



# 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

## 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..

**CERTIFICA**, que a presente é reprodução autêntica da **MATRÍCULA 6.823**, 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-6.823 - IMÓVEL URBANO: UM TERRENO URBANO**, para construção nesta cidade, situado no setor **Jardim São José**, na **Rua Marciano**, Lote de nº **15 (quinze)** da Quadra de nº **32 (trinta e dois)**, que mede: **12,00m** (doze metros) de frente e fundos por **25,00m** (vinte e cinco metros) de cada lado, com a área total de **300,00m<sup>2</sup>**; confrontando a frente para a **Rua Marciano**, os fundos para o **Lote 04**, o lado direito para o **Lote 14** e o lado esquerdo para o **Lote 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), 15 de dezembro de 2017.

**AV-01-M-6.823 - 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









# 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: crgeralserranopolisgo@gmail.com

Celso Gusmão de Moura  
Oficial Registrador

Kátia Santos Barbosa de Moura  
Oficial Substituta

trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Aracatuba (tjsp); foram **PENHORADOS** os Lotes nº 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 Aracatuba 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, 15 de dezembro de 2017. **(Baixa no AV-03).**

**R-02-M-6.823 - 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 **RS1.500,00**; 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\$300,00, ref. alíquota de 2,5% sobre o valor tributável de R\$ 12.000,00, conforme guia de informação assinada pelo Avaliador Municipal, Sr. Lázaro Yuri Lima, DUAM 179217 e autenticação bancária do Banco do Brasil S.A. nº D.C46.82A.5F6.0C1.E05, 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), 15 de dezembro de 2017.

**AV-03-M-6.823 - BAIXA DE PENHORA** - Em virtude Ofício Processo Digital e Termo de Levantamento de Penhora e Depósito, datados de Aracatuba, 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 Aracatuba Ltda e outros, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Aracatuba (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









**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: crgeralserropolitgo@gmail.com

**Celso Gusmão de Moura**  
Oficial Registrador

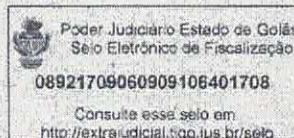
**Kátia Santos Barbosa de Moura**  
Oficial Substituta

matrícula anterior sob o R-115-M-2.149 e transportada para a presente matrícula no AV-01-M-6.823. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis-GO, 02 de abril de 2018.

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ  
Serranópolis (GO), 04 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 Nº136/2018 SEI - GEVAL- 02869

**OBJETO:** IMÓVEL LOCALIZADO, NA RUA MARCIANO, LOTE 15, QUADRA 32, JARDIM SÃO JOSÉ – MUNICÍPIO DE SERRANÓPOLIS – GO.

**INTERESSADO:** PROMOTORIA DE LIQUIDAÇÃO – PROLIQUIDAÇÃO

**PROCESSO:** 2018 0000 500 5084

**ASSUNTO:** AVALIAÇÃO

### 1.0. OBJETIVO

O objetivo desta avaliação é estabelecer o valor do imóvel localizado na Rua Marciano, Lote 15, Quadra 32, 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.

### 2.0. 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

### 3.0. 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, homogêneos 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.

### 4.0. 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.

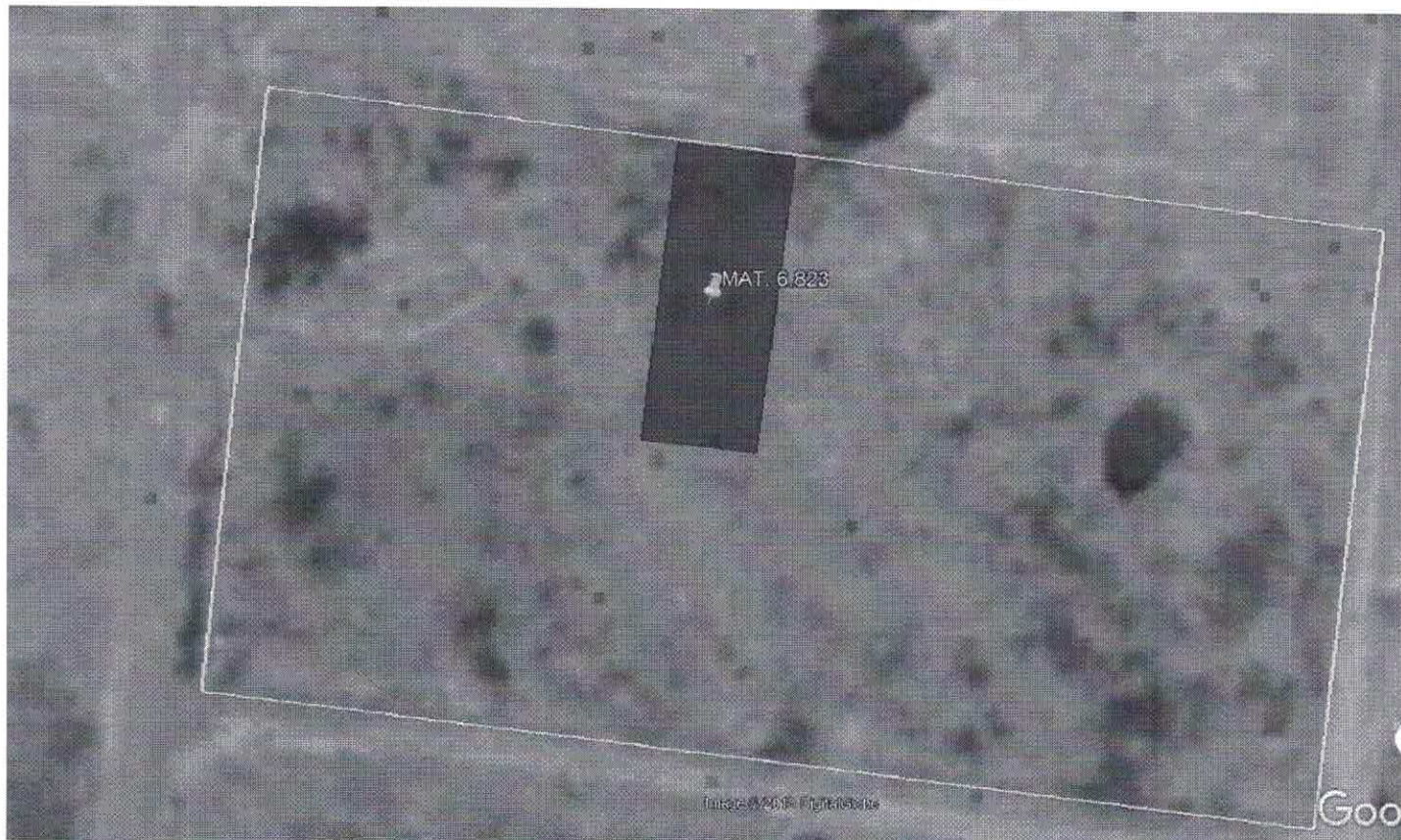
### 5.0. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO

#### 5.1. LOCALIZAÇÃO

Imóvel localizado na Rua Marciano, Lote 15, Quadra 32, 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]: 300,00 m<sup>2</sup>.

## 5.4. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Conforme Certidão de Inteiro Teor de Matrícula — Cartório Celso Gusmão de Moura — Comarca de Serranópolis. Mat. n° 6.823, anexo n° 1932786.

## 5.5. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO



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

## 5.6. 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<sup>[2]</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>;

**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 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 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:

$FL = Ia / Ib$ , 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	T 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 Active:
PPAVIMENTAÇÃO..... 0,34	S Suave..... 0,95
CCOLETA REGULAR DE LIXO..... 0,05	A Acentuado..... 0,90



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

### 6.1.3. PROCESSO DE HOMOGENEIZAÇÃO<sup>[3]</sup>

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

### 7.0. CAMPO DE ARBÍTRIO<sup>[4]</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.

### 8.0. MEMORIAL DE CÁLCULO

Memorial de cálculo e documentos em anexo (3154516)

### 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 Marciano, Lote 15, Quadra 32, Jardim São José, Município de Serranópolis - GO está avaliado em **R\$ 25.641,00 (Vinte e cinco mil e seiscentos e quarenta e um reais).**

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 Inteiro Teor de Matrícula - Cartório Celso Gusmão de Moura - Comarca de Serranópolis - Mat. nº 6.823, anexo nº 1932786.

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

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

[4] 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 16:31, 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](http://sei.go.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=1) informando o código verificador **3172297** e o código CRC **B2211E03**.

GERÊNCIA DE VISTORIA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS  
AVENIDA REPÚBLICA DO LÍBANO - Bairro SETOR OESTE - CEP 74125-125 - GOIANIA - GO 0- Nº 1945, Setor Oeste 32018487



Referência: Processo nº 201800005005084



SEI 3172297



# MEMORIAL DE CÁLCULO

**OBJETO:** IMÓVEL LOCALIZADO, NA RUA MARCIANO, LOTE 15, QUADRA 32, 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 Otacílio 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 <sup>2</sup> )	Valor Total (R\$)	Valor do m <sup>2</sup>	Fatores						Dado Homogeneizado
				Fonte	Área	Localização	Esquima	Infraestrutura	Topografia	
1	250	20.000,00	80,00	0,90	0,98	1,00	1,00	0,66	1,00	70,38
2	250	22.000,00	88,00	0,90	0,98	1,00	1,00	0,66	1,00	77,42
3	300	30.000,00	100,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,66	1,00	90,00
4	300	25.000,00	83,33	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	75,00
5	360	40.000,00	111,11	0,90	1,02	0,95	1,00	0,66	1,00	97,19
6	324	25.000,00	77,16	0,90	1,01	0,90	0,90	1,00	1,00	56,79
7	300	16.000,00	53,33	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	48,00
8	200	25.000,00	125,00	1,00	0,90	0,95	1,00	0,66	1,00	107,30
9	240	26.000,00	108,33	0,90	0,97	0,90	1,00	1,00	1,00	85,34
10	200	21.000,00	105,00	0,90	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	81,12

#### MEDIDAS DE VARIABILIDADE E TENDÊNCIA CENTRAL

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

B) Média = 78,85

C) Mínimo = 48,00

D) Máximo = 107,30

E) Desvio Padrão ⇒ S = 17,78

F) Coeficiente de Variação ⇒  $CV = \frac{108}{X} = 22,54 \%$

Obs.: como o coeficiente de variação encontrado é maior que 15%, existe a necessidade de busca de outliers<sup>1</sup>. Eliminando os elementos 6 e 7 teremos:

<sup>1</sup>Outlier: 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,  $N = 08$ ; graus de liberdade,  $r = 08 - 1 = 07$

H) Média = 85,47

I) Mínimo = 70,38

J) Máximo = 107,30

K) Desvio Padrão  $\Rightarrow S = 12,28$

L) Coeficiente de Variação  $\Rightarrow \frac{CV \cdot 100}{X} = 14,37 \%$

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

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

Da fórmula  ~~$\bar{x} \pm t \cdot \frac{s}{\sqrt{n}}$~~  = tabela t de Student

Graus de liberdade:  $r = 07$

Nível confiança desejado 80%

Percentual correspondente:  $t_{0,90}$  (tabela "t" Student)  $\Rightarrow 1,42$

<b>MÉDIA =</b>	<b>85,47</b>	<b>ENTÃO O VALOR DO m²:</b>
<b>"t" de STUDENT =</b>	<b>1,42</b>	
<b>Nº ELEMENTOS =</b>	<b>8</b>	
<b>DESVIO PADRÃO =</b>	<b>12,28</b>	
<b>INTERVALO DE CONFIANÇA =</b>	<b>5,66</b>	
		<b>LIMITE SUPERIOR = 91,13</b>
		<b>VALOR MÉDIO = 85,47</b>
		<b>LIMITE INFERIOR = 79,81</b>

Valor adotado: R\$ 85,47 / m<sup>2</sup>



## IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

### CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO

Valor do Terreno = Área do Terreno x Valor do m<sup>2</sup> médio

Valor do Terreno = 300,00 x R\$ 85,47 = **R\$ 25.641,00**

**VALOR TOTAL DO TERRENO = R\$ 25.641,00 (Vinte e cinco mil e seiscentos e quarenta e um reais).**

### VALOR TOTAL DO IMÓVEL

DESCRIÇÃO	VALOR EM R\$
VALOR DO TERRENO	25.641,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	25.641,00

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 25.641,00 (Vinte e cinco mil e seiscentos e quarenta e um reais).**

### ANEXOS

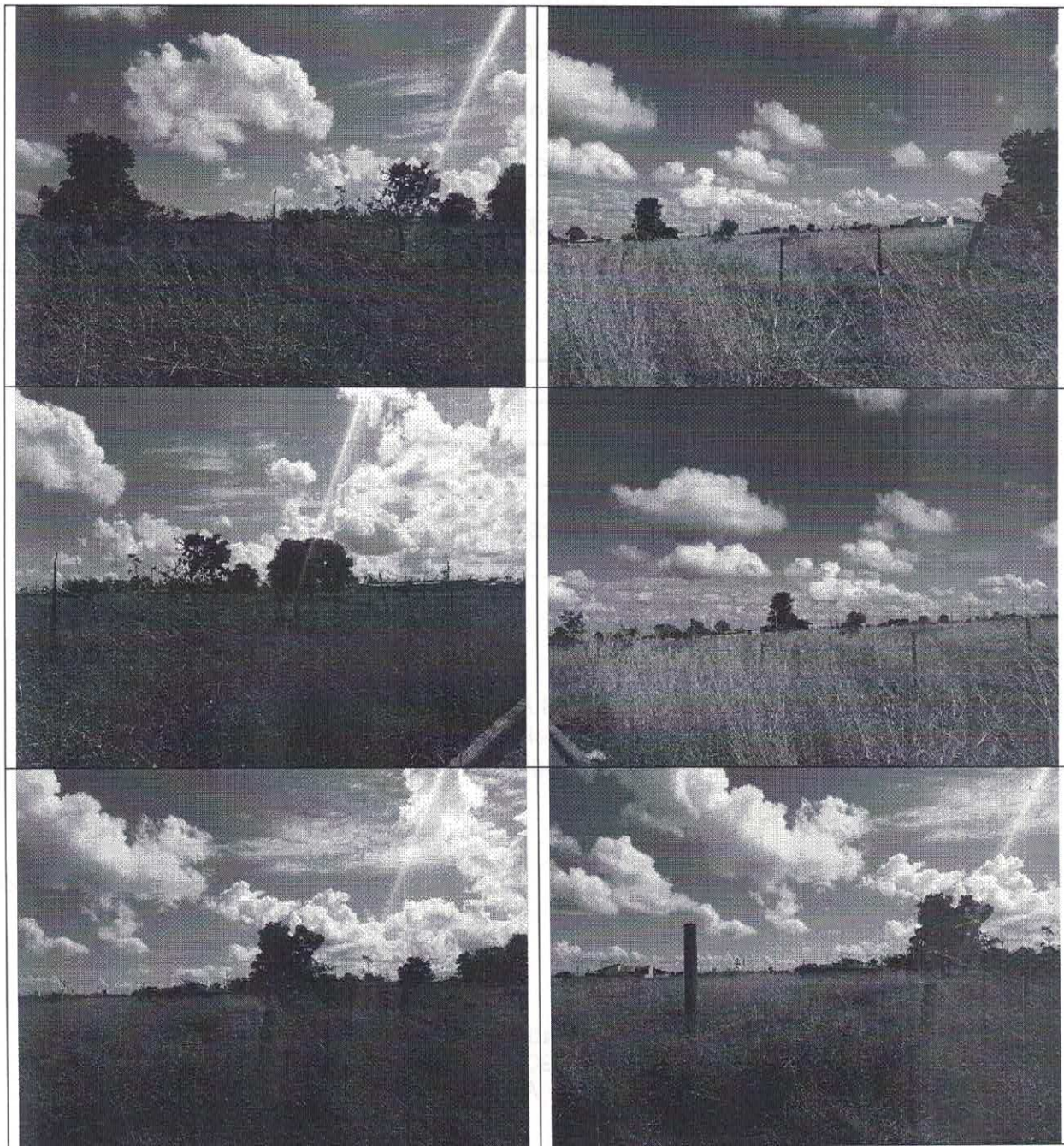
- 1 - Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliado;
- 2 - Relatório Fotográfico dos Imóveis Pesquisados;
- 3 - ART de Cargo e Função do Engenheiro Responsável.

Goiânia, 03 de julho de 2018.

Eng<sup>a</sup>. Gabriella Ribeiro Motta  
CREA – GO. 1014353998 D-GO  
Assessor II



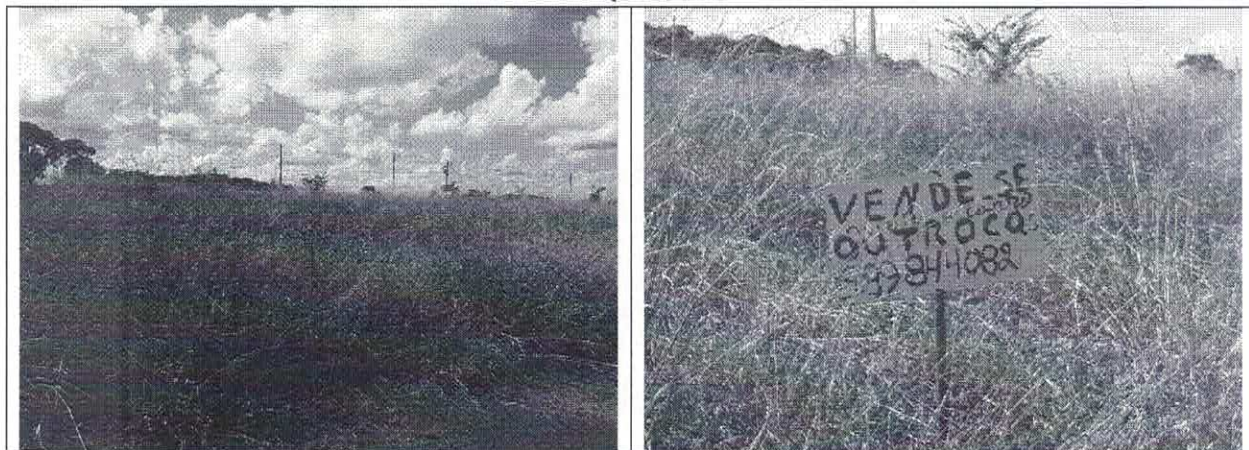
**1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO:**



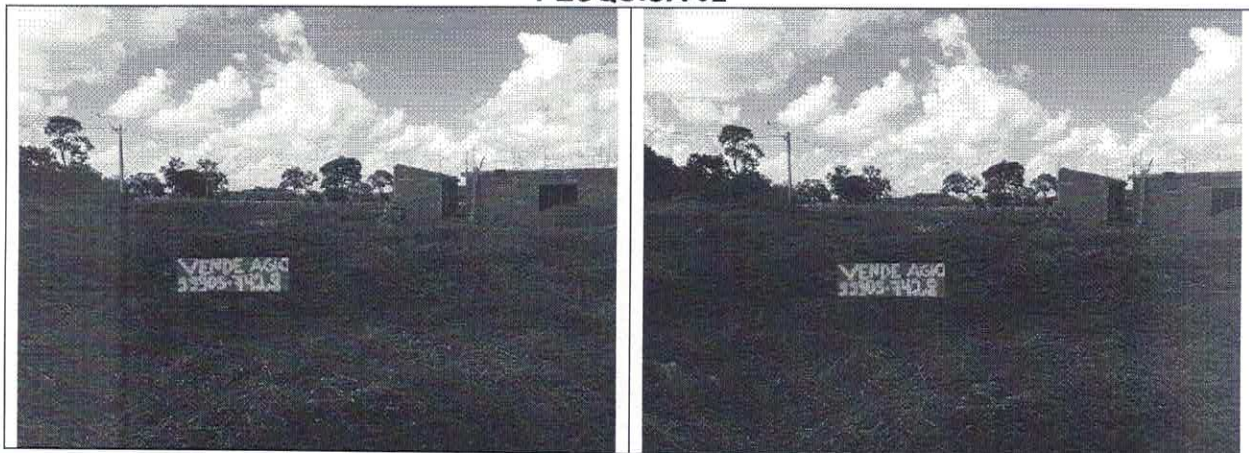


**2 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DOS IMÓVEIS PESQUISADOS:**

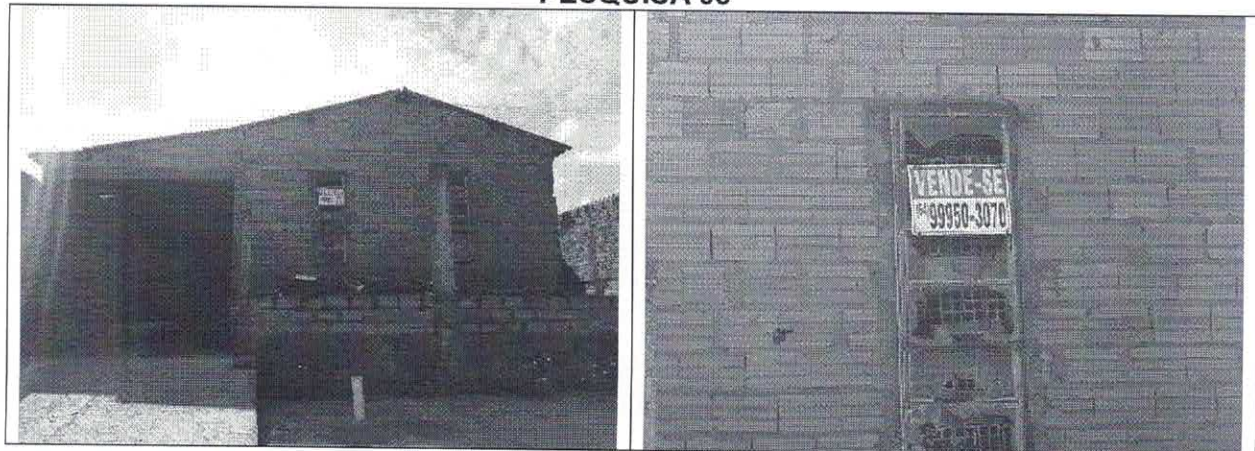
**PESQUISA 01**



**PESQUISA 02**

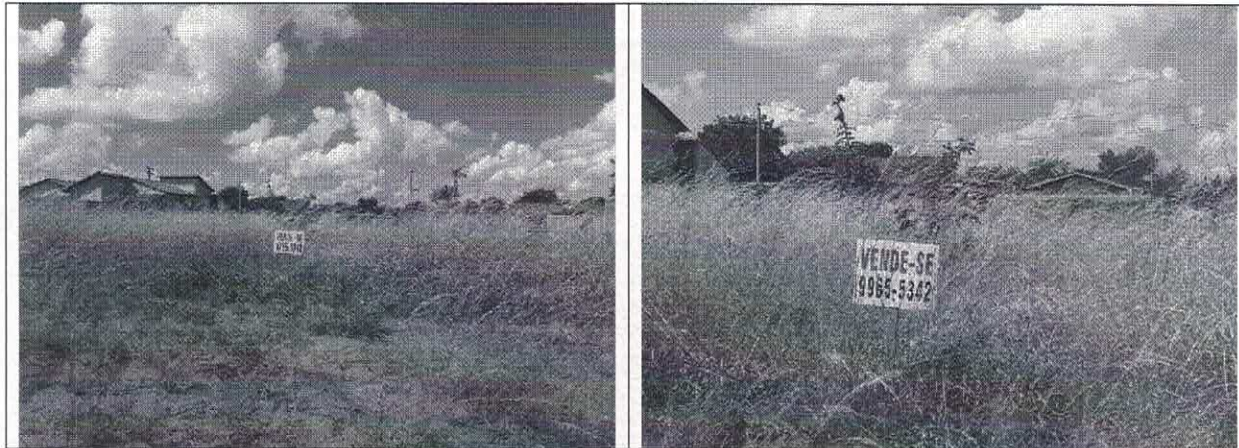


**PESQUISA 03**

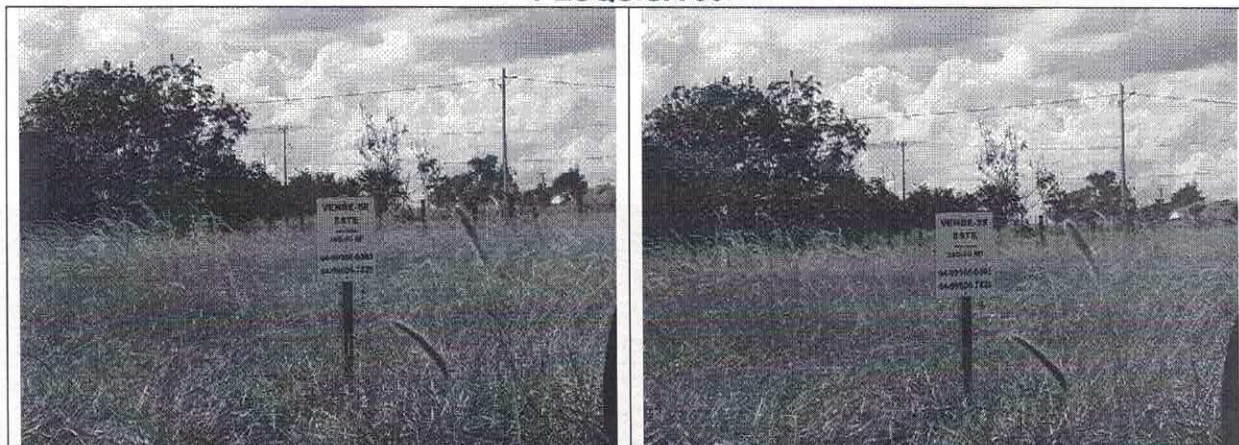




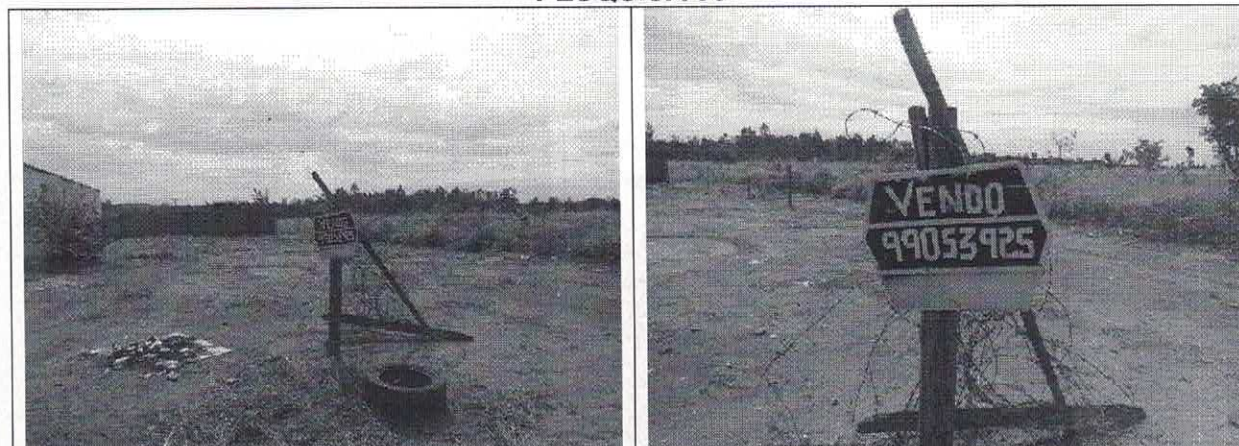
**PESQUISA 04**



**PESQUISA 05**



**PESQUISA 06**





**PESQUISA 07**



**PESQUISA 08**



**PESQUISA 09**





**PESQUISA 10**









