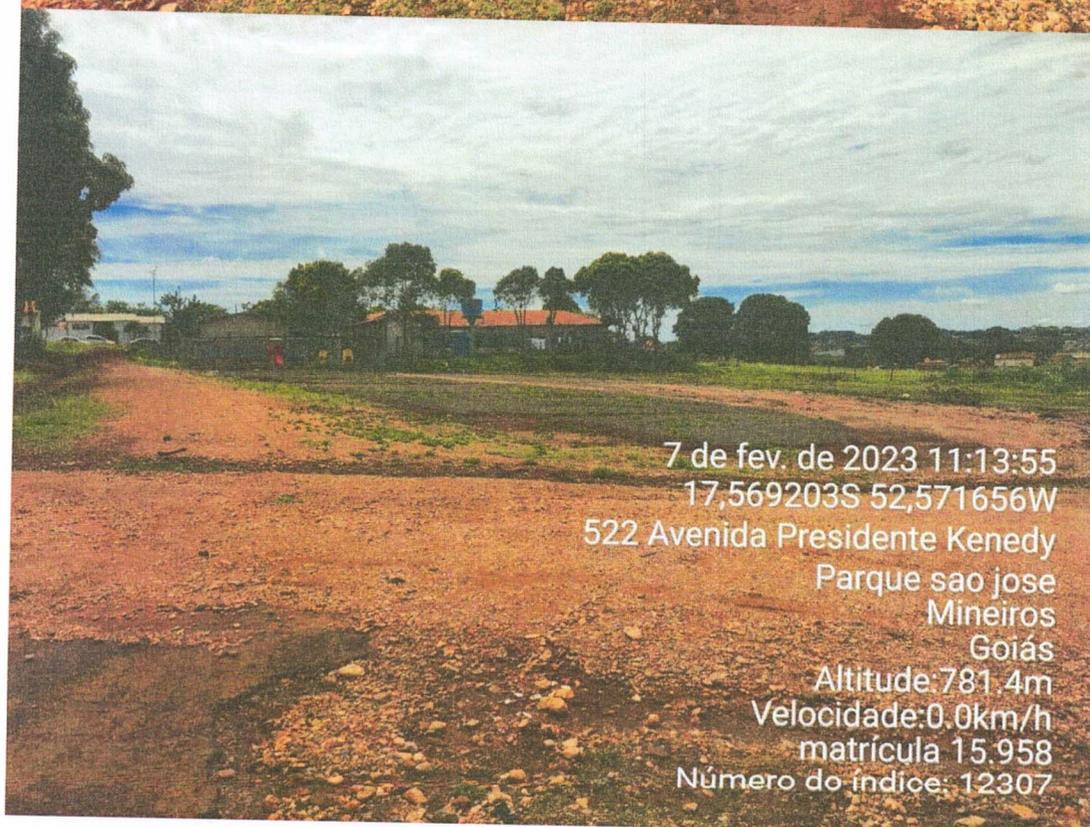
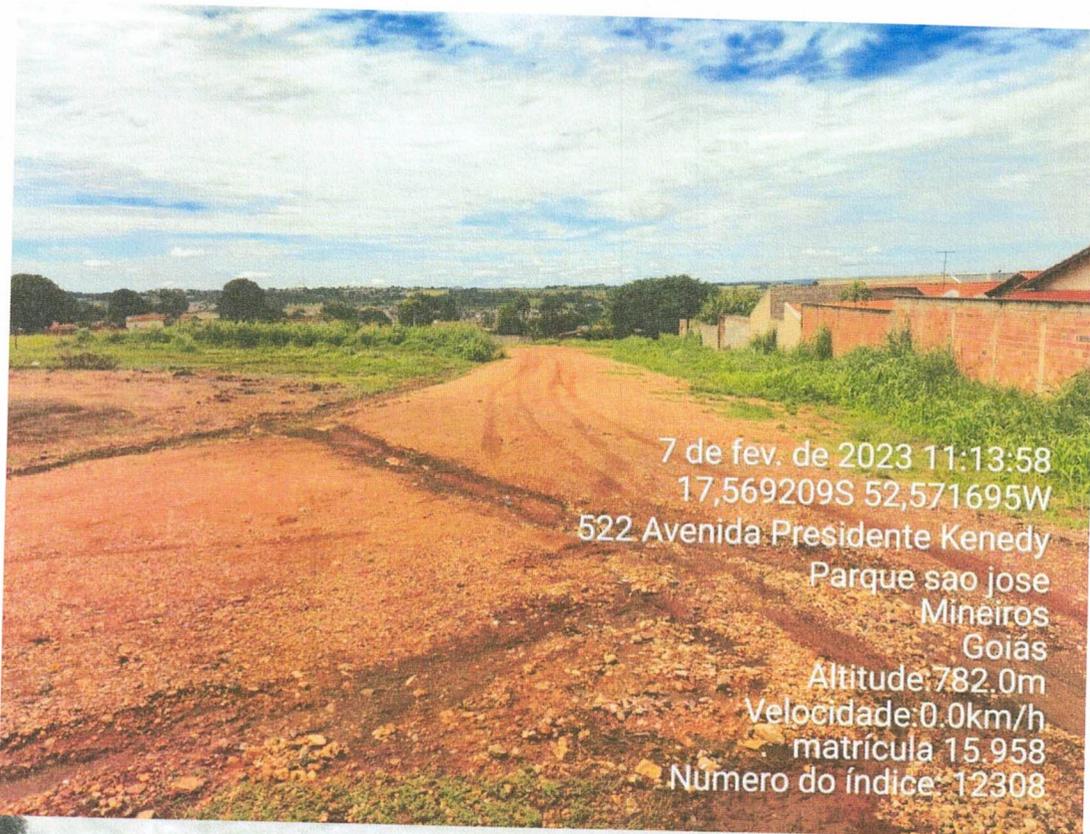


7 de fev. de 2023 11:14:01  
17,569213S 52,571702W  
522 Avenida Presidente Kenedy  
Parque sao jose  
Mineiros  
Goiás  
Altitude: 784.8m  
Velocidade: 0.7km/h  
matrícula 15.958  
Número do índice: 12310

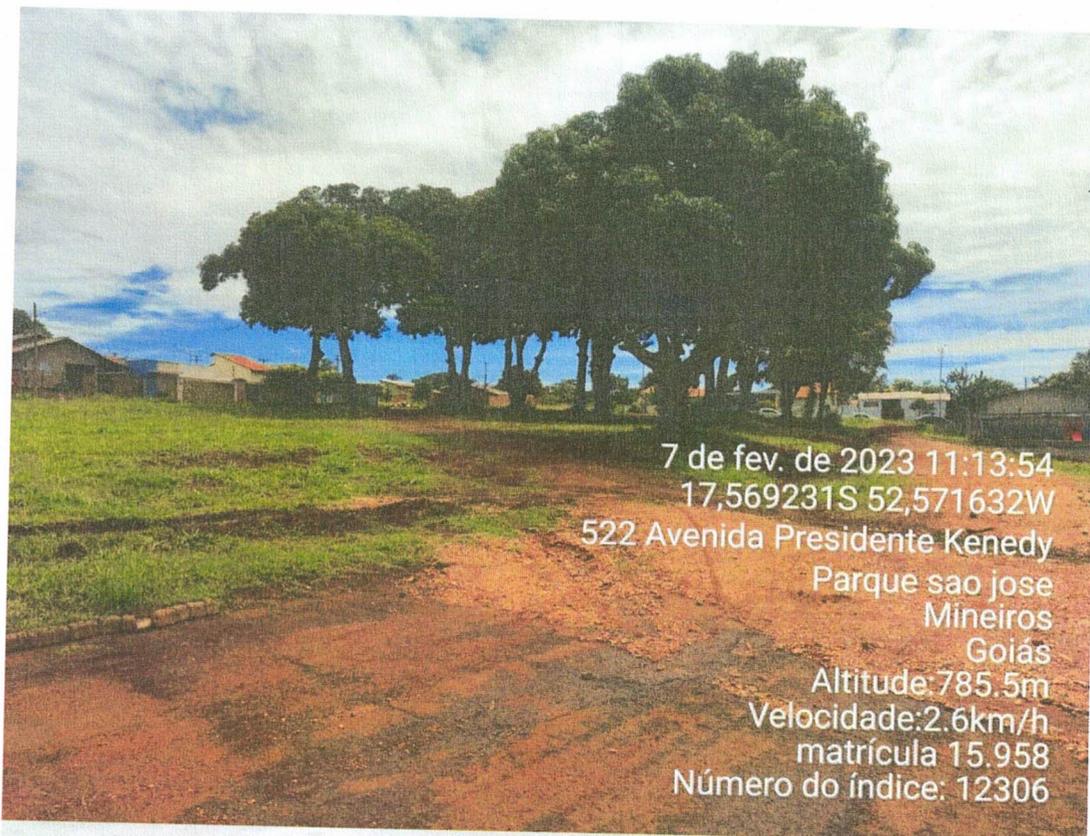


7 de fev. de 2023 11:14:07  
17,569190S 52,571720W  
2354 Avenida Contorno  
Sn  
Mineiros  
Goiás  
Altitude: 785.5m  
Velocidade: 0.7km/h  
matrícula 15.958  
Número do índice: 12312

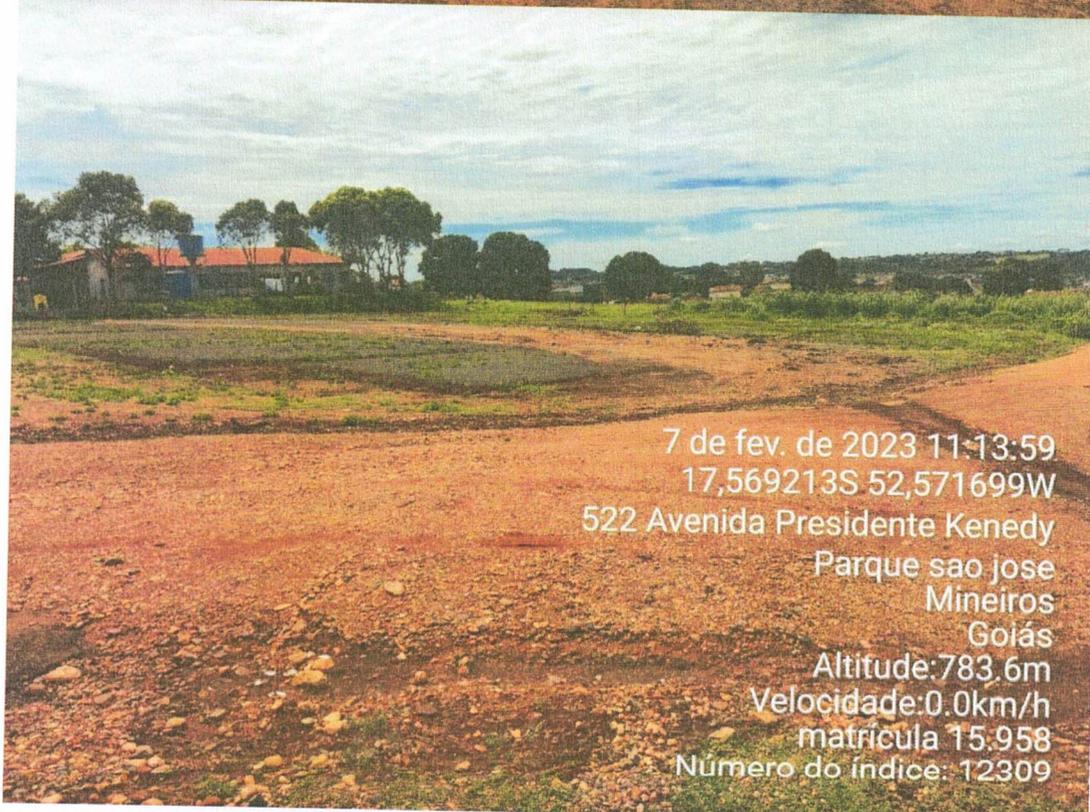
Responsável Técnico – Carlos Roberto Fonseca Júnior  
CRECI – Nº 31906  
End: Av. Rio Negro, nº 368, Qd. 169 Lts. 08-13-17  
Parque Amazônia – Goiânia – Goiás  
(64) 98414-1003



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 11:13:54  
17,569231S 52,571632W  
522 Avenida Presidente Kenedy  
Parque sao jose  
Mineiros  
Goiás  
Altitude: 785.5m  
Velocidade: 2.6km/h  
matrícula 15.958  
Número do índice: 12306



7 de fev. de 2023 11:13:59  
17,569213S 52,571699W  
522 Avenida Presidente Kenedy  
Parque sao jose  
Mineiros  
Goiás  
Altitude: 783.6m  
Velocidade: 0.0km/h  
matrícula 15.958  
Número do índice: 12309

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



ESTADO DE GOIÁS



COMARCA DE MINEIROS

Serviço de Registro de Imóveis

15.958

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - FICHA N. 001

Matrícula

MINEIROS, 27.05.02

**IMÓVEL:** UMA ÁREA PÚBLICA MUNICIPAL Nº 04, nesta Cidade, sito na Av. Contorno, Rua Dom Matthias Schmidt, Rua Santa Escolástica e Rua dos Beneditinos, do Loteamento "PARQUE SÃO JOSÉ", com a área total de (19.096,99m<sup>2</sup>) dezenove mil e noventa e seis metros quadrados vírgula noventa e nove, dentro das seguintes dimensões e confrontações: frente (136,68) cento e trinta e seis metros vírgula sessenta e oito, dando para a Av. Contorno; com cinco chanfrados nas esquinas a saber: 1º- com a área de (7,22) sete metros vírgula vinte e dois; 2º- com a área de (7,74) sete metros vírgula setenta e quatro; 3º- com a área de (6,46) seis metros vírgula quarenta e seis; 4º- com a área de (8,26) oito metros vírgula vinte e seis; 5º- com a área de (22,77) vinte e dois metros vírgula setenta e sete; lado direito (91,52) noventa e um metros vírgula cinquenta e dois, dando para a Rua Dom Matthias Schmidt; lado esquerdo (188,52) cento e oitenta e oito metros vírgula cinquenta e dois, dando para a Rua Santa Escolástica; e fundo (93,03) noventa e três metros vírgula zero três em linha vertical mais (117,24) cento e dezessete metros vírgula vinte e quatro em linha horizontal dando para a Rua dos Beneditinos.

**PROPRIETÁRIO:-** O MUNICÍPIO DE MINEIROS, inscrito no CNPJ nº 02.316.537/0001-90, com sede na Pça Cel. Carrilho nº 01, nesta Cidade.

**REGISTRO ANTERIOR:** R-1-15.497, do Livro 2, ficha nº 01, datado de 10.08.01, neste SRI local. DOU FE.

(Documento assinado de forma digital)

André Luiz de Oliveira

Escrevente

PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE GOIÁS

COMARCA DE MINEIROS

1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis

CERTIFICO, para os devidos fins, que esta fotocópia, foi extraída do original, não existindo até esta data quaisquer outros atos além do que dela está constando, tendo validade de Certidão. (Art. 19 da Lei Federal nº 6.015/73). Dou Fé.

Mineiros-GO, 08 de novembro de 2023

Emolumentos R\$ 33,32 Fundos(40%): R\$ 0,00 ISS(3%):R\$ 1,00

Taxa Juc.: R\$ 18,29 Total: R\$ 59,70

Selo Eletrônico de Fiscalização: 01762311012339326800159

Consulte este selo em <https://see.tjgo.jus.br/buscas>

Certidão é válida por 30 (trinta) dias, nos termos do inciso IV, art. 1º do Decreto 93240 de 09.09.1986



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 543e82dc-5ddd-4271-aba2-8596381837e8

Esse documento foi assinado digitalmente por ANDRE LUIZ DE OLIVEIRA - 09/11/2023 10:07