

**MONTENEGRO**

Assessoria imobiliária Cf15591

Euzebio Montenegro

Perito avaliador imobiliário CNAI-5286

PTAM

LAUDO DE AVALIAÇÃO GO - PTAM 1442150424M14.967L9Q18

# **PARECER TÉCNICO**

# **DE AVALIAÇÃO**

# **MERCADOLÓGICA**

# **DE IMÓVEL**

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

**DATA BASE: 26/03/2024.**

### **1. SOLICITANTE:**

MUNICÍPIO DE BOM JESUS - ESTADO DE GOIAS, pessoa jurídica, com sede e foro na Praça Sebastião Antônio de Oliveira nº33, Centro, Bom Jesus-GO, inscrita no CNPJ/MF sob o nº01.149.624/0001-38.

### **2. PROPRIETÁRIO:**

MUNICÍPIO DE BOM JESUS - ESTADO DE GOIAS, pessoa jurídica, com sede e foro na Praça Sebastião Antônio de Oliveira nº33, Centro, Bom Jesus-GO, inscrita no CNPJ/MF sob o nº01.149.624/0001-38.

### **3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:**

#### **3.1 Tipo do Bem:**

Imóvel urbano comercial, terreno.

#### **3.2 Descrição Sumária do Bem:**

Um lote urbano desmembrado de área maior de número NOVE (09), da quadra DEZOITO (8), Situado a Rua João Proto Pereira, Residencial Bela Vista, nesta cidade, que mede 10,00 metros de frente para a dita Rua, com igual metragem de fundos, confrontando com terras de Mabio Gomes de Miranda, a lateral direita com 23,43 metros, confrontando com o lote 10, a lateral esquerda com 23.42 metros, confrontando com o lote 08, perfazendo um total de duzentos e trinta e quatro metros e vinte e cinco centímetros quadrados (234,25 M<sup>2</sup>).

Matrícula n.14.467.

Do livro 2 de Registro Geral.

CATÓRIO DE REGISTRO DE PESSOAS JURÍDICAS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, PROTESTOS, TABELIONATO SEGUNDO DE NOTAS, REGISTRO CIVIL E REGITRO DE IMÓVEIS.

CNPJ: 02.668.366/0001-69 – CNS 02.867-0.

COMARCA DE BOM JESUS - ESTADO DE GOIÁS

Rua João Proto Pereira, Qd.18, Lt.09, Bairro Bela Vista, Cep. 75.570-000, cidade de Bom Jesus, estado de Goiás.

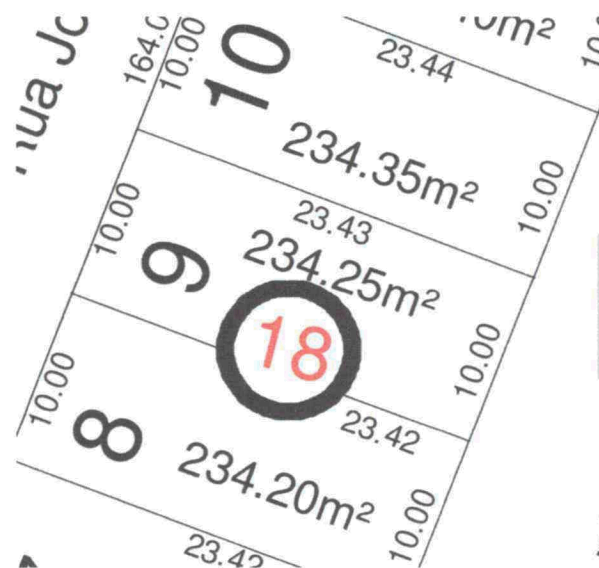
Latitude 18°12'51.97"S

Longitude 49°43'6.16"O

Altitude: 643m.

| ÁREAS M <sup>2</sup> |        |                               |        |            |   |
|----------------------|--------|-------------------------------|--------|------------|---|
| MATRÍCULA            |        | ESTIMADA                      |        | IPTU       |   |
| Terreno              | 234,25 | Terreno                       | 234,25 | Terreno    | - |
| Construída           | 0      | Construída                    | -      | Construída | - |
| Comum                | 0      | Cadastro IPTU não encontrado. |        |            |   |
| Garagem comum        | 0      |                               |        |            |   |
| Deposito Comum       | 0      |                               |        |            |   |
| Total                | 234,25 |                               |        |            |   |
| Fração Ideal         | 0      |                               |        |            |   |

| TERRENO                     |             |               |       |
|-----------------------------|-------------|---------------|-------|
| Área m <sup>2</sup>         | 234,25      | Dimensões (m) |       |
| Zoneamento                  | RESIDENCIAL | FRENTE        | 10,00 |
| Topografia                  | PLANA       | CHANFRO       | -     |
| Formato                     | REGULAR     | LATERAL D.    | 23,43 |
| Divergência com a matrícula |             | LATERAL E.    | 23,42 |
| <b>NÃO</b>                  |             | FUNDO         | 10,00 |



### 3.3 Ocupante do imóvel:

VAGO.

### 3.4 Tipo de ocupação:

VAGO.

## 4. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

LPA levantamento patrimonial.

**5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:**

Determinação do valor de mercado.

**6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:**

Trata-se de um imóvel urbano, terreno.

Com topografia plana com leve declive ao logradouro, terreno de solo seco.

Sem edificação.

Local seguro com alto trafego em número de veículos.

Próximo a pista de caminhada, área de convivência municipal, posto de combustível, Lanchonete, etc...

| <b>Características da Região / Proximidades</b> |            |              |                   |
|-------------------------------------------------|------------|--------------|-------------------|
| <b>ATÉ (M)</b>                                  | <b>500</b> | <b>1.000</b> | <b>&gt; 1.000</b> |
| Coleta de Lixo                                  | X          |              |                   |
| Transporte Coletivo                             |            |              | X                 |
| Comércio                                        | X          |              |                   |
| Rede Bancária                                   |            |              | X                 |
| Rede de ensino                                  | X          |              |                   |
| Rede de Saúde                                   | X          |              |                   |
| Segurança                                       | X          |              |                   |
| Lazer                                           | X          |              |                   |
| Cemitério                                       |            |              | X                 |
| Posto de Combustível                            |            |              | X                 |
| Prefeitura                                      |            |              | X                 |
| Cartórios                                       |            |              | X                 |
| Tratamento de esgoto                            |            |              | X                 |
| Centrais elétricas                              |            |              | X                 |

Bom Jesus-GO está a aproximadamente 230km da capital do estado, Goiânia-GO, trajeto 100% pavimentado.

Bom Jesus-GO está a aproximadamente 430km da capital Brasília-DF, trajeto 100% pavimentado.

Ótima visibilidade e locação.

Terreno de MEIO DE QUADRA.

POSIÇÃO SOLAR – Poente.

Terreno sem qualquer contaminação ambiental.

Imóvel com boa liquidez, com boa absorção pelo mercado. Tendo como principal público alvo, os investidores do mercado de construção civil.

| INFRA-ESTRUTURA URBANA |   | ANDAMENTO |
|------------------------|---|-----------|
| Água tratada           | X | 100%      |
| Esgoto sanitário       | X | 100%      |
| Fossa séptica          | - | -         |
| Energia Elétrica       | X | 100%      |
| Telefonia              | X | 100%      |
| Pavimentação           | X | 85%       |
| Arborização            | X | 50%       |
| Esgoto Pluvial         | - |           |
| Gás Canalizado         | - |           |
| Iluminação Pública     | X | 50%       |
| Poço                   | - |           |
|                        |   |           |

Tipo de implantação unidade – Isolada.

Predominância – RESIDENCIAL.

RISCO AMBIENTAL – AUSENTE.

| FATOR + VALORIZANTE |
|---------------------|
|---------------------|

|                         |
|-------------------------|
| FORMA GEOMETRICA.<br>0% |
|-------------------------|

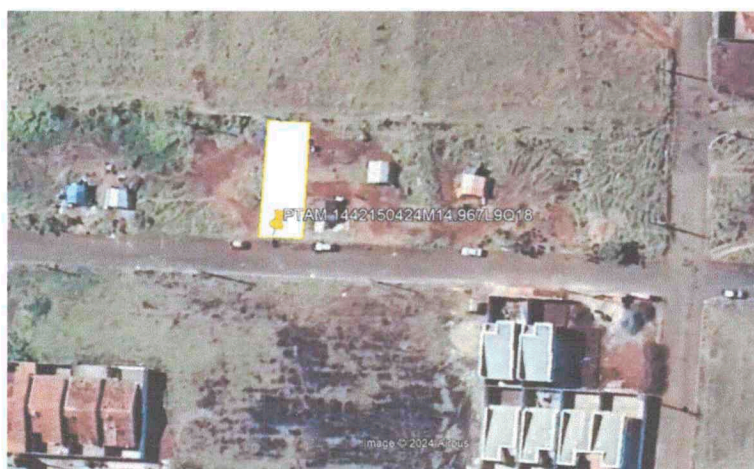
| FATOR – DESVALORIZANTE |
|------------------------|
|------------------------|

|                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------|
| POSIÇÃO SOLAR.<br>DIVISA.<br>METTRAGEM DE TESTADA INVIABILIZA FRACIONAMENTO. |
|------------------------------------------------------------------------------|

20%

A última vistoria em loco ao imóvel foi realizada no dia 16 de abril de 2024, realizada pelo perito avaliador, Sr. Euzebio Montenegro.





## 7. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

Imóvel com boa liquidez, mercado em recessão, com médio número de ofertas, moderada absorção pelo mercado.

A infra-estrutura, localização do imóvel, acesso, são facilitadores de negociação.

## 8. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

MCDDM Método comparativo direto de dados de mercado




Para avaliação do imóvel buscamos informações de imóveis similares próximos ao avaliando, e opiniões de conhecedores do valor de mercado e potencial da região:

1 - Diversos, proprietários de imóveis, investidores e moradores da região do imóvel avaliando.

**9. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:**

Período de pesquisa: de 26/03/2024 a 16/04/2024.

Pesquisa e amostras de imóveis similares ou próximos ao avaliando,

| Nº                                                                                 | Bairro     | Área Ter. m² | Área edific.m² | Idade aparent                                                                        | Situação | Valor R\$ | R\$/M² Edf. | R\$/M² Ter. | FONT E |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-------------|-------------|--------|
| 1                                                                                  | Bela Vista | 240          | 0              | -                                                                                    | OFRT     | 65.000,00 | -           | 270,83      | Prop.  |
| Rua Maria Severina Alves, Qd.08 Lt.22                                              |            |              |                |                                                                                      |          |           |             |             |        |
|    |            |              |                |    |          |           |             |             |        |
| Avenida Goiás.<br>18°12'54.87"S 49°43'13.42"O                                      |            |              |                |                                                                                      |          |           |             |             |        |
| 2                                                                                  | Bela Vista | 240          | 0              | -                                                                                    | Oft      | 70.000    | -           | 291,56      | Prop.  |
| Rua Antonio Carlos Gomes de Bessa, Qd.01, Lt.22                                    |            |              |                |                                                                                      |          |           |             |             |        |
|  |            |              |                |  |          |           |             |             |        |
| Av. Goiás<br>18°12'55.91"S 49°43'19.27"O                                           |            |              |                |                                                                                      |          |           |             |             |        |
| 3                                                                                  | Bela Vista | 240          | 0              | -                                                                                    | OFT      | 65.000    | -           | 250,00      | Prop   |
| Rua João Proto Pereira, Qd.15, Lt.17                                               |            |              |                |                                                                                      |          |           |             |             |        |





18°12'50.13"S 49°43'6.01"O

**LOCALIZAÇÃO AMOSTRAS:**



**VT.**

**CÁLCULO MÉDIA ARITIMÉTICA PONDERADA**

$$\text{Valor do m}^2 = \frac{270,83 + 291,56 + 250,00}{3}$$

3

Valor m<sup>2</sup> do terreno 270,00

APLICADO O FATOR DEPRECIÇÃO 216,00

APLICADO O FATOR VALORIZANTE 216,00

R\$216,00 X 234,25 m<sup>2</sup>.

## 10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, condições de aproveitamento, características da zona, padrão logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, avaliamos o imóvel quanto ao valor patrimonial em:

### CONCLUSÃO:

É do entender do Avaliador que os valores para o imóvel avaliando são:

VALOR PATRIMONIAL MÉDIO ESTIMADO:

**VI = R\$50.500,00 (Cinquenta mil e quinhentos reais).**

- Limite inferior = R\$45.500,00

+ Limite superior = R\$55.500,00

Para homogeneizar as amostras arredondamos os valores e utilizamos um intervalo de 10% para mais e para menos em relação à média aritmética ponderada.

## 11. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL:

**EUZEBIO MONTENEGRO MARQUES SANTOS**  
CNAI – 5826

## 12. ANEXOS:

-Cópia certidão.

-Fotos.

Bom Jesus, 19 de Abril de 2024.

  
\_\_\_\_\_  
Responsável Técnico  
**Euzebio Montenegro M. Santos**  
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO CNAI-5286



13. FOTOS:



Frente imóvel



Confrontação esquerda



Confrontação direita



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE GOIÁS - COMARCA DE BOM JESUS

CARTÓRIO DE REGISTRO DE PESSOAS JURÍDICAS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, PROTESTOS,  
TABELIONATO SEGUNDO DE NOTAS, REGISTRO CIVIL E REGISTRO DE IMÓVEIS

EURIPEDES GOMES DE BESSA-Oficial

25/03/2024 09:14

Documento Certificado Digitalmente

EURIPEDES GOMES DE

BESSA:02035669120

## CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO, que a presente é reprodução autêntica do Livro 02, Ficha 01, de Registro Geral, matrícula nº **14.967**, CNM nº: **028670.2.0014967-61**, e 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: Um lote urbano desmembrado de área maior de número NOVE (09), da quadra DEZOITO (18), situado a Rua João Proto Pereira, Residencial Bela Vista, nesta cidade, que mede 10,00 metros de frente para a dita Rua, com igual metragem de fundos, confrontando com terras de Mabio Gomes de Miranda, a lateral direita com 23,43 metros, confrontando com o lote 10, a lateral esquerda com 23.42 metros, confrontando com o lote 08, perfazendo um total de duzentos e trinta e quatro metros e vinte e cinco centímetros quadrados (234,25 M²). PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE BOM JESUS - ESTADO DE GOIÁS**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ/MF nº 01.149.624/0001-38, com sede e foro à Praça São Sebastião Antonio de Oliveira, nº 42, Setor Alvorada, Bom Jesus, CEP: 75.570-000. Havido em área maior através do Processo do Loteamento Residencial Bela Vista. Matrícula feita com desmembramento de área a requerimento do proprietário datado de 26/02/2024, de acordo com mapa e memorial descritivo elaborados pelo Engenheiro Agrimensor Luiz Marcos de Oliveira - CREA:18174-D/GO, ART nº 1020240039898, aprovado pela Secretaria de Obras em 26/02/2024, e autorizado através do Decreto Municipal nº 112/2024, de 26/02/2024. **Matricula Anterior: 14.958, ficha do Livro 2 de Registro Geral. Matrícula: 14.967 - PROTOCOLO: 68.679, Data Entrada: 20/03/2024. Selo Digital: 01632403200729025430000** Emolumentos: R\$51,65; Taxa Judiciária: R\$0,00; ISS: R\$2,07; Fundos Estaduais: R\$10,98; Total: R\$64,70. Dou fé. Bom Jesus-GO, 20 de março de 2024. O Oficial.

**Observação:** "Constitui condição necessária para os atos de registro de imóveis a demonstração ou declaração no instrumento público a ser registrado do recolhimento integral das parcelas previstas no Artigo 15 §1º da Lei Estadual 19.191/2015, com base de cálculo na Tabela XIII da Lei nº 14.376/2002, do Estado de Goiás, inclusive na hipótese de documento lavrado em outra unidade da Federação".

**"CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 (TRINTA) DIAS".**

O referido é verdade e dou fé.

Bom Jesus-GO, 25 de março de 2024 .

Assinado digitalmente pelo Oficial

Euripedes Gomes de Bessa

Emolumentos.....: R\$ 33,32  
Taxa Judiciária.....: R\$ 18,29  
Fundos.....: R\$ 7,09  
ISS.....: R\$ 1,33  
Valor Total.....: R\$ 60,03

SELO DIGITAL:01632403250731726800010

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



Certidão - Pedido nº 2.398 - Selo Digital: 01632403250731726800010  
[registroimoveis@cartoriosegundooficio.com.br](mailto:registroimoveis@cartoriosegundooficio.com.br)

nº controle: 43424.14674.7A764.F5B4C

Página: 1 de 1

Rua Um nº 115 - Centro - Fone: (64) 3608-1241 / 3608-3447 - CEP 75570-000 - Bom Jesus - GO  
[tabelionato@cartoriosegundooficio.com.br](mailto:tabelionato@cartoriosegundooficio.com.br)

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



# MANIFESTO DE ASSINATURAS

25/03/2024 09:14  
Documento Certificado Digitalmente  
EURIPEDES GOMES DE  
BESSA:02035669120

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, pelos seguinte(s) signatário(s):


EURIPEDES GOMES DE BESSA:02035669120

Documento assinado no Assinador do Registro de Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos, Protestos, Tabelionato 2º de Notas, Registro Civil e Registro de Imóveis. Para validar acesse o link abaixo:

<https://verificador.iti.gov.br/>

## Validar Selo



 Poder Judiciário do Estado de Goiás  
Selo Eletrônico de Fiscalização  
01632403250731726800010  
Consulte esse selo em  
<https://see.tjgo.jus.br/buscas>