

***PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA
IMÓVEL URBANO***

Rua Papoulas, Quadra 1-A, Lote 03, Unid.1

Bairro Jardim das Oliveiras

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: Rua Papoulas, Quadra 1-A, Lote 03, Unid.01, Bairro Jardim das Oliveiras, Cidade de Mineiros Estado de Goiás.

Complemento: Área Verde

Matricula nº 48.155

O Imóvel constituído de uma área de terreno, constante da Quadra 12 (doze) do Loteamento Bairro Jardim das Oliveiras, situada na zona urbana no município e

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

Comarca de Mineiros, Estado de Goiás, sito a Rua Papoulas, com a área de 150.75m² (cento e cinquenta metros quadrados vírgula setenta e cinco), dentro das seguintes dimensões e confrontações: frente 34,50 metros, dando para a Rua Papoulas; lado direito 9,00 metros, confrontando com Sebastiana Cruvinel; lado esquerdo 0,00 metros; e fundo 33,50 metros, confrontando com Dorvalino Damasceno e outros.

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 de esquina, pista dupla, com toda infraestrutura, plano.

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:

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 48.155	Área do terreno 150,75m²	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:

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\$ 31.500,00(Trinta e um 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 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 10:36:03
17,559629S 52,540648W
390 Rua Papoulas
Bairro Jardim
Mineiros
Goiás
Altitude: 789.1m
Velocidade: 0.0km/h
matrícula 48.155
Número do índice: 12283



7 de fev. de 2023 10:35:57
17,559611S 52,540644W
390 Rua Papoulas
Bairro Jardim
Mineiros
Goiás
Altitude: 788.3m
Velocidade: 0.0km/h
matrícula 48.155
Número do índice: 12280





7 de fev. de 2023 10:35:35
17,559431S 52,540643W
390 Rua Papoulas
Bairro Jardim
Mineiros
Goiás
Altitude: 790.7m
Velocidade: 0.0km/h
matrícula 48.155
Número do índice: 12278

