



PREFEITURA DE
MINEIROS
Uma cidade cada vez melhor.

ÁREA PÚBLICA MUNICIPAL

LOTEAMENTO JARDIM DAS OLIVIERAS

Total da área Verde Municipal
150,75m²

UMA ÁREA DE TERRENO, constante da QUADRA 12 (doze) do
Loteamento BAIRRO JARDIM DAS OLIVEIRAS



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

Praça Coronel Carrijo, nº 01, Centro, Mineiros-GO | www.mineiros.go.gov.br



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 n° 48.155, do Livro 02, datada de 13 de outubro de
2022, 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,
constante da QUADRA 12 (doze) do Loteamento BAIRRO JARDIM DAS
OLIVEIRAS, situada na zona urbana deste Município e Comarca de
Mineiros, Estado de Goiás, sito à Rua Papoulas, com a área de
150,75 m² (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.-

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE MINEIROS, pessoa jurídica de direito
público, com sede e foro na Praça Cel. Carrijo, n° 01, Centro,
nesta cidade, inscrita no CNPJ n° 02.316.537/0001-90.-

REGISTRO ANTERIOR: Imóvel adquirido por força do registro do
Loteamento inscrito sob o n° R-1 da matrícula n° 8.061, do
Livro 2, deste SRI.-

Protocolo n° 147.330, de 13 de outubro de 2022.

A Substituta. Alessandra Borges Paniago de Rezende.

Emol. R\$ 48,72.

abpr/abm

AV-1/48.155. Em 19 de outubro de 2022. **DESTINAÇÃO.**

Procedo a presente averbação para fazer constar que segundo o
memorial descritivo do loteamento o imóvel objeto da presente
matrícula destina-se a **ÁREA VERDE.**

A Substituta. Alessandra Borges Paniago de Rezende.

abpr/abm

www.registradores.onr.org.br

Certidão emitida pelo SRI

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec



PODER JUDICIÁRIO DE GOIÁS

Emol.: R\$ 41,65 Fundos (40%) R\$ 8,86

ISS(3%): R\$ 1,25 Taxa Juc.: R\$ 18,29

Total: R\$ 70,05

Selo Eletrônico de Fiscalização

01762311012339326800185



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

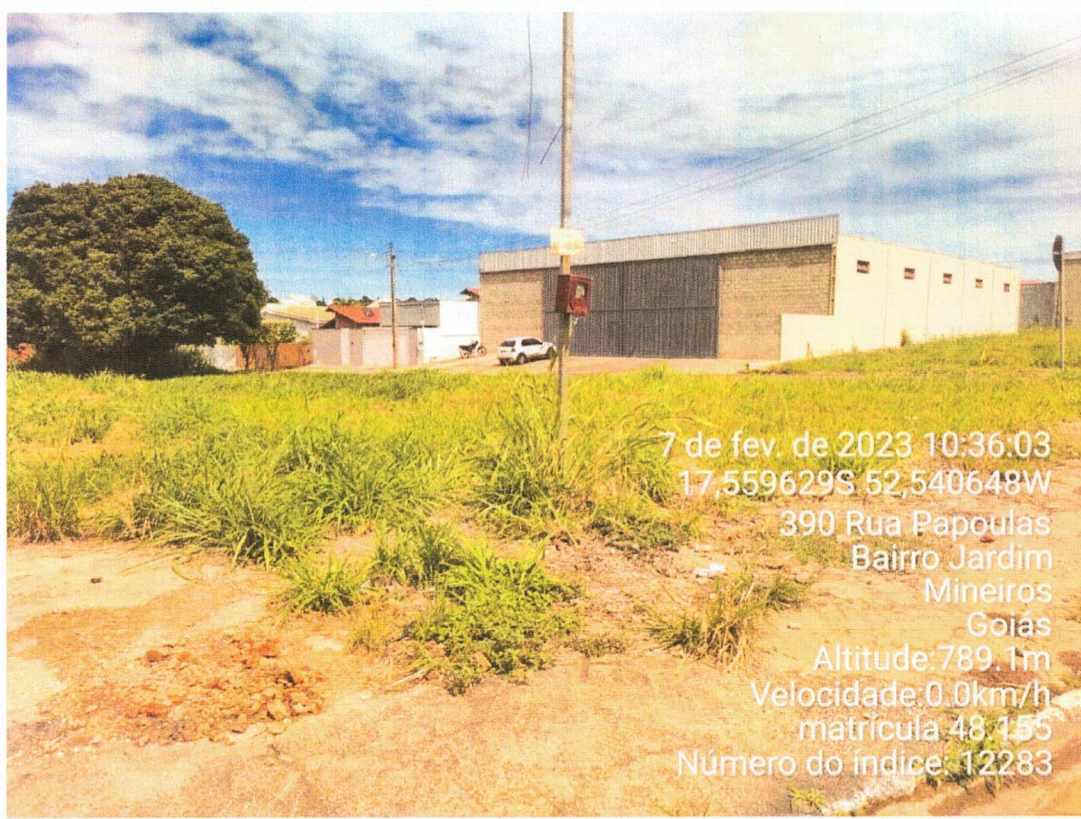
*Certidão é válida por 30 (trinta) dias, nos termos do inciso IV, art. 1º do Decreto 93.240 de 09.09.1986.

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

Rua Papoulas, Quadra 12, 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”***

1

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 12, 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

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%.

Matrícula 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.



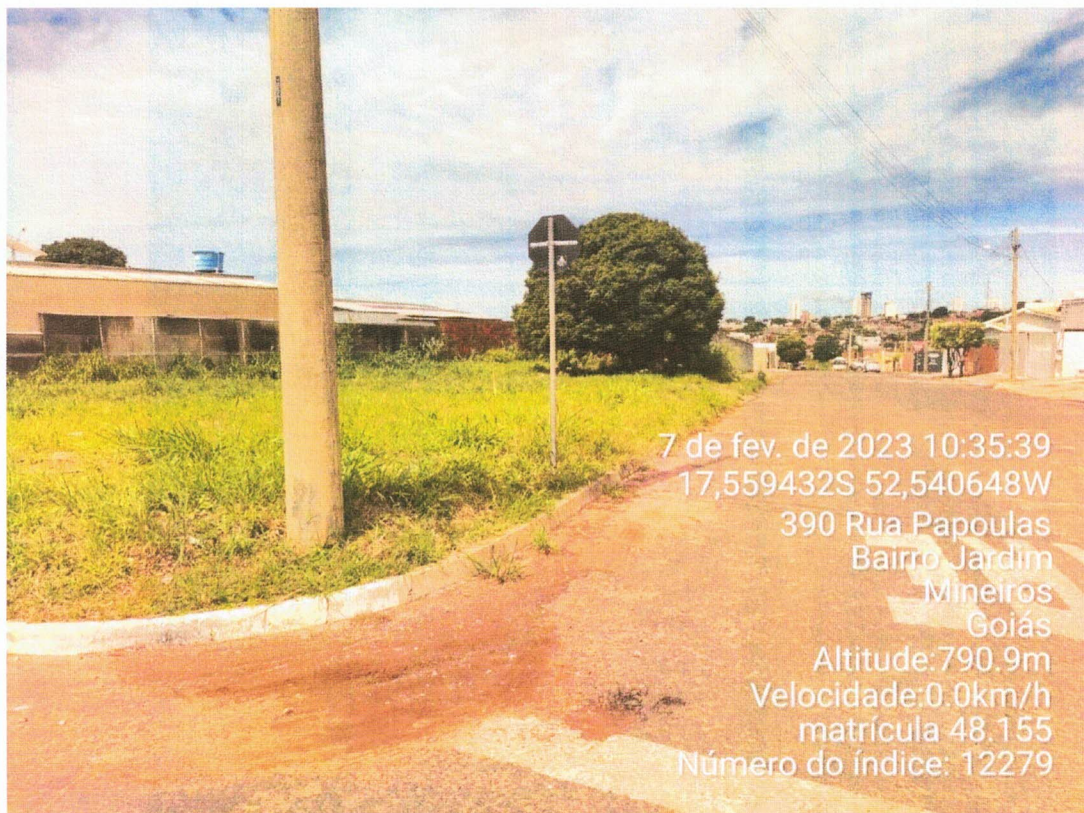
Carlos Roberto Fonseca Junior
JFA ASSESSORIA EM NEGOCIOS URBANO E RURAL
CNPJ:37.924.175/0001-03

De acordo: Município de Mineiros – Prefeitura Municipal

CNPJ 02.316.537/0001-90

Relatório Fotográfico:





7 de fev. de 2023 10:35:39
17,559432S 52,540648W
390 Rua Papoulas
Bairro Jardim
Mineiros
Goiás
Altitude: 790.9m
Velocidade: 0.0km/h
matrícula 48.155
Número do índice: 12279



7 de fev. de 2023 10:35:59
17,559614S 52,540647W
390 Rua Papoulas
Bairro Jardim
Mineiros
Goiás
Altitude: 788.9m
Velocidade: 0.0km/h
matrícula 48.155
Número do índice: 12281

