



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóvel: Terreno de nº 23 da quadra 100 do loteamento “Vila Divinéia”, Setor C, Padre Bernardo - Goiás.

RESUMO

Data da avaliação	09 de março de 2026.
Objeto	Imóvel Urbano
Finalidade	Determinar valor de mercado.
Metodologia(s)	Método comparativo de dados de mercado. e acordo com a ABNT 14.653.
Localização	Terreno de nº 23 da quadra 100 do loteamento “Vila Divinéia”, Setor C, Padre Bernardo - Goiás.
Áreas	- Área Total do terreno: 342,00 m ²
Documentação	Matrícula nº 21.855
Avaliação	R\$ 16.000,00 (Dezesseis Mil Reais)

SUMÁRIO

RESUMO	1
SUMÁRIO	2
INTRODUÇÃO	3
SOLICITANTE	3
EQUIPE TÉCNICA.....	3
CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	3
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	3
AVALIAÇÃO	4
CONCLUSÃO	5
ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	6
ANEXO II - LOCALIZAÇÃO.....	9
ANEXO III - IMÓVEIS ANÁLOGOS.....	11
ANEXO IV - PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES.....	12

INTRODUÇÃO

O presente Laudo de Avaliação de Imóvel é elaborado pela T & S Engenharia, especializada em fornecer análises precisas e abrangentes para propriedades imobiliárias. Este documento tem como objetivo fornecer uma avaliação técnica e imparcial do imóvel identificado através da cópia da certidão de Inteiro Teor, identificando a matrícula cartorial sob os nº 21.855, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Padre Bernardo - GO, com a finalidade de prover informações relevantes para fins de avaliação mercadológica.

SOLICITANTE

Nome: SICOOB UNICENTRO NORTE BRASILEIRO

Data da Solicitação: 04/03/2026

Data da Visita: 09/03/2026

EQUIPE TÉCNICA

Avaliador Responsável: GUILHERME TEIXEIRA DE OLIVEIRA

Registro Profissional: 1022077147D-GO

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O loteamento em análise localiza-se às margens da Rodovia BR-080, no distrito de Trajanópolis - GO, município de Padre Bernardo - GO, apresentando condições precárias de infraestrutura urbana. A região não dispõe de serviços essenciais, como iluminação pública, rede de energia elétrica, telefonia, abastecimento de água tratada, coleta de esgoto sanitário ou sistema de coleta de lixo, caracterizando-se pela ausência total de utilidades públicas.

O sistema viário é inexistente, com vias não pavimentadas, e o transporte coletivo não está disponível, limitando a acessibilidade. Quanto aos aspectos socioeconômicos, verifica-se a inexistência de comércio formal, serviços públicos e rede bancária, o que restringe a dinâmica local. Topograficamente, o terreno apresenta superfície plana, o que pode facilitar futuras intervenções de urbanização, porém, a falta de pavimentação e infraestrutura básica demanda investimentos significativos.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Um lote de terreno de nº 23 (vinte e três) da quadra 100 (cem) loteamento denominado "Vila Divinéia, Setor C", no distrito de TRAJANÓPOLIS - GO, município de PADRE BERNARDO - GO, com as seguintes dimensões e confrontações: pela frente com a Avenida Padre Francisco com 12,00 metros, pelo fundo com o lote 02 com 12,00 metros, pelo lado direito com o lote 24 com 28,50 metros e pelo lado esquerdo com lote 22 com 28,50 metros, perfazendo uma área total de 342,00m².

AVALIAÇÃO

A determinação da metodologia a ser adotada leva em conta diversos fatores intrinsecamente vinculados ao valor final a ser atribuído ao imóvel. Esses fatores incluem a finalidade para a qual o trabalho foi contratado, a natureza específica do imóvel em análise e a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências obtidas junto ao mercado.

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-1(ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas - Parte 1: Imóveis Urbanos, **Item 7.5 - Escolha da metodologia**, A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.3.1 e na NBR 14653-2(ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas e Técnicas - Parte 2 Imóveis Urbanos, **Item 8.3.2 - Método Comparativo Direto de Custo**.

Com base nessas informações, a metodologia é cuidadosamente selecionada com o objetivo de representar de forma precisa o comportamento do mercado, utilizando meios que sustentem os valores calculados. No contexto deste trabalho, para estabelecer o Valor de Mercado para Venda, a opção foi pelo Método Comparativo de Dados de Mercado.

Dessa forma, foram identificados no campo elementos comparáveis ao imóvel avaliado, aos quais foram aplicados diversos fatores de equivalência, tais como:

- Situação: Priorizando amostras em uma mesma localização geográfica e socioeconômica.
- Tempo: Dando preferência a elementos contemporâneos à avaliação em curso.
- Características: Buscando, dentro das possibilidades de mercado, semelhanças em relação ao imóvel em estudo quanto as questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros.

Paralelamente ao tratamento estatístico, foram conduzidas análises de mercado considerando as características específicas do imóvel em análise, sua situação e a conjuntura de mercado

CONCLUSÃO

O presente trabalho fundamenta-se:

- Na documentação fornecida pelo interessado.
 - Nos elementos no local da vistoria do bem periciado.
 - Dados obtidos junto a agentes do mercado imobiliário, todos tomados de boa fé e confiáveis.
- Considerando todos os quesitos citados, pode-se atribuir o valor venal do bem periciado em **R\$ 16.000,00 (Dezesseis Mil Reais).**

Para **VENDA FORÇADA**, adota-se um desconto de 10% (DEZ POR CENTO).

Considerando o valor venal para **VENDA FORÇADA**, sobre o valor do bem periciado e suas benfeitorias, e aplicando o desconto pode-se atribuir o valor venal de **R\$ 14.400,00 (Quatorze Mil e Quatrocentos Reais.)**

Destacamos que este estudo foi conduzido de forma imparcial e independente, completamente isento de qualquer influência por parte dos profissionais envolvidos, assegurando completa neutralidade. Sem mais considerações a relatar ou reportar, firmo e assino o presente laudo.

Guilherme Teixeira
de Oliveira

Assinado de forma digital por
Guilherme Teixeira de Oliveira
Dados: 2026.03.15 19:16:28
-03'00'

Guilherme Teixeira de Oliveira
Eng. Civil
1022077147D-GO

T&S Engenharia
e Soluções

Assinado de forma digital por
T&S Engenharia e Soluções
Dados: 2026.03.15 19:16:43
-03'00'

T&S Engenharia
CNPJ: 53.086.749/0001-60

ANEXO I-DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA




REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS
Comarca de Padre Bernardo
REGISTRO DE IMÓVEIS, REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS, CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS, E DE INTERDIÇÃO E TUTELAS
Adelina Nunes Ferreira – Oficiala Respondente

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Adelina Nunes Ferreira, Oficiala Respondente do Registro de Imóveis de Padre Bernardo-GO, Estado de Goiás, etc.

CERTIFICO, a requerimento verbal de parte interessada que, revendo em meu poder o Cartório, nela verificou constar no livro nº 2, do Registro Geral, a matrícula sob o número de ordem 21.855, CNM: 0268612.0021855-87, pela qual se verifica que o imóvel caracterizado por: **Um lote de terreno de nº 23 com o lote da quadra 100 (cem) lotadamente denominado "Vila Divinéia, Setor C", neste município, com as seguintes dimensões e confrontações:** pela frente com a Avenida Padre Francisco com 12,00 metros, pelo fundo com o lote 02 com 12,00 metros, pelo lado direito com o lote 24 com 28,50 metros e pelo lado esquerdo com o lote 22 com 28,50 metros, perfazendo uma área total de 342,00 m². **Proprietário:** José Duarte Veiga, brasileiro, casado, agricultor operador, residente e domiciliado em Brasília-DF, CPF nº 008.589.191-68. **Registro anterior:** R.1-1122 do livro nº 2, deste Cartório do Registro Geral de Imóveis. O referido é verdade e deu fé. Padre Bernardo, 12 de abril de 2021. Edelina Nunes Ferreira, Oficiala Respondente.

R.1-21.855, Prot. 48.555 Data: 12.04.2021: Nos termos da Carta de Arrematação expedida em 06 de dezembro de 2017, pela MM. Juiz de Direito Dra. Luciana Vidal Pellegrini Kocik, do Cartório da Fazenda Pública, Registro Público e 2º Civil, da Comarca de Padre Bernardo-GO, contraída em nome da Ação de Execução Fiscal nº 200600319791, proposta pelo Município de Padre Bernardo em favor de José Duarte Veiga, o imóvel constante da presente matrícula foi **ARREMATADO** pela **CONSTRUTORA HABIT. LTDA**, empresa de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 03.807.341/0001-17, sediada à Rua 03, Nº 432, Quadra C-1, Lote 48, Conjunto 1, Setor Oeste, Goiânia-GO. O ITR foi modificado pela Secretaria Municipal de Finanças, em 14.02.2018, DUAM nº 917632 no valor de R\$ 82,62, deduzido de 2,04% da avaliação de R\$ 450,00, valor em comum com outros imóveis. Foi acrescentado Certidão Negativa de Débito, expedida pela Prefeitura Municipal - Prefeitura Municipal de Padre Bernardo - Estado de Goiás, emitida em 23.03.2021, válida até 22.04.2021. **Sem condições.** O referido é verdade e deu fé. Padre Bernardo-GO, 12 de abril de 2021. Edelina Nunes Ferreira, Oficiala Respondente. Enquadramento: R\$ 24.421,15. Tx. Juiz R\$ 16,33. Fundo Estadual: R\$ 9.772,45. ISSQN: R\$ 408,83. Selos de Autenticidade: 041621040170066406400126.

R.1-21.855, Prot. 50.037 Data: 24.01.2022: Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 28.05.2021, as fls. 15/21, do livro 0105, do Tabelionato de Notas, do Protocolo de Títulos, Tabelionato e Oficialato de Registro do Cartório Marítimo de Padre Bernardo - GO; **RODRIGO CESAR DE ANGELES**, brasileiro, filho de Manoel de Angelo e Maria Helena de Angelo, nascido em 16.03.1973, natural de Arara - MG, solteiro e capaz, divorciado, empresário, portador do Cartão Nacional de Identificação, registro nº 00108033338, órgão expedidor: DND/DETRAN/DF, na qual consta a CIREQ nº M6221144-SSP/MG e CPF/MF nº 825.615.366-87, residente e domiciliado na Rua 12, Lote 03, Apartamento 101, Norte Água Clara, Brasília - DF, CEP: 71.909-540, endereço profissional: Fazenda Taguari, Alto Paraíso Leste, Lago - Sul, Brasília - DF, e-mail pessoal: rodrigoangelos1@gmail.com, e-mail profissional:

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

SABC



10/01/2024
10:00:00



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE GOIÁS

Corteza de Padre Bernardo

REGISTRO DE IMÓVEIS, REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS, CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS, E DE INTERDIÇÃO E TUTELA
Adelina Nunes Ferreira - Oficiala Responsável

na Guia de ITBI expedida pela Prefeitura Municipal. O referido é verdade e dou fi, Padre Bernardo - GO, 08 de fevereiro de 2024. Adelina Nunes Ferreira, Oficiala Responsável, Enquadramento: R\$ 12.138,42; Taxa Jul: R\$ 18,87; Fundos Estaduais: R\$ 2.600,67; IRSQN: R\$ 244,73; Selo de Autenticidade: 0416240120120801223430043.

NADA MAIS, ora o que se contém na presente matrícula, seja por este bem e fidejante transcrito do próprio original, ao qual me reporto e dou fi.

A PRESENTE CERTIDÃO É VÁLIDA POR (30) DIAS.

O REFERIDO É VERDADE E DOUTE.

Padre Bernardo/GO, 22 de fevereiro de 2024.

Adelina Nunes Ferreira
Oficiala Responsável

Taxa Definitiva: R\$ 18,26
Enquadramento: R\$ 85,02
Fundos Estaduais: R\$ 17,71
IRSQN: R\$ 1,07



Observação: Segundo o art. 1º, do Lei n. 25.050/2020, constitui condição necessária para o ato de registro do imóvel a demonstração ou declaração dos autôres/petição e ser registrado de acordo com o art. 1º, do Lei n. 14.376/2017, com base de dados em Tabela NDI, de Lei n. 14.376/2017, inscrita no Sistema de Registro de Imóveis em nome do Estado de Goiás.

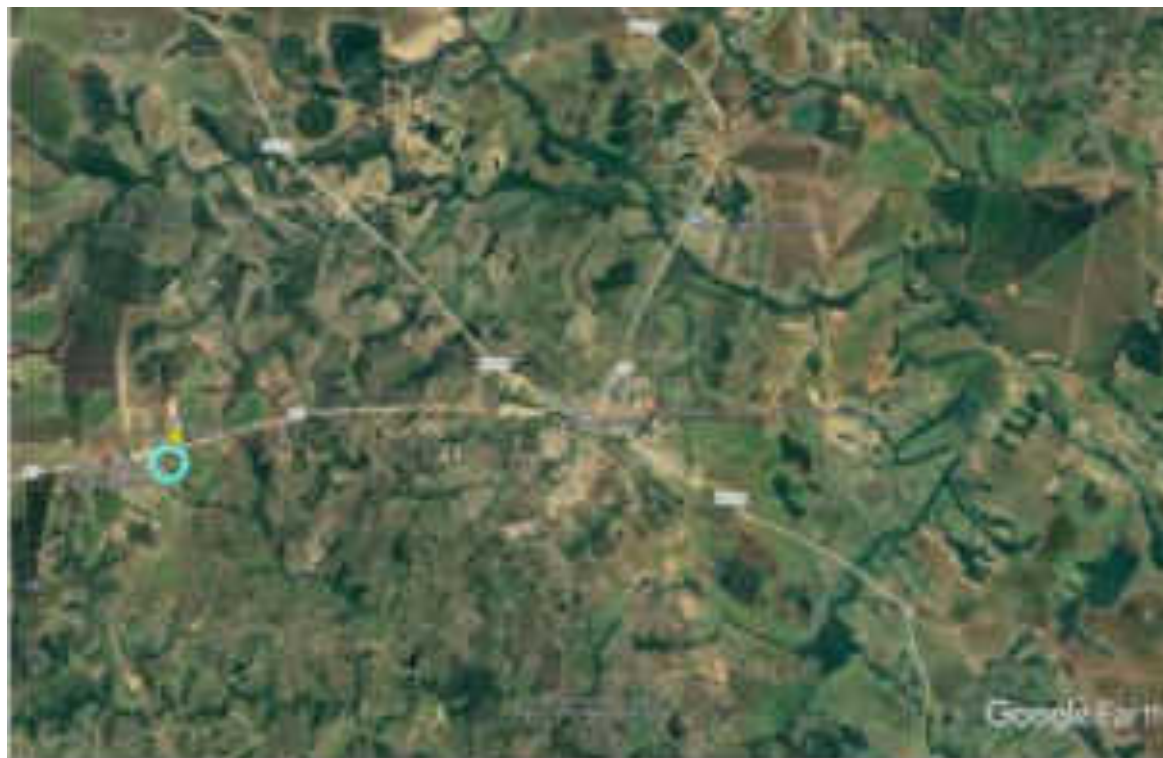
GOIÁS

Documento assinado digitalmente
www.registroimoveis.org.br

saec

Sistema de Arquivos e Certificados
Digitalizados e Assinados

ANEXO II – LOCALIZAÇÃO







ANEXO III – IMÓVEIS ANÁLOGOS

wimoveis

Imóveis > Churrasqueira > Terceiro anúncio > Imóveis análogos

Quarta 10 Entre Rios, Matangueiros, Padre Bernardo Gle, Zona Rural, Padre Bernardo

Venda R\$ 380.000 Até 20/08/2024 - 10 dias para o preço ideal

Consulte o anunciante

Nome

Telefone

WhatsApp

https://www.wimoveis.com.br/propriedades/chacara-em-taboquinha-entre-rios-2999935101.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=3

ANEXO IV – PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES

Este trabalho foi elaborado de acordo com nossas melhores práticas, e estão sujeitas às condições, assunções e limitações a seguir:

Exceto se informado, por escrito e encaminhada a documentação pertinente, presume-se que:

- I. O relatório final foi baseado nas informações fornecidas pelo Contratante, as quais são consideradas precisas, completas e corretas.
- II. Não foram tomadas medidas nos imóveis e tampouco foram efetuados levantamentos topográficos, urbanísticos, ambientais, estruturais, legais ou de qualquer natureza.
- III. Na falta de informações precisas, foram adotadas premissas e estimativas baseadas no conhecimento da T&S Engenharia. As informações de terceiros e do mercado são colhidas de acordo com as melhores práticas, mas a T&S Engenharia não garante e nem se responsabiliza por sua veracidade.
- IV. Não foram consideradas despesas ou tributos incidentes na alienação, aquisição ou locação dos imóveis.
- V. A T&S Engenharia reserva-se o direito de rever o laudo caso haja comprovação de erro ou engano na informação encaminhada pela contratante ou nas premissas acima consideradas ou venha a ser identificado algo que afete o potencial de comercialização dos imóveis.
- VI. O trabalho é dirigido ao Contratante nomeado neste laudo e a T&S Engenharia não tem obrigações e responsabilidades perante terceiros que eventualmente venham a assumir posições e decisões com base neste trabalho. Este trabalho não poderá ser publicado em todo ou em parte.
- VII. Os avaliadores da T&S Engenharia declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares nos imóveis objeto deste estudo a serem analisados.
- VIII. Tendências positivas passadas do mercado não são indicativos de sucessos futuros. O laudo final reflete a análise na data e na conjuntura mercadológica em que foi realizado. A T&S Engenharia não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado ou alterações nos métodos ou critérios de avaliação.
- IX. Este relatório não poderá ser publicado sem a prévia autorização por escrito da T&S Engenharia sendo que, no caso de eventual autorização, deverá ser publicado em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a publicação ou divulgação parcial. Ainda, na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.
- X. Este relatório não poderá ser publicado sem a prévia autorização por escrito da T&S Engenharia sendo que, no caso de eventual autorização, deverá ser publicado em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a publicação ou divulgação

parcial. Ainda, na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

- XI. Lembramos, ainda, que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da engenharia de avaliação e não representam um número exato, mas o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.
- XII. Declaramos que essa avaliação é totalmente independente e não possui envolvimento algum dos signatários e das pessoas que participaram de sua elaboração.