



Proliquidação
Fls.: 04
Rb.: [Signature]

Proliquidação
Fls.: [Signature]
Rb.: [Signature]
SEM EFEITO

Proliquidação
Fls.: [Signature]
Rb.: [Signature]
SEM EFEITO

Serviço de Registro de Imóveis – Formoso – GO.
Fone/Fax (62) 33 77 63 44

CERTIDÃO

CERTIFICO, a requerimento verbal de parte interessada que, revendo neste Serviço de Registro de Imóveis, os livros competentes a meu poder e cargo, encontrei, no Livro n. 2 - J – Registro Geral, às fls.139, sob o n. de ordem de **R-02-M-2.221**, feito em 11/04/1986, tendo como anterior o n. R-01-M-2.221-L-2-J deste Cartório, o registro da escritura pública de DOAÇÃO, lavrada no 2º ofício local, livro 32, fls. 7v/9v, em 25/11/1985, pela qual, o **MUNICÍPIO DE FORMOSO**, CGC 02.395.812/0001-09, representado por seu Prefeito Municipal, Sr. Ranulfo Batista de Alcântara, CIC 041.844.161-87, brasileiro, casado, advogado, residente e domiciliado nesta cidade doou á **COMPANHIA DE ARMAZENS E SILOS DE GOIÁS – CASEGO**, sociedade de economia mista, com sede e formo em Goiânia – GO, representada por seu Diretor Presidente, Célio Leão Borges, brasileiro, casado, residente e domiciliado em Goiânia- GO, uma área na zona suburbana desta cidade, de 30.000 M².,(trinta mil metros quadrados) medindo 200,00 metros de frente, pela GO-241; 200,00 metros de fundo, com terras do município; 150,00 metros pelo lado direito, com terras do Município e 150,00 metros pelo lado esquerdo, ainda com terras do Município, constante do R-1-M-2.221, acima. // Averbacões; " Em Branco". Não há ônus. // Nota: A área acima está situada no loteamento Formoso, Bonito ou Santa Tereza. O referido é verdade e dou fé. Eu, _____ (Luís Plínio Osório de Alencar Soares), Suboficial do Serviço de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas e Anexos, que a digitei, conferi, subscrevi, dou fé e assino.

Formoso – GO, 30/maio/2012
[Signature]
Luís Plínio Osório de Alencar Soares
Suboficial do SRI

Tx. Jud. R\$ 9,35
Emol. R\$ 37,84.

“VERBA VOLANT, SCRIPTA MANENT”

CNPJ: 00.005.132/0001-06

Serviço de Registro de Imóveis e
Tabelionato 1º de Notas e Anexos

RUA 07 Nº 407-A ENTRC
CEP 76470-000

FORMOSO



PODER. JUDICIÁRIO - COMARCA DE FORMOSO - ESTADO DE GOIÁS
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E 1º TABELIONATO DE NOTAS E ANEXOS
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

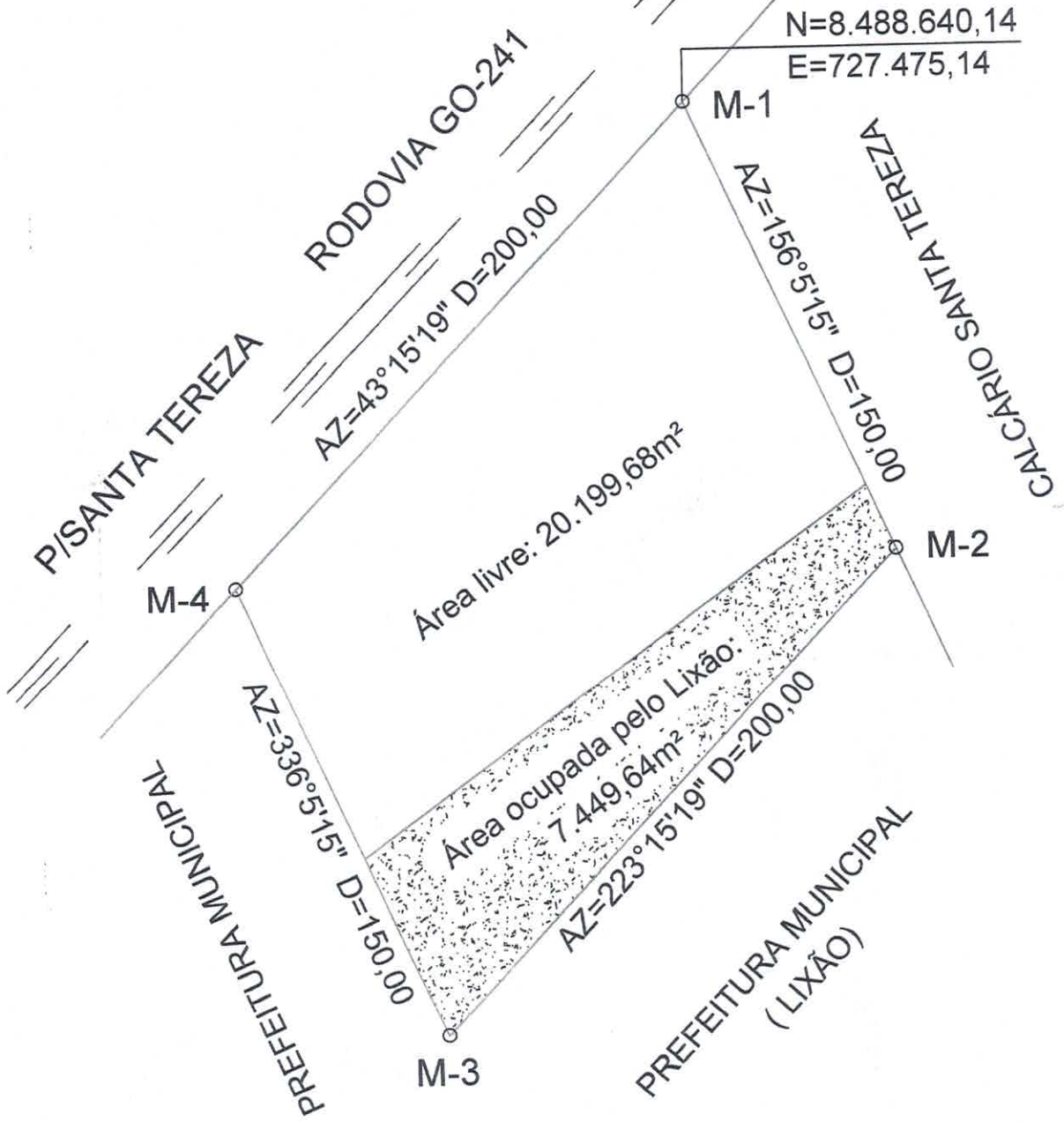
N.M



Proliquidação

Fls.: 05

Rb.: *[Signature]*



LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO PARA RETIFICAÇÃO - MATRICULA: 2.221

Proprietário: CASEGO S.A - Em Liquidação

Localização: Margem esquerda da Rodovia GO - 241 a 1,5 km do município de Formoso sentido Santa Terezade Goiás

SEGPLAN SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E PLANEJAMENTO	GOIÁS Fazendo o melhor por você	ÁREA CERTIDÃO: 30.000,00 m ²	ÁREA OCUPADA PELO LIXÃO: 7.449,64m ²	 Douglas Silva Pimentel Agrimensor CREA-GO 21.933/D-GO
		ÁREA MEDIDA: 27.649,32 m ²	ÁREA LIVRE: 20.199,68m ²	
BAIRRO/LUGAR/IMÓVEL: Formoso/Bonito ou Santa Tereza	CIDADE: Formoso	ESTADO: Goiás	ESCALA: 1 / 2000	DATA: 04/09/2013

SEGPLAN

SECRETARIA DE ESTADO DE
GESTÃO E PLANEJAMENTO



GOVERNO DE
GOIÁS

Fazendo o melhor pra você

Proliquidação
Fls.: 06
Rb.: A



MEMORIAL DESCRITIVO

Proprietário do Imóvel: Casego S.A – Em Liquidação.

Dados de registro: Serviço de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas e Anexos – Livro nº. 2-J – Registro Geral, às fls.139, sob o n. de ordem M-2.221, feito em 11/04/1986.

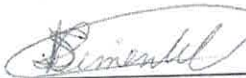
Localização: Margem esquerda da Rodovia GO-241 a 1,5 km do município, sentido Formoso-Santa Tereza de Goiás.

LIMITES E CONFRONTAÇÕES

Inicia-se a descrição deste perímetro no marco M-1 cravado na confrontação com a faixa de domínio da Rodovia GO-241, deste segue confrontando com Calcário Santa Tereza com Az - 156°05'15" e Dist. – 150,00m até o marco M-2; deste segue confrontando com terras da Prefeitura Municipal (Lixão) com Az – 223°15'19" e Dist. - 200,00m até o marco M-3; deste segue confrontando com terras da Prefeitura Municipal com Az – 336°05'15" e Dist. 150,00m até o marco M-4; deste segue confrontando com a faixa de domínio da Rodovia GO-241 com Az – 43°15'15" e Dist. – 200,00m até o M-1, onde teve início a descrição deste perímetro, perfazendo uma área de 27.649,32 m²

Goiânia, 04 de Setembro de 2013

R.T.:



DOUGLAS SILVA PIMENTEL
AGRIMENSOR
CREA 21.933 / D-GO

SEGPLANSECRETARIA DE ESTADO DE
GESTÃO E PLANEJAMENTO

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

LAUDO N°. 329 / 2018

- OBJETO:** ÁREA RURAL, PARTE DE TERRAS DO "LOTEAMENTO FORMOSO, BONITO OU SANTA TEREZA", MUNICÍPIO DE FORMOSO - GOIÁS.
- INTERESSADO:** GESTÃO DE PATRIMÔNIO / FORMOSO - GO.
- PROPRIETÁRIO:** COMPANHIA DE ARMAZÉNS E SILOS DO ESTADO DE GOIÁS CASEGO S.A. - EM LIQUIDAÇÃO.
- PROCESSO:** 2017 0000 501 5518.
- ASSUNTO:** AVALIAÇÃO.
- FINALIDADE:** VALOR DE MERCADO.



1. OBJETIVO

O objetivo desta avaliação é estabelecer o valor de mercado de um imóvel rural, que é parte integrante do "Loteamento Formoso, Bonito ou Santa Tereza", de propriedade da CASEGO S.A. – EM LIQUIDAÇÃO, localizado no Município de Formoso – GO.

2. METODOLOGIA¹

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.

Conforme estabelecido na NBR-14653 da ABNT, os métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, são os seguintes:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Neste método a identificação do valor de mercado do bem é realizada por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

3. TRATAMENTO DOS DADOS²

Para saneamento dos dados coletados foi utilizado o "Tratamento por Fatores de Homogeneização". Neste tratamento, aplicável ao método comparativo de dados de mercado, é admitida *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços. Para isso, são utilizados fatores de homogeneização que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal (ABNT NBR 14653-3: 2004, pág 32).

¹ ABNT NBR 14653-2, 2004, p. 8.

² Dados de Mercado: é o conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem (ABNT NBR 14653-1, 2001, p. 3).
Processo nº. 2013 0000 500 6850. Laudo 329 / 2018.

4. 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 – 14653-3 – Avaliações de Bens – Parte 3 – Imóveis Rurais – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

5. 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 considerado Parecer Técnico³.

6. 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.

³ Parecer Técnico: Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade (ABNT NBR 14653-2, 2004, p. 5).

Processo nº. 2013 0000 500 6850, Laudo 329 / 2018.

Área rural, parte do "Loteamento Formoso, Bonito ou Santa Tereza", de propriedade da CASEGO S.A. – EM LIQUIDAÇÃO, Formoso – GO.

SEGPLAN - Superintendência de Patrimônio do Estado - Gerência de Vistoria e Avaliação de Imóveis.

Avenida República do Líbano, nº 1.945, Setor Oeste, Goiânia – GO, CEP 74115-030.

Fone: (62) 3201-8487 / 8458/ Goiânia, 02 de abril de 2018.

7. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO

7.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado em zona rural, Município de Formoso - GO, a margem esquerda da Rodovia GO - 241, à 1,5 km de Formoso sentido Santa Tereza de Goiás, para a Rodovia BR-153.



7.1.1. IMAGENS DE SATÉLITE DA ÁREA (GOOGLE EARTH).



7.2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA

A área está localizada na zona rural do Município de Formoso – GO.

7.3. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Serviço de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas e Anexos - Comarca de Formoso. Livro n. 2 – J - Registro Geral, às fls. 139, Matrícula R-02-M-2.221, de 11 de abril de 1986; conforme certidão em anexo às fls. 04 dos autos.

7.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Formoso é um Município do Estado de Goiás, localizado na mesorregião do Norte Goiano e na microrregião de Porangatu, à 400 km de Goiânia – GO. Possui uma população de 4.777 habitantes, de acordo com o censo do IBGE em 2012.

É um município rico em recursos hídricos, com clima tropical e altitude de 569 metros.

A economia da cidade é baseada na agropecuária, com um PIB de R\$29.557,96 mil, registrado em 2008 – IBGE.

7.5. CARACTERÍSTICAS DO SOLO

Segundo a tabela de Norton, que classifica os solos de acordo com suas características produtivas, lhes atribuindo valores, para o imóvel avaliando podem ser classificados em:

Classe II	Terras cultiváveis com problemas simples de conservação	95%
Classe VIII	Terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo da fauna silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.	20%

7.6. FATOR SITUAÇÃO

Ótima	Imóvel com face para rodovia asfaltada, importância limitada das distâncias.	100 %
-------	--	-------

7.7. CARACTERIZAÇÃO DO SOLO

O solo da área é tipificado como Latossolo, de coloração avermelhada, considerado adequado para o cultivo.

7.8. CARACTERÍSTICAS DA HIDROGRAFIA

Na área não existe nascente, represamento e/ou curso d'água.

7.9. CARACTERÍSTICAS DA TOPOGRAFIA

A área apresenta topografia plana, com leve declive e formato regular.

7.10. ACESSO

O acesso ao imóvel é via margem esquerda da Rodovia GO-241 a 1,5 km de Formoso sentido Santa Tereza de Goiás (BR-153), logo após o Calcário Santa Tereza Ltda.

7.11. LIMITES E CONFRONTAÇÕES

Conforme Levantamento Planimétrico (Matrícula 2.221) e Memorial Descritivo, respectivamente às fls. 36 e 37 dos autos.

7.12. ÁREA TOTAL⁴: 2,7649 ha – 27.649,32 m², sendo:

- 2,0199.68 ha - 20.199,68 m² (área livre);
- 0,7449.64 ha – 7.449,64 m² (área ocupada pelo lixão).

ESPECIFICAÇÃO	AREA / HA
AREA CLASSE II	2,0199.68
AREA CLASSE VIII	0,7449.64
TOTAL	2,7649

⁴ Conforme Certidão presente nos autos.

8. ELEMENTOS DE CÁLCULOS

8.1. DETERMINAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO⁵

Neste tratamento de dados, aplicável ao método comparativo direto de dados de mercado, é admitida a priori a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

FATOR DE FONTE – É a relação média entre o valor transacionado e o valor ofertado, observada no mercado imobiliário do qual faz parte o bem avaliando.

FATOR CLASSE DE CAPACIDADE DE USO DA TERRA – Define-se o paradigma a ser utilizado no processo de homogeneização e determina-se o seu índice, obtido por modelo matemático ou estatístico ou com a utilização da escala de Mendes Sobrinho ou outras tabelas específicas. O fator classe de capacidade de uso das terras corresponde à razão entre o índice do paradigma com o índice de cada dado de mercado.

FATOR DE SITUAÇÃO – Define-se a situação paradigma a ser utilizada no processo de homogeneização e determina-se o seu índice, obtido por modelo matemático ou estatístico ou com a utilização da escala de Mendes Sobrinho ou outras tabelas específicas. O fator de situação corresponde à razão entre o índice do paradigma com o índice de cada dado de mercado.

FATOR DE TRANSPOSIÇÃO: baseado na relação entre o índice do local avaliando em relação ao índice do local pesquisado e é obtido através de observações "in loco", fatores de ponderação, pesquisa imobiliária e pelos conhecimentos de trabalhos desta natureza realizados pelo Avaliador. Esse Fator deprecia ou valoriza o imóvel avaliando, conforme o local em que estão situados os imóveis pesquisados. Os fatores de transposição geralmente adotados estão situados na faixa de 0,50 a 1,50⁶.

OUTROS FATORES – Outros fatores, como, por exemplo, disponibilidades de recursos hídricos, devem ser utilizadas quando relevantes.

⁵ ABNT NBR 14653-3, 2004, p. 26.

⁶ ABNT-NBR 14653-3;2004,P.25.

8.2. ESCALA DE VALORES

8.2.1. CAPACIDADE DE USO DA TERRA⁷

TERRAS CULTIVÁVEIS		
Classe I	Terras cultiváveis aparentemente sem problemas especiais de conservação	100%
Classe II	Terras cultiváveis com problemas simples de conservação	95%
Classe III	Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação	75%
Classe IV	Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada com sérios problemas de conservação	55%
TERRAS CULTIVÁVEIS APENAS EM CASOS ESPECIAIS DE ALGUMAS CULTURAS PERMANENTES E ADAPTADAS EM GERAL PARA PASTAGENS OU REFLORESTAMENTO		
Classe V	Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação.	50%
Classe VI	Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamento, com problemas simples de conservação.	40%
Classe VII	Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas e adaptadas em geral para pastagens e reflorestamento, com problemas complexos de conservação.	30%
TERRAS IMPRÓPRIAS PARA VEGETAÇÃO PRODUTIVA E PRÓPRIA PARA PROTEÇÃO DA FAUNA SILVESTRE, PARA RECREAÇÃO OU PARA FINS DE ARMAZENAMENTO DE ÁGUA.		
Classe VIII	Terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo da fauna silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.	20%

8.2.2. SITUAÇÃO DO IMÓVEL DO PONTO DE VISTA DA CIRCULAÇÃO⁸

SITUAÇÃO	CARACTERÍSTICAS	ESCALA DE VALOR
Ótima	Imóvel com face para rodovia asfaltada, importância limitada das distâncias.	100%
Muito Boa	Imóvel servido por rodovia de primeira classe, não pavimentada, importância relativa das distâncias.	95%
Boa	Imóvel servido por rodovia não-pavimentada mas, que ofereça seguras condições de praticabilidade durante todo o ano, importância significativa das distâncias	90%
Desfavorável	Imóvel servido por estradas e servidões de passagem, que não ofereçam satisfatórias condições de praticabilidade, vias e distâncias se equivalendo.	80%
Má	Como a anterior, porém interceptada por fechos nas servidões e com sérios problemas de praticabilidade na estação chuvosa, distância e classe de estrada se equivalendo.	75%
Péssima	Como a anterior, com sérios problemas de praticabilidade mesmo na estação seca, interceptada por córregos e ribeirões, sem pontes, com vau cativo ao volume das águas.	70%

⁷ Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra. Escritório Técnico de Agricultura Brasil – Estados Unidos.

⁸ Elaborado pelo Eng.º Octavio Teixeira Mendes Sobrinho.

8.2.3. DEPRECIÇÃO FÍSICA E FUNCIONAL

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	FUNCIONALIDADE			
	ADEQUADA (100%)	INADEQUADA (75%)	SUPERADA (50%)	RESIDUAL (20%)
ÓTIMO (100%)	1,00	0,75	0,50	0,20
BOM (80%)	0,80	0,60	0,40	0,16
REGULAR (60%)	0,60	0,45	0,30	0,12
PRECÁRIO (40%)	0,40	0,30	0,20	0,08
MAU (20%)	0,20	0,15	0,10	0,04
PÉSSIMO (00%)	0,00	0,00	0,00	0,00

Fonte: Adaptado de ROSSI, 2005, Apud Manual de Avaliações do INCRA.

8.2.4. COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO DE PASTAGENS

ESTADO VEGETATIVO/SANITÁRIO	ÓTIMO	BOM	REGULAR	PRECÁRIO	MAU	PÉSSIMO
DEPRECIÇÃO	1,00	0,80	0,60	0,40	0,20	0,00

Fonte: Adaptado de ROSSI, 2005, Apud Manual de Avaliações do INCRA.

9. TOPOGRAFIA

Nível do Terreno		Declive		Active	
Ao nível da via	1,00	Suave	0,90	Até 5%	0,90
Abaixo da via	0,90	Acentuado	0,70	De 5 a 10%	0,80
Acima da via	1,10			Maior que 10%	0,70

10. PROCESSO DE HOMOGENEIZAÇÃO⁹

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

⁹ ABNT NBR 14653-3, 2004, p. 26.

SEGPLANSECRETARIA DE ESTADO DE
GESTÃO E PLANEJAMENTO**11. CAMPO DE ARBÍTRIO¹⁰**

O campo de arbítrio corresponde ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 10% em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, o engenheiro de avaliações deve justificar sua escolha.

12. PESQUISA DE MERCADO REALIZADA EM 06/03/2018.

Nº.	FONTE	TIPO	IMÓVEL	ENDEREÇO	ÁREA / ha	VALOR (R\$)
01	CASA DA LAVOURA (62) 3377-6280	NEGÓCIO REALIZADO	CHÁCARA	FAZENDA LOCALIZADA NA REGIÃO DO VALE.	14,52	240.000,00
02	SEBASTIÃO (62) 9434-2582	OFERTA	CHÁCARA	390 KM DE GOIÂNIA. PRÓXIMO A CAMPINORTE, SANTA TEREZA DE GOIÁS. HÁ 12 KM DA CIDADE. BEIRA DE ASFALTO. CHÁCARA COM ENERGIA, PASTO. 1 NASCENTE. SEDE, CASA DE PEÃO, BARRACÃO, BARRACÃO DE LEITE. REGIÃO DE TERRA MAIS ACIDENTADA.	9,68	55.000,00
3	SEBASTIÃO (62) 9434-2582	OFERTA	CHÁCARA	SEDE 3/4, BRAQUIARA, 13,5 KM DA CIDADE SENDO 3,5 KM DE CHÃO E 10 KM DE ASFALTO.	14,52	100.000,00
04	BATISTA (62) 9231-0700	OFERTA	CHÁCARA	ÁREA AS MARGENS DA GO-142, SENTIDO TROMBAS, ÁREA SEM BENFEITORIAS.	7,26	60.000,00
05	BATISTA (62) 9231-0700	OFERTA	CHÁCARA	ÁREA AS MARGENS DA GO-142, SENTIDO TROMBAS, ÁREA SEM BENFEITORIAS.	7,26	60.000,00
06	SEBASTIÃO (62) 9434-2582	NEGÓCIO REALIZADO	CHÁCARA	ÁS MARGENS DO RIO FORMOSO, ANTES DO CALCÁRIO SANTA TEREZA, A ESQUERDA.	26,62	165.000,00

¹⁰Idem.

SEGPLANSECRETARIA DE ESTADO DE
GESTÃO E PLANEJAMENTO**13. MEMORIA DE CÁLCULO****13.1. QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO**

Pesq.	Área (ha)	Valor do Imóvel (R\$)	Valor do ha (R\$)	Fatores								Dado Homogeneizado
				Fonte	Topografia	Área	Uso do solo	Benefitorias	Rec.Hidricos	Situação	Transposição	
1	14,52	240.000,00	16.528,93	0,90	1,10	1,50	0,95	0,60	0,80	1,10	1,10	13.543,20
2	9,68	55.000,00	5.681,82	0,90	1,30	1,37	1,00	0,80	0,90	1,10	1,10	7.922,09
3	14,52	100.000,00	6.887,05	0,90	1,10	1,50	1,00	0,90	0,90	1,10	1,05	9.568,13
4	7,26	60.000,00	8.264,46	0,90	1,00	1,27	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	9.468,29
5	7,26	60.000,00	8.264,46	0,90	1,00	1,27	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	9.468,29
6	26,62	165.000,00	6.198,35	1,00	1,10	1,50	1,00	0,80	0,90	1,00	1,00	7.363,64

13.2. MEDIDAS DE VARIABILIDADE E TENDÊNCIA CENTRAL

Números de dados, $N = 6$; graus de liberdade, $6 - 1 = 5$.

Média = 9.555,61

Mínimo = 7.363,64

Máximo = 13.543,20

Desvio Padrão $\Rightarrow S = 2.162,84$

Coeficiente de Variação $\Rightarrow CV = \frac{100 S}{X} = 22,63\%$

Obs.: como o coeficiente de variação é superior a 15%, houve a necessidade de eliminação de elementos amostrais (out liers). Então eliminamos o elemento amostral 1.

Números de dados, N = 6; graus de liberdade, 6 - 1 = 5.

Média = 8.758,09

Mínimo = 7.363,64

Máximo = 9.568,13

Desvio Padrão ⇒ S = 1.037,82

Coeficiente de Variação ⇒ $CV = \frac{100 S}{X} = 11,85\%$

Obs.: como o coeficiente de variação é inferior a 15%, não houve a necessidade de eliminação de elementos amostrais (out liers).

13.3. DEFINIÇÃO DO CAMPO DE ARBÍTRIO / INTERVALO DE CONFIANÇA

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

Graus de liberdade: r = 5

Nível confiança desejado 80%

Percentual correspondente: t 0,90 (tabela "t" Student) ⇒ 1,48

MÉDIA =	8.758,09			
		ENTÃO O VALOR DO HECTARE		
"t" de STUDENT =	1,48			
		LIMITE SUPERIOR =	9.445,00	
Nº ELEMENTOS =	6			
		VALOR MÉDIO =	8.758,09	
DESVIO PADRÃO =	1.037,82			
		LIMITE INFERIOR =	8.071,18	
INTERVALO DE CONFIANÇA =	686,91			

Valor Médio: R\$ 8.758,09 / ha

14. DEFINIÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA

14.1. VALOR TOTAL SUPERIOR DA TERRA NUA

14.1.1. CLASSE II

De acordo com as pesquisas feitas na região, o Valor Total Superior da Terra Nua de Classe II, situação 100%, é de:

Valor Total Superior da Terra Nua Classe II = (Área x Classe II) x R\$ superior/ha

Valor Total Superior da Terra Nua Classe II = (2,0199 x 0,95) x 9.445,00

Valor Total Superior da Terra Nua Classe II = R\$ 18.124,05 (Dezoito Mil Cento e Vinte e Quatro Reais e Cinco Centavos).

14.1.2. CLASSE VIII

De acordo com as pesquisas feitas na região, o Valor Total Superior da Terra Nua de Classe VIII, situação 100%, é de:

Valor Total Superior da Terra Nua Classe VIII = (Área x Classe VIII) x R\$ superior/ha

Valor Total Superior da Terra Nua Classe VIII = (0,7449 x 0,20) x 9.445,00

Valor Total Superior da Terra Nua Classe VIII = R\$ 1.407,11 (Hum Mil Quatrocentos e Sete Reais e Onze Centavos).

14.1.3. VALOR TOTAL SUPERIOR DA TERRA NUA: CLASSE II E CLASSE VIII

De acordo com as pesquisas feitas na região, o Valor Total Superior da Terra Nua correspondente a área total da propriedade, composta por Terra Nua de Classe II e de Classe VIII, situação 100%, é de:

Valor Total Superior da Terra Nua = Valor Total Superior da Terra Nua Classe II + Valor Total Superior da Terra Nua Classe VIII

Valor Total Superior da Terra Nua = R\$ 18.124,05 + R\$ 1.407,11 = R\$ 19.531,16

VALOR TOTAL SUPERIOR DA TERRA NUA = R\$ 19.531,16 (Dezenove Mil Quinhentos e Trinta e Um Reais e Dezesseis Centavos).

R\$/hectare da Terra Nua: R\$ 7.063,96

14.2. VALOR TOTAL DE MERCADO DA TERRA NUA

14.2.1. CLASSE II

De acordo com as pesquisas feitas na região, o Valor Total de Mercado da Terra Nua de Classe II, situação 100%, é de:

Valor Total de Mercado da Terra Nua Classe II = (Área x Classe II) x R\$ médio/ha

Valor Total de Mercado da Terra Nua Classe II = (2,0199 x 0,95) x 8.758,09

Valor Total de Mercado da Terra Nua Classe II = R\$ 16.805,94 (Dezesseis Mil Oitocentos e Cinco Reais e Noventa e Quatro Centavos).

14.2.2. CLASSE VIII

De acordo com as pesquisas feitas na região, o Valor Total de Mercado da Terra Nua de Classe VIII, situação 100%, é de:

Valor Total de Mercado da Terra Nua Classe VIII = (Área x Classe VIII) x R\$ médio/ha

Valor Total de Mercado da Terra Nua Classe VIII = (0,7449 x 0,20) x 8.758,09

Valor Total de Mercado da Terra Nua Classe VIII = R\$ 1.304,78 (Hum Mil Trezentos e Quatro Reais e Setenta e Oito Centavos).

14.2.3. VALOR TOTAL DE MERCADO DA TERRA NUA: CLASSE II E CLASSE VIII

De acordo com as pesquisas feitas na região, o Valor Total de Mercado da Terra Nua correspondente a área total da propriedade, composta por Terra Nua de Classe II e de Classe VIII, situação 100%, é de:

Valor Total de Mercado da Terra Nua = Valor Total de Mercado da Terra Nua Classe II + Valor Total de Mercado da Terra Nua Classe VIII

Valor Total de Mercado da Terra Nua = R\$ 16.805,94 + R\$ 1.304,78 = R\$ 18.110,72

VALOR TOTAL DE MERCADO DA TERRA NUA = R\$ 18.110,72 (Dezoito Mil Cento e Dez Reais e Setenta e Dois Centavos).

R\$/hectare da Terra Nua: R\$ 6.550,22

14.3. VALOR TOTAL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA DA TERRA NUA

14.3.1.1. CLASSE II

De acordo com as pesquisas feitas na região, o Valor Total para Liquidação Forçada da Terra Nua de Classe II, situação 100%, é de:

Valor Total para Liquidação Forçada da Terra Nua Classe II = (Área x Classe II) x R\$ inferior/ha

Valor Total para Liquidação Forçada da Terra Nua Classe II = $(2,0199 \times 0,95) \times 8.071,18$

Valor Total para Liquidação Forçada da Terra Nua Classe II = R\$ 15.487,82 (Treze Mil Quinhentos e Oitenta e Nove Reais e Setenta e Nove Centavos).

14.3.2. CLASSE VIII

De acordo com as pesquisas feitas na região, o Valor Total para Liquidação Forçada da Terra Nua de Classe VIII, situação 100%, é de:

Valor Total para Liquidação Forçada da Terra Nua Classe VIII = (Área x Classe VIII) x R\$ inferior/ha

Valor Total para Liquidação Forçada da Terra Nua Classe VIII = $(0,7449 \times 0,20) \times 8.071,18$

Valor Total para Liquidação Forçada da Terra Nua Classe VIII = R\$ 1.202,44 (Hum Mil Duzentos e Dois Reais e Quarenta e Quatro Centavos).

14.3.3. VALOR TOTAL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA DA TERRA NUA: CLASSE II E CLASSE VIII

De acordo com as pesquisas feitas na região, o Valor Total para Liquidação Forçada da Terra Nua correspondente a área total da propriedade, composta por Terra Nua de Classe II e de Classe VIII, situação 100%, é de:

Valor Total para Liquidação Forçada da Terra Nua = Valor Total para Liquidação Forçada da Terra Nua Classe II + Valor Total para Liquidação Forçada da Terra Nua Classe VIII

Valor Total para Liquidação Forçada da Terra Nua = R\$ 15.487,82 + R\$ 1.202,44

VALOR TOTAL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA DA TERRA NUA = R\$ 16.690,26 (Dezesseis Mil Seiscentos e Noventa Reais e Vinte e Seis Centavos).

R\$/hectare da Terra Nua: R\$ 6.036,47

15. CONSIDERAÇÕES

15.1. 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.

15.2. O valor encontrado neste laudo representa uma situação única e particular, inserida no contexto do presente momento da elaboração. Recomenda-se não utilizá-lo como subsídio para negociações na ocorrência de fatos extraordinários que possam influenciar no valor de mercado.

16. CONCLUSÃO

O imóvel avaliado, que é parte integrante do "Loteamento Formoso, Bonito ou Santa Tereza", de propriedade da CASEGO S.A. – EM LIQUIDAÇÃO, localizado em zona rural, Município de Formoso - GO; está avaliado:

VALOR TOTAL SUPERIOR DO IMÓVEL: R\$ 19.531,16 (Dezenove Mil Quinhentos e Trinta e Um Reais e Dezesseis Centavos).

VALOR TOTAL DE MERCADO DO IMÓVEL: R\$ 18.110,72 (Dezoito Mil Cento e Dez Reais e Setenta e Dois Centavos).

VALOR TOTAL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL: R\$ 16.690,26 (Dezesseis Mil Seiscentos e Noventa Reais e Vinte e Seis Centavos).


A base adotada para sua determinação foi o valor de mercado, em nível de parecer técnico, com análises de acordo com aspectos de transposição, área, situação, topografia, hidrografia e classe da terra.

17. ANEXOS

17.1. Fotos do imóvel avaliado.

17.2. Fotos e imagens dos imóveis pesquisados.

Goiânia, 02 de abril de 2018.


Gabriel Brito Velasco Figueiredo
Eng. Agrônomo
Esp. Perícia, Auditoria e Avaliação
CREA – GO 20.869/D - GO

ANEXOS

17.1. Fotos do imóvel avaliado.



SEGPLAN
SECRETARIA DE ESTADO DE
GESTÃO E PLANEJAMENTO



17.2. FOTOS E IMAGENS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS.

PESQUISA 1



PEQUISA 2



Processo nº. 2013 0000 500 6850. Laudo 329 / 2018.
 Área rural, parte do "Loteamento Formoso, Bonito ou Santa Tereza", de propriedade da CASEGO S.A. – EM LIQUIDAÇÃO, Formoso – GO.
 SEGPLAN - Superintendência de Patrimônio do Estado - Gerência de Vistoria e Avaliação de Imóveis.
 Avenida República do Líbano, nº 1.945, Setor Oeste, Goiânia – GO, CEP 74115-030.
 Fone: (62) 3201-8487 / 8458/ Goiânia, 02 de abril de 2018.

27
[assinatura]

PESQUISA 3



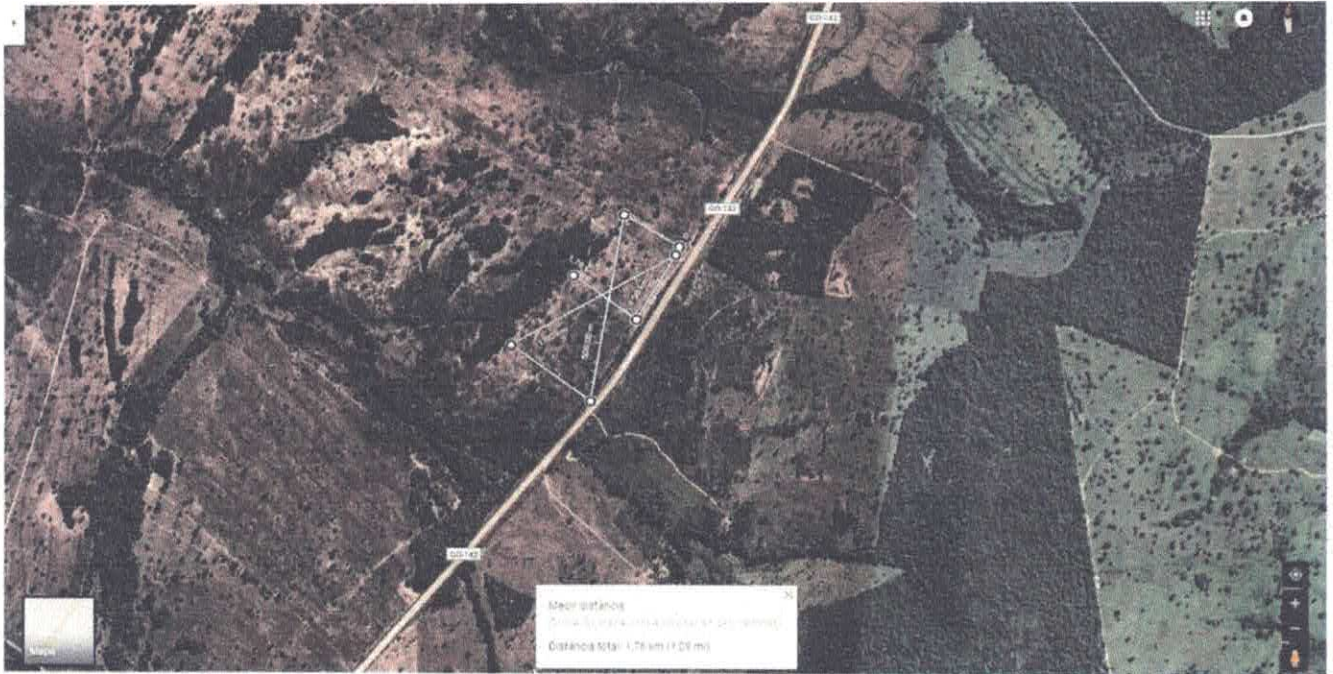
**PESQUISA
4**



Processo nº. 2013 0000 500 6850. Laudo 329 / 2018
 Área rural, parte do "Loteamento Formoso, Bonito ou Santa Tereza", de propriedade da CASEGO S.A. – EM LIQUIDAÇÃO, Formoso – GO.
 SEGPLAN - Superintendência de Patrimônio do Estado - Gerência de Vistoria e Avaliação de Imóveis,
 Avenida República do Líbano, nº 1.945, Setor Oeste, Goiânia – GO, CEP 74115-030.
 Fone: (62) 3201-8487 / 8458/ Goiânia, 02 de abril de 2018.

22

PESQUISA 5



PESQUISA 6



