

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA ALIENAÇÃO N°001/2024**1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE**

Solicitante:	EMPRESA ESTADUAL DE PROCESSAMENTO DE DADOS DE GOIÁS PRODAGO	
Logradouro:	AVENIDA GOIÁS	Nº 305
Complemento:	ED. VISCONDE DE MAUÁ, 3º 13º ANDARES	
CNPJ	24.812.554/0001-51	
Cidade:	GOIÂNIA	UF: GO

2. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

A finalidade desta avaliação é estimar o valor de mercado de um imóvel urbano com área total do terreno de 173.901,866 m², conforme **certidão de matrícula nº. 45.521**, do 1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis, Comarca de Mineiros/GO, localizado na Chácara Coqueiros nº 1, final da rua 7, Vila Mutirão IV, Município de Mineiros/GO, de propriedade da Empresa Estadual de Processamento de Dados de Goiás - PRODAGO, Empresa Pública Estadual em Liquidação, para fins de alienação e regularização fundiária.

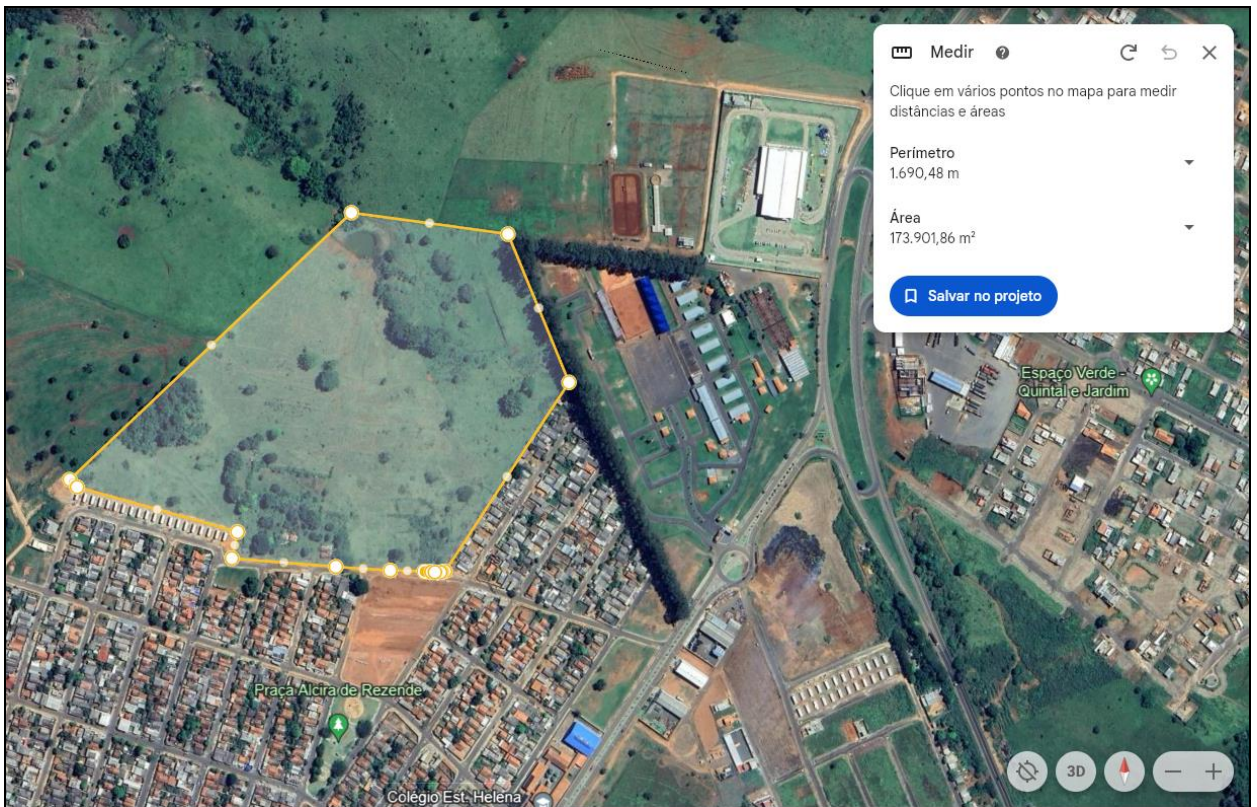
3. VISTORIA

O terreno foi avaliado "in loco", por este subscritor no dia 05/03/2024, terça-feira no período da tarde, para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais, a fim, de possibilitar a definição do método avaliatório, sendo conferida metragem do terreno, análise do estado de conservação, as avarias e benfeitorias.

4. FINALIDADE DO LAUDO

Alienação.

5. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO



FONTE: GOOGLE EARTH ABRIL.2023



FONTE: GOOGLE EARTH ABRIL .2023

Localização: Chácara Coqueiros nº 1, final da rua 7, Vila Mutirão IV, Município de Mineiros/GO.

6. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO TERRENO AVALIANDO:



Foto 01 – Vista frontal. (FONTE PROPRIA)



Foto 02 – Vista frontal – Construção de Casas Populares. (FONTE PROPRIA)

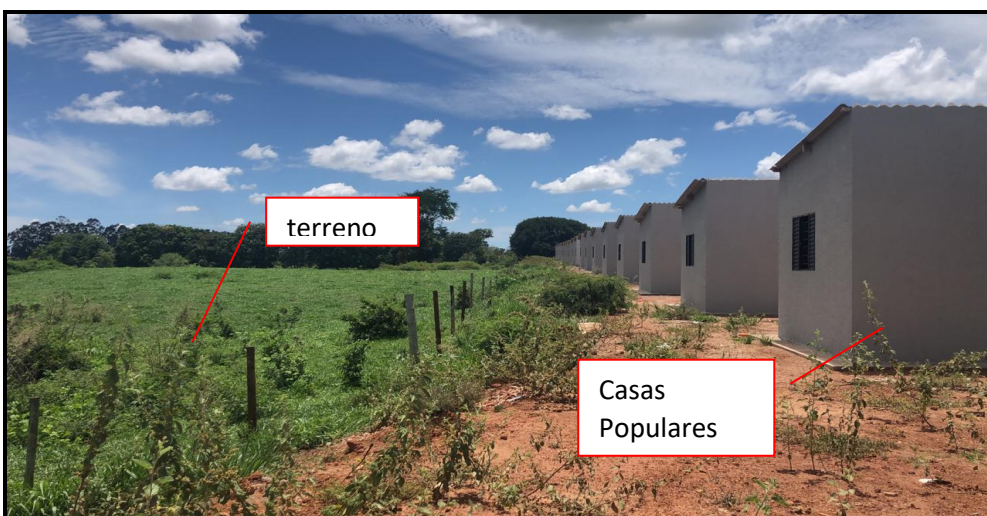


Foto 03 – Vista frontal – Construção de Casas Populares. (FONTE PROPRIA)



Foto 04 – Demonstrativo de vista frontal. (FONTE PROPRIA)



Foto 05 – Vista lateral esquerda. (FONTE PROPRIA)



Foto 06 – Vista lateral direita. (FONTE PROPRIA)



Foto 07 – Vista do fundo. (FONTE PROPRIA)



Foto 08 – Voçoroca – buracos de erosão, causado pela chuva e intempéries. (FONTE PROPRIA)

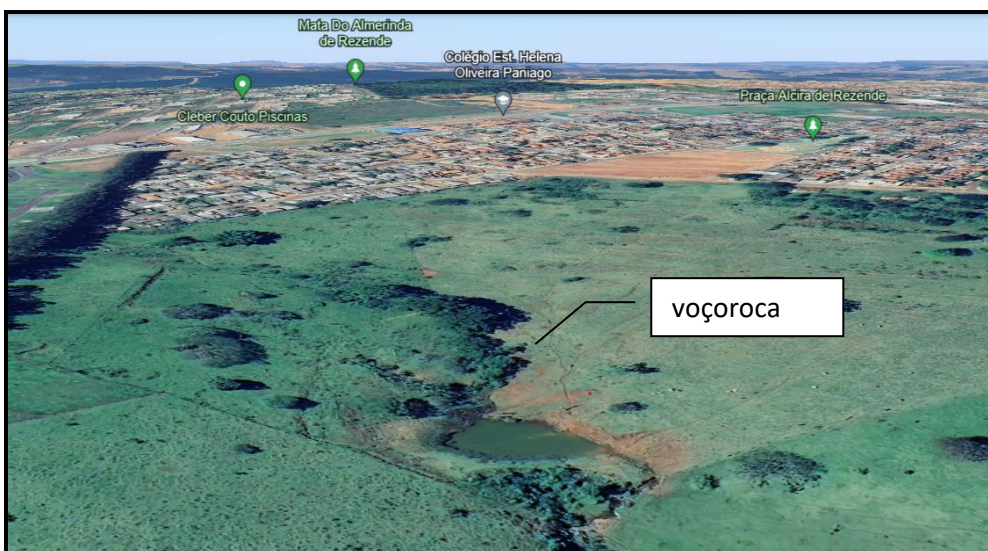


Foto 09 – Área inclinada, com possível volume de chuvas maior no solo, levando ao aparecimento de voçoroca. (FONTE PROPRIA)



Foto 10 – Área com médio processo erosivo, nas proximidades da voçoroca. (FONTE PROPRIA)



Foto 11 – Terreno parcial plana e parte suavemente onduladas. (FONTE PROPRIA)

7. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DIMENSÕES DO AVALIANDO:

Infraestrutura: Água, Energia Elétrica, Telefone, Iluminação Pública – **razoável.**

Serviços públicos e comunitários: Coleta de Lixo, Transporte Coletivo, Comércio, Segurança e Lazer - **razoável.**

Ponto de relevância, fica próximo do parque de exposição de Mineiros, pouco deslocamento (distâncias curtas), para avenidas, rodovias, polo comercial, supermercados, colégios e CMEI.

As dimensões do avaliando: TRATA-SE DE UMA ÁREA DE TERRAS medindo 173.901,866 m², situada na zona urbana deste Município e Comarca de Mineiros, Estado de Goiás, que assim se descreve e caracteriza: Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto M-1 localizado na confrontação entre as terras de Carlos Marciano de Oliveira e o Parque de Exposições de Mineiros e segue com azimute de 155°49'01" e distância de 145,052, até o vértice M-01A, deste, 9 Eduardo Ferreira de Andrade – CREA 1018627944/D-GO segue com azimute de 207°42'19" e distância de 315,334 m., até o vértice M5, deste, segue com azimute de 267°57'19" e distância de 85,298 m., até o vértice M-6, segue com azimute de 278°08'06" e distância de 50,919 m, até o vértice M-7, deste, segue com azimute de 271°49'31" e distância de 131,13 m., até o vértice M-8, segue com azimute de 08°52'55" e distância de 24,342 m., até o vértice M-9, deste segue com azimute de 281°09'33" e distância de 240,849 m., até o vértice M-10 localizado entre o loteamento ALCIRA DE REZENDE e TERRAS DE JOAQUIM SEVERIANO TEODORO CARRIJO, deste segue confrontando com as TERRAS DE JOAQUIM SEVERIANO TEODORO CARRIJO com azimute de 46°07'24" e distância de 288,959 m., até o vértice M-11, localizado na divisa das TERRAS DE CARLOS MARCIANO DE OLIVEIRA, deste segue confrontando com TERRAS DE CARLOS MARCIANO DE OLIVEIRA com azimute de 46°07'24" e distância de 239,412 m., até o vértice M-12 deste, segue com azimute de 98°36'53" e distância de 211,634 m até o vértice M-1, ponto inicial da descrição deste perímetro.

Segue em Anexo I: certidão de matrícula do imóvel.

8. MÉTODO UTILIZADO DE AVALIAÇÃO:

Dentre os métodos de avaliação determinados pela Norma Brasileira - NBR 14.453 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotaremos o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, para estimar o médio de lotes no município de Mineiros/GO. O valor do imóvel deverá ser obtido pela comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares, comparados por Inferência Estatística no modelo de Regressão Linear. A utilização dessa metodologia se deve, por entendermos ser a que melhor reflete a realidade do mercado imobiliário para o objeto em questão, e além de ser a metodologia indicada, existia dados suficientes para o modelo.

Sendo assim, foi levado em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel. É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

9. CONCLUSÃO:

Diante das pesquisa para a determinação do valor do imóvel com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais).

Tratando-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

10. CONSIDERAÇÕES E VALIDADE DO LAUDO:

O valor encontrado neste laudo representa uma situação única e particular, inserida no contexto do presente momento da elaboração.


O avaliador não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação, não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo e tampouco dela aufere vantagem.


Os valores aqui apresentados referem-se a um determinado momento e, sendo assim, a sua validade é para a data de sua elaboração. O valor da avaliação pode permanecer conforme juízo do interessado. Quanto maior o tempo transcorrido desde a data de sua elaboração, maior será a necessidade de uma nova avaliação.

Atenciosamente,

Engº Samuel Corsino Nogueira
CREA – 301172/TO RN: 2413973800
Goiânia, 06 de março de 2024

ANEXO I – CERTIDÃO DE MATRICULA





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE MINEIROS
1º TABELIONATO DE NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua 07, nº 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 **matricula nº 45.521, do Livro 02**, datada de 24 de novembro 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 DE TERRAS medindo 173.901,866 m²**, situada na zona urbana deste Município e Comarca de Mineiros, Estado de Goiás, que assim se descreve e caracteriza: Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto M-1 localizado na confrontação entre as terras de Carlos Marciano de Oliveira e o Parque de Exposições de Mineiros e segue com azimute de 155°49'01" e distância de 145,052, até o vértice M-01A, deste, segue com azimute de 207°42'19" e distância de 315,334 m., até o vértice M-5, deste, segue com azimute de 267°57'19" e distância de 85,298 m., até o vértice M-6, segue com azimute de 278°08'06" e distância de 50,919 m, até o vértice M-7, deste, segue com azimute de 271°49'31" e distância de 131,13 m., até o vértice M-8, segue com azimute de 08°52'55" e distância de 24,342 m., até o vértice M-9, deste segue com azimute de 281°09'33" e distância de 240,849 m., até o vértice M-10 localizado entre o loteamento ALCIRA DE REZENDE e TERRAS DE JOAQUIM SEVERIANO TEODORO CARRIJO, deste segue confrontando com as TERRAS DE JOAQUIM SEVERIANO TEODORO CARRIJO com azimute de 46°07'24" e distância de 288,959 m., até o vértice M-11, localizado na divisa das TERRAS DE CARLOS MARCIANO DE OLIVEIRA, deste segue confrontando com TERRAS DE CARLOS MARCIANO DE OLIVEIRA com azimute de 46°07'24" e distância de 239,412 m., até o vértice M-12 deste, segue com azimute de 98°36'53" e distância de 211,634 m até o vértice M-1, ponto inicial da descrição deste perímetro. Tudo conforme mapa e memorial descritivo elaborados pelo Tecnólogo em Agrimensura Pablo Wilker Alves de Moraes Silveira, CREA-GO 1017515557D-GO, ART nº 1020210242616.-

PROPRIETÁRIA: EMPRESA ESTADUAL DE PROCESSAMENTO DE DADOS DE GOIÁS - PRODAGO, pessoa jurídica, constituída sob forma de Empresa Pública, inscrita no CNPJ nº 24.812.554/0001-51, com sede em Goiânia-GO, na Avenida Goiás, nº305, Ed. Visconde de Mauá, 3º ao 13º andares.-

REGISTRO ANTERIOR: Este imóvel é resultado de desmembramento da matrícula anterior nº 30.381 deste CRI, conforme requerimento formulado pelo Município de Mineiros em 25.08.2021, e segundo consta do processo administrativo para o programa de regularização fundiária do Município de Mineiros sob o nº 2021010403, e ainda com fundamento no art. 46, § 3º da Lei Federal nº 13.465/2017.-

Protocolo nº 141.934, de 09 de novembro de 2021.
O Oficial. Adriano Joaquim da Silva.
Emol.: ato gratuito.



www.registradores.onr.org.br


Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash a81287ca-0571-40db-b12b-0865e83a690e

Certidão emitida pelo SIREI

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Comparado

Este documento foi assinado digitalmente por VALERIA FERREIRA FERNADES - 15/09/2022 17:34



Pág. 1

ajs/ajs

AV-1/45.521. Em 25 de novembro de 2021. **CONSTRUÇÃO.-**

Conforme se verifica da averbação nº AV-1 da matrícula anterior nº 30.381 deste CRI, procedo a presente averbação para fazer constar que na área acima descrita encontra-se edificada UMA CADA DE MORADA, construída de material, coberta de telhas francesas, piso cimentado, com a área construída de 69,00 m², contendo: sala, cozinha, três quartos, banheiro com instalação sanitária completa, água encanada, despejo, área de serviços, luz elétrica.-

O Oficial. Adriano Joaquim da Silva.

ajs/ajs

AV-2/45.521. Em 25 de novembro de 2021. **CONSTRUÇÃO.-**

Conforme se verifica da averbação nº AV-2 da matrícula anterior nº 30.381 deste CRI, procedo a presente averbação para fazer constar que na área acima descrita encontra-se edificada UMA CADA DE MORADA, construída de lajotas de cimentos, telhas eternit, piso cimentado, contendo sala, cozinha, dois quartos, área de serviços, banheiro c/ instalação sanitária completa, água encanada, com área construída de 35,00 m².-

O Oficial. Adriano Joaquim da Silva.

AV-3/45.521. Em 25 de novembro de 2021. **BENFEITORIA.-**

Conforme se verifica da averbação nº AV-3 da matrícula anterior nº 30.381 deste CRI, procedo a presente averbação para fazer constar que sobre o imóvel objeto da presente matrícula possui as seguintes benfeitorias: curral com seis repartimentos de aroeira cerrada, tronco seringa, três cochos cobertos, capineira, casa de galinha, garagem, chiqueiro, mata-burro, tanques cimentados para aguada, cada do triturador com duas repartições, quintal cercado de postes de aroeira e arame, plantado de árvores frutíferas.-

O Oficial. Adriano Joaquim da Silva.

ajs/ajs

AV-4/45.521. Em 25 de novembro de 2021. **CONSTRUÇÃO.-**

Conforme se verifica da averbação nº AV-4 da matrícula anterior nº 30.381 deste CRI, procedo a presente averbação para fazer constar que na área acima descrita encontra-se edificada UMA CASA contendo: varanda, almoxarifado, despejo, paiol.-

O Oficial. Adriano Joaquim da Silva.

ajs/ajs



PODER JUDICIÁRIO DE GOIÁS

Emol.: R\$ 62,87 Fundos (40%): R\$ 13,43
 ISS (3%): R\$ 1,9 Taxa Juc.: R\$ 17,42
 Total: R\$ 95,62

Selo Eletrônico de Fiscalização
 01762208113268026800203



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

O referido é verdade e dou fé.
 Mineiros, 15 de agosto de 2022.

(Documento assinado de forma digital)
Valéria Ferreira Fernandes
 Escrevente

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

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash a81287ca-0571-40db-b12b-0685e83a90ee

..: .onr

www.registadores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
 Eletrônico Comprimido

saec

Este documento foi assinado digitalmente por VALÉRIA FERREIRA FERNANDES - 15/08/2022 17:34