



RÔMULO IMÓVEIS - CRECI F - 8608/GO.
TELEFONES: 62 9 9909 9975 / 9 8192 0855
VENDAS DE IMÓVEIS RURAIS, URBANOS, PERÍCIA E AVALIAÇÕES.

Valor: R\$ 198.908,08
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CRIXÁS - VARA CÍVEL
Usuário: ANA MARIA FERNANDES - Data: 14/07/2025 10:09:17

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO
2. OBJETIVO
3. FINALIDADE DE ESTE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
4. BENFEITORIAS EXISTENTES NO IMÓVEL
5. DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA
6. VISTORIA REALIZADA NO IMÓVEL
7. LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO
8. TOPOGRAFIA DO IMÓVEL
9. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO
10. ZONEAMENTO E VIZINHANÇA
11. ANÁLISE MERCADOLÓGICA
12. METODOLOGIA UTILIZADA
13. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO METRO QUADRADO (M²) DE LOTES NA REGIÃO DO IMÓVEL
14. CONCLUSÃO
15. CURRÍCULO DO AVALIADOR
16. ANEXOS
17. ENCERRAMENTO

RUA THOMÁS DE CAMPOS, Nº07, QD 14, LT 08, CENTRO – CRIXÁS – GO.
CEP: 76.510-000.



RÔMULO IMÓVEIS - CRECI F - 8608/GO.
TELEFONES: 62 9 9909 9975 / 9 8192 0855
VENDAS DE IMÓVEIS RURAIS, URBANOS, PERÍCIA E AVALIAÇÕES.

Valor: R\$ 198.908,08
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CRIXÁS - VARA CÍVEL
Usuário: ANA MARIA FERNANDES - Data: 14/07/2025 10:09:17

1. INTRODUÇÃO

Visa o presente Parecer, atendendo a solicitação do M.M. Juiz da Comarca de Crixás – GO, Dr. Joviano Carneiro Neto.

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano atende todos os requisitos da Lei 6.530/78 do Decreto 81.871/78 que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, da Resolução do COFECI nº. 1.066/07 que estabelece nova regulamentação para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, do Ato Normativo 001/08 que normatiza a inscrição no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, também do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, bem como da NBR 14653 que tem como objetivo fixar as diretrizes para avaliação de bens e a NBR 14653-2 que fixa as diretrizes para avaliação de Imóveis urbanos, no que é da competência do Corretor de Imóveis.

2. OBJETIVO

Avaliação Mercadológica para apurar o valor venal e atual do Imóvel.

3. FINALIDADE DE ESTE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

O objetivo de o presente Parecer é determinar o valor Venal do Lote nº 58 - H, da quadra 58, com área de 405,00 m², situado à Avenida das Oliveiras as margens do Córrego Burgalhau, do Loteamento Setor Novo Horizonte nesta Cidade de Crixás, Estado de Goiás.

4. BENFEITORIAS EXISTENTES NO IMÓVEL

O Imóvel na lateral direita e no fundo possui muros na divisa com os vizinhos, na frente do lote e na lateral esquerda dividindo com o Córrego Burgalhau não possui muros ou cercas.

5. DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA.

Certidão de Matrícula R.1 – M – 10.675 – Feito em 05 de agosto de 2016, Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 01/08/2016, as fls. 47/48 do Livro nº 72 do 2º Tabelionato de Notas desta Comarca; LUZIA FERNANDES GODOY, CI.RG 651.302 SSP/GO e CPF nº 510.959.041 – 91, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada na Rua 03 nº 321, Setor Marechal Rondon, Goiânia – Goiás; vendeu ao outorgado comprador: WELSON XAVIER MACHADO, CI.RG nº 1.332.444 – SSP/GO – OAB/GO. 10.126 e CPF nº 278.030.901 – 68, brasileiro, divorciado, advogado, residente e domiciliado na Avenida Benedita Araújo nº 22 – B, Setor Pedro Machado, Crixás – Goiás; O IMÓVEL CONSTANTE DA PRESENTE MATRÍCULA. Conforme Certidão de Matrícula do CRI de Crixás em anexo no processo nº 5351231-93.2022.8.09.0038 que corre perante a Escrivania da Vara Cível, Comarca de Crixás, onde BANCO DO BRASIL S/A, move ação de execução em face de WELSON XAVIER MACHADO.

6. VISTORIA REALIZADA NO IMÓVEL

RUA THOMÁS DE CAMPOS, Nº07, QD 14, LT 08, CENTRO – CRIXÁS – GO.
CEP: 76.510-000.

A vistoria do Imóvel ocorreu no dia dezoito (18) de fevereiro de 2025 às 09:00h00minh ocasião em que o Perito Avaliador foi acompanhado pelo Engenheiro Agrimensor Diogo Guimarães de Azevedo – CREA 26643/V o qual realizou o levantamento topográfico do Imóvel conforme informado pelo avaliador na data do aceite para realizar a avaliação do Imóvel que faria o levantamento topográfico no mesmo.

7. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Acompanha o presente Laudo 05 fotos do Imóvel Avaliado.



Figura 1 – Foto tirada na frente do lote pegando o muro da divisa com o vizinho do fundo, do lado direito a empresa Carlos Pneus e do lado esquerdo o Córrego Burgalhau.



Figura 2 – Foto do Córrego Burgalhau ficando o Lote a margem direita do referido córrego.

RUA THOMÁS DE CAMPOS, Nº07, QD 14, LT 08, CENTRO – CRIXÁS – GO.
CEP: 76.510-000.



Figura 3- Avenida das Oliveira sentido a Cidade de Santa Terezinha de Goiás.



Figura 4 – Avenida das Oliveira sentido ao Centro de Crixás - GO.

RUA THOMÁS DE CAMPOS, Nº07, QD 14, LT 08, CENTRO – CRIXÁS – GO.
CEP: 76.510-000.



Figura 5– Nesta foto mostra onde o assoreamento entra no lote na linha divisória com o Córrego Burgalhau conforme o mapa do lote em anexo demonstra.

8. TOPOGRAFIA DO IMÓVEL

Plana e ondulada devido o Lote ser as margens do Córrego Burgalhau.

9. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO, VOCAÇÃO E DESTINAÇÃO DAS ÁREAS.

O Lote nº 58 - H, da quadra 58, com área de Matricula de 405,00 M², situado à Avenida das Oliveiras do Setor Novo Horizonte nesta Cidade de Crixás - Goiás possui iluminação pública, asfalto, meio fio, rede de água, rede de telefone, etc.

10. ZONEAMENTO E VIZINHANÇA

O imóvel avaliado está localizado em uma região cuja vocação é predominantemente comercial com algumas residências ficando o mesmo no eixão que corta toda a Cidade de Crixás, ficando próximo a Supermercados, Colégios Estaduais, Municipais, Fórum, Batalhão da Polícia Militar de Crixás, Colégio Militar, tendo como divisa os Setores: Vila Nova, Santa Izabel, Horizonte Novo, Portal dos sonhos, Jardim dos Ipês e Setor Morada do Sol, desta Cidade de Crixás – GO.

11. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Embora a economia venha atravessando um momento difícil, a Cidade de Crixás, Estado de Goiás, tem sido beneficiada nos últimos anos em razão de investimentos na

RUA THOMÁS DE CAMPOS, Nº07, QD 14, LT 08, CENTRO – CRIXÁS – GO.
CEP: 76.510-000.



RÔMULO IMÓVEIS - CRECI F - 8608/GO.
TELEFONES: 62 9 9909 9975 / 9 8192 0855
VENDAS DE IMÓVEIS RURAIS, URBANOS, PERÍCIA E AVALIAÇÕES.

área do Agro negócio e Mineração e também da construção da FICO (Ferrovia de Integração do Centro Oeste) que acontece no presente momento, dentre outros de relevante importância tem sido motivo de valorização dos imóveis destinados a Residências, Comércio e Loteamentos.

12. METODOLOGIA UTILIZADA

Os estudos para elaboração de este Parecer Técnico foram desenvolvidos tomando-se como base os documentos apresentados pelo Solicitante, a visita efetuada ao local, bem como as pesquisas específicas de mercado.

Como metodologia de avaliação, utilizamos o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que consiste na obtenção do valor de mercado relativo a outros imóveis de características similares e às vezes até de características bem diferentes, através da analogia) expostos à venda na mesma Cidade.

Analizamos também a questão ambiental devido o lote estar em área de risco e preservação e também a situação do assoreamento no Imóvel causado pelo Córrego Burgalhau durante este período chuvoso que estamos no momento onde será preciso ser feito no final das chuvas deste ano de 2025 um muro de arrimo em toda a extensão do córrego na divisa com o lote para que não haja erosão na área que hoje ainda conserva a área de matrícula de 405,00 m².

Como regras de mercado áreas urbanas que fazem divisas com córregos ou rios possuem um aproveitamento menor para construções e também gastos maiores com estruturas de concreto (vigas, muros de arrimo, colunas) que trazem segurança para a construção agregando valor venal menores a estas modalidades de áreas.

13. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO METRO QUADRADO DE LOTES, ÁREAS E ALQUEIRE NA REGIÃO DO IMÓVEL.

A pesquisa de mercado indicou que o valor médio do mercado Imobiliário Urbano do M² (metro quadrado) para o Lote nº 58 – H, da Quadra 58 situado à Avenidas das Oliveiras as margens do Córrego Burgalhau no Setor Novo Horizonte é de **R\$ 600,00** (Seiscentos Reais) o metro quadrado.

Informamos ainda que o valor venal da Prefeitura Municipal de Crixás para o Lote Avaliado para cálculos de ITBI é de R\$ 156,34 por M² totalizando o valor de de R\$ 63.317,70 (SESSENTA E TRÊS MIL TREZENTOS E DEZESSETE REAIS E SETENTA SENTAVOS) para o referido lote, conforme Certidão de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Crixás em anexo.

Valor da área: Área de Matrícula X Valor do M².

Valor do Lote: 600,00 M² X 405,00 R\$ = R\$ 243.000,00 (DUZENTOS E QUARENTA E TRÊS MIL REAIS)

14. CONCLUSÃO

É do entender do Perito Avaliador que o valor para o Lote é de:

Valor do Lote: R\$ 243.000,00 (DUZENTOS E QUARENTA E TRÊS MIL REAIS).

RUA THOMÁS DE CAMPOS, Nº07, QD 14, LT 08, CENTRO – CRIXÁS – GO.
CEP: 76.510-000.

Valor: R\$ 198.908,08
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CRIXÁS - VARA CÍVEL
Usuário: ANA MARIA FERNANDES - Data: 14/07/2025 10:09:17



RÔMULO IMÓVEIS - CRECI F - 8608/GO.
TELEFONES: 62 9 9909 9975 / 9 8192 0855
VENDAS DE IMÓVEIS RURAIS, URBANOS, PERÍCIA E AVALIAÇÕES.

15. CURRÍCULO DO AVALIADOR

A coordenação deste trabalho e a visita do imóvel foram realizadas por minha pessoa Sr. Rômulo Xavier de Lima, Corretor de Imóveis, inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 5ª Região sob número CF-8608-GO, desde 28 de junho de 2002.

Acrescenta-se ainda, atendendo ao que dispõe o inciso VI do art. 5º da Resolução-Cofeci nº. 1.066/07, combinada com o Ato Normativo nº. 001/08 (que normatiza a Inscrição no Cadastro Nacional de avaliadores Imobiliários – CNAI, e seus consectários e dita outras providências) do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, que o Avaliador é brasileiro, solteiro, residente e domiciliado na Cidade de Crixás, Estado de Goiás, sito à Rua Tomás de Campos nº. 07 Qd-14, Lt-08, Centro, proprietário da empresa “Rômulo Imóveis” Técnico em Transações Imobiliárias, Avaliador Imobiliário com Certificado de conclusão do Curso de Avaliação de Imóveis expedido pelo CRECI-GO, e, 11 de dezembro de 2005, sendo as aulas ministradas pelo Professor C.I. João Diniz Marcelo, registrado no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº. 066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº. 001/2008 a emitir Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

16. ANEXOS

- Mapa do lote.
- Certidão de Cadastro Imobiliário atualizada.

17. ENCERRAMENTO

Com a convicção de que o objetivo do presente trabalho foi alcançado, agradecendo uma vez mais a preferência e a confiança com que fomos distinguidos, firmamos o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, ao tempo em que nos colocamos à disposição de V. Sa. para eventuais esclarecimentos que entendam necessários.

Crixás-Go, 19 de fevereiro de 2025.

Rômulo Xavier de Lima
CRECI F-8608 – GO.
CNP 020007
CNAI - 00117

RUA THOMÁS DE CAMPOS, Nº07, QD 14, LT 08, CENTRO – CRIXÁS – GO.
CEP: 76.510-000.

Valor: R\$ 198.908,08
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial
CRIXÁS - VARA CÍVEL
Usuário: ANA MARIA FERNANDES - Data: 14/07/2025 10:09:17