



# 1º Serviço Notarial e Registral

Escrituras, Procurações e Reconhecimento de Firmas

Valdivan Rego da Silva - Oficial Interino

Reinaldo Ferreira de Moraes e Dianari M. Magalhães - Sub-oficiais

Carlos Zanata M. Magalhães - Escrevente



LIVRO 2-G

FLS. 104 MATRICULA Nº 2.195

## CERTIDÃO DE IMÓVEL

**C E R T I F I C O** e dou fé, a pedido de parte interessada que revendo nos livros de notas existentes neste Cartório Constatei a existência do registro no teor seguinte: **Um imóvel urbano localizado nesta cidade, no Setor Residencial "X". Conjunto "B", com a área de 26.000,00 m2, remanescente de uma área maior de 30.000,00 m2; Os limites e confrontações é por força da Matrícula nº 2.195 de ordem do livro 2-G, fls. 104, deste Cartório. ADQUIRENTE: COMPANHIA DE ARMAZÉNS E SILOS DO ESTADO DE GOIÁS (CASEGO); TRANSMITENTE: CONSÓRCIO DOS MUNICÍPIOS DO MÉDIO ARAGUAIA (COMMEA); TÍTULO: Conforme Escritura Pública de Doação, lavrada neste Cartório, no livro nº 001, fls. 19/20, em 21 de julho de 1.978 - **O IMÓVEL ESTÁ LIVRE DE QUAISQUER ÔNUS OU HIPOTECAS LEGAIS, ATÉ A PRESENTE DATA;** O referido é verdade e dou fé.**

Aragarças (GO) 26 de junho de 2.012

VALDIVAN REGO DA SILVA  
OFICIAL INTERINO



# AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**LAUDO Nº 202 / 2017**

**OBJETO:** TERRENO LOCALIZADO À RUA APOLINÁRIO PEREIRA BURJAC  
QUADRA 83-A, LOTE 14, SETOR CEARÁ, MUNICÍPIO DE  
ARAGARÇAS - GO

**INTERESSADO:** CASEGO EM LIQUIDAÇÃO / ARAGARÇAS

**PROCESSO:** 2015 0000 500 6088

**ASSUNTO:** AVALIAÇÃO



## 1.0. OBJETIVO

O objetivo desta avaliação é estabelecer o valor do imóvel localizado à Rua Apolinário Pereira Burjac, Qd. 83 - A, Lt.14, Setor Ceará, Município de Aragarças - GO. Aqui estão apresentados os resultados da avaliação do terreno e benfeitorias, e tem como finalidade comentar os conceitos gerais, normas e métodos utilizados nas avaliações destes bens.

## 2.0. NORMAS OBSERVADAS NAS AVALIAÇÕES

As normas utilizadas na elaboração deste laudo estão abaixo relacionadas. A classificação do laudo quanto à fundamentação e precisão orientadas pelas normas da ABNT:

- NBR – 14653-1 – Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- NBR – 14653-2 – Avaliações de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- NBR – 12721 – Avaliação de Custos Unitários e Preparo de Orçamento de Construção para Incorporação de Edifícios em Condomínios – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- NBR – 14653-5 – Avaliações de Bens – Parte 5: Máquinas, Equipamentos, Instalações e bens industriais em geral – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

## 3.0. METODOLOGIA

### 3.1.1- MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

### 3.1.2- MÉTODO INVOLUTIVO

Identifica o valor de mercado do bem alicerçado no seu aproveitamento eficiente<sup>1</sup>, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

### 3.2 – NÍVEL DE PRECISÃO

Não se dispõe em Goiás, no momento, de índices publicados por entidades técnicas regionais reconhecidas que tornem possíveis as especificações quanto ao grau de fundamentação e precisão nas avaliações com fatores de homogeneização, conforme determinado no item 8.2.1.4.2, pág. 10, da ABNT NBR 14653-2: 2004. Em função disso, e por utilizarmos nesta avaliação o tratamento por fatores, este trabalho não será classificado quanto à fundamentação e à precisão e será Parecer Técnico<sup>2</sup>.

### 4.0. VALIDADE DO LAUDO

O valor de determinado bem sofre continuamente a influência de fatores macroeconômicos, cambiais, sócio - mercadológicos, políticos ou quaisquer outros, próprios da evolução ou involução de valores imobiliários. Os valores aqui apresentados referem-se a um determinado momento e, sendo assim, a sua validade é para a data de sua elaboração. Porém, permanecendo as condições do momento da elaboração do laudo, nas quais não se observam mudanças significativas na conjuntura do mercado, o valor da avaliação pode permanecer conforme juízo do interessado. Quanto maior o tempo transcorrido desde a data de sua elaboração, maior será a necessidade de uma nova avaliação.

### 5.0. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO

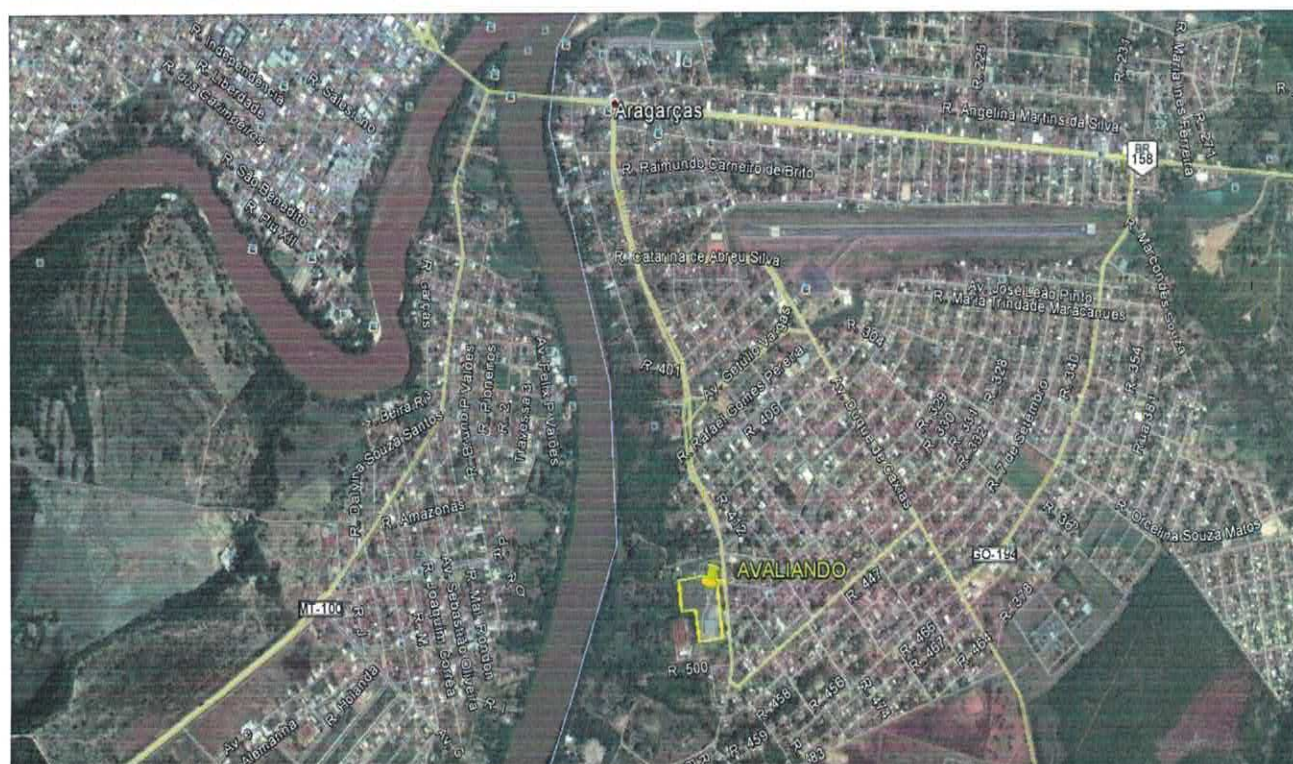
#### 5.1. LOCALIZAÇÃO

Terreno localizado à Rua Apolinário Pereira Burjac, Quadra 83 - A, Lote 14, Setor Ceará, Município de Aragarças - GO.

1 Aproveitamento Eficiente: aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente (ABNT NBR 14653-2:2004, p. 1).

2 Parecer Técnico: Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade (ABNT NBR 14653-1, 2001, p. 5), p. 5).







## 5.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Localiza-se em região com infraestrutura urbana composta por rede de água tratada, telefone, iluminação pública, pavimentação asfáltica, rede elétrica, meio fio e coleta regular de lixo.

## 5.3. ÁREAS

### 5.3.1. ÁREA DO TERRENO<sup>3</sup>: 26.000,00 m<sup>2</sup>.

### 5.3.2. ÁREA DAS EDIFICAÇÕES<sup>4</sup>:

EDIFICAÇÕES	ÁREAS M <sup>2</sup>
GALPÃO 1	1.554,00
GALPÃO 2	670,50
BALANÇA	542,00
ADMINISTRAÇÃO	558,00
CASA	546,00
ÁREA TOTAL	3.870,50

## 5.4. BENFEITORIAS

Dentro do imóvel existem as seguintes edificações:

❖ Galpão 1: composto por 01 (uma) área de armazenamento e docas, com as seguintes características:

- Padrão de construção galpão industrial (GI);
- Idade aparente de 40 anos;
- Estado de conservação de reparos importantes;
- Paredes em alvenaria com pintura PVA até o teto;
- Piso em concreto;
- Portas, portões e esquadrias metálicos;
- Cobertura em telha metálica sobre estrutura metálica;

<sup>3</sup> Área extraída do Laudo de avaliação nº 186 / 2013.

<sup>4</sup> Áreas extraídas do Laudo de avaliação nº 310 / 2015.

❖ Galpão 2: composto por 01 (uma) área de armazenamento, docas e secador, com as seguintes características:

- Padrão de construção galpão industrial (GI);
- Idade aparente de 40 anos;
- Estado de conservação de reparos importantes;
- Paredes em alvenaria com pintura PVA até o teto;
- Piso em concreto;
- Portas, portões e esquadrias metálicos
- Cobertura em telha metálica sobre estrutura metálica;

❖ Balança: contendo: 01 (uma) área de pesagem e 01 (uma) sala da balança, com as seguintes características:

- Padrão de construção galpão industrial (GI);
- Idade aparente de 40 anos;
- Estado de conservação de reparos importantes;
- Paredes laterais em painel metálico sobre estrutura de ferro;
- Piso de concreto na balança;
- Janelas metálicas;
- Portas e portais em madeira;
- Cobertura em telha metálica sobre estrutura metálica;

❖ Administração: composta por 01 (um) escritório, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha, 02 (duas) salas e 01 (um) depósito, com as seguintes características:

- Padrão de construção normal;
- Idade aparente de 40 anos;
- Estado de conservação de reparos importantes;
- Paredes das salas e cozinha em alvenaria com pintura PVA até o teto;
- Paredes dos banheiros revestidas com cerâmica 20X20 até o teto;
- Piso vinílico nas salas;
- Piso em cerâmica 20X20 nos banheiros;
- Janelas metálicas;
- Portas e portais em madeira;
- Teto em laje;
- Cobertura em telha metálica sobre estrutura metálica;

❖ Casa: composta por 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha, 02 (dois) quartos e 01 (um) banheiro, com as seguintes características:

- Padrão de construção normal;
- Idade aparente de 40 anos;
- Estado de conservação de reparos importantes;
- Paredes das salas e cozinha em alvenaria com pintura PVA até o teto;
- Paredes dos banheiros revestidas com cerâmica 15X15 até o teto;
- Piso em cerâmica 30X30;
- Portas, portais janelas metálicos;
- Teto em laje;
- Cobertura em telha plan sobre estrutura de concreto.

## 5.5. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº 2.195, Livro 2 - G, fls. 104, de 26 de junho de 2010. Cartório do 1º Ofício, Comarca de Aragarças – GO, à fl. 20 dos autos.

## 5.6. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Terreno de topografia plana, com formato irregular, solo firme e seco.

## 5.7. INFRAESTRUTURA

Infraestrutura urbana composta por rede de água tratada, telefone, iluminação pública, pavimentação asfáltica, rede elétrica, meio fio e coleta regular de lixo.

## 6.0 - ELEMENTOS DE CÁLCULO – FATORES DETERMINANTES

### 6.1.ELEMENTOS DE CÁLCULOS

#### 6.1.1. DETERMINAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO<sup>5</sup>

Consideram-se os seguintes elementos:

**FATOR DE ÁREA** – Fator de homogeneização e equivalência de valores de áreas diferentes, seguindo a regra inversamente proporcional: maior a área, menor o valor por m<sup>2</sup>; menor a área, maior valor por m<sup>2</sup>;

<sup>5</sup> ABNT NBR 14653-2, 2004, p. 32.



**FATOR FRENTE OU TESTADA** – Fator que relaciona entre si as amostras e o avaliando quanto à dimensão da frente efetiva da testada e a testada de referência, estabelecida para o lote padrão:

$FT = (tr/t)^{0,25}$ , sendo:

tr = fator de referência – lote padrão

t = testada do elemento pesquisado;

**FATOR TOPOGRAFIA** – Fator que relaciona entre si as diversas diversidades das condições topográficas existentes entre os elementos pesquisados e o terreno avaliando;

**FATOR SUPERFÍCIE (Consistência do solo)** – É aquele que tem por objetivo corrigir as condições do solo superficial entre o imóvel avaliando e os elementos pesquisados;

**FATOR ESQUINA OU FRENTE MÚLTIPLA** – Fator que relaciona entre si as amostras e o avaliando quanto à sua situação na quadra, evidenciando a “plus-valia” dos lotes de esquina ou dos que possuem mais de uma frente. De um modo geral, os coeficientes de valorização em função do fator de esquina (FE) são os seguintes:

FE= 1,25 para lotes de esquina situados em locais comerciais;

FE= 1,10 para lotes de esquina situados em zonas residenciais;

FE= 1,50 para lotes de esquina comerciais situados em zona central;

FE= 1,25 para lotes de esquina situados em centros caracteristicamente semi - comerciais, além de zona central ou, ainda, em terrenos efetivamente ocupados por estabelecimentos comerciais;

**FATOR DE INFRAESTRUTURA URBANA** – Compatibiliza elementos com diferentes infra-estruturas, segundo a escala anexa;

**FATOR DE ATUALIZAÇÃO DE VALORES** – Equivalência de Tempo, para atualização dos valores de inflação e outros, de acordo com dados de órgãos econômicos;

**FATOR DE FONTE** – Redução/desconto de 10% a 20% sobre o valor ofertado;

**FATOR DE ÁREA** – Fator de homogeneização e equivalência de valores de áreas diferentes, seguindo a regra inversamente proporcional: maior a área, menor o valor por m<sup>2</sup>; menor a área, maior valor por m<sup>2</sup>;

**FATOR DE LOCALIZAÇÃO – OU DE TRANSPOSIÇÃO** – Transposição de um valor para outro é utilização do índice fiscal dos municípios.

Outra forma é calcular este fator através das médias dos valores conhecidos:

$FL = I_a / I_b$ , onde:

FL = fator local

I<sub>a</sub> = índice do lote A

I<sub>b</sub> = índice do lote B

Utiliza-se preferencialmente para locais de classificação geoeconômica similar, em local e zoneamento.

### 6.1.2. ESCALA DE VALORES

<b>INFRAESTRUTURA URBANA</b>  REDE DE ÁGUA..... 0,15 REDE ESGOTO..... 0,10 REDE ÁGUAS PLUVIAIS..... 0,05 ARBORIZAÇÃO.....0,01 REDE ELÉTRICA.....0,25 REDE TELEFÔNICA.....0,05 PAVIMENTAÇÃO.....0,34 COLETA REGULAR DE LIXO.....0,05		<b>TOPOGRAFIA</b>  <i>Declive:</i> Até 5% ..... 0,95 De 5 a 10% ..... 0,90 Maior que 10% ..... 0,80  <i>Aclive:</i> Suave ..... 0,95 Acentuado ..... 0,90  <i>Ao nível da rua:</i> Ao nível da via ..... 1,00 Abaixo da via..... 0,90 Acima da via.....1,10	
<b>OCUPAÇÃO EDIFICADA</b>  ALTA 1,00 MÉDIA-ALTA 0,90 MÉDIA 0,80 MÉDIA-BAIXA 0,70 BAIXA 0,60		<b>NÍVEL SÓCIO-ECONÔMICO</b>  ALTO 1,00 MÉDIO-ALTO 0,90 MÉDIO 0,80 MÉDIO-BAIXO 0,70 BAIXO 0,60	
		<b>FATOR COMERCIAL</b>  ALTO 1,00 MÉDIO-ALTO 0,90 MÉDIO 0,80 MÉDIO-BAIXO 0,70 BAIXO 0,60	

### 6.1.3. PROCESSO DE HOMOGENEIZAÇÃO<sup>6</sup>

É o produto dos fatores pelos preços observados dos dados de mercado.

### 7.0. CAMPO DE ARBÍTRIO<sup>7</sup>

O campo de arbítrio corresponde ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, o engenheiro de avaliações deve justificar sua escolha.

<sup>6</sup> ABNT NBR 14653-2, 2004, p. 32.

<sup>7</sup> ABNT NBR 14653-2, 2004, p. 32.



## 8.0. QUADRO DE PESQUISAS - 30/05/2017

Pes- quisa	Fonte de Pesquisa	Endereço – Aragarças/GO	Área (m²)	Posição na quadra	Fonte	Topog- rafia	Infraestru- tura	Valor do Terreno (R\$)
1	Sr. Sobrinho (66) 99798325	Rua Tiago Igreja Paraense, esq. c/ Rua Emédia Rêgo de Oliveira, St. Ceará	375,00	Esquina	Oferta	Plana	Completa	60.000,00
2	Sr. Carlos Henrique (66) 996480349 (66) 992411414	Rua Tiago Igreja Paraense, Qd. 14, St. Ceará	240,00	Meio de quadra	Oferta	Plana	Completa	55.000,00
3	Sr. Edmar (66) 992237988 (66) 996406175 (66) 992129674	Av. Pedro Ludovico Teixeira, Qd. 42, St. Aeroporto	690,00	Meio de quadra	Oferta	Plana	Completa	150.000,00
4	Sr. Deusdete (66) 99516946 (66) 92281673	Av. Pedro Ludovico Teixeira, nº 92, Qd. 34, St. Araguaia	350,00	Meio de quadra	Oferta	Plana	Completa	110.000,00
5	Sra. Cida (66) 92191720 (66) 99810878	Rua Matildes da Conceição, Qd. 07, St. Alto Horizonte	375,00	Meio de quadra	Oferta	Plana	Completa	45.000,00
6	Sr. Nivaldo (66) 992190154 (66) 999534957	Rua Manoel Burjack, Qd. 10, St. Nova Esperança	465,00	Meio de quadra	Oferta	Plana	Completa	50.000,00
7	Sr. Evandro (66) 992371328	Rua Lourenço O. Lima, Qd. 13, St. Novo Esperança	1.350,00	Meio de quadra	Oferta	Plana	Sem asfalto	100.000,00
8	Sr. Francisco (66) 992181627	Rua Francisco A Rola, Qd. 13, St. Ceará	375,00	Meio de quadra	Negócio realizado (março/17)	Plana	Completa	40.000,00

## 9.0. MEMÓRIA DE CÁLCULO

### 9.1. MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

#### 9.1.1. QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Pesquis a Nº	Área (m²)	Valor Total (R\$)	Valor do m²	Fatores						Dado Homogeneizado
				Fonte	Área	Localização	Esquina	Infraestrutura	Topografia	
1	375,00	60.000,00	160,00	0,90	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	116,64
2	240,00	55.000,00	229,17	0,90	0,89	0,90	1,00	1,00	1,00	166,03
3	690,00	150.000,00	217,39	0,90	1,16	0,50	1,00	1,00	1,00	113,94
4	350,00	110.000,00	314,29	0,90	0,99	0,50	1,00	1,00	1,00	140,21
5	375,00	45.000,00	120,00	0,90	1,00	1,20	1,00	1,00	1,00	129,60
6	465,00	50.000,00	107,53	0,90	1,03	1,10	1,00	1,00	1,00	109,35
7	1350,00	100.000,00	74,07	0,90	1,38	1,20	1,00	1,34	1,00	147,66
8	375,00	40.000,00	106,67	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	106,67

#### 9.2. MEDIDAS DE VARIABILIDADE

A) Números de dados, N = 8; graus de liberdade, r = 8 - 1 = 7

B) Média = 128,76

C) Mínimo = 106,67

D) Máximo = 166,03

E) Desvio Padrão  $\Rightarrow S = 21,08$

F) Coeficiente de Variação  $\Rightarrow CV = \frac{100 S}{X} = 16,37\%$

Obs.: como o coeficiente de variação encontrado é maior que 15%, existe a necessidade de busca de outliers. Eliminando o elemento amostral 02, teremos:

G) Números de dados, N = 7; graus de liberdade, r = 7 - 1 = 6

H) Média = 123,44

I) Mínimo = 106,67

J) Máximo = 147,66

K) Desvio Padrão  $\Rightarrow S = 15,93$

L) Coeficiente de Variação  $\Rightarrow CV = \frac{100 S}{X} = 12,90\%$

M) Definição do campo de arbítrio / intervalo de confiança:

Da fórmula  $\bar{X} \pm t_{\alpha} \cdot \frac{S}{\sqrt{n-1}} \Rightarrow t_{\alpha, 10} = \text{tabela } t \text{ de Student}$

Graus de liberdade: r = 06

Nível confiança desejado 80%

Percentual correspondente: t 0,90 (tabela "t" Student)  $\Rightarrow 1,44$



<b>MÉDIA =</b>	<b>123,44</b>	<b>ENTÃO O VALOR DO m²:</b>	
<b>"t" de STUDENT =</b>	<b>1,44</b>		
<b>Nº ELEMENTOS =</b>	<b>7</b>	<b>LIMITE SUPERIOR =</b>	<b>133,22</b>
<b>DESVIO PADRÃO =</b>	<b>15,93</b>	<b>VALOR MÉDIO =</b>	<b>123,44</b>
<b>INTERVALO DE CONFIANÇA =</b>	<b>9,78</b>	<b>LIMITE INFERIOR =</b>	<b>113,66</b>

Valor adotado: R\$ 123,44 / m²

#### 10.0. MÉTODO INVOLUTIVO<sup>8</sup>

Item	Valor em R\$ 1.000,00 / m² de área útil	Área Útil (70,00%) 26.000,00 m²	Total (R\$)
Serviços de Topografia	1.580,77	18,20	28.769,98
Terraplanagem Média	3.105,88	18,20	56.527,05
Rede de água tratada	5.028,54	18,20	91.519,43
Rede de iluminação pública	1.946,97	18,20	35.434,90
Pavimentação	12.992,41	18,20	236.461,78
Guias e sarjetas	4.355,60	18,20	79.271,92
<b>TOTAL</b>	<b>29.010,17</b>	<b>-</b>	<b>527.985,06</b>
<b>VALOR POR m²</b>	<b>29,01</b>	<b>-</b>	<b>29,01</b>

#### 10.1. CUSTO DE URBANIZAÇÃO:

#### 10.2. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO<sup>9</sup>

$$X = S(1-k) \cdot [(q/1,15) - (1,3p)] \cdot FC, \text{ onde:}$$

X = Valor da Gleba Bruta

S = Área Total da Gleba ( m² ) = 26.000,00 m²

k = Percentual não aproveitável (circulação, reservas, etc.) = 30,00 %

q = Valor médio por m² dos lotes pesquisados circunvizinhos

p = Custo unitário médio por m², referente às obras de urbanização

FC = Fator Comercial e/ou de Interesse Técnico

<sup>8</sup> Valores adotados através da Revista Construção e Mercado PINI e Tabela de Preços da AGETOP.

<sup>9</sup> Cálculos realizados através do uso da Fórmula de Caires/Barbagelata

### 10.2.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Aplicando-se a fórmula, temos:

$$X = S(1-k) \cdot [(q/1,15) - (1,3p)] \cdot FC$$

X =	18.200,00	69,63	1,00
X =	1.267.195,57		

**VALOR DO TERRENO => R\$ 1.267.195,57 (um milhão, duzentos e sessenta e sete mil, cento e noventa e cinco reais e cinquenta e sete centavos).**

### 11.0. IDENTIFICAÇÃO DO CUSTO DAS BENFEITORIAS

Método utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção - CUB - ou por orçamento, com citação das fontes consultadas (ABNT NBR 14653-2:2004, p. 14).

IDENTIFICAÇÃO	ÁREA (m²)	*CUSTO/ m²	UNI D	BDI	CUSTO DE REPROD.	*I.A. A	% VIDA ÚTIL	*DEPRE CIAÇÃO	VALOR ATUAL
GALPÃO 1	1.554,00	678,58	m²	22%	1.286.506,25	40	66,67	78,60	275.312,34
GALPÃO 2	670,50	678,58	m²	22%	555.085,23	40	66,67	78,60	118.788,24
BALANÇA	542,00	678,58	m²	22%	448.704,24	40	66,67	78,60	96.022,71
ADMINISTRAÇÃO	558,00	1.237,92	m²	22%	842.726,42	40	66,67	78,60	180.343,45
CASA	546,00	1.237,92	m²	22%	824.603,27	40	66,67	78,60	176.465,10
TOTAL									R\$ 846.931,84

\*CUB GO - JUNHO /2017<sup>10</sup>

\*Fator de depreciação Física<sup>11</sup> (Hoss Heideck) \*Idade aparente em anos/

\*BDI-Impostos, emolumentos cartoriais.

\*Outros -No valor do CUB, não foram considerados alguns itens que representam conforme Literatura de Sergio Antonio Abunahman, Curso de Engenharia Legal e de Avaliações, Tabela de Engenheiro L.Caricchio, que descreve na tabela para edifícios com estrutura de concreto armado, as etapas da construção e o quanto representam em valores percentuais do total da obra: Fundações: 7,00% do Custo/m2.

**VALOR DAS BENFEITORIAS => R\$ 846.931,84 (oitocentos e quarenta e seis mil, novecentos e trinta e um reais e oitenta e quatro centavos).**

<sup>10</sup> Conforme Tabela à fl. 28 deste Laudo.

<sup>11</sup> ABNT NBR 14653-2, 2004, p. 32.



## 12.0. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

DESCRIÇÃO	VALOR EM R\$
VALOR DO TERRENO	1.267.195,57
VALOR DAS BENFEITORIAS	846.931,84
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	2.114.127,41

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 2.114.127,41 (dois milhões, cento e quatorze mil, cento e vinte e sete reais e quarenta e um centavos)**

## 13.0. CONSIDERAÇÕES

- Não faz parte deste trabalho a análise pormenorizada da documentação do imóvel. Para efeito desta avaliação, considerou-se o imóvel livre de hipotecas, arrestos, usufruto, penhores e quaisquer ônus ou problemas que impeçam sua utilização ou livre comercialização;
- Os valores encontrados neste laudo representam uma situação única e particular, inserida no contexto do presente momento da elaboração;
- Recomenda-se ainda, não utilizar como subsídio para negociações na ocorrência de fato econômico que possa influenciar o valor de mercado.

## 14.0. CONCLUSÃO


O imóvel localizado na Rua Apolinário P. Burjac, Quadra 83-A, Lote 14, Setor Ceará, no Município de Aragarças – GO está avaliado em **R\$ 2.114.127,41 (dois milhões, cento e quatorze mil, cento e vinte e sete reais e quarenta e um centavos)**.

A base adotada para sua determinação foi o valor de mercado, em nível de Parecer Técnico, com análises de acordo com aspectos de localização, área, especificações e infraestrutura.

## 15.0. ANEXOS

- 15.1 - Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliado;
- 15.2.- Relatório Fotográfico dos Imóveis Pesquisados;
- 15.3 – Quadro de Áreas;
- 15.4. Tabela CUB - Junho 2017;
- 15.5. ART de Cargo e Função do Engenheiro Responsável.

Goiânia, 18 de julho de 2017.

  
Gestor de Engº Civil Felipe França Mário  
Esp. Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia  
CREA –GO 13.613 /D – GO

**15.1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO:**

**GALPÃO 1**













**GALPÃO 2**







**BALANÇA**







### ADMINISTRAÇÃO







**CASA**







**FOTOS GERAIS**







**15.2.- RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DOS IMÓVEIS PESQUISADOS:**

**PESQUISA 01**





**PESQUISA 02**



**PESQUISA 03**



**PESQUISA 04**



**PESQUISA 05**



**PESQUISA 06**





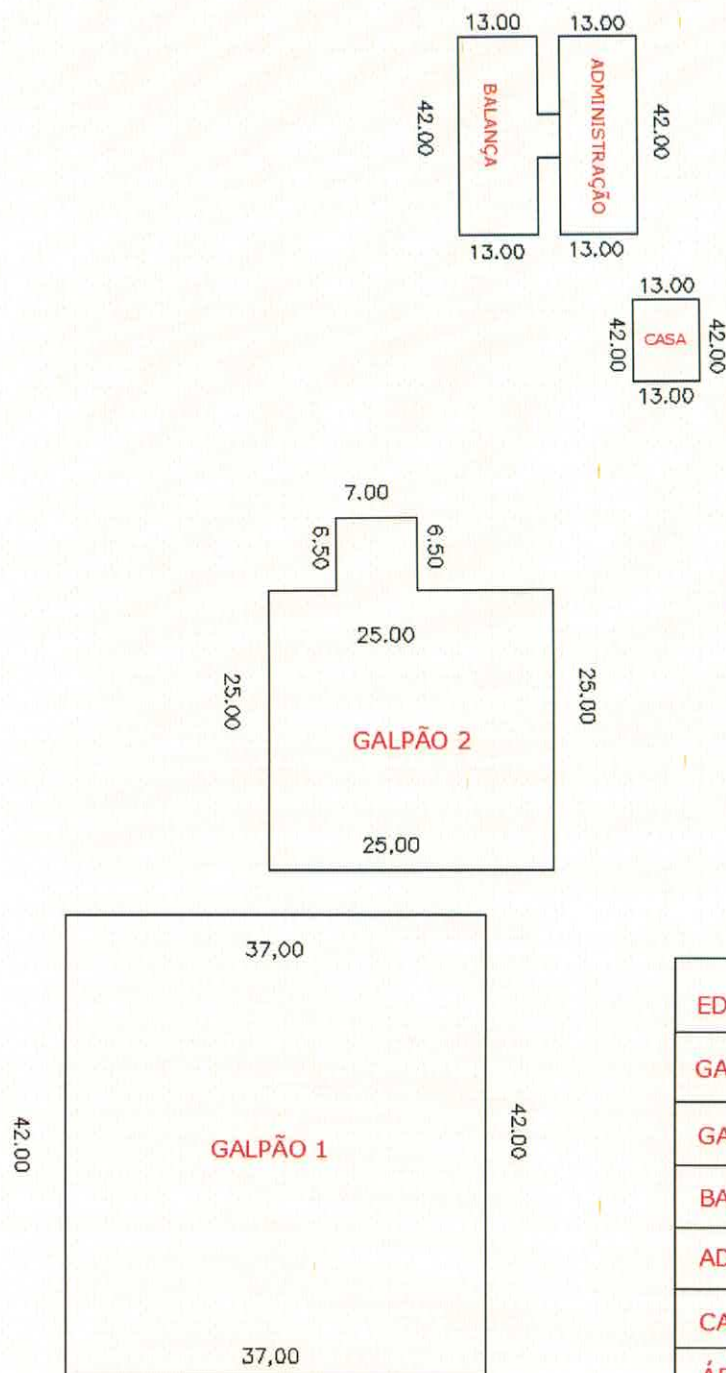
**PESQUISA 07**



**PESQUISA 08**



### 15.3. – QUADRO DE ÁREAS



EDIFICAÇÕES	ÁREA M²
GALPÃO 1	1.554,00 M²
GALPÃO 2	670,50 M²
BALANÇA	542,00 M²
ADMINISTRAÇÃO	558,00 M²
CASA	546,00 M²
ÁREA TOTAL	3.870,50 M²



**15.4. – TABELA CUB - JUNHO 2017**



**CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO - JUNHO- 2017**  
**NBR 12.721:2006 – CUB 2006**

**PROJETOS – PADRÃO RESIDENCIAIS**

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
<b>R-1</b>	1.255,77	<b>R-1</b>	1.539,43	<b>R-1</b>	1.823,41
<b>PP-4</b>	1.097,79	<b>PP-4</b>	1.428,49	<b>R-8</b>	1.450,14
<b>R-8</b>	1.039,51	<b>R-8</b>	1.238,86	<b>R-16</b>	1.555,04
<b>PIS</b>	818,61	<b>R-16</b>	1.193,72		

**PROJETOS – PADRÃO COMERCIAIS**

**CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)**

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
<b>CAL - 8</b>	1.413,24	<b>CAL - 8</b>	1.496,74
<b>CSL - 8</b>	1.237,92	<b>CSL - 8</b>	1.341,17
<b>CSL - 16</b>	1.646,11	<b>CSL - 16</b>	1.780,80

**PROJETOS – PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)**

PROJETO	
<b>RP1Q</b>	1.289,84
<b>GI</b>	678,58

Valor referencial (R\$/m²) R-16A		Variação mês %	Variação ano %	Variação 12 meses %
1.555,04		0,543	2,824	5,848
MATERIAIS	MÃO-DE-OBRA	EQUIPAMENTO	DESPESAS ADMINISTRATIVAS	TOTAL
584,10	914,71	5,75	50,48	1.555,04

**MÃO DE OBRA (custo médio R\$/hora)**

Pedreiro de massa	h	9,5450
Servente	h	5,4586
Engenheiro	h	57,460

Os valores acima referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **JUNHO DE 2017**.

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaxamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

**Projetos-Padrão que compõem a norma NBR 12.721:2006**

**Padrão Baixo**  
Residência Unifamiliar (R1)  
Prédio Popular (PP)  
Residência Multifamiliar (R8)  
Projeto de Interesse Social (PIS)  
**Comercial Alto**  
Comercial Andar Livre (CAL-8)  
Comercial Salas e Lojas (CSL-8)  
Comercial Salas e Lojas (CSL-16)

**Padrão Normal**  
Residência Unifamiliar (R1)  
Prédio Popular (PP)  
Residência Multifamiliar (R8)  
Residência Multifamiliar (R16)  
**Residência Popular (RP1Q)**

**Galpão Industrial (GI)**

**Padrão Alto**  
Residência Unifamiliar (R1)  
Residência Multifamiliar (R8)  
Residência Multifamiliar (R16)

**Comercial Normal**  
Comercial Andar Livre (CAL-8)  
Comercial Salas e Lojas (CSL-8)  
Comercial Salas e Lojas (CSL-16)

Informações: 62 3095-5162 [www.sinduscongoias.com.br](http://www.sinduscongoias.com.br) - [www.cub.org.br](http://www.cub.org.br) e-mail: [sebastiana@sinduscongoias.com.br](mailto:sebastiana@sinduscongoias.com.br)

