



Tecnologia Imobiliária

Avaliação Mercadológica

Avenida Minas Gerais, 16 - Qd 7 Lote N - Jardim Jockey Club
Ponto Comercial - Luziânia - GO

Este documento foi gerado pelo usuário 280.***-38 em 02/10/2026 14:08:48

Número do processo: 0737631-19.2024.8.07.0003

Número do documento: 26092311255700000000264299627 | Tipo de documento: Anexo

<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26092311255700000000264299627>

Assinado eletronicamente por: ANA LARISSA ARAUJO LEMOS - 23/09/2026 11:25:57

Perfil: Advogado



Sumário

1. Do Processo Judicial	fls: 3
2. Informações do imóvel	
a. Dados do Imóvel	fls: 3
b. Características do Imóvel	fls: 3
c. Foto da Frente	fls: 4
d. Mapa da Região	fls: 5
3. Documentos	
a. Capa da Matrícula	fls: 6
4. Informações Jurídicas	
a. Metodologia aplicada para precificação do imóvel	fls: 7
b. Fator Homogeneização	fls: 7
c. Embasamento Legal	fls: 7
5. Amostras Similares/ Conclusão	
a. Amostra 1	fls: 8
b. Amostra 2	fls: 8
c. Amostra 3	fls: 8
d. Conclusão Técnica	fls: 8
6. Informações da Avaliação	
a. Cálculo da avaliação	fls: 9
b. Valor de avaliação	fls: 9
7. Conclusão e Assinaturas dos Corretores	
a. Conclusão	
b. Gabriella Tieri	fls: 10
c. Renata Campos Xavier	fls: 10
c. Maria Paes Fernandes	fls: 10



DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 0737631-19.2024.8.07.0003

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Ponto Comercial		
Matrícula: 48.105		
Cartório: Oficial de Registro de Imóveis de Luziânia/GO		
Área Total: 300,00 m²		
Endereço: Avenida Minas Gerais	Nº: 16	
Complemento: Lote - 16 / Quadra - 7	Bairro: Jardim Jockey Club	
CEP: 72850-705	Cidade: Luziânia	UF: GO

CARACTERÍSTICAS

 Quartos N/A	 Suítes N/A	 Banheiros N/A	 Vagas N/A
--	---	--	--



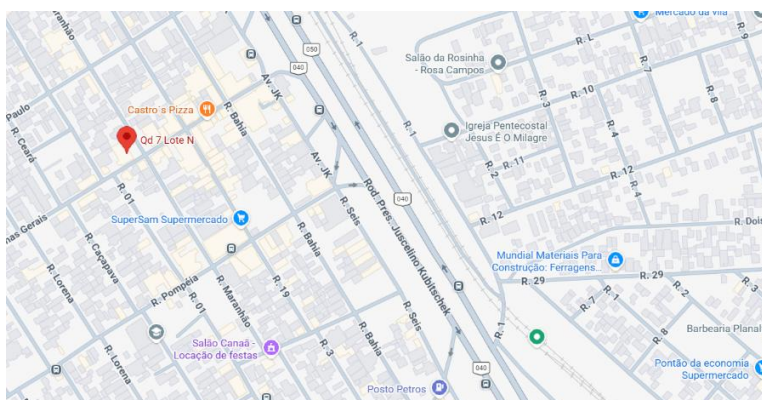
Informações do Imóvel

FRENTE DO IMÓVEL



Informações do Imóvel

MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA



Valide aqui este documento



República Federativa do Brasil Estado de Goiás
Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Luziânia
Goiás, Comarca de Luziânia-GO
Renato de Carvalho Ayres – Oficial Registrador

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

Renato de Carvalho Ayres, Oficial Registrador do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Luziânia, Estado de Goiás.

CNM: 147660.2.0048105-38

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da MATRÍCULA nº 48.105, e que foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art.19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art.41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original cujo o é o seguinte: IMÓVEL: Lote 16 da Quadra 07, com a área de 300,00 m², situado na zona suburbana desta cidade de Luziânia - GO, no loteamento denominado JARDIM JOCKEY CLUB, confrontando pela frente para a Avenida Minas Gerais, com 10,00 metros; pelo fundo o lote 14, com 10,00 metros; pelo lado direito com o lote 17, com 30,00 metros e pelo lado esquerdo com o lote 15, com 30,00 metros. Este imóvel encontra-se lançado no cadastro imobiliário na Prefeitura Municipal desta cidade de Luziânia - GO, sob o CCI nº 46923. PROPRIETÁRIO: ALMIR ALVES DE BRITO, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, portador da CI nº 8.161.003 SSP-MG e do CPF nº 024.468.996-25, residente na QR 402, Conjunto 17, Lotes 01/21, Samambaia - DF. TÍTULO AQUISITIVO: Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Tabelionato 2º de Notas desta cidade, no Lº 358, fls. 097/098vº, em 07/10/2008, registrada em 24/10/2008, pelo preço de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais). REGISTRO ANTERIOR: R-6 objeto da matrícula nº 79.824 do CRI da 1ª Circunscrição desta cidade de Luziânia - GO. Em 12/01/2024. A Oficial Respondente (a) GCMS

Av-1-48.105 - Luziânia - GO, 12 de janeiro de 2024. TRANSPORTE. Este imóvel encontra-se hipotecado em 1º (primeiro) grau e sem concorrência de terceiros, com o BANCO DO BRASIL S/A. (Agência Taguatinga Sul - DF), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/3209-35, em virtude de Cédula de Crédito Comercial nº 40/01731-1, emitida em Brasília - DF, em 25/03/2011, por Comercial de Alimentos A.M.J Ltda, inscrita no CNPJ nº 07.407.507/0001-03, para garantia da dívida de R\$ 150.208,80 (cento e cinquenta mil, duzentos e oito reais e oitenta centavos), vencível em 01/04/2016, com os juros e demais variações devidos, conforme a cláusula de Encargos Financeiros, pagáveis na praça de Brasília - DF, objeto do registro R-7-79.824 do CRI da 1ª Circunscrição desta cidade de Luziânia - GO. A Oficial Respondente (a) GCMS

Av-2-48.105 - Luziânia - GO, 12 de janeiro de 2024. INCLUSÃO DE DADOS. De acordo com requerimento, firmado nesta cidade de Luziânia - GO, em 21/12/2023, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 69.810, em 05/01/2024, acompanhado de cópia autenticada da CNH, fica consignado que Almir Alves de Brito, proprietário do imóvel objeto desta matrícula, é portador da CNH Registro nº 00342884753 DETRAN-DF. Taxa Judiciária: R\$ 18,87. Prenotação: R\$ 10,00. Busca: R\$ 16,67. Matrícula: R\$ 51,65. Averbção: R\$ 39,98; FUNDESP (10%); R\$ 11,84; FUNEMP (3%); R\$ 3,55;

Av. Marginal B, Lote 1-A, Quadra 18, Corumbá Shopping, 3º Andar, Loja 410, Vila Juracy – Luziânia/GO CEP 72.814-100
Tel. (61)3773-9000 – E-mail: contato@cri2luziania.com.br, site: www.cri2luziania.com.br



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BHHC-ZVNGP-5EBTH-STGXP>



DA METODOLOGIA APLICADA PARA PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com a utilização desta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fundamento em uma delimitação do mercado imobiliário que possua atributos mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo, portanto, uma pesquisa indireta.

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

EMBASAMENTO LEGAL

Nos termos do artigo 3º, da Lei nº 6.530/78, que autoriza o corretor de imóveis a opinar sobre a comercialização imobiliária cumulado com o artigo 156 do Código de Processo Civil, que autoriza o juiz a ser assistido por um perito que tenha conhecimento técnico ou científico, o corretor de imóveis está habilitado emitir o presente laudo, nos termos e nas razões abaixo descritas.

A finalidade é apurar o valor de mercado do imóvel avaliando à luz das condições normais de mercado, de oferta e demanda. Na avaliação mercadológica são avaliados os aspectos de valor de mercado do imóvel, não sendo computadas eventuais avarias, benfeitorias e demais questões relacionadas à estrutura física do imóvel ou terreno avaliando.

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme previsto no artigo 871, incisos I e IV, do Código de Processo Civil: “Não se procederá à avaliação quando: IV - se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado”.

Amostras Similares e Conclusão Técnica

AMOSTRA - 1

Tipo: Ponto Comercial	Endereço: Luziânia - GO	Quartos: 00	Vagas: 00
Valor: R\$ 410.000,00	Área útil: 270 m²	Valor R\$/m²: R\$ 1.518,52	
Link: https://www.62imoveis.com.br/imovel/galpo-0-quartos-venda-parque-industrial-mingone-luziania-go-quadra-50-1272458			

AMOSTRA - 2

Tipo: Ponto Comercial	Endereço: Luziânia - GO	Quartos: 00	Vagas: 00
Valor: R\$ 650.000,00	Área útil: 350 m²	Valor R\$/m²: R\$ 1.857,14	
Link: https://www.62imoveis.com.br/imovel/ponto-comercial-0-quartos-venda-parque-estrela-dalva-ii-luziania-go-avenida-kisleu-dias-maciel-1384239			

AMOSTRA - 3

Tipo: Ponto Comercial	Endereço: Luziânia - GO	Quartos: 00	Vagas: 00
Valor: R\$ 650.000,00	Área útil:350 m²	Valor R\$/m²: R\$ 1.857,14	
Link: https://www.wimoveis.com.br/propriedades/vendo-excelente-predio-comercial-com-duas-lojas-e-3012486362.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=2&n_search_id=f7ad8ed0-ea62-48c3-a6b8-281dcbb9835a			

CONCLUSÃO TÉCNICA

Foram encontradas amostras em 600 metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionadas 3 amostras similares. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóveis que encontram-se em divulgação e após as pesquisas e saneamento chegou ao seguinte valor.



Informações da Avaliação

CÁLCULO MÉDIO DO M²

Valor do Imóvel / Área do Imóvel = Valor médio do m²

Amostra 1: R\$ 410.000,00 / 270m² = R\$ 1.518,52m²

Amostra 2: R\$ 650.000,00 / 350m² = R\$ 1.857,14m²

Amostra 3: R\$ 650.000,00 / 350m² = R\$ 1.857,14m²

(R\$ 1.518,52 + R\$ 1.857,14 + R\$ 1.857,14)/3 = R\$ 1.744,26m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 1.744,26m²

(mil setecentos e quarenta e quatro reais e vinte e seis centavos)

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

*Área do Imóvel Avaliado * Valor médio do m² = Valor de Avaliação*

*300m² * R\$ 1.744,26m² = R\$ 523.278,00*

VALOR DE AVALIAÇÃO

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

R\$ 523.278,00

(quinhentos e vinte e três mil duzentos e setenta e oito reais)



CONCLUSÃO

Considerando a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, incisos I e IV, do Código de Processo Civil, informamos que com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o valor de mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de **R\$ 523.278,00 (quinhentos e vinte e três mil duzentos e setenta e oito reais)** admitindo-se uma variação de 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

Ante o exposto, finaliza o presente relatório em 10 páginas, para que surta seus efeitos, ficando à disposição para maiores esclarecimentos que se façam necessários.

Para tanto, subscrevemo-nos. São Paulo, 22 de setembro de 2026.

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri CRECISP: 245.844

ASS. RESP. TÉCNICO

Gabriella Tieri

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Renata Campos Xavier CRECISP: 315914

ASS. RESP. TÉCNICO

Renata Campos Xavier

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Maria Paes Fernandes CRECISP: 055771-F

ASS. RESP. TÉCNICO

Maria Paes Fernandes

