

PARECER TÉCNICO

MATRÍCULA 5.472

PROCESSO: 1112726-56.2021.8.26.0100

DATA: 08 de dezembro de 2025

1 – Considerações Iniciais

Este estudo foi realizado com base nas análises documentais e físicas do imóvel, bem como informações comerciais, tendo como objetivo principal identificar a precificação do bem no mercado imobiliário.

2 – Estudo do Imóvel

Dados do Registro Cartorial: Matrícula nº 5.472 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 362 m² de área total.

Descrição do Bem: Um lote urbano localizado nesta cidade, no Setor Residencial “NOVA ESPERANÇA”; Conjunto “E”; Quadra 18 (dezoito); Lote nº 09 (nove), com área de 361,863 m², e as seguintes confrontações: FRENTE com 14,33 metros de testada para a Av. Antônio Carlos Paniago; LADO DIREITO com 25,00 metros de extensão dividindo com o lote nº 07 (sete); LADO ESQUERDO com 25,00 metros de extensão dividindo com o lote nº 11 (onze); e FUNDOS com 14,619 metros lineares dividindo com o lote 10 (dez).

3 – Características ao redor

O bairro passa por um processo de expansão e consolidação frequentemente se beneficia da proximidade a novos equipamentos urbanos. Embora não se possa detalhar o panorama imediato, é natural que a evolução do entorno traga consigo a abertura de comércios locais, como padarias e pequenos mercados, e a expansão de serviços, como escolas e postos de saúde, o que proporciona conveniência aos moradores e reduz a necessidade de longos deslocamentos.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE ARAGARÇAS
2º TABELIONATO DE NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS
Registro de Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos e Tabelionato de Protestos
Valdivan Régio da Silva
Tabelião/Registrador

MATRÍCULA Nº: 5.472

LIVRO: 2-REGISTRO GERAL

CÓD.: 027

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO e dou fé, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº 5.472, extraído por meio reprográfico nos termos do Artigo nº 19, § 1º, da Lei nº 6.015 de 1.973 e Artigo nº 41 da Lei nº 8.935 de 18.11.1994 e esta conforme o original. **IMÓVEL:** Um lote urbano localizado nesta cidade, no Setor Residencial “NOVA ESPERANÇA”; Conjunto “E”; Quadra 18 (dezoito); Lote nº 09 (nove), com área de **361.863 m²**, e as seguintes confrontações: **FRENTE** com 14,33 metros de testada para a Av. Antônio Carlos Paniago; **LADO DIREITO** com 25,00 metros de extensão dividindo com o lote nº 07 (sete); **LADO ESQUERDO** com 25,00 metros de extensão dividindo com o lote nº 11 (onze); e **FUNDOS** com 14,619 metros lineares dividindo com o lote 10 (dez). **PROPRIETÁRIO: O MUNICÍPIO DE ARAGARÇAS-GOÍÁS.** Oficial e dou fé.

R - 01 - 5.472 - PROTOCOLO 14.385 EM 28/01/2010 - TRANSMITENTE: O MUNICÍPIO DE ARAGARÇAS - GOIÁS (PREFEITURA MUNICIPAL), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.125.227/0001-99; no ato representada pelo atual Prefeito o Sr. **Marcos Antônio De Oliveira**, brasileiro, casado, professor, residente e domiciliado nesta cidade. **ADQUIRENTE: O Sr. HORLEY ZOLDAN**, brasileiro, divorciado, pecuarista, portador da CI/RG nº 1393219-SSP-GO e CPF/MF nº 006.711.770-87, residente e domiciliado à Rua Jacinto Leão da Silva nº 1181, Setor Ceará nesta cidade de Aragarças-GO. **TÍTULO:** Conforme Título de Propriedade nº 5.016, expedido em 20 de janeiro de 2.010; **VALOR:** NIHIL; Conforme Lei Municipal nº 589 de 14/08/89; mas para efeitos fiscais o imóvel foi avaliado em R\$ 2.725,00 (Dois mil Setecentos e vinte e cinco reais). Foi pago o imposto (ITBI), conforme guia DAM s/nº, autenticada pela CEF local. Total Recolhido R\$ 56,00; Guia de Informação do ITBI nº 028/2010 e Certidão Negativa nº 0444509/2010 - Secretaria de Finanças. Oficial e dou fé.

R - 02 - 5.472 - PROTOCOLO 14.396 EM 09/02/2010 - TRANSMITENTE: O Sr. HORLEY ZOLDAN, brasileiro, divorciado, pecuarista, portador da CI/RG nº 1393219-SSP-GO e CPF/MF nº 006.711.770-87, residente e domiciliado à Rua Jacinto Leão da Silva nº 1181, Setor Ceará nesta cidade de Aragarças-GO. **ADQUIRENTE: A Sra. NEURANI PAIS DE FARIA OLIVEIRA**, brasileira, casada, Pedagoga, portadora da CI/RG nº 38806662ª via-DGPC-GO e CPF/MF nº 713.048.271-00, residente e domiciliada à Av. Josephina Ballestrero nº 1935, Setor Nova Esperança nesta cidade de Aragarças-GO. **TÍTULO:** Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório do 1º Ofício, no livro nº 082, fls. 189 em 09 de fevereiro de 2.010; **VALOR:** NIHIL; R\$ 1.350,00 (um mil, trezentos e cinquenta reais). Foi pago o imposto (ITBI), conforme guia DAM s/nº, autenticada pela CEF local. Total Recolhido R\$ 27,00; Guia de Informação do ITBI nº 030/2010 e Certidão Negativa nº 049/2010-Secretaria de Finanças. Oficial e dou fé.

(Matrícula)

6 – Precificação

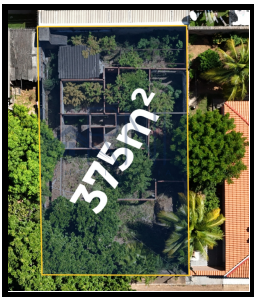
Para a presente avaliação, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, técnica amplamente reconhecida e utilizada em avaliações imobiliárias. O objetivo deste método é identificar o valor de mercado do imóvel avaliando, por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário, considerando as oscilações, tendências e valores praticados em transações de casas e terrenos com características semelhantes ao objeto da presente análise, situados em uma mesma faixa de mercado.

A metodologia consiste na identificação e seleção de propriedades comparáveis, cujos dados são coletados a partir de pesquisas em imobiliárias, portais especializados e outras fontes confiáveis do mercado imobiliário. A partir dessas informações, são analisados os preços praticados em negociações recentes, observando-se variáveis como localização, topografia, padrão construtivo, estado de conservação, metragem, testada, infraestrutura e características do entorno.

Com base nesses elementos, são elaborados parâmetros médios que permitem a determinação do valor unitário de mercado, devidamente ajustado conforme as particularidades do imóvel avaliando. Tais ajustes têm por finalidade refletir, de forma técnica e precisa, as condições específicas do bem frente às propriedades comparativas, assegurando que o resultado final represente o valor mais provável de negociação em condições normais de mercado.

Dessa forma, a presente avaliação busca refletir com fidedignidade o valor de mercado da casa/terreno analisado, considerando o cenário imobiliário atual e os princípios técnicos definidos pelas normas da ABNT NBR 14.653, que regem as avaliações de bens.

6.1 - Dados de Mercado

Amostra de Mercado	Link	Valor de m2
	https://www.buskaza.com.br/imoveis/terreno-450-m2-445b1d73-c757-41d3-b261-08a809e1c2fc	R\$ 260,00
	https://rniimobiliaria.com/imovel/lote_terreno--setor_ceara--araquaras--go--venda--cod-1818	R\$ 400,00
	https://www.facebook.com/commerce/listing/1375087170829466/?media_id=1&ref=share_attachment	R\$ 200,00

ANÁLISE IMOBILIÁRIA

Média do Valor de m² do mercado: R\$ 280,00

Valor do imóvel = R\$ 100.800,00

7 - Valor Final

Diante do exposto, considerando a análise técnica desta corretora para fins comerciais, esclareço que, a partir da análise comparativa realizada, foi atribuído ao **imóvel o valor de R\$100.800,00 (cem mil e oitocentos reais)**.

08 de dezembro de 2025.


Gabriella Cecilia Hidalgo D' Urso Guimarães Silva
CRECISP: 238525

Gustavo Vieira dos Santos
Corretor de Imóveis – CRECI/SP
Fone: (11) 93072-1106

Avaliação de Preço de imóvel

Pelo presente declaro para os devidos fins, e a pedido da parte interessada, que um lote urbano especificamente inserido no Setor Residencial "NOVA ESPERANÇA", pertencente ao Conjunto "E", na Quadra 18 (dezoito), sendo identificado como o Lote nº 09 (nove), abrangendo uma área total de 361,863 metros quadrados. As delimitações do terreno (confrontações) são as seguintes: sua testada, medindo 14,33 metros, se volta para a Avenida Antônio Carlos Paniago; o lado direito estende-se por 25,00 metros, fazendo divisa com o lote nº 07 (sete); o lado esquerdo, também com 25,00 metros de extensão, confronta-se com o lote nº 11 (onze); e, por fim, os fundos possuem 14,619 metros lineares, limitando-se com o lote nº 10 (dez). **Então, se dá a precificação de avaliação em R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais).**

A avaliação corresponde ao valor estimativo e médio de mercado praticado na região do imóvel.

Notas:

1. O valor consiste em aproximadamente R\$290,00 o m2/.
2. Imóvel sob nº 5472 de matrícula devidamente cadastrado junto ao 2ºCRI/Aragarças.

08 de dezembro de 2025.



Gustavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

Avaliação Imobiliária:
R\$110.000,00 (cento e dez mil reais)

Eu, Luana Karen da Silva, corretora de imóveis devidamente inscrita no CRECI/SP sob o nº 257.038-F, venho por meio deste informar a quem possa interessar que um lote urbano onde sua localização exata está definida no Setor Residencial “NOVA ESPERANÇA”, precisamente no Conjunto “E”, sendo parte da Quadra 18 (dezoito), e portando a numeração 09 (nove). A área total edificável e de uso exclusivo do terreno alcança a medida de 361,863 m². No que concerne às suas dimensões e divisas, o lote apresenta 14,33 metros de frente, estabelecendo acesso e testada para a Av. Antônio Carlos Paniago. As laterais possuem idêntica extensão de 25,00 metros, sendo o lado direito limítrofe ao lote nº 07 (sete) e o lado esquerdo adjacente ao lote nº 11 (onze). A confrontação de fundo perfaz 14,619 metros lineares e é feita com o lote nº 10 (dez).

Devidamente cadastrado sob nº 5.472 - junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Aragarças - **Está avaliado para venda em R\$110.000,00 (cento e dez mil reais).**

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$305,00/m².

Ressalta-se que esta avaliação possui caráter estimativo, baseada em uma média de valores praticados na região onde o imóvel se encontra, considerando-se também anúncios e ofertas disponíveis em portais imobiliários especializados.


Luana Karen da Silva
CRECI/SP: 257.038-F