

MONTENEGRO

Assessoria imobiliária Cf15591

Euzebio Montenegro

Perito avaliador imobiliário CNAI-5286

PTAM

LAUDO DE AVALIAÇÃO GO - PTAM 1607150424M14.974L16Q18

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 DEZESSEIS (16), 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, as laterais iguais de 23,47 metros, confrontando pela direita com o lote 17, e pela esquerda com o lote 15, perfazendo um total de duzentos e trinta e quatro metros e setenta centímetros quadrados (234,70 M²).

Matrícula n.14.474.

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.16, Bairro Bela Vista, Cep. 75.570-000, cidade de Bom Jesus, estado de Goiás.

Latitude 18°12'50.00"S

Longitude 49°43'5.43"O

Altitude: 641m.

ÁREAS M ²					
MATRÍCULA		ESTIMADA		IPTU	
Terreno	234,70	Terreno	234,70	Terreno	-
Construída	0	Construída	-	Construída	-
Comum	0	Cadastro IPTU não encontrado.			
Garagem comum	0				
Deposito Comum	0				
Total	234,70				
Fração Ideal	0				

TERRENO			
Área m ²	234,70	Dimensões (m)	
Zoneamento	RESIDENCIAL	FRENTE	10,00
Topografia	PLANA	CHANFRO	-
Formato	REGULAR	LATERAL D.	23,47
Divergência com a matrícula		LATERAL E.	23,47
NÃO		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:

MONTENEGRO – Soluções imobiliárias CF/GO15591
 Avenida Frederico Saraiva N°496, Centro, Bom Jesus-GO.
 (64) 3608-3306 / (64)98401-5273 www.imoveismontenegro.com

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...

Características da Região / Proximidades			
ATÉ (M)	500	1.000	> 1.000
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.
0%

FATOR – DESVALORIZANTE

POSIÇÃO SOLAR.
DIVISA.
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 Edif.	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. 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 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 m² do terreno 270,00

APLICADO O FATOR DEPRECIACÃO 216,00

APLICADO O FATOR VALORIZANTE 216,00

R\$216,00 X 234,70 m².

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 09:20
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 **14.974**, CNM nº: **028670.2.0014974-40**, 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 DEZESSEIS (16), 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, as laterais iguais de 23,47 metros, confrontando pela direita com o lote 17, e pela esquerda com o lote 15, perfazendo um total de duzentos e trinta e quatro metros e setenta centímetros quadrados (234,70 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. **Matrícula Anterior: 14.958, ficha do Livro 2 de Registro Geral. Matrícula: 14.974 - 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
Eurípedes 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:01632403250731726800017
Consulte esse selo em: <https://see.tjgo.jus.br/buscas>



Certidão - Pedido nº 2.398 - Selo Digital: 01632403250731726800017
registrodeimoveis@cartoriosegundooficio.com.br

nº controle: 43424.14177.7A764.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

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



MANIFESTO DE ASSINATURAS

25/03/2024 09:20
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.it.gov.br/>

Validar Selo



Poder Judiciário do Estado de Goiás
Selo Eletrônico de Fiscalização

01632403250731726800017

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