



PREFEITURA DE
MINEIROS
Uma cidade cada vez melhor.

ÁREA PÚBLICA MUNICIPAL SETOR PECUÁRIA

Total da Área pública municipal:
3.951,00m²



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. Antônio Carlos Paniago, Qd 28, Lt 02, Unid.1

Setor Pecuária

Mineiros – Goiás



7 de fev. de 2023 10:29:15
17,559581S 52,538613W
195 Rua da Serraria
Bairro São João
Mineiros
Goiás
Altitude:790.3m
Velocidade:0.0km/h
matrícula 24.567
Número do índice: 12271

***“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. Antônio Carlos Paniago, Quadro 28, Lote 02, Unid.01, Setor Pecuária, Cidade de Mineiros Estado de Goiás.

Complemento: Área publica municipal anexa a Comiva

Matricula nº 24.567

O Imóvel constituído de uma área pública municipal, na cidade de Mineiros, sito na Avenida Antônio Carlos Paniago, com a área de (3.951,00m²) três mil, novecentos e cinquenta e um metros quadrados, dentro das seguintes dimensões e confrontações: frente (55,66) cinquenta e cinco metros vírgula sessenta e seis, dando para a Avenida

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

Antônio Carlos Paniago; lado direito (143,38) cento e quarenta e três metros vírgula trinta e oito, confrontando com a área pública anexa ao Quartel da Polícia Militar; lado esquerdo (160,89) cento e sessenta metros vírgula oitenta e nove, confrontando com a Comiva; e, fundo (0,00) zero metros; conforme Declaração de Desmembramento Urbano nº2011025597, expedida pela Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano local em 18.11.2011

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 na avenida principal, área toda asfaltada, plana, excelente localização.

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**

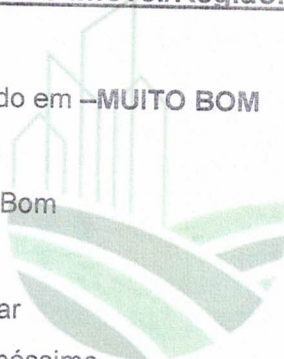
A – Ótimo

B – Muito Bom

C – Bom

D – Regular

E – Ruim/péssimo



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:

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 semi-amplitude de até 10%.

Matricula 24.567	Área do terreno 3.951,00m²
-------------------------	--

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\$ 2.100.000,00 (Dois milhões e cem mil 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.



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

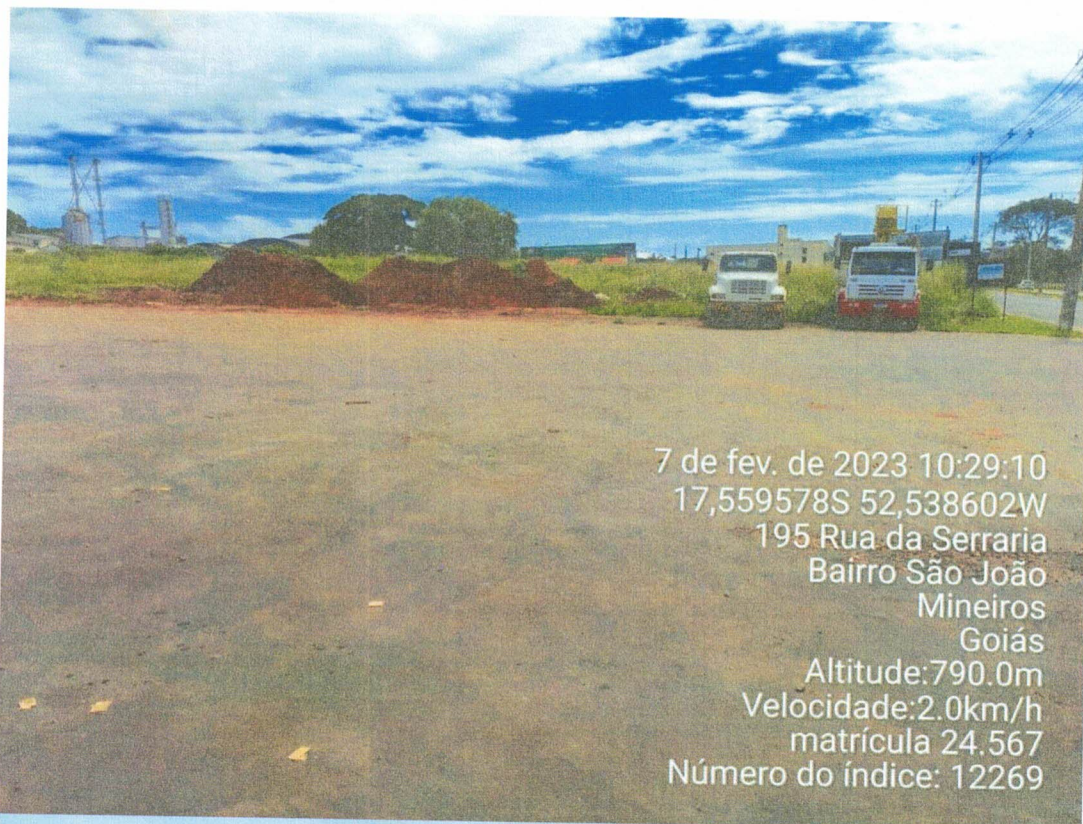


7 de fev. de 2023 10:29:17
17,559577S 52,538612W
195 Rua da Serraria
Bairro São João
Mineiros
Goiás
Altitude:790.0m
Velocidade:0.0km/h
matrícula 24.567
Número do índice: 12272

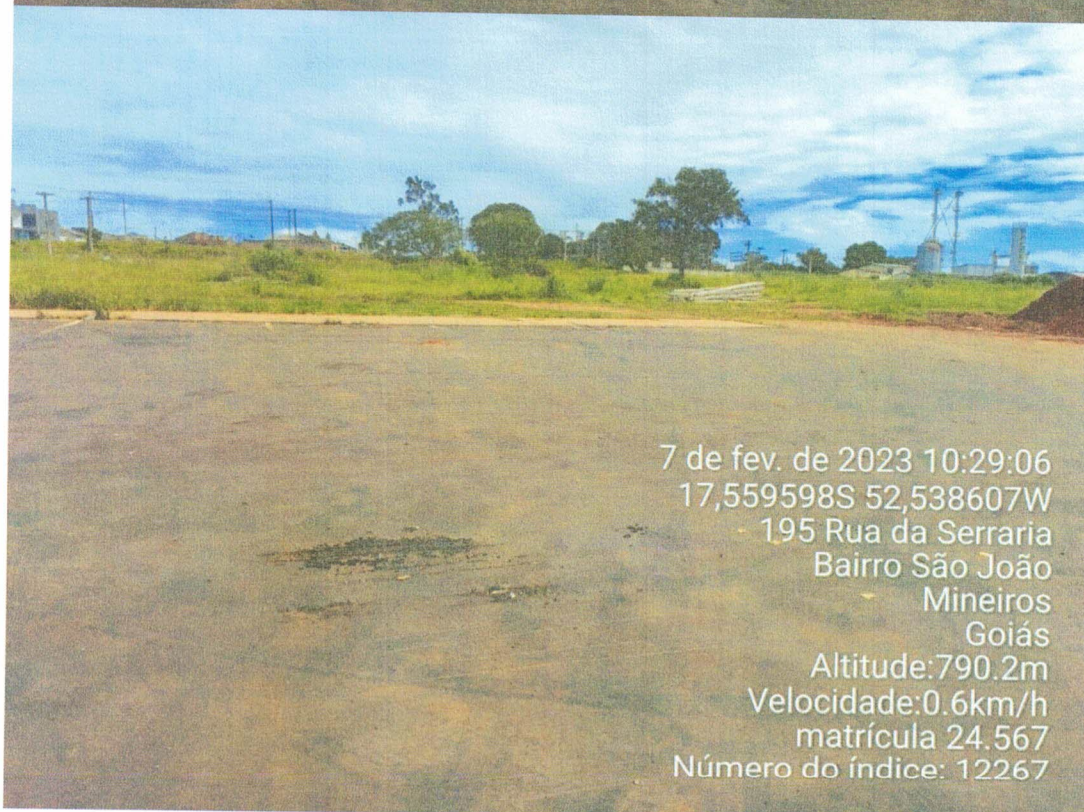


7 de fev. de 2023 10:29:07
17,559598S 52,538607W
195 Rua da Serraria
Bairro São João
Mineiros
Goiás
Altitude:790.1m
Velocidade:0.0km/h
matrícula 24.567
Número do índice: 12268

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

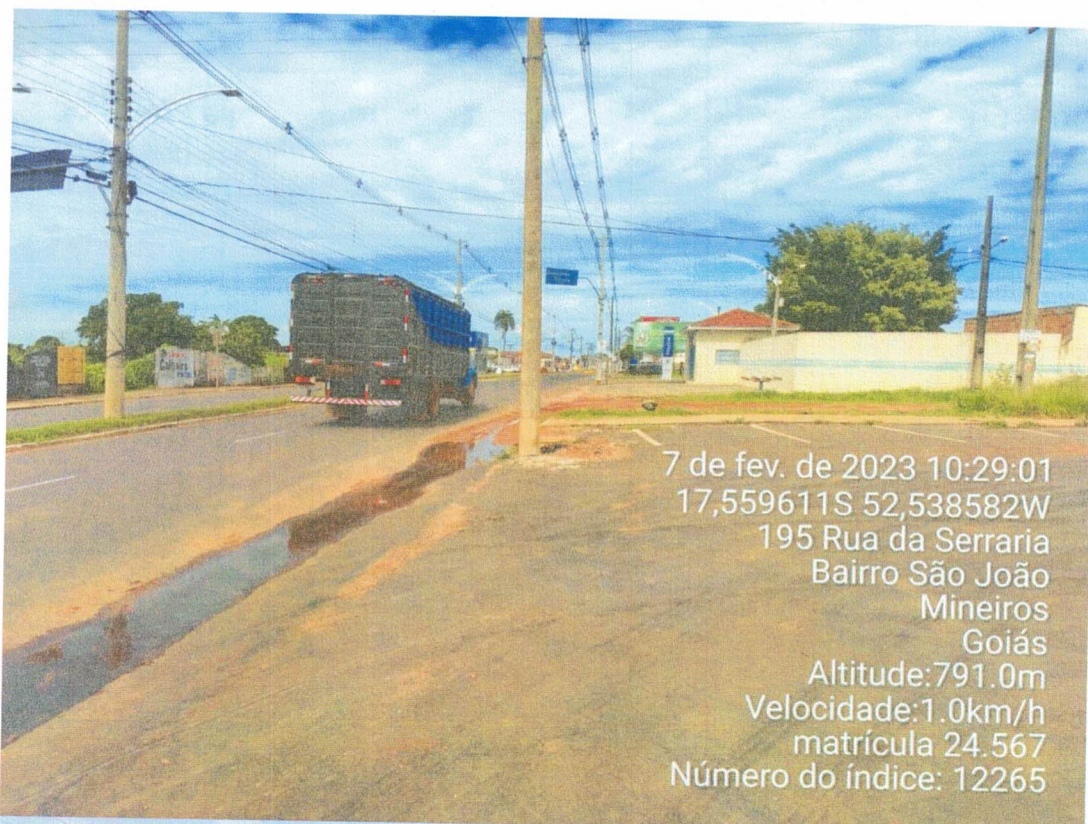


7 de fev. de 2023 10:29:10
17,559578S 52,538602W
195 Rua da Serraria
Bairro São João
Mineiros
Goiás
Altitude:790.0m
Velocidade:2.0km/h
matrícula 24.567
Número do índice: 12269



7 de fev. de 2023 10:29:06
17,559598S 52,538607W
195 Rua da Serraria
Bairro São João
Mineiros
Goiás
Altitude:790.2m
Velocidade:0.6km/h
matrícula 24.567
Número do índice: 12267

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



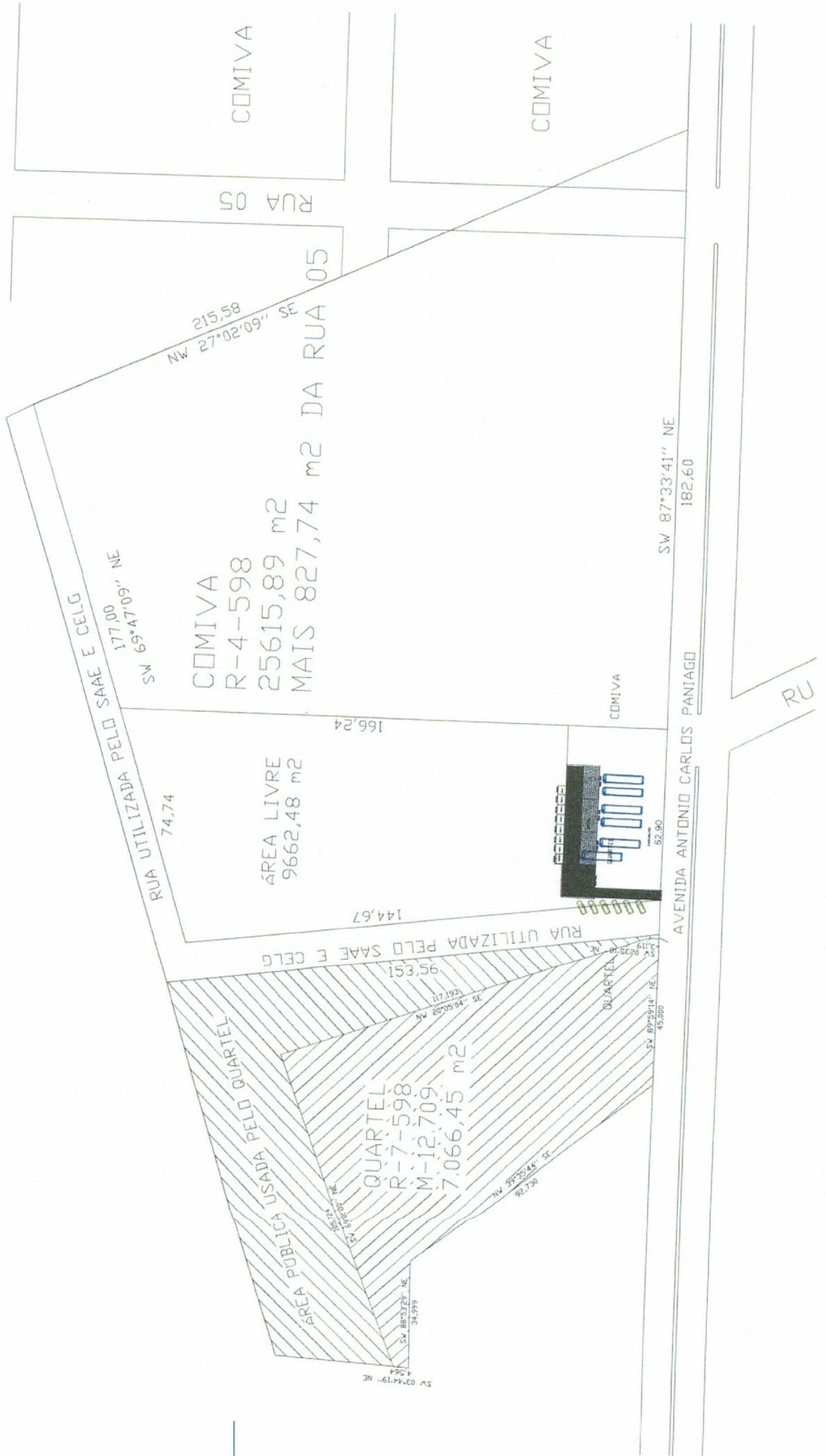
7 de fev. de 2023 10:29:01
17,559611S 52,538582W
195 Rua da Serraria
Bairro São João
Mineiros
Goiás
Altitude:791.0m
Velocidade:1.0km/h
matrícula 24.567
Número do índice: 12265



7 de fev. de 2023 10:29:03
17,559611S 52,538593W
195 Rua da Serraria
Bairro São João
Mineiros
Goiás
Altitude:791.0m
Velocidade:2.6km/h
matrícula 24.567
Número do índice: 12266



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, n.º 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 24.567, do Livro 02, datada de 29 de dezembro de 2011,
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 PÚBLICA MUNICIPAL**, nesta Cidade, sito na
Avenida Antônio Carlos Paniago, com a área de (3.951,00m2) três mil,
novecentos e cinquenta e um metros quadrados, dentro das seguintes
dimensões e confrontações: frente (55,66) cinquenta e cinco metros
vírgula sessenta e seis, dando para a Avenida Antônio Carlos
Paniago; lado direito (143,38) cento e quarenta e três metros
vírgula trinta e oito, confrontando com a área pública anexa ao
Quartel da Polícia Militar; lado esquerdo (160,89) cento e sessenta
metros vírgula oitenta e nove, confrontando com a Comiva; e, fundo
(0,00) zero metros; conforme Declaração de Desmembramento Urbano nº
2011025597, expedida pela Secretaria Municipal de Habitação e
Desenvolvimento Urbano local em 18.11.2011.-

PROPRIETÁRIO: O MUNICÍPIO DE MINEIROS, pessoa jurídica de direito
público, com sede e foro na Pça. Cel. Carrijo nº 01, centro, nesta
cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.316.537/0001-90.-

REGISTRO ANTERIOR: R-9-598, do Livro 02, ficha nº 01, datado de
29.12.2011, neste SRI. DOU FÉ.

AV-1-24.567:- Prot. 100.111. 29.12.2011 - Por requerimento part. de
28.12.2011, averba-se a **DESAFETAÇÃO**, do imóvel constante da
matrícula supra, da classe de bens de uso comum do povo, passando a
pertencer à categoria de bens dominiais do Município de Mineiros;
conforme Lei Municipal nº 1549/2011 de 27.12.2011; Cujo processo
fica aqui arquivado e dou fé

R-2-24.567:- Prot. 100.132 - 30.12.2011 - **TRANSMITENTE:** O MUNICÍPIO
DE MINEIROS, acima qualificado. **ADQUIRENTE: CENTRO DE ENSINO
SUPERIOR REZENDE & POTRICH LTDA-ME**, com sede e foro na Praça
Deputado José Alves de Assis, nº 58, Centro, nesta cidade, inscrita
no CNPJ/MF sob o nº 07.218.565/0001-99 - **DOACÃO:** Públ. de 30.12.2011