

Auto de Avaliação

Prefeitura de Ouro Verde/GO

Solicitante: Prefeitura de Ouro Verde/GO

Finalidade: Valor Venal

Objetos: Bens móveis

Localidade: Ouro Verde/GO

Execução: 05/05/2025

1 – Considerações Iniciais

O presente trabalho de avaliação foi executado pelo Leiloeiro Público Oficial, conforme autorização específica foram levados a efeitos rigorosos de levantamento e avaliação os bens móveis, localizados no Município com o propósito de expressar nossa opinião sobre o valor venal ou de mercado.

Para execução dos serviços foram utilizados os dados e informações fornecidas pelos solicitantes e/ou retirados de documentação apresentada, bem como aqueles obtidos de terceiros, por ocasião da vistoria e pesquisa de mercado realizada julgados “a priori” corretos, todos considerados idôneos e de boa fé.

2 – Caracterização da Metodologia

Segundo entendimento e em consonância com as normas de avaliações da ABNT, assim se define uma avaliação:

- É a determinação da soma em dinheiro que, num dado momento, se pode atribuir, em vista de um escopo pré-fixado, a um determinado bem;
- É a apreciação do valor que tenha em determinada data, o todo ou em parte de um bem ou coisa;
- É a técnica de estimar, comercialmente ou para efeitos, o valor dos imóveis e de outros bens;
- É o trabalho técnico que compreende um conjunto de raciocínios, inspeções e cálculos, tendentes a determinar o valor de um bem móvel ou imóvel;
- É a apuração do justo valor que poderia ser definido como o preço que um bem poderia alcançar, se colocado à venda em prazo razoável, o vendedor desejando, mas não estando obrigado a vendê-lo e o comprador adquirindo-o com tal conhecimento dos usos e finalidades para as quais o mesmo poderá ser destinado, sem, contudo estar competindo a realizar a compra.

Entendo, portanto, como valor de mercado o expresso pelo dos bens, atingidos após colocados a venda por prazo razoável, estando comprador e vendedor cientes das variações de mercado, constando-se disposição e não necessidade de negociação de ambas as partes.

3 – Métodos e critérios adotados

Foi adotado o “método comparativo de dados de mercado”, por ser considerado o mais indicado para o caso presente.

O método é comparativo, porquanto, a pesquisa de mercado realizada foi dirigida no sentido de apuração dos valores médios, unitários básicos, de bens semelhantes e/ou comparáveis, situação, estado de conservação, apresentação, dentre outros fatores que pudessem influir direta ou indiretamente na valorização ou desvalorização dos bens avaliados.

4 – Nível de precisão da avaliação

De acordo com as normas brasileiras de avaliação da ABNT, os níveis de precisão de uma avaliação estão condicionados à quantidade, à atualidade, à confiabilidade, ao tratamento dos elementos pesquisados e compulsados.

Neste presente trabalho, participam profissionais altamente qualificados com experiências anteriores neste tipo de serviço, sendo executado um trabalho dentro de um nível de **precisão normal**.

Foram realizadas investigações específicas para apuração dos valores médios, unitários, de bens semelhantes e/ou comparáveis aos ora objeto de avaliação.

Foram coletados dados de mercado junto a empresas de vendas e comércio de bens semelhantes.

Coletados os dados de mercado foram eles tratados com o saneamento dos mesmos, bem como a sua respectiva homologação, considerados todos os fatores pertinentes, conforme recomenda a moderna técnica avaliatória.

Para avaliar os referidos veículos e bens públicos descritos foi analisado todos os quesitos concernentes às condições de uso, conservação, utilidade, ano e modelo de fabricação dos mesmos, e ainda se inteirou dentre outros, de preços e valores praticados pelo mercado a nível regional e nacional.

Baseado no estado em que se encontram os bens, para fins de leilão público, sem qualquer tipo de garantia, considerando preço inicial, sendo que qualquer cidadão poderá participar e ampliar o valor na aquisição.

O valor inicial conforme recomenda a moderna técnica de vendas deve ser atrativo. Sendo atraente é maior o número de interessados presentes no leilão o que facilita o aumento do número de lances no decorrer do leilão alcançando melhores resultados.

Conclusões:

Conforme relatado pela Administração Municipal, vem-se renovando gradativamente a frota municipal, com a aquisição de novos veículos e equipamentos objetivando a redução dos custos de manutenção, riscos inerentes ao desgaste natural e operacional, tornando o ambiente e as condições de trabalho mais salubre e seguro.

A adoção de tais medidas é justificável e, em consequência, melhora as condições de trabalho com a utilização de melhores ferramentas, promovendo o bem estar dos servidores e munícipes através da otimização.

Além da considerável redução dos custos de manutenção, melhoria das condições de trabalho e prestação de serviço social a alienação dos bens considerados antieconômicos e inservíveis para a Administração Municipal se transforma em recursos que serão aplicados em sua totalidade em outra despesa de capital para melhor e mais amplo atendimento do interesse público.

O objetivo é arrecadar fundos de bens antieconômicos e inservíveis dando continuidade às melhorias na cidade.

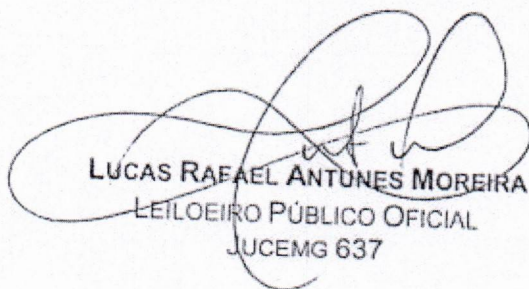
Os bens a serem leiloados estão sendo avaliados para a fixação do preço mínimo de arrematação.

Os bens aqui mencionados serão vendidos no estado e condições em que se encontram pressupondo-se que serão previamente examinados pelos licitantes, não cabendo pois, a respeito deles, qualquer reclamação posterior quanto às suas qualidades intrínsecas e extrínsecas.

Segue descrição dos lotes e respectivas avaliações.

Lote	Descrição	Quant.	Avaliação
01	IMÓVEL: GLEBA A – FAZENDA BOA VISTA DO MATÃO, MATRÍCULA: Nº 2.540 – CARTÓRIO DE OFÍCIO ÚNICO, OURO VERDE DE GOIÁS/GO, ÁREA: 2,6575 HECTARES (26.575 M ²), MUNICÍPIO: OURO VERDE DE GOIÁS – GO		124.800,00
02	IMÓVEL: GLEBA B – FAZENDA BOA VISTA DO MATÃO, MATRÍCULA: Nº 2.541 – CARTÓRIO DE OFÍCIO ÚNICO, OURO VERDE DE GOIÁS/GO, ÁREA: 2,6858 HECTARES (26.858 M ²), MUNICÍPIO: OURO VERDE DE GOIÁS – GO		127.920,00
03	RETROESCAVADEIRA 416 E, SERIE MAQ. CAT0416ETMFG06673, MOTOR G4D46238 – 2XWDG00. NO ESTADO E CONDIÇÃO EM QUE SE ENCONTRA.	01	35.000,00
04	MOTONIVELADORA MODELO CATERPILLAR 120B. NO ESTADO E CONDIÇÃO EM QUE SE ENCONTRA.	01	18.000,00
05	FIAT/UNO VIVACE 1.0, PLACA: ONX8482, ANO/MODELO: 2014/2014, COR: PRATA, CHASSI: 9BD195152E0552969, RENAVAM: 00999210165, COMBUSTÍVEL: ÁLCOOL/GASOLINA. NO ESTADO E CONDIÇÃO EM QUE SE ENCONTRA. Obs.: Veículo licenciado em 2025.	01	8.000,00
06	FIAT/TOR FREED AT9 4X4, PLACA: RCD5G85, ANO/MODELO: 2021/2022, COR: PRETA, CHASSI: 9882261RHNKE17417, RENAVAM: 01271366727, COMBUSTÍVEL: DIESEL. NO ESTADO E CONDIÇÃO EM QUE SE ENCONTRA. Obs.: Veículo licenciado em 2025.	01	35.000,00
07	CAMINHÃO IVECO/VERTIS 130V19, PLACA: PQT7534, ANO/MODELO: 2014/2014, COR: BRANCA, CHASSI: 93ZA1FD00E8562440, RENAVAM: 01062946429, COMBUSTÍVEL: DIESEL. NO ESTADO E CONDIÇÃO EM QUE SE ENCONTRA. Obs.: Veículo licenciado em 2025.	01	35.000,00

Estes são os valores pelos quais avalio, no estado em que se encontram, salvo melhor juízo.


LUCAS RAFAEL ANTUNES MOREIRA
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL
JUCEMG 637

SUMÁRIO

1. Identificação -----	02
2. Proprietário -----	02
3. Objetivo da Avaliação -----	02
4. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes -----	02
5. Identificação e Caracterização do Imóvel -----	02
5.1 Caracterização da Região -----	02
6. Diagnóstico de Mercado -----	04
7. Metodologias e Procedimentos Utilizados -----	04
7.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado -----	04
8. Classificação do Laudo -----	04
9. Especificações da Avaliação -----	04
8.1 Levantamento de valor inicial -----	06
9. Encerramento da Avaliação -----	06

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PARA IMÓVEIS

Laudos: 09/2025

1. IDENTIFICAÇÃO:

Nome do Avaliador: **SÔNIA MARIA ANTUNES MOREIRA – CRECI 0027108**

Data da Avaliação: 21 de maio de 2025

Identificação do Solicitante: Prefeitura Municipal de Ouro Verde de Goiás/GO

2. PROPRIETÁRIO:

Proprietário: Município de Ouro Verde de Goiás – CNPJ: 01.485.531/0001-84

3. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

- **Imóvel:** Gleba A – Fazenda Boa Vista do Matão
- **Matrícula:** nº 2.540 – Cartório de Ofício Único, Ouro Verde de Goiás/GO
- **Área:** 2,6575 hectares (26.575 m²)
- **Município:** Ouro Verde de Goiás – GO

Avaliação: R\$208.000,00

SUGESTÃO DE VALOR INICIAL: R\$124.800,00 (veja item 8.1)

Reajuste de 4% aplicado (atualização monetária com base no IPCA acumulado estimado)

- **Imóvel:** Gleba B – Fazenda Boa Vista do Matão
- **Matrícula:** nº 2.541 – Cartório de Ofício Único, Ouro Verde de Goiás/GO
- **Área:** 2,6858 hectares (26.858 m²)
- **Município:** Ouro Verde de Goiás – GO

Avaliação: R\$213.200,00.

SUGESTÃO DE VALOR INICIAL: R\$127.920,00 (veja item 8.1)

Reajuste de 4% aplicado (atualização monetária com base no IPCA acumulado estimado)

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais/Revisão 2019) e Parte 2 (Imóveis Urbanos/Revisão 2011), e baseia-se na documentação fornecida referente ao imóvel localizado Ouro Verde de Goiás/GO.

Também, utilizamos como referência no decorrer dos trabalhos elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé. Por fugir às finalidades precípuas deste trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas, etc.; providências essas consideradas de caráter jurídico legal. O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação, de acordo com o estado de conservação das benfeitorias existentes.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

5.1 Caracterização da Região

O imóvel encontra-se na zona rural do município de **Ouro Verde de Goiás**, no Estado de Goiás, pertencente à **microrregião de Anápolis** e **mesorregião do Centro Goiano**. A cidade está localizada a cerca de **100 km da capital, Goiânia**, com acesso principal pela **GO-080**.

- **Clima:** Tropical Aw (segundo Köppen), com estação seca no inverno e chuvosa no verão. A temperatura média anual varia entre **21°C e 27°C**.
- **Pluviosidade:** Média de **1.400 mm a 1.800 mm/ano**, favorável a atividades agropecuárias.
- **Relevo:** Levemente ondulado, com predominância de áreas planas e declives suaves. A região é propícia ao uso agroambiental, silvicultura e atividades de manejo sustentável.

A região apresenta um **potencial agroambiental importante**, com presença de recursos hídricos e solo com aptidão agrícola, além de **estabilidade jurídica fundiária crescente**, com diversos imóveis passando por processos de georreferenciamento e regularização de matrícula, como é o caso da **Gleba B**.

A proximidade com centros logísticos como **Anápolis (70 km)** e **Goiânia (100 km)** reforça o potencial estratégico da região para escoamento da produção agrícola e acesso a serviços.

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário para 2025 apresenta um cenário promissor, impulsionado pela redução das taxas de juros, que facilita o acesso ao crédito e torna os financiamentos mais atrativos. A tecnologia digital, incluindo realidade aumentada e virtual, está revolucionando o setor, proporcionando uma experiência mais envolvente e eficiente na compra e venda de imóveis.

A demanda por imóveis sustentáveis e maiores, com espaços dedicados a home office, está crescendo significativamente. Além disso, há um aumento no interesse por propriedades em áreas mais tranquilas, refletindo uma busca por qualidade de vida. O programa Minha Casa, Minha Vida continua a

desempenhar um papel crucial, estimulando lançamentos e facilitando a aquisição de imóveis para muitas famílias brasileiras.

Investidores estão diversificando seus portfólios, demonstrando interesse tanto no mercado imobiliário brasileiro quanto no internacional, em busca de novas oportunidades e retornos atraentes.

7. METODOLOGIAS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS:

O método adotado para a avaliação do imóvel é o método comparativo, que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (terreno e benfeitorias). Para a avaliação da área de terreno, realizamos pesquisas junto ao mercado imobiliário local e consultamos corretores que transacionam imóveis semelhantes ao objeto desta avaliação.

Conforme a pesquisa realizada na região do imóvel avaliado, verificamos que é possível utilizar o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para a apuração do valor venal de mercado dos terrenos. Este método deve ser preferido sempre que possível, conforme a recomendação constante da NBR 14.653-2, em seu item 8.1.1.

“... Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

7.1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme item 7.3.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: “Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

8. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO:

Conforme o subitem 10.2 – Modalidades da NBR 14653-1 Procedimentos Gerais, este laudo foi categorizado como “COMPLETO”. Tal classificação decorre da inclusão de todas as informações consideradas necessárias e suficientes, proporcionando uma autossuficiência explicativa.

8.1 Levantamento de valor inicial

Quando se aborda a determinação de valores considerando a liquidez igual ou inferior a três meses, é crucial considerar a capacidade do ativo, neste caso, o imóvel, de ser convertido em dinheiro de maneira rápida, ***sem impactar significativamente seu valor de mercado***. A liquidez desempenha um papel crítico na avaliação de ativos, visto que ativos mais líquidos tendem a atrair maior interesse por parte dos investidores.

No contexto da determinação de valores iniciais para leilões, a liquidez assume um papel ainda mais proeminente, uma vez que o tempo de divulgação é reduzido, normalmente variando de 1 a 2 meses. Em virtude desse prazo limitado, foi considerado um desconto de 40% sobre o valor avaliado, refletindo a necessidade de uma rápida conversão do ativo em liquidez.

É importante destacar que o valor levantado como inicial para o leilão não determina necessariamente o valor final de venda. Dado o caráter competitivo dos leilões, existe a possibilidade de ocorrer uma disputa entre os interessados, resultando em lances mais elevados do que o valor inicialmente estabelecido. Portanto, o desconto inicial é uma estratégia para estimular a participação no leilão, reconhecendo que o valor final pode ser influenciado por dinâmicas de mercado e competição entre os licitantes.

Essa abordagem proporciona flexibilidade e reconhece a natureza dinâmica dos leilões, onde os participantes buscam oportunidades atrativas em um período de tempo limitado.

9. ENCERRAMENTO DA AVALIAÇÃO:

Este laudo de avaliação proporcionou uma análise abrangente e aprofundada dos imóveis localizados em Ouro Verde de Goiás/GO, destacando fatores cruciais que influenciam diretamente seus valores de mercado. Dentre esses fatores, a topografia e o aclave/declive emergem como elementos determinantes, pois impactam a facilidade de construção e as características visuais, fatores que, por sua vez, podem influenciar positiva ou negativamente a valorização das propriedades.

Conforme estabelecido no subitem 10.2 da NBR 14653-1, este laudo foi categorizado como "COMPLETO". Essa classificação reflete a inclusão de todas as informações consideradas necessárias e suficientes, conferindo ao laudo uma autossuficiência explicativa.

É imperativo salientar que a fundamentação desta avaliação está em total conformidade com as diretrizes estabelecidas pelas normas técnicas da ABNT, especificamente a NBR 14653 - Parte 1 (Procedimentos Gerais/Revisão 2019), Parte 2 (Imóveis Urbanos/Revisão 2011) e Parte . A análise detalhada da documentação relativa aos imóveis situados em Ouro Verde de Goiás/GO embasa as conclusões apresentadas neste laudo.

Durante o processo de avaliação, utilizamos informações provenientes de fontes confiáveis e de boa-fé, considerando elementos documentais e dados de terceiros.

No que tange ao contexto econômico e imobiliário de Ouro Verde de Goiás/GO, observa-se uma recuperação expressiva da atividade econômica, refletida no amplo estoque de propriedades disponíveis para venda. O mercado imobiliário local opera de maneira estável, com um volume significativo de transações e uma taxa de absorção típica.

A topografia variada dos terrenos, com alguns em aclave, declive e outros planos, adiciona uma camada adicional de complexidade à avaliação, uma vez que as preferências dos compradores podem variar significativamente.

Este laudo, portanto, representa uma ferramenta informativa valiosa para tomadores de decisão e partes interessadas, proporcionando uma visão completa e embasada do valor desses imóveis em um contexto dinâmico e em constante evolução.