



CARTÓRIO CELSO GUSMÃO DE MOURA
Comarca de Serranópolis - Goiás

Registro de Imóveis, de Títulos e Documentos, Civil das Pessoas Jurídicas,
Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas | CNPJ 20.619.721/0001-91
Av. Ramiro Teixeira, nº 28, Qd. 14 Lt. E, St. Central, CEP 75.820-000 - Serranópolis - Goiás, Tel. (64) 3668-1239
E-mail: orgeralserranopolisgo@gmail.com

Celso Gusmão de Moura
Oficial Registrador

Kátia Santos Barbosa de Moura
Oficial Substituta

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DE MATRÍCULA

Celso Gusmão de Moura, Titular do Cartório Extrajudicial de Registro Geral da Comarca de Serranópolis, Estado de Goiás, etc..

C E R T I F I C A, que a presente é reprodução autêntica da **MATRÍCULA 6.785**, do **LIVRO/FICHA 02** - de **REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS** - foi extraída por meio reprográfico nos termos do art. 19, §1º, da Lei 6.015/73, e art. 41, da Lei 8.935/94, e está conforme o original: **M-6.785 - IMÓVEL URBANO: UM TERRENO URBANO**, para construção nesta cidade, situado no setor **Jardim São José, na Rua 1**, Lote de nº **14 (quatorze)** da Quadra de nº **11 (onze)**, que mede: **10,00m** (dez metros) de frente e fundos por **25,00m** (vinte e cinco metros) de cada lado, com a área total de **250,00m²**; confrontando a frente para a **Rua 1**, os fundos para o **Lote 3**, o lado direito para o **Lote 13** e o lado esquerdo para os **Lotes 15 e 16**. **PROPRIETÁRIA: CAL CONSTRUTORA ARAÇATUBA LTDA**, sediada a Rua Osvaldo Cruz nº 01, salas 11/17, Araçatuba-SP, inscrita no CGC/MF n. 43.745-553-0001-86, representada por seus diretores: **ARLINDO FERREIRA BATISTA**, RG n. 1.533.236-SSP-SP, CIC n. 013.179.978-91, brasileiro, casado, engenheiro civil, residente em Araçatuba, a rua Martins Fontes n. 55, e **MÁRIO FERREIRA BATISTA**, RG n. 838.155-SSP-SP, CIC n. 107.949.728-53, brasileiro, casado, economista, residente na Rua General Osória, n. 302, Araçatuba-SP. Abertura de matrícula por força de desmembramento decorrente de loteamento autorizado pelo município. Registro anterior: R-01-M-2.149, Livro 2-O, Fls. 152, nesta CRI. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis (GO), 11 de dezembro de 2017.

AV-01-M-6.785 - TRANSPORTE DE ÔNUS - Consta na matrícula anterior: "R-115-M-2.149 - REGISTRO DE PENHORA - Em virtude apresentação de requerimento por escrito, de 08/11/2016, formulado pelo Advogado João Lincoln Viol (OAB/SP 89.700), CPF 023.657.518-06, com a respectiva firma reconhecida no 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Araçatuba-SP, instruído com: Termo de Penhora e Depósito da 2ª Vara Cível da Comarca de Araçatuba (tjsp); com cópia da decisão de fls. 703, proferida em 19/10/2016 pela MM. Juíza de Direito Dra. Sonia Cavalcante Pessoa; e da Certidão de Objeto de Pé; todos assinados eletronicamente e expedidos no Processo Digital de Execução de Título Extrajudicial - Prestação de Serviços nº 1008500-20.2015.8.26.0032, distribuído em 11/08/2015, valor da causa R\$1.914.068,75, movido por João Lincoln Viol, CPF 023.657.518-06, em face de Cal Construtora Araçatuba Ltda, CPNJ 43.745.553/0001-86, Goálcool Destilaria Serranópolis Ltda, CNPJ 45.075.454/0001-60, CRA - Rural Araçatuba Ltda, CNPJ 47.749.544/0001-14, e Arlindo Ferreira Batista, CPF 013.179.978-91; com valor atualizado do débito até 30/11/2016 em R\$2.536.925,42; em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Araçatuba (tjsp); foram **PENHORADOS os Lotes**



CARTÓRIO CELSO GUSMÃO DE MOURA

Comarca de Serranópolis - Goiás

Registro de Imóveis, de Títulos e Documentos, Civil das Pessoas Jurídicas,
Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas | CNPJ 20.619.721/0001-91
Av. Ramiro Teixeira, nº 28, Qd. 14 Lt. E, St. Central, CEP 75.820-000 - Serranópolis - Goiás, Tel. (64) 3668-1239
E-mail: crgeraiserranopolisgo@gmail.com

Celso Gusmão de Moura
Oficial Registrador

Kátia Santos Barbosa de Moura
Oficial Substituta

nsº 22 e 23 da quadra nº 1; os Lotes nº 13 a 18 e 21 a 23 da quadra nº 2; o Lote nº 7 da quadra nº 6; os Lotes nº 1, 2, 4, 8, 10, 11, 13 e 14 da quadra nº 11; os Lotes nº 1 a 22 da quadra nº 12; o Lote nº 19 da quadra nº 13; os Lotes nº 01 a 18 da quadra nº 31; os Lotes de nº 01 a 18 da quadra nº 32; e os Lotes nº 1 a 13 da quadra nº 43, todos objeto da presente matrícula. Tendo sido nomeado fiel depositário o representante legal da Cal Construtora Araçatuba Ltda, Sr. Arlindo Ferreira Batista, CPF 013.179.978-91. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis-GO, O referido é verdade e dou fé. Serranópolis (GO), 14 de dezembro de 2016.” Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis-GO, 11 de dezembro de 2017. (Baixa no AV-03).

R-02-M-6.785 - REGISTRO DE CARTA DE ARREMATACÃO - Nos Termos da Carta de Arrematação expedida nos autos de carta precatória nº 330206-49.2010.8.09.0000 (Autos 1528), movida por Metais de Goiás S/A - Metago em face de Goalcool Destilaria Serranópolis Ltda, em trâmite na Família, Suc. Inf. Juv. e Cível desta Comarca de Serranópolis, assinada em 19/09/2017 pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Fernando Augusto Chacha de Rezende; passada em favor da Arrematante: Metais de Goiás S/A-METAGO (em liquidação), CNPJ nº 01.535.210/0001-47; carta precatória instruída com cópias do Auto de Avaliação datado de Jataí, 15/12/2009, assinado pelo Oficial de Justiça Vinício Tiraboschi Carvalho, atribuindo ao imóvel o valor unitário de R\$3.500,00; da petição de fls. 342-344; e da decisão proferida em 13/09/2017 pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Fernando Augusto Chacha de Rezende; o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por: **METAIS DE GOIAS S/A - METAGO** (em liquidação), sociedade de economia mista sob controle acionário do Estado de Goiás, regida pela Lei 6.404/1976, CNPJ nº 01.535.210/0001-47, com endereço em Goiânia-GO, Rua 05, nº 833, Edifício Palácio Prata, 8º andar, Setor Oeste, CEP 74.115-060. Apresentados: comprovante de pagamento do ITBI, no valor de R\$250,00, ref. alíquota de 2,5% sobre o valor tributável de R\$10.000,00, conforme guia de informação assinada pelo Avaliador Municipal, Sr. Lázaro Yuri Lima, DUAM 179256 e autenticação bancária do Banco do Brasil S.A. nº 4.8ED.902.CFA.83D.ABD, pago em 06/10/2017; Ofício nº 389/2017-GAB, da Promotoria de Liquidação - Proliquidação, datado de Goiânia-GO, 30 de outubro de 2017, assinado por Jailton Paulo Naves, com a respectiva firma reconhecida em cartório, na qualidade de liquidante da Companhia Metais de Goiás S/A - Metago, dispensando a apresentação das CND Fiscais do imóvel. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis (GO), 11 de dezembro de 2017.

AV-03-M-6.785 - BAIXA DE PENHORA - Em virtude Ofício Processo Digital e Termo de Levantamento de Penhora e Depósito, datados de Araçatuba, 20 de fevereiro de 2018, assinados eletronicamente, expedidos nos autos de Execução de Título Extrajudicial - Prestação de Serviços nº 1008500-20.2015.8.26.0032, movido por João Lincoln Viol em face de Cal Construtora Araçatuba Ltda e outros, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Araçatuba (tjsp), em cumprimento a decisão proferida em 15/02/2018 pela MM. Juíza de Direito, Dra. Sonia Cavalcante Pessoa, foi **dado baixa** na penhora registrada inicialmente na matrícula anterior sob o R-115-M-2.149 e transportada para a presente matrícula no AV-01-



CARTÓRIO CELSO GUSMÃO DE MOURA
Comarca de Serranópolis - Goiás

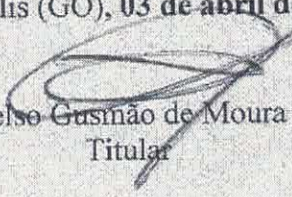
Registro de Imóveis, de Títulos e Documentos, Civil das Pessoas Jurídicas,
Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas | CNPJ 20.619.721/0001-91
Av. Ramiro Teixeira, nº 28, Qd. 14 Lt. E, St. Central, CEP 75.820-000 - Serranópolis - Goiás, Tel. (64) 3668-1239
E-mail: crgeraiserranopolisgo@gmail.com

Celso Gusmão de Moura
Oficial Registrador

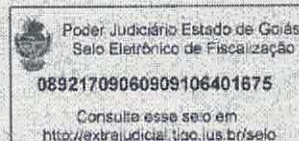
Kátia Santos Barbosa de Moura
Oficial Substituta

M-6.785. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis-GO, 28 de março de 2018.

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ
Serranópolis (GO), 03 de abril de 2018.


Celso Gusmão de Moura
Titular

Taxa Judiciária R\$ 13,13.
Emolumentos: R\$ 35,00.
Fundos Estaduais: R\$ 13,65
ISS: R\$ 0,70



CARTÓRIO EXTRAJUDICIAL DE REGISTRO
GERAL DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS, CIVIL DAS
PESSOAS NATURAIS, INTERDIÇÕES E TUTELAS.
Celso Gusmão de Moura
Oficial Registrador
Kátia Santos Barbosa de Moura
Oficial Substituta
Av. Ramiro Teixeira, nº 28, Qd. 14, Lt. E,
Centro - CEP: 75.820-000 - Serranópolis-GO



ESTADO DE GOIÁS
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E PLANEJAMENTO
GERÊNCIA DE VISTORIA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº72/2018 SEI - GEVAL- 02869

OBJETO: IMÓVEL LOCALIZADO, NA RUA 01, LOTE 14, QUADRA 11, JARDIM SÃO JOSÉ – MUNICÍPIO DE SERRANÓPOLIS – GO.

INTERESSADO: PROMOTORIA DE LIQUIDAÇÃO – PROLIQUIDAÇÃO

PROCESSO: 2018 0000 500 5084

ASSUNTO: AVALIAÇÃO

1. OBJETIVO

O objetivo desta avaliação é estabelecer o valor do imóvel localizado na Rua 01, Lote 14, Quadra 11, Jardim São José, Município de Serranópolis - 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. 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

3. METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

3.1 MÉTODO UTILIZADO NA AVALIAÇÃO DO TERRENO

Dentre os métodos de avaliação determinados pela Norma Brasileira - NBR 14.563-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotaremos o Método Comparativo De Dados De Mercado. O valor do imóvel, deverá ser obtido pela comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares, homogeneizados por fatores de correção e comparados por inferência estatística. A utilização dessa metodologia se deve, por entendermos ser a que melhor reflita a realidade do mercado imobiliário para o objeto em questão.

4. 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

Imóvel localizado na Rua 01, Lote 14, Quadra 11, Jardim São José, Município de Serranópolis - GO.

5.1.1. IMAGENS DE SATÉLITE (Fonte Google earth)



5.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Localiza-se em região residencial com infra-estrutura urbana composta por rede de água tratada, telefone, iluminação pública, rede elétrica e coleta regular de lixo.

5.3. ÁREAS

5.3.1 ÁREA DO TERRENO[1]: 250,00 m².

5.3.2 ÁREA DA CONSTRUÇÃO[2]: 33,30 m².

5.4. BENFEITORIAS

Imóvel residencial com padrão de construção baixo, com idade aparente de 30 (trinta) anos e estado de conservação com reparos simples e importantes.

Com as seguintes características:

- o Imóvel residencial em alvenaria, estrutura de concreto armado;
- o Paredes com pintura PVA;
- o Cobertura com telha plan;
- o Portas de metal com vidros;
- o Janelas com esquadrias metálicas com vidro;

5.5. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Conforme Certidão de Inteiro Teor de Matrícula — Cartório Celso Gusmão de Moura – Comarca de Serranópolis. Mat. nº 6.785, anexo nº 1930289.

5.6. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Terreno de topografia plana, com formato regular, solo firme.

5.7. INFRAESTRUTURA

Infra-estrutura urbana composta por rede de água tratada, telefone, iluminação pública, rede elétrica 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^[3]

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 m²; menor a área, maior valor por m²;

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:

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

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 INFRA-ESTRUTURA 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 m²; menor a área, maior valor por m²;

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:

$$FL = I_a / I_b, \text{ onde:}$$

FL = fator local

Ia = índice do lote A

Ib = índice do lote B

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

6.1.2. ESCALA DE VALORES

INFRA-ESTRUTURA URBANA	J TOPOGRAFIA
RREDE DE ÁGUA..... 0,15	D Declive:

RREDE ESGOTO.....	0,10	A Até 5%%.....	0,95
RREDE ÁGUAS PLUVIAIS.....	0,05	D De 5 a 10%%.....	0,90
AARBORIZAÇÃO.....	0,01	M Maior que 10%%.....	0,80
RREDE ELÉTRICA.....	0,25		
RREDE TELEFÔNICA.....	0,05	A Aclive:	
PPAVIMENTAÇÃO.....	0,34	S Suave.....	0,95
CCOLETA REGULAR DE LIXO.....	0,05	A Acentuado.....	0,90

OCUPAÇÃO EDIFICADA		NÍVEL SÓCIO-ECONÔMICO		FATOR COMERCIAL	
ALTA	1,00	ALTO	1,00	ALTO	1,00
MÉDIA-ALTA	0,90	MÉDIO-ALTO	0,90	MÉDIO-ALTO	0,90
MÉDIA	0,80	MÉDIO	0,80	MÉDIO	0,80
MÉDIA-BAIXA	0,70	MÉDIO-BAIXO	0,70	MÉDIO-BAIXO	0,70
BAIXA	0,60	BAIXO	0,60	BAIXO	0,60

6.1.3. PROCESSO DE HOMOGENEIZAÇÃO^[4]

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

7.0. CAMPO DE ARBITRIO^[5]

O campo de arbitrio 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.

8.0. MEMORIAL DE CÁLCULO

Memorial de cálculo e documentos em anexo (3152132)

9.0. 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.

10.0. CONCLUSÃO

O imóvel localizado na Rua 01, Lote 14, Quadra 11, Jardim São José, Município de Serranópolis - GO, está avaliado em **R\$ 31.432,45 (Trinta e um mil e quatrocentos e trinta e dois reais e quarenta e cinco 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 infra-estrutura.

[1] Conforme Certidão de Início Teor de Matrícula – Cartório Celso Gusmão de Moura – Comarca de Serranópolis – Mat. nº 6.785, anexo nº 1930289.

[2] Conforme espelho do IPTU em anexo.

[3] ABNT NBR 14653-2, 2004, p. 32.

[4] ABNT NBR 14653-2, 2004, p. 32.

[5] ABNT NBR 14653-2, 2004, p. 32.

GOIANIA - GO, aos 04 dias do mês de julho de 2018.



Documento assinado eletronicamente por **GABRIELLA RIBEIRO MOTTA, ENGENHEIRO(A) CIVIL**, em 05/07/2018, às 16:12, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://sei.go.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=1 informando o código verificador **3152094** e o código CRC **BD8AE41D**.



MEMORIAL DE CÁLCULO

OBJETO: IMÓVEL LOCALIZADO, NA RUA 01, LOTE 14, QUADRA 11, JARDIM SÃO JOSÉ – MUNICÍPIO DE SERRANÓPOLIS – GO.

INTERESSADO: PROMOTORIA DE LIQUIDAÇÃO – PROLIQUIDAÇÃO

PROCESSO: 2018 0000 500 5084

ASSUNTO: AVALIAÇÃO

QUADRO DE PESQUISAS

Pes- quisa	Nome e Telefone	Endereço	Área (m²)	Posição na quadra	Fonte	Benfeitoria	Valor do Terreno (R\$)
1	Lorivaldo (64) 99984-4082	Rua 01, Qd. 06, Lt. 19, Residencial London	250,00	Meio de Quadra	Oferta	Não	20.000,00
2	Emanuel (64) 99905-7428	Avenida C, Residencial London	250,00	Meio de Quadra	Oferta	Não	22.000,00
3	Vagner (64) 99950-3070	Rua Francisco Nascimento nº17, Qd. 46, Lt. 09, Setor Planalto	300,00	Meio de Quadra	Oferta	Sim	30.000,00
4	Joel (64) 99965-5342	Av. 08, Qd. 44, Lt. 04, Setor Planalto	300,00	Meio de Quadra	Oferta	Não	25.000,00
5	Reginaldo (64) 99988-0363 (64) 99606-7425	Av. G, Qd. 36, Lt. 04, Setor Planalto	360,00	Meio de Quadra	Oferta	Não	40.000,00
6	Denis (64) 99905-3925	Rua 01, Qd. 01, Lt. 01, Setor Alphaville	324,00	Esquina	Oferta	Não	25.000,00
7	Aldair (64) 99952-0461	Rua 04, Qd. 03, Lt. 29, Setor Alphaville	300,00	Meio de Quadra	Oferta	Não	16.000,00
8	Geisiane (64) 99654-8575 (64) 99995-3294	Av. Filadélfia, Qd. 107, Lt. 02, Setor Rodoviário	200,00	Meio de Quadra	Negócio Realizado Junho/2018	Não	25.000,00
9	Reginaldo (64) 99988-0363 (64) 99606-7425	Av. F, Qd. 40, Lt. 16, Jardim São José	240,00	Meio de Quadra	Oferta	Não	26.000,00
10	Reginaldo (64) 99988-0363 (64) 99606-7425	Rua Otacilio Figueiras, Qd. 50, Lt. 13, Setor Planalto	200,00	Meio de Quadra	Oferta	Não	21.000,00

MEMÓRIA DE CÁLCULO

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Pesquisadora Nº	Área (m ²)	Valor Total (R\$)	Valor do m ²	Fatores						Dado Homogeneizado
				Fonte	Área	Localização	Esquina	Infraestrutura	Topografia	
1	250	20.000,00	80,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,66	1,00	72,00
2	250	22.000,00	88,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,66	1,00	79,20
3	300	30.000,00	100,00	0,90	1,02	1,00	1,00	0,66	1,00	92,07
4	300	25.000,00	83,33	0,90	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	76,73
5	360	40.000,00	111,11	0,90	1,10	0,95	1,00	0,66	1,00	104,07
6	324	25.000,00	77,16	0,90	1,03	0,90	0,90	1,00	1,00	58,10
7	300	16.000,00	53,33	0,90	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	49,11
8	200	25.000,00	125,00	1,00	0,97	0,95	1,00	0,66	1,00	115,48
9	240	26.000,00	108,33	0,90	0,99	0,90	1,00	1,00	1,00	87,30
10	200	21.000,00	105,00	0,90	0,97	0,95	1,00	1,00	1,00	87,31

MEDIDAS DE VARIABILIDADE E TENDÊNCIA CENTRAL

A) Números de dados, N = 10; graus de liberdade, r = 10 - 1 = 09

B) Média = 82,14

C) Mínimo = 49,11

D) Máximo = 115,48

E) Desvio Padrão ⇒ S = 19,87

F) Coeficiente de Variação ⇒ $CV = \frac{108}{X} = 24,19\%$

Obs.: como o coeficiente de variação encontrado é maior que 15%, existe a necessidade de busca de outliers¹. Eliminando os elementos 6, 7 e 8 teremos:

¹Outlier: Ponto atípico, identificado como estranho à massa de dados, que ao ser retirado, melhora a qualidade de ajustamento do modelo analisado (ABNT NBR 14653-2:2004,p.3)

G) Números de dados, $N = 07$; graus de liberdade, $r = 07 - 1 = 06$

H) Média = 85,53

I) Mínimo = 72,00

J) Máximo = 104,07

K) Desvio Padrão $\Rightarrow S = 10,75$

L) Coeficiente de Variação $\Rightarrow \frac{CV \cdot 100}{X} = 12,57 \%$

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

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

Da fórmula $\frac{S}{\sqrt{n}} = t$ tabela t de Student

Graus de liberdade: $r = 06$

Nível confiança desejado 80%

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

MÉDIA =	85,53	ENTÃO O VALOR DO m²:
"t" de STUDENT =	1,44	
Nº ELEMENTOS =	7	
DESVIO PADRÃO =	10,75	
INTERVALO DE CONFIANÇA =	5,31	
		LIMITE SUPERIOR = 90,84
		VALOR MÉDIO = 85,53
		LIMITE INFERIOR = 80,22

Valor adotado: R\$ 85,53 / m²

IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO

Valor do Terreno = Área do Terreno x Valor do m² médio

Valor do Terreno = 250,00 x R\$ 85,53= **R\$ 21.382,50**

VALOR TOTAL DO TERRENO = R\$ 21.382,50 (Vinte e um mil e trezentos e oitenta e dois reais e cinquenta centavos).

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 (m ²)	*CUSTO/ m ²	UNI D	BDI	CUSTO DE REPROD.	*I.A. A	% VIDA ÚTIL	*DEPRE CIAÇÃO	VALOR ATUAL
CONSTRUÇÃO	33,30	819,13	m ²	22%	33.277,98	40	66,67	69,80	10.049,95
TOTAL	33,30								10.049,95

*CUB GO-MAIO /2018²

*Fator de depreciação Física³ (Hoss Heideck) *Idade aparente em anos/

*BDI- Impostos, emolumentos cartoriais.

VALOR DAS BENFEITORIAS => R\$ 10.049,95 (Dez mil e quarenta e nove reais e noventa e cinco centavos).

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

DESCRIÇÃO	VALOR EM R\$
VALOR DO TERRENO	21.382,50
VALOR DA CONSTRUÇÃO	10.049,95
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	31.432,45

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 31.432,45 (Trinta e um mil e quatrocentos e trinta e dois reais e quarenta e cinco centavos).

² Conforme Tabela às fls. 25 deste Laudo.

³ ABNT NBR 14653-2, 2004, p. 32.

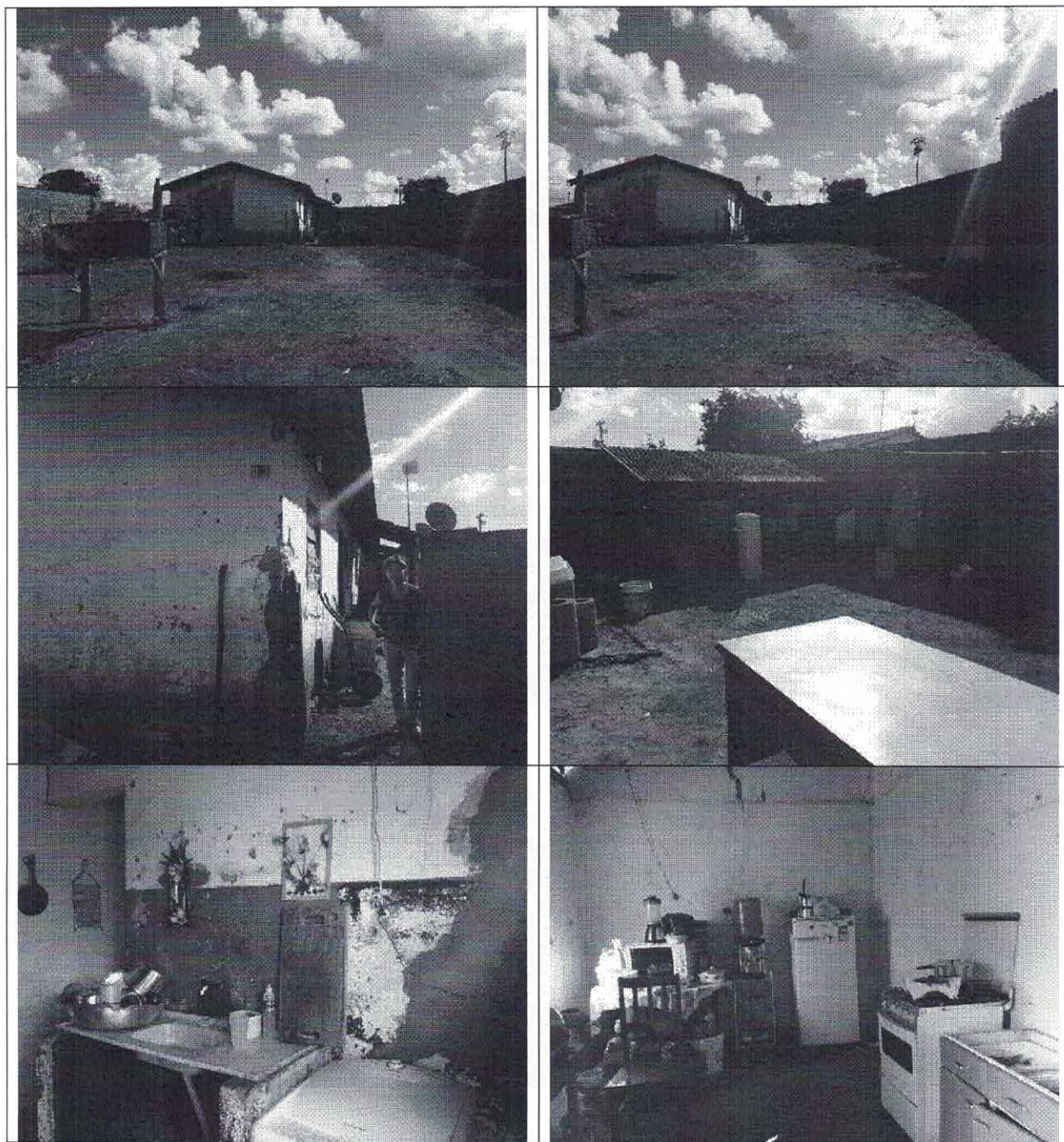
ANEXOS

- 1 - Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliado;
- 2 - Relatório Fotográfico dos Imóveis Pesquisados;
- 3 - ART de Cargo e Função do Engenheiro Responsável;
- 4 - Tabela do Cub Maio/2018;
- 5 - Espelho do IPTU do imóvel

Goiânia, 03 de julho de 2018.

Eng^a. Gabriella Ribeiro Motta
CREA – GO. 1014353998 D-GO
Assessor II

1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO:



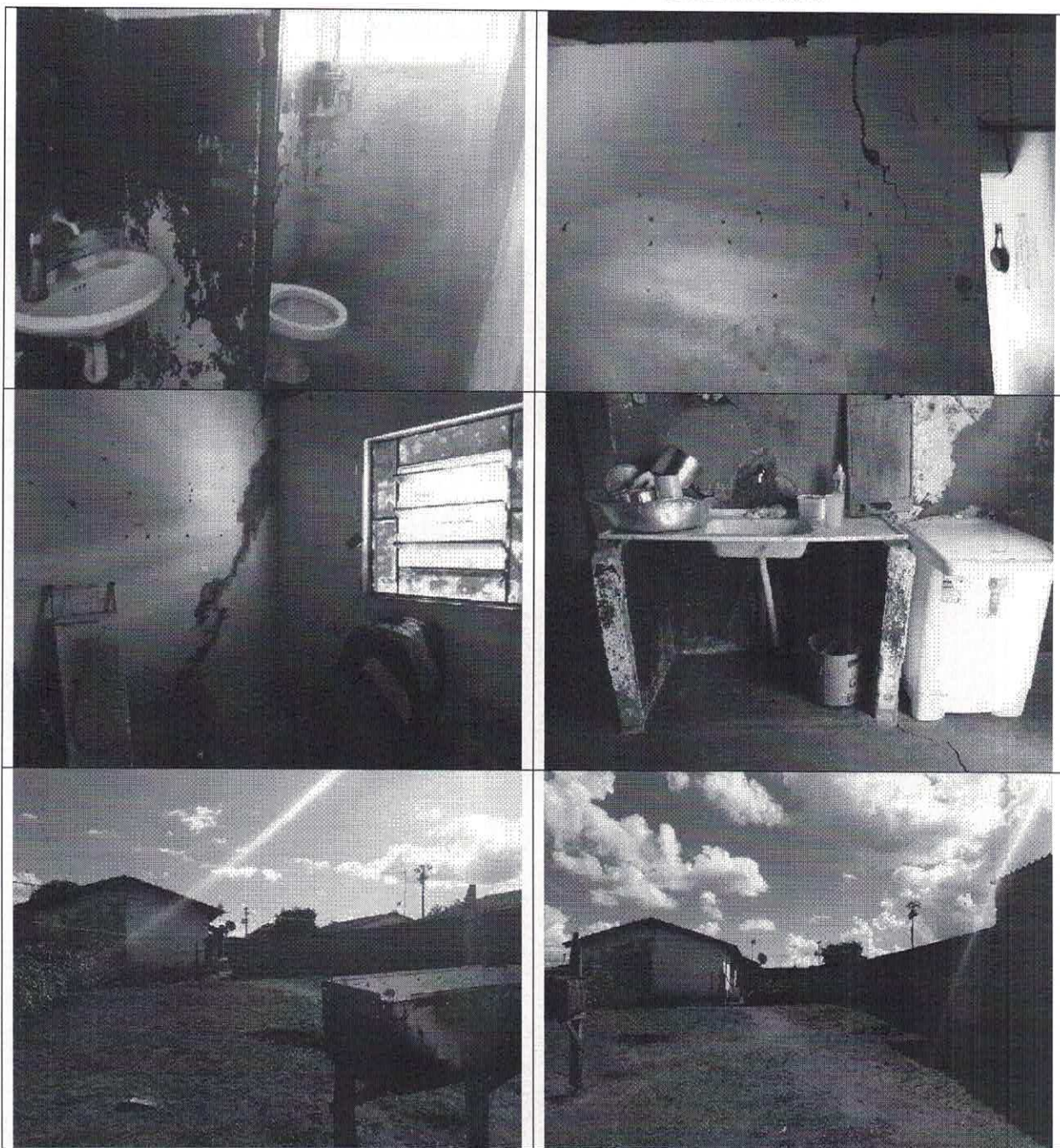
Processo nº 2018 0000 500 5084 - Imóvel localizado na Rua 01, Lote 14, Quadra 11, Jardim São José – Município de Serranópolis - GO.

SEGPLAN - Superintendência de Patrimônio do Estado - Gerência de Vistoria e Avaliação de Imóveis.
Fone: (62) 3201-8487 / 3201-8458. Goiânia, 03 de julho de 2018.

SEGPLAN

SECRETARIA DE ESTADO DE
GESTÃO E PLANEJAMENTO

GO GOIÁS
ESTADO INOVADOR



Processo nº 2018 0000 500 5084 - Imóvel localizado na Rua 01, Lote 14, Quadra 11, Jardim São José – Município de Serranópolis-⁸GO.

SEGPLAN - Superintendência de Patrimônio do Estado - Gerência de Vistoria e Avaliação de Imóveis.
Fone: (62) 3201-8487 / 3201-8458. Goiânia, 03 de julho de 2018.

2 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DOS IMÓVEIS PESQUISADOS:

PESQUISA 01



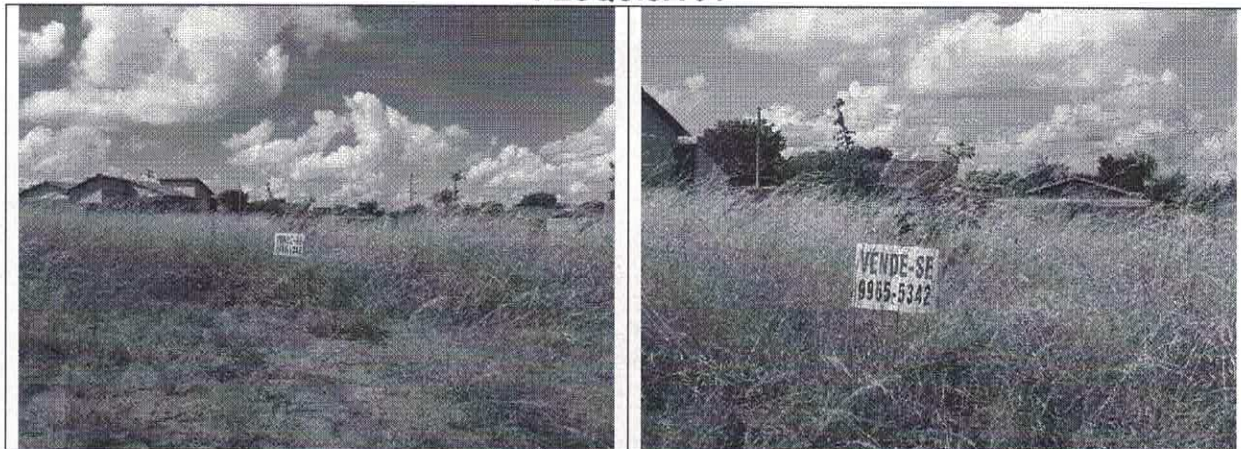
PESQUISA 02



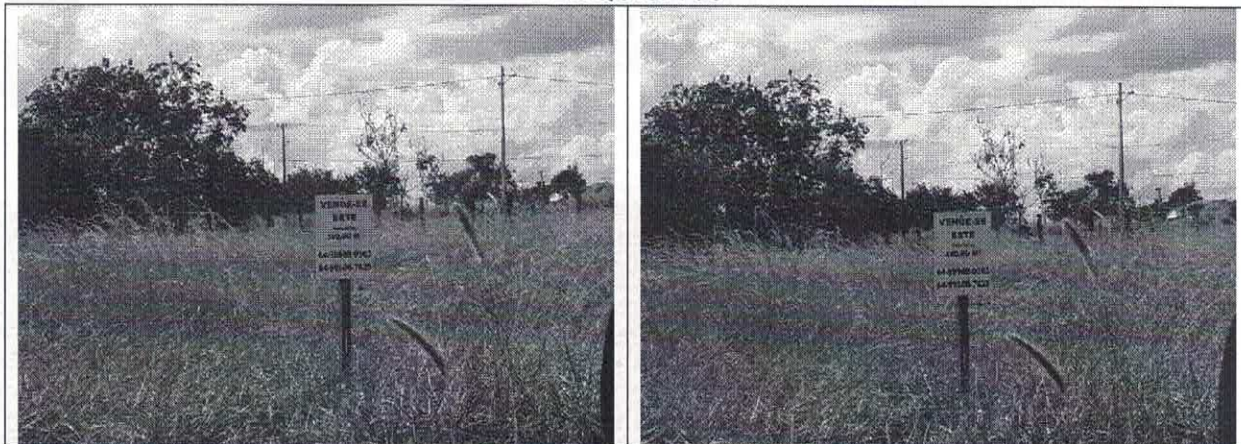
PESQUISA 03



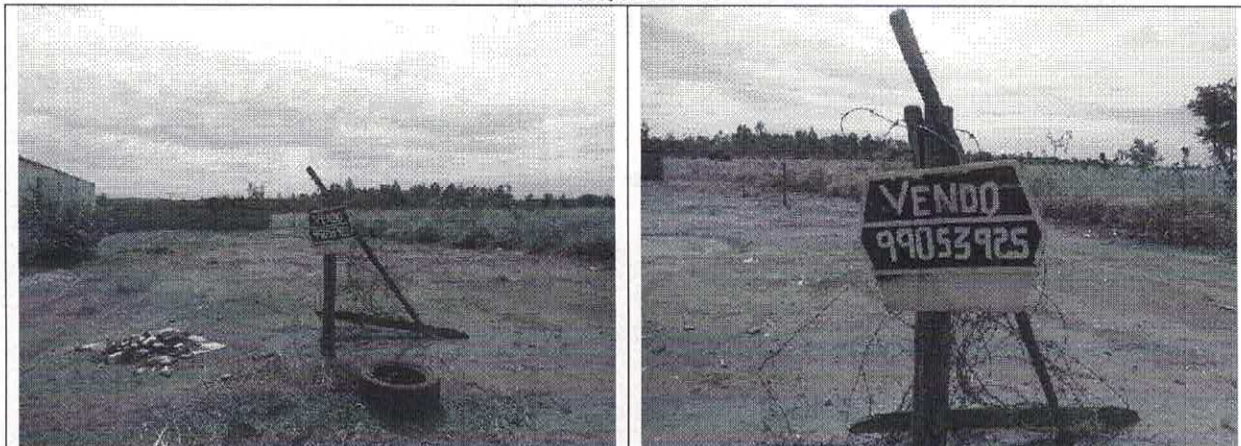
PESQUISA 04



PESQUISA 05



PESQUISA 06



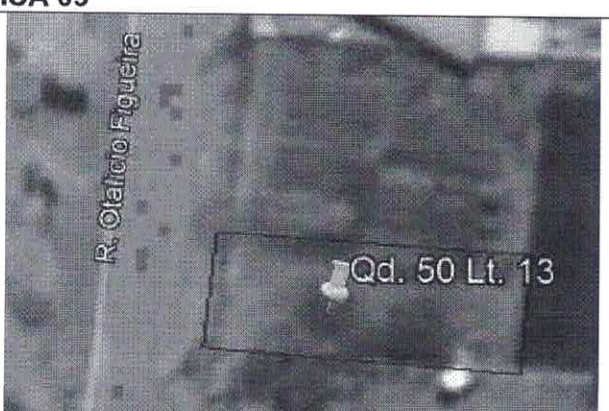
PESQUISA 07



PESQUISA 08



PESQUISA 09



PESQUISA 10



SEGPLAN

SECRETARIA DE ESTADO DE
GESTÃO E PLANEJAMENTO



4 – TABELA CUB-MAIO 2018



CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO - MAIO - 2018 NBR 12.721:2006 – CUB 2006

PROJETOS – PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	1.258,14	R-1	1.529,91	R-1	1.815,70
PP-4	1.101,82	PP-4	1.422,14	R-8	1.446,59
R-8	1.044,93	R-8	1.232,78	R-16	1.552,13
PIS	819,133	R-16	1.187,81		

PROJETOS – PADRÃO COMERCIAIS

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

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL - 8	1.405,53	CAL - 8	1.490,32
CSL - 8	1.232,18	CSL - 8	1.336,46
CSL - 16	1.638,69	CSL - 16	1.774,53

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

PROJETO	
RP1Q	1.272,8
GI	675,74

Valor referencial (R\$/m²) R-16A	Variação mês %	Variação ano %	Variação 12 meses %	
1.552,13	0,023	0,478	0,354	
MATERIAIS	MÃO-DE-OBRA	EQUIPAMENTO	DESPESAS ADMINISTRATIVAS	TOTAL
601,87	894,03	5,75	50,48	1.552,13

MÃO DE OBRA (custo médio R\$/hora)

Pedreiro de massa	h	9,5450
Servente	h	5,000
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 **MAIO DE 2018**.

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, submurosamentos, paredes-diafragma, tirantes, rebassamento 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	Padrão Normal	Padrão Alto	Comercial Normal
Residência Unifamiliar (RI)	Residência Unifamiliar (RI)	Residência Unifamiliar (RI)	Comercial Andar Livre (CAL-8)
Prédio Popular (PP)	Prédio Popular (PP)	Residência Multifamiliar (R8)	Comercial Salas e Lojas (CSL-8)
Residência Multifamiliar (R8)	Residência Multifamiliar (R8)	Residência Multifamiliar (R16)	Comercial Salas e Lojas (CSL-16)
Projeto de Interesse Social (PIS)	Residência Multifamiliar (R16)		
Comercial Alto	Residência Popular (RP1Q)		
Comercial Andar Livre (CAL-8)			
Comercial Salas e Lojas (CSL-8)	Galpão Industrial (GI)		
Comercial Salas e Lojas (CSL-16)			

Informações: 62 3095-5162 www.sinduscongoias.com.br - www.cub.org.br e-mail: sebastiana@sinduscongoias.com.br

5 – ESPELHO DO IPTU DO IMÓVEL

Estado de Goiás
PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANÓPOLIS
Relação de Registro das Opções do BCI referente ao Ano de 2018

Página: 1/1
Data: 13/06/2018

Imóvel:	290	Inscrição Imobiliária:	10.11.3014.0000.001	Cep:	75820-000
Contribuinte:	3110 - CONSTRUTORA ARAÇATUBA LTDA (CAL)	Blaco:		Número:	
Co-responsável:		Apto:		Lado:	A
Lugradouro:	836 - Rua R. Hosana Maria da Silva	Seção:		Lote:	0014
Complemento:		Quadra:	0011	Matricula:	
Condomínio:					
Loteamento:					
Bairro:	244 - JARDIM SAO JOSE				
Distrito:	1 - SERRANÓPOLIS				

Item	Descrição	Abrevia	Valor
00001/99	Testada Principal		10,00
00002/99	Testada II		25,00
00003/99	Testada III		25,00
00004/99	Testada IV		10,00
00005/99	Profundidade		
00006/99	Área Terreno		250,00
00007/99	Lateral Esq		
00008/99	Medida Fundo		
00009/99	Área Construída		33,30
00010/99	Tipo		2,00
00011/99	Valor Venal Terreno		7.500,00
00012/99	Valor Venal Edificação		9.880,00
00013/99	Valor Venal Total		14.180,00
00014/99	Valor M ² Terreno		30,00
00015/99	Valor M ² Edificação		200,00
00031/01	Frentas	Frenta 01	
00039/03	Padrão	Casa Médio	

Total de Registro de Opções do BCI: 17

