

Nº Controle Interno / Ordem de Serviço:	2023.3901.20230718-0315-1	Data Avaliação:	24/07/2023 21:41	Data da vistoria:	20/07/2023
---	---------------------------	-----------------	------------------	-------------------	------------

**1. SOLICITAÇÃO:**

Prefixo / Deptº Solicitante:	CENOP IMOBILIÁRIO	Nº OS:	20230718-0315-1	Data OS:	18/07/2023
Proponente:	RECICLAGEM E SACARIA GOIATUBA LTDA			CPF:	11.042.236/0001-07
Propósito da Avaliação:	GARANTIA DE CRÉDITO/CONSÓRCIO	Programa Minha Casa, Minha Vida:	NÃO	Objetivo da Avaliação:	VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA

**2. IDENTIFICAÇÃO:**

Endereço:	R PARANA	Nº:	0	Complemento:	LT 21 QD 8
Nome do Condomínio/Empreendimento:				Bairro/Setor:	SETOR IMPERIAL
Cidade:	GOIATUBA	UF:	GO	CEP:	75600-000
Nº Cartório/Ofício:			Nº da Matrícula:	26812	Data Emissão Matrícula:
Observações sobre esta seção:					

**3. MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO:**

Uso Predominante:	MISTO	Padrão de Construção predominante:	NORMAL/MÉDIO	Acesso:	Bom/Boa	
Infraestrutura Urbana:	<input checked="" type="checkbox"/> Solução de abastecimento de Água <input type="checkbox"/> Solução de drenagem de águas pluviais	<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input type="checkbox"/> Solução de esgoto sanitário	<input type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Solução de pavimentação definitiva	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) <input type="checkbox"/> Gás Canalizado		
Serviços Públicos e Comunitários:	<input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô <input type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo	<input type="checkbox"/> Educação - Escola(s) <input type="checkbox"/> Centro Comercial <input type="checkbox"/> Shopping Center	<input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros <input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Segurança pública	<input type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais	<input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	
O imóvel está localizado em área com lençol freático raso, região de alagamentos ou classificada como de Risco pela Defesa Civil?					NÃO	

**4. TERRENO:**

Área Total (m²):	600,00	Nº de frentes:	1	Testada (Frente):	15,00
Posição do Terreno na Quadra (Situação):	MEIO DA QUADRA	Fração Ideal:	100,000000	Topografia:	PLANA / SEMI-PLANA
Superfície:	SECO	Cota do Greide:	ACIMA	Formato:	REGULAR
Ocupação:	DESOCUPADO/NUNCA HABITADO				

**5. IMÓVEL AVALIANDO:**

Tipo Imóvel Avaliando:	TERRENO	Localização:	BOM/BOA
Avaliando Localizado em Condomínio?		Estado Conservação do Condomínio:	BOM/BOA
Solução de abastecimento de Água:	NÃO POSSUI	Solução esgoto sanitário:	NÃO POSSUI
Observações Adicionais:			

Área (m²):	Área Averbada:			Área não Averbada:	Total área Privativa (avermada + não averbada):	Área Total do Imóvel (avermadas + não averbadas):	Coordenadas:	
	Área Privativa:	Área Comum (m²):	Total área averbada:				Latitude:	Longitude:
	0	600	600	0	0	600	-18.017072	-49.369142

**Condomínio:**

Infraestrutura do Condomínio:	<input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Portão Eletrônico <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input type="checkbox"/> Jardins	<input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Gás Canalizado <input type="checkbox"/> TV Satélite <input type="checkbox"/> Portaria 24 horas	<input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Interfone <input type="checkbox"/> Cisterna / Poço Artesiano <input type="checkbox"/> CFTV	<input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Sala de Jogos <input type="checkbox"/> TV a Cabo <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Hidrômetro Individualizado	<input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica
PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO:	<input type="checkbox"/> Alarme <input type="checkbox"/> Iluminação de Emergência	<input type="checkbox"/> Escada de Emergência <input type="checkbox"/> Não Possui	<input type="checkbox"/> Hidrantes <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo	<input type="checkbox"/> Extintor de Incêndio	

**6. CONDIÇÕES GERAIS:**

As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria? Em caso negativo, justifique:

SIM					
O imóvel é afetado significativamente por fatores ambientais, climáticos, localização, etc.?					
NÃO					
Fatores Valorizantes:	<input type="checkbox"/> Vista - Mar	<input type="checkbox"/> Vista - Parque	<input type="checkbox"/> Vista Permanente	<input checked="" type="checkbox"/> Não Possui	<input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo
Restritivos / Depreciação:	<input type="checkbox"/> Favela	<input type="checkbox"/> Córregos/Rios	<input type="checkbox"/> Rede de Alta Tensão	<input type="checkbox"/> Presídio	
	<input type="checkbox"/> Feira-Livre	<input checked="" type="checkbox"/> Não Possui	<input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo		

**VISTORIA:**

Nome do contato para agendamento da vistoria:	MORAIS CESAR
Telefone Contato:	(64) 99961-0807
Data do contato:	20/07/2023
Data do agendamento da vistoria:	
Hora de agendamento da vistoria (preencher usando formato 00:00)	00:00

Data da vistoria:	20/07/2023
Hora de chegada (preencher usando formato 00:00)	13:30
Hora de saída (preencher usando formato 00:00)	14:00
Nome e telefone de pessoa que possa atestar o fato, se possível:	MORAIS CESAR
Histórico de vistoria(s) infrutífera(s), caso houver:	

**7. AVALIAÇÃO:**

Metodologia:	MCDDM - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO			Especificação da Avaliação:	Grau de Fundamentação:	Grau de Precisão:
Nº de dados utilizados:	13	Tratamento de Dados:	ESTATÍSTICA INFERENCIAL		II	III

**8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:**

Desempenho do Mercado:	NORMAL/MÉDIO	Número de Ofertas:	MÉDIO	Liquidez e prazo provável de venda:	MÉDIA (ENTRE 12 E 18 MESES)
				Prazo de venda efetivo (em meses):	

ITUMBIARA 24/07/2023  
Local, Data

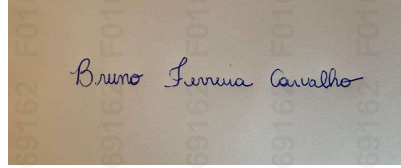
BANCO DO BRASIL S.A.  
Nº Laudo: 20230718-0315-1  
Identificação do contratante e nº do laudo  
Data da entrega original do laudo : 24/07/2023 21:44

ITUMBIARA 24/07/2023  
Local, Data

BANCO DO BRASIL S.A.  
Nº Laudo: 20230718-0315-1  
Identificação do contratante e nº do laudo  
Data da entrega original do laudo : 24/07/2023 21:44

**NOME**  
**COMPANHIA** BMF ENGENHARIA E ARQUITETURA LTDA  
**AVALIAÇÃO:**  
CNPJ: 34.951.785/0001-08

**Dados da Empresa de Avaliação**



**NOME:** BRUNO FERREIRA CARVALHO

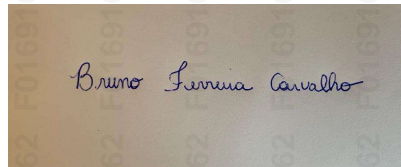
**CREA / CAU:** CREA-1018457437

**CPF:** 019.437.941-89

**Responsável Técnico (Avaliador)**

**NOME**  
**COMPANHIA** BMF ENGENHARIA E ARQUITETURA LTDA  
**AVALIAÇÃO:**  
CNPJ: 34.951.785/0001-08

**Dados da Empresa de Avaliação**



**NOME:** BRUNO FERREIRA CARVALHO

**CREA / CAU:** CREA-1018457437

**CPF:** 019.437.941-89

**Representante Legal da Empresa de Avaliação**

**9. MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA:**

Considerando as informações dos itens anteriores, a vistoria ao imóvel, a documentação apresentada e as atuais condições do mercado imobiliário local (liquidez), o bem avaliando pode ser aceito em garantia? Em caso negativo, justifique:	SIM
--	-----

**10. RESULTADOS:**

<b>Valor de Mercado Total do Imóvel (R\$):</b>	<b>R\$ 367.637,29</b>	<b>(trezentos e sessenta e sete mil e seiscentos e trinta e sete reais e vinte e nove centavos)</b>
Resultado Intervalar:	Limite Superior:	R\$ 415.226,54 <b>(quatrocentos e quinze mil e duzentos e vinte e seis reais e cinquenta e quatro centavos)</b>
	Limite Inferior:	R\$ 320.048,03 <b>(trezentos e vinte mil e quarenta e oito reais e três centavos)</b>
Área de referência (m²):	600,00	Valor unitário adotado(R\$/m²): R\$ 612,73
Foi adotado o valor médio? (Caso negativo, favor explicar abaixo)	SIM	

**11. OBSERVAÇÕES FINAIS:**

--

**12. ANEXOS:**

<input checked="" type="checkbox"/>	Documentação da unidade avalianda fornecida pelo BB
<input checked="" type="checkbox"/>	Outros documentos que fundamentam o trabalho
<input checked="" type="checkbox"/>	Modelo de Estatística Inferencial

**13. MEMÓRIA DE CÁLCULO:**

Inserir a equação:	$VALOR\ TOTAL = -157446,7425 + 557,964386 * \text{ÁREA TOTAL} + 82006,19651 / \text{SETOR URBANO} + 76351,36926 * \text{MURO DE DIVISA} + 72950,92965 * \text{DISTANCIA AO POLO VALORIZANTE}$	
Atributos do Avaliando:	Variável :	Significância das Variáveis:
	Área total	0,04
	Setor Urbano	21,30
	Muro de divisa	4,89
	Distancia ao polo valorizante	5,31
	Valor total	0,68

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada Principal



Vista da Rua



Vista da Rua



Vista da Rua



Fundos



Fachada Principal



# RASCUNHO DA ART Nº 1020230185699

## Cadastrada. Aguardando Pagamento

### BRUNO FERREIRA CARVALHO - Engenheiro Civil

Empresa contratada: **BMF ENGENHARIA E ARQUITETURA LTDA - Registro CREA-GO: 29065**

#### 2. Dados do Contrato

Contratante: <b>BANCO DO BRASIL SA</b>	Bairro: Centro	CPF/CNPJ: <b>00.000.000/5839-44</b>
Avenida São João, Nº 32	Cidade: Sao Paulo-SP	CEP: 01036-000
Quadra: S/N Lote: S/N	Complemento: 14º andar	Fone: (11)3491-3200
E-Mail:	Valor Obra/Serviço R\$: 450,00	
Contrato: 2020.7421.6959	Celebrado em: 22/01/2021	Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Ação institucional: Nenhuma/Não Aplicável		

#### 3. Dados da Obra/Serviço

Rua Parana, Nº s/n	Bairro: Setor Imperial	CEP: 75600-000
Quadra: 8 Lote: 21	Cidade: Goiatuba-GO	
Data de Início: 19/07/2023	Complemento:	Coordenadas Geográficas: -17.9659326,-49.6503106
Finalidade: <b>Outro</b>	Previsão término: 24/07/2023	
Proprietário: <b>RECICLAGEM E SACARIA GOIATUBA LTDA</b>	CPF/CNPJ: <b>11.042.236/0001-07</b>	Tipo de proprietário: Pessoa Jurídica de Direito Privado
E-Mail:	Fone: (64) 999610807	

#### 4. Atividade Técnica

ATUACAO	Quantidade	Unidade
AVALIACAO SERVICOS AFINS E CORRELATOS EM URBANISMO	1,00	UNIDADES
LAUDO TECNICO SERVICOS AFINS E CORRELATOS EM URBANISMO	1,00	UNIDADES

*O registro da A.R.T. não obriga ao CREA-GO a emitir a Certidão de Acervo Técnico (C.A.T.), a confecção e emissão do documento apenas ocorrerá se as atividades declaradas na A.R.T. forem condizentes com as atribuições do Profissional. As informações constantes desta ART são de responsabilidade do(a) profissional. Este documento poderá, a qualquer tempo, ter seus dados, preenchimento e atribuições profissionais conferidos pelo CREA-GO.*

*Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART*

#### 5. Observações

Laudo de avaliação de imóvel urbano referente a ordem de serviço nº 2023.3901.20230718-0315-1, imóvel localizado na Rua Paraná, Setor Imperial, LT. 21, QD. 08 - Goiatuba/GO. Elaborado de acordo com a NBR 14653, utilizando o método comparativo direto de dados de mercado.

#### 6. Declarações

Acessibilidade: Não: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.



## Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas

Av. Amazonas, nº 732, Centro, Goiatuba/GO, CEP 75.600-000  
Fone: (64) 3495-5017 E-mail: cartoriogtba@gmail.com  
CNPJ nº 08.195.256/0001-03 CNS nº 02832-4  
Tony Robson Faria de Moraes – Oficial / Tabelião



1º Serviço  
Notarial  
e Registral



## CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

**CERTIFICO**, a pedido verbal da parte interessada, que revendo nesta serventia o Livro nº 02, Registro Geral, sob a **MATRÍCULA nº 26.812**, CNM nº 028324.2.0026812-07, verifiquei constar:

**IMÓVEL: Lote nº 21, Quadra nº 08, com a área de 600,00m² (seiscentos metros quadrados)**, situado na Rua Paranã, Setor Imperial, em Goiatuba/GO, com as seguintes características, limites, e confrontações: Confronta pela frente com a Rua Paranã por 15,00 metros, pelos fundos com o Lote nº 09 por 15,00 metros, pelo lado direito com o Lote nº 20 por 40,00 metros, e pelo lado esquerdo com o Lote nº 22 por 40,00 metros. **PROPRIETÁRIO: EDSON ALVES GARCIA**, brasileiro, solteiro, comerciante, CPF nº 004.263.001-06, RG nº 61.521 SSP/GO, residente e domiciliado em Goiatuba/GO. **REGISTRO ANTERIOR:** Loteamento - Matrícula nº 2.074 - Livro nº 02 - Registro de Imóveis de Goiatuba/GO. Emolumentos: R\$44,00; Fundos Estaduais: R\$17,6; ISS: R\$2,20; Total: R\$63,80. Dou fé. Em 26 de novembro de 2021. O(a) Oficial / Oficiala Substituta.

**R-1-26.812: COMPRA E VENDA.** Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 25/11/2021, Livro nº 306, fl. 198, no 1º Serviço Notarial e Registral da Comarca de Goiatuba/GO, **o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por MARCOS JOSÉ PEREIRA**, brasileiro, motorista, divorciado não convivente em união estável, RG nº 2.234.778 SSP/GO, CPF nº 618.763.721-68, residente e domiciliado na Rua Copacabana, nº 186, Vila Garcia, em Goiatuba/GO, **por compra feita a EDSON ALVES GARCIA**, brasileiro, aposentado, solteiro não convivente em união estável, RG nº 61.521 SIC/GO, CPF nº 004.263.001-06, residente e domiciliado na QE 19, Conjunto L, Casa 34, Guará II, em Brasília/DF, pelo valor de R\$30.000,00 (trinta mil reais). **Protocolo nº 112.465 (26/11/2021)**. Selo: 00182111223474109640033. Emolumentos: R\$447,95; Fundos Estaduais: R\$179,2; ISS: R\$22,40; Total: R\$649,55. Dou fé. Em 26 de novembro de 2021. O(a) Oficial / Oficiala Substituta.

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

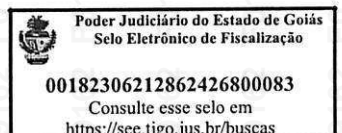
O referido é o que consta dos meus arquivos. Dou fé.

Goiatuba/GO, 30 de junho de 2023.

**Maria Paula de Oliveira Prado**  
Escrevente

Maria Paula de O. Prado  
Escrevente

**Emolumentos:** R\$41,65.  
**Taxa Judiciária:** R\$18,29.  
**Fundos Estaduais:** R\$8,86.  
**ISS:** R\$2,09.  
**Valor:** R\$70,89.





PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIATUBA  
ESPELHO DO IMÓVEL

**DADOS DO IMÓVEL**

CCI: 3744  
Distrito: GOIATUBA  
Setor: SETOR 200  
Lograd.: RUA PARANAN  
Complem.:  
Edifício:  
Nº Habite-se: 0  
Qd. Inscrição: 00064  
Nr.: 0  
Quadra: 8  
Conjunto:  
Data Habite-se:  
Lt. Inscrição: 00021  
Bairro: SETOR IMPERIAL  
Unid.: 0  
Lote: 21  
Apto.:  
Casa:  
Zona: 0

**DADOS DO PROPRIETÁRIO**

CCP: 24776  
Proprietário: MARCOS JOSE PEREIRA  
Bairro: VILA GARCIA  
Qd.: Lt.:  
Apto.: Bl.:  
Logra: RUA COPACABANA  
Nr.: 186  
Complem.:  
Edifício:

CPF/CNPJ:618.763.721-68

**MEDIDAS DO IMÓVEL**

Testada Principal: 15.00  
Qtde de 0  
Área Edif. da Unid.: 0.00  
Total Area Edificada: 0.00  
Area do Lote Vila: 0.00000  
Valor Venal: 4156.59  
Area do Lote:600.00  
Valor M2:0.00  
Qtde de Unidade Lote:1

**INFORMAÇÕES DO IMÓVEL E SERVIÇOS**

**CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

PROPRIEDADE PARTICULAR  
SIT. JURÍDICA PLENA  
LOCALIZAÇÃO MEIO DE QUADRA  
CARACTERÍSTICA PLANO  
OCUPAÇÃO VAGO  
Nº DE FRENTES UMA  
FECHO  
UTILIZAÇÃO  
TIPO  
DO USO  
ÁGUA  
ESGOTO  
PISO  
ESTRUTURA  
ESQUAD./JANELAS  
REVEST. INTERNO  
REVEST. EXTERNO  
FORRO  
INSTAL.ELETRICA  
INST.SANITÁRIA  
COBERTURA  
CONSERVAÇÃO  
ISENTO NAO  
INATIVO NAO

**SERVIÇOS DO LOGRADOURO**

**INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

Data de Cadastroamento:

Última Alteração: