

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



SERVIÇOS NOTARIAIS E REGISTRÁRIOS

JUSSARA - ESTADO DE GOIÁS

Francisco Bento Sobrinho

1º Tabelião oficial

Antônio Leite Vilela Junior Marco Túlio B. e Silva Maria Madalena de Souza

Escriventes e Sub-Oficiais

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

FRANCISCO BENTO SOBRINHO, oficial do Cartório de Registro Geral de Imóveis desta cidade de Jussara, Estado de Goiás, na forma da lei, etc.

CERTIFICA, que a presente foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art.19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art.41 da Lei 8.935 de 18/11/1994; e, a requerimento verbal de parte interessada e para os devidos fins, que revendo o arquivo existente no Cartório a seu cargo, instalado na Avenida José Bonifácio, nº 162-B, Centro, verificou constar no Livro nº 02, ficha 01, de Registro Geral, os SEGUINTE ATOS: MATRICULA nº 2.167, feita em 13 de março de 1.979, referente ao imóvel constituído de: Uma Propriedade de imóvel urbana, designada por lote de nº 07 (07), destinada à construção de Armazém da "CASEGO", situado nesta cidade, no loteamento denominado "Bairro Alto da Boa Vista", s/ benfeitorias nesta cidade, com a área total de 25.522.44m² (25.522.44 m²), sendo: 115,00 (115,00) metros de frente para à rua Rio Claro; 7,07 (7,07) metros pela linha do chanfrado da Rua Rio Claro; esquina com a Oiapoque: 125,22 (125,22) metros pela linha de fundo, limitando com a Avenida Estevam Fernandes Rebouças; 7,07 (7,07) metros pela linha do chanfrado da Avenida Estevam Fernandes Rebouças com a Rua Oiapoque; 204,25 (204,25) metros na lateral do lado direito, limitando com Deusdete José Fontes e 194,00 (194,00) metros na lateral do lado esquerdo; limitando com a rua Oiapoque. PROPRIETÁRIA: A Firma Roberto e Lima Limitada, sociedade por quotas de responsabilidade limitada, sediada nesta cidade, registrada na JUCEG, sob o nº de ordem 35.639/77 e inscrita no CGC/MF sob o número 02.297.957/0001-01, representada pelo sócio Adeusinho Roberto Ribeiro, C.I. RG nº 118.831-GO e CIC nº 060.080.971-49, brasileiro, casado, comerciante, residente e domiciliado nesta cidade. REGISTRO ANTERIOR: R.01-Mat.2.017, d/ Cartório. O referido é verdade e dou fé. a) Eguimar Jacob Vargas, escrevente juramentado. a) Francisco Bento Sobrinho, oficial substituto.=====

R.01-Mat.2.167, Jussara-GO, 13 de março de 1.979. DOAÇÃO. Nos termos da escritura publica de doação, lavrada às fls. 157/159, Livro nº 45, em 12/março/1.979, nas notas do 1º Tabelião local, a proprietária - DOOU - para a Companhia de Armazéns e Silos do Estado de Goiás - CASEGO, sociedade de economia mista, com sede em Goiânia-GO, à Rua 22, nº 431, Setor Oeste. CGC/MF sob o nº 1.556.240/0001-30, representada por seu Diretor Presidente, Bel. Antonio Carlos Paniago, CIC nº 060.095.491-91, brasileiro, casado advogado, residente e domiciliado em Goiânia-GO, integralmente o imóvel constante da presente matricula; no valor de Cr\$-20.000,00 (Vinte mil cruzeiros). CONDIÇÕES: "Cláusula Especial", que ficou avençado entre as partes, que para efetivar a presente doação, a donatária se comprometeu fazer suas expensas, ligação da rede elétrica a área de alta e baixa tensão, segundo as exigências da "CELG", iniciando-se na Rua 02, do loteamento "Setor Planalto", seguindo margeando à BR-070,

Proliquidação
Fls.: 04
Rb.: 09

AV. JOSÉ BONIFÁCIO Nº 162-B, CENTRO - JUSSARA-GO - FONE: (62) 3373-1508 - e-mail: cartoriofhis@hotmail.com

em alta tensão, até a divisa do Bairro Alto da Boa Vista, daí pegando a Rua Rio Claro do mesmo loteamento, com rede de alta e baixa tensão até encontrar à Avenida Estevam Fernandes Rebouças; daí seguindo pela Avenida Estevam Fernandes Rebouças, até encontrar a área ora doada; isto, dentro de 30 (30) dias a contar da data da lavratura desta, sob pena de indenizar a doadora a importância equivalentes ao valor da dita rede, que será avaliado por peritos técnicos, via judicial. O referido é verdade e dou fé. a) Eguimar Jacob Vargas, escrevente juramentado. a) Francisco Bento Sobrinho, oficial substituto. = = = = =

=====

Av.02-Mat.2.167. Jussara-GO, 27 de março de 1.979. Procede-se a esta averbação nos termos da escritura pública de re-ratificação lavrada às fls. 163/164vº, Livro nº 45, em 22/março/1.979, nas notas do 1º tabelião local, firmado entre a firma Roberto e Lima Limitada e a Companhia de Armazéns e Silos do Estado de Goiás - CASEGO, para constar que fica excluída da Escritura Pública de Doação constante do **R.01/Mat.2.167**, os dizeres "**BAIXO TENSÃO**". O referido é verdade e dou fé. a) Eguimar Jacob Vargas, escrevente juramentado. a) Francisco Bento Sobrinho, oficial substituto. = = = = =

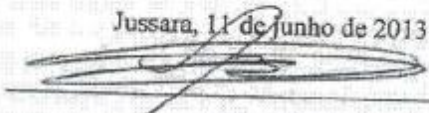
=====

Av.03-Mat.2.167. Jussara-GO, 06 de outubro de 1.999. **CONSTRUÇÃO.** A requerimento da proprietária, datada de 28/março/1.999, dirigido ao titular deste Cartório, que juntou Certidão de habite-se da Prefeitura Municipal desta cidade, datada 02/junho/1.999, acompanhada da CND nº 142271999-08601001, passada pelo Instituto Nacional de Seguro Social - Diretoria de Arrecadação e Fiscalização, em 01 de setembro de 1.999, averba-se no imóvel objeto da matrícula, a construção de: **UM ARMAZÉNS GERAIS**, com a área total de **2.438,81m²**, sendo: **Armazém Convencional**, área construída de 1.500,00 m². **De fundo plano**, com piso em concreto de alta resistência, cobertura em telhas matilhas trapezoidais em viga matilhas treinadas, formando uma cobertura de duas águas. No entorno há calçamento de proteção e captação das águas pluviais. **Área de Secagem**, com a área de 710,50 m². **De fundo plano**, com piso em concreto de alta resistência, coberto com telhas matilhas trapezoidais em vigas matilhas treinadas, formando uma cobertura de duas águas. No entorno há calçamento de proteção e captação das águas pluviais, com formilha de 44,02m² e outra formilha de 4,29m², feitas em tijolos refratários. **Escritório Administrativo** com a área total de 180,00m² em alvenaria comum, cobertura em fibra cimento, forros em lajes, pisos em cimento queimado, esquadrias metálicas e portas em madeira pintada. Contém: sala de fiel da balança e Administração com dois WC com vaso sanitário, no valor de R\$-111.000,00 (Cento e onze mil reais), edificada em data de 01/janeiro/1.979. a) Maria Madalena de Souza, sub oficial. O referido é verdade e dou fé.

Certifico finalmente, que o imóvel supracitado se acha livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus. O referido é verdade e dou fé.

T.J.....: RS-10,11

Jussara, 11 de junho de 2013.



Marco Túlio Bento e Silva
Escrevente e Sub-Oficial





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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº985/2018 SEI - GEVAI- 02869

**OBJETO: PARTE DE TERRAS SITUADA NO LOTEAMENTO DENOMINADO “BAIRRO ALTO DA BOA VISTA”,
MUNICÍPIO DE JUSSARA– GO.**

INTERESSADO: PROMOTORIA DE LIQUIDAÇÃO – PROLIQUIDAÇÃO

PROCESSO: 201800005007947

ASSUNTO: SOLICITAÇÃO

FINALIDADE: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL DA CASEGO EM LIQUIDAÇÃO

1.0. OBJETIVO

O objetivo desta avaliação é estabelecer o valor do imóvel localizado à Rua Oiapoque, Quadra 07, Setor Alto da Boa Vista, Jussara – GO.

2.0. NORMAS OBSERVADAS NA AVALIAÇÃO

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

.BR – 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.

3.0. METODOLOGIA

3.1. MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

3.2. MÉTODO INVOLUTIVO

Identifica o valor de mercado do bem alicerçado no seu aproveitamento eficiente^[1], 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.

3.3. 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^[2].

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.

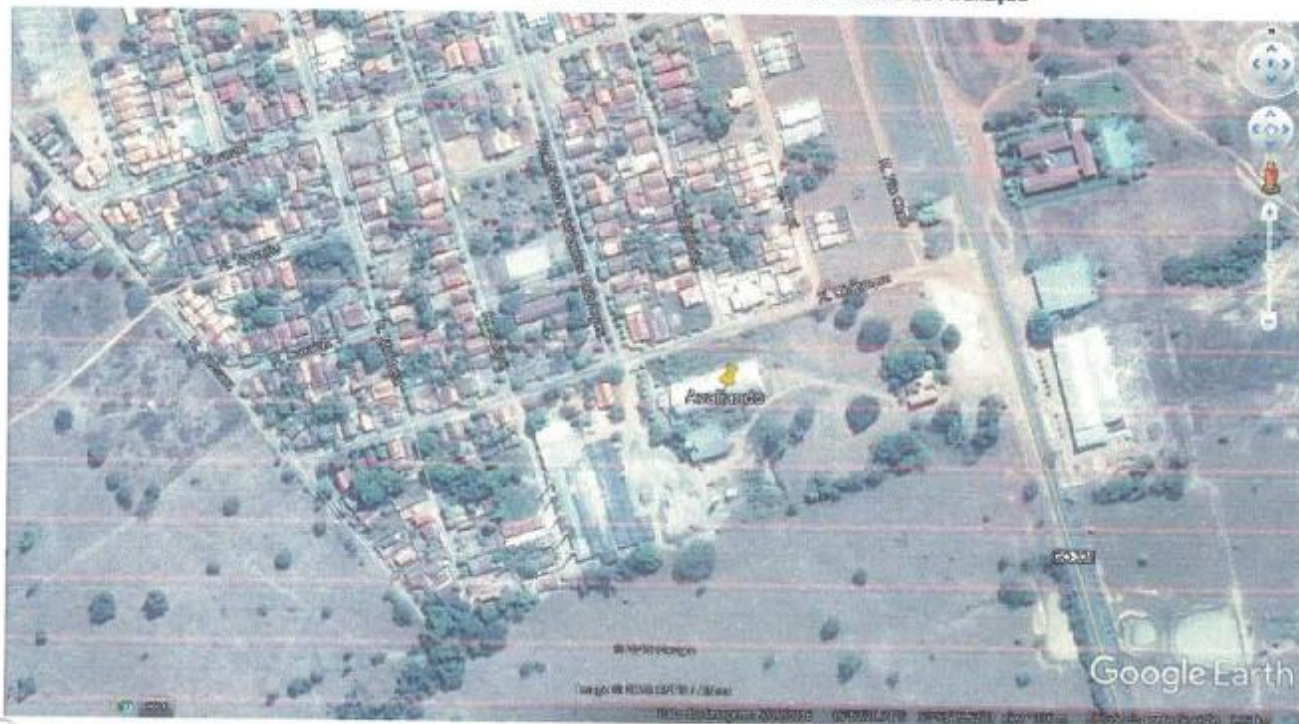
5.0. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO

5.1. LOCALIZAÇÃO

Terreno localizado no perímetro urbano da cidade de Jussara – GO, Rua Oiapoque, Quadra 07, Setor Alto da Boa Vista, Jussara – GO.

5.2. IMAGENS SATÉLITE (Fonte: Google Earth)





5.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Localiza-se em uma região mista, com pequenas indústrias e residências, com infra-estrutura urbana composta por: rede de água, energia elétrica, iluminação pública, telefone, meio fio, coleta de lixo e pavimentação asfáltica.

5.4. ÁREA DO TERRENO^[3]: 24.741,44 m²

5.5. BENFEITORIA

O imóvel encontra-se ocupado pelas seguintes Benfeitorias.

- Galpão construído em concreto armado, com cobertura de telha metálica. Estado de conservação sem valor;
- Armazém em estrutura metálica. Estado de conservação entre reparos importantes;
- Duas fornalhas em tijolos refratários. Estado de conservação sem valor;
- Escritório Administrativo em concreto armado, com cobertura de madeira e telha de barro. Estado de conservação entre reparos importantes.

5.6. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Certidão de Matrícula nº 2.167, de 11 de Junho de 2013, emitida pelo Cartório de Registro Geral de Imóveis - Serviços Notariais e Registrais da Comarca de Jussara – GO, em anexo aos autos (2429338).

5.7. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Terreno com topografia plana e formato regular, solo firme e seco.

6.0. MEMÓRIA DE CÁLCULO

6.1. ELEMENTOS DE CÁLCULOS

6.1.1. DETERMINAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO ^[4]

Consideram-se os elementos descritos a seguir.

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.

$FT = (tr/t)^{0,25}$, 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 DE FONTE – Redução/desconto de 10% a 20% sobre o valor ofertado;

FATOR DE DEPRECIACÃO FÍSICA E FUNCIONAL (CONSERVAÇÃO) – Tem por objetivo desvalorizar o imóvel em função de sua idade e estado de conservação. Sugere-se a utilização do critério de Ross-Heideck ou outros métodos consagrados na engenharia de avaliações;

FATOR DE LOJA – É o coeficiente que visa distinguir a valorização denominada “luvas”, inerente ao “ponto” comercial loja, dos demais imóveis. É mais utilizado quando o valor do imóvel é obtido pelo método do custo de reprodução e pode ser apurado na razão entre a valorização da loja e o imóvel comparado;

FATOR DE INFRA-ESTRUTURA URBANA – Compatibiliza elementos com diferentes infra-estruturas, segundo a seguinte escala:

INFRA-ESTRUTURA URBANA		TOPOGRAFIA			
REDE DE ÁGUA.....	0,15	<i>Declive:</i>			
REDE ESGOTO.....	0,10	Até 5%	0,95		
REDE ÁGUAS PLUVIAIS.....	0,05	De 5 a 10%	0,90		
ARBORIZAÇÃO.....	0,01	Maior que 10%	0,80		
REDE ELÉTRICA.....	0,25	<i>Aclive:</i>			
REDE TELEFÔNICA.....	0,05	Suave	0,95		
PAVIMENTAÇÃO.....	0,34	Acentuado	0,90		
COLETA REGULAR DE LIXO.....	0,05				
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

FATOR DE ACABAMENTO – É o fator que permite ao avaliador comparar os diferentes padrões de acabamento do imóvel pesquisado em relação ao imóvel avaliando ou imóvel paradigma. No método comparativo do custo de reprodução, o acabamento é considerado na seleção do Custo Unitário Básico;^[5]

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 geo-econômica similar, em local e zoneamento.

FATOR DE ESTACIONAMENTO – Refere-se a um item hoje fundamental na locação de um imóvel, a existência ou não de vaga de garagem, ou mesmo ao número de vagas de garagem disponíveis, principalmente em locais de grande densidade, onde as áreas de estacionamento público são restritas;

FATOR DE DIVISÃO INTERNA OU NÚMERO DE CÔMODOS – Trata-se da análise das condições internas do imóvel, como por exemplo, a existência de um maior número de banheiros disponíveis, seja para apartamentos ou escritórios, ou disponibilidade de copa em um escritório;

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 LOCALIZAÇÃO – OU DE TRANSPOSIÇÃO – Transposição e homogeneização de áreas em locais diferentes, segundo a escala de valores abaixo. Utiliza preferencialmente locais de classificação geoeconômica similar, em local e zoneamento;

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

6.1.2. PROCESSO DE HOMOGENEIZAÇÃO ^[2]

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

7.0. CAMPO DE ARBÍTRIO

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. QUADRO DE PESQUISAS – Outubro de 2018

Pesquisa N°	Fonte de Pesquisa	Endereço, todos em Jussara-GO.	Área (m²)	Localização na Quadra	Fonte	Benfeitoria	Valor do Terreno (R\$)
1	João (62) 98441-0006 (62) 98191-3977	Av. Caçulé esquina com Rua Rebouças, Centro.	780,00	Esquina	Oferta	Não	600.000,00
2	Liderlene (62) 98147-6206	R. Vinte e Um de Abril, entre a Rua Prof. Ferreira e a Av. Mal. Rondon, Centro.	300,00	Meio de Quadra	Negócio Realizado	Não	160.000,00
3	Ednir (62) 98493-1426 (62) 98198-4379 (62) 98476-3851	Av. Caçulé, Centro.	450,00	Meio de Quadra	Oferta	Não	400.000,00
4	Sérgio (62) 98527-9085 (62) 99956-5885	Rua B 01, lote próximo à R. Rio Claro e à BR 070, Vale do Araguaia.	500,00	Esquina	Oferta	Não	100.000,00
5	Marcos (62) 99982-6034	Rua B 01, Qd. 02, Vale do Araguaia.	408,00	Esquina	Oferta	Não	100.000,00
6	Sanderlon (62) 99971-0775	R. Montreal esquina com R. Guarani, Setor Alto da Boa Vista.	1.272,00	Esquina	Oferta	Não	200.000,00
7	Lcomar (62) 98483-7604 (62) 98587-6578	R. Montreal, entre a R. Rio Claro e a R. Guarani, Setor Alto da Boa Vista.	360,00	Meio de Quadra	Oferta	Não	65.000,00
8	Nilson	Rua B 01, lote próximo à R. Rio	4.000,00	Esquina	Oferta	Sim	1.500.000,00

	(62) 98525-9596	Claro e à BR 070, Vale do Araguaia.				Construção p. Galpão 30m ²	
9	Wilson (62)9982-3635	Avenida Estevão Rebouças, Qd. 5, Setor Alto da Boa Vista.	360,00	Meio de Quadra	Oferta	Não	55.000,00
10	Fernando (62)8303-7306	Rua 102, Esquina com Pedro Luis Rribeiro, Setor Itapua.	445,00	Esquina	Oferta	Não	95.000,00

9.0. MEMÓRIA DE CÁLCULO PARA A ÁREA

9.1. MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9.1.1. QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Pesqui sa Nº	Área (m ²)	Valor Total (R\$)	Valor do m ²	Fatores							Dado Homogeneizado
				Fonte	Área	Localização	Esquina	Edificação	Infraestrutura	Topografia	
1	780,00	600.000,00	769,23	0,90	1,18	0,55	0,75	1,00	1,00	1,00	337,47
2	300,00	160.000,00	533,33	1,00	0,96	0,60	1,00	1,00	1,00	1,00	308,70
3	450,00	400.000,00	888,89	0,90	1,01	0,50	1,00	1,00	1,00	1,00	405,93
4	500,00	100.000,00	200,00	0,90	1,03	0,75	0,90	1,00	1,00	1,00	124,94
5	408,00	100.000,00	245,10	0,90	1,00	0,75	0,90	1,00	1,00	1,00	149,27
6	1272,00	200.000,00	157,23	0,90	1,34	0,70	0,90	1,00	1,00	1,00	119,05
7	360,00	65.000,00	180,56	0,90	0,99	0,75	1,00	1,00	1,00	1,00	120,28
8	4000,00	1.500.000,00	375,00	0,90	1,78	0,75	0,90	0,60	1,00	1,00	243,07
9	360,00	55.000,00	152,78	0,90	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	135,70
10	445,00	95.000,00	213,48	0,90	1,01	0,75	0,90	1,00	1,00	1,00	131,43

9.2. MEDIDAS DE VARIABILIDADE E TENDÊNCIA CENTRAL

9.2.1. MEMÓRIA DE CÁLCULO PARA A ÁREA

- Números de dados, N = 10; graus de liberdade, N - 1 = 9
- Média = 207,58
- Máximo = 405,93
- Mínimo = 119,05
- Desvio Padrão ⇒ S = 107,68

f) Coeficiente de Variação ⇒ $CV = \frac{100 \cdot S}{X} = 51,87\%$

Obs.: como o coeficiente de variação encontrado é maior que 15%, existe a necessidade de busca de outliers^[7]. Portanto, eliminando as Pesquisas nº 01, 02, 03 e 08 temos que:

- g) Números de dados, $N = 6$; graus de liberdade, $N - 1 = 5$
- h) Média = 130,11
- i) Máximo = 149,27
- j) Mínimo = 119,05
- k) Desvio Padrão $\Rightarrow S = 11,36$
- l) Coeficiente de Variação $\Rightarrow CV = \frac{100 \cdot S}{X} = 8,73\%$

Obs.: como o coeficiente de variação encontrado é menor que 15%, não existe a necessidade de busca de outliers^[8].

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

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

graus de liberdade: $r = 5$

Nível confiança desejado 80%

Percentual correspondente: $t_{0,90}$ (tabela "t" Student) $\Rightarrow 1,48$

MÉDIA = 130,11	ENTÃO O VALOR DO m²:
"t" de STUDENT = 1,48	
Nº ELEMENTOS = 6	
DESVIO PADRÃO = 11,36	
INTERVALO DE CONFIANÇA = 7,93	
	LIMITE SUPERIOR = 138,04
	VALOR MÉDIO = 130,11
	LIMITE INFERIOR = 122,18

\Rightarrow Valor Médio: RS 130,11/m²

10.0. MÉTODO INVOLUTIVO^[9]

10.1. CUSTO DE URBANIZAÇÃO

Item	Valor em R\$ 1.000,00 / m² de área útil	Área Útil (70%) 24.741,44 m²	Total (R\$)
Serviços de Topografia	1.501,97	17,32	26.012,63
Terraplanagem Média	2.951,06	17,32	51.109,43
Rede de iluminação pública	1.849,92	17,32	32.038,78
Pavimentação	12.344,36	17,32	213.792,07
TOTAL	18.647,31	-	322.952,91
VALOR POR m²	18,65	-	18,65

10.2. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO^[10]

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

X = Valor da Gleba Bruta

S = Área Total da Gleba (m²)

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

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

10.2.1. CÁLCULO DO VALOR SUPERIOR DO TERRENO

Aplicando-se a fórmula, temos:

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

X =	17.319,01	95,79	1,00
X =	1.658.984,01		

Valor Superior do Terreno => R\$ 1.658.984,01 (Um milhão e seiscentos e cinquenta e oito mil e novecentos e oitenta e quatro reais e um centavo).

10.2.2. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO

Aplicando-se a fórmula, temos:

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

X =	17.319,01	88,89	1,00
X =	1.539.558,16		

Valor Superior do Terreno => R\$ 1.539.558,16 (Um milhão e quinhentos e trinta e nove mil e quinhentos e cinquenta e oito reais e dezesseis centavos).

10.2.3. CÁLCULO DO VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO TERRENO

Aplicando-se a fórmula, temos:

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

X =	17.319,01	82,00	1,00
X =	1.420.132,30		

Valor Para Liquidação forçada do Terreno => R\$ 1.420.132,30 (Um milhão e quatrocentos e vinte mil e cento e trinta e dois reais e trinta centavos).

11. 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	UND	BDI	CUSTO DE REPROD.	*I.A. A	% VIDA ÚTIL	*DEPR E CIAÇÃ O	VALOR ATUAL
Armazem	1.500,00	885,30	m2	22%	1.254.059,00	60	100,00	100,00	0,00
Outros	1.500,00	34,27	m2	22%	52.794,95	60	100,00	100,00	0,00
Galpão Para Secagem	710,50	885,30	m2	22%	594.924,85	40	65,57	78,60	127.121,33
Outros	710,50	34,27	m2	22%	29.701,24	40	65,57	78,60	6.358,07
Fornalha 1	44,02	1.277,56	m2	22%	59.810,55	50	83,33	94,40	3.842,19
Fornalha 2	4,29	1.277,56	m2	22%	6.886,45	50	83,33	94,40	374,44
Escritório ADM	190,00	1.545,83	m2	22%	329.420,35	40	65,57	78,60	72.635,95
					2.355.247,52				210.329,98

*CUB SETEMBRO/2018

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

*BDI-Outros

*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. Canochic, 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: 5,00% do Custo/m2 .

VALOR DAS BENFEITORIAS= R\$ 210.329,98 (Duzentos e dez mil e trezentos e vinte e nove reais e noventa e oito centavos).

12. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Pelo Método Evolutivo a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de

comercialização (ABNT NBR 14653-2:2004, p. 13), ou seja:

$$VTI = (VT + VB + VE) \cdot FC$$

onde:

- VTI é o valor total do imóvel;
- VT é o valor do terreno;
- VB é o valor da benfeitoria;
- VE é o valor dos equipamentos;
- FC é o fator de comercialização. [11]

12.1. VALOR TOTAL SUPERIOR DO IMÓVEL

V TI=	VALOR TERRENO	BENFEITORIA	VALOR TOTAL
	R\$ 1.658.984,01	R\$ 210.329,98	R\$ 1.869.313,99

VALOR TOTAL SUPERIOR DO IMÓVEL = R\$ 1.869.313,99 (Um milhão e oitocentos e sessenta e nove mil e trezentos e treze reais e noventa e nove centavos).

12.2. VALOR TOTAL DE MERCADO DO IMÓVEL

V TI=	VALOR TERRENO	BENFEITORIA	VALOR TOTAL
	R\$ 1.539.558,16	R\$ 210.329,98	R\$ 1.749.888,14

VALOR TOTAL DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 1.749.888,14 (Um milhão e setecentos e quarenta e nove mil e oitocentos e oitenta e oito reais e quatorze centavos).

12.3. VALOR TOTAL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL

V TI=	VALOR TERRENO	BENFEITORIA	VALOR TOTAL
	R\$ 1.420.132,30	R\$ 210.329,98	R\$ 1.630.462,28

VALOR TOTAL DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 1.630.462,28 (Um milhão e seiscentos e trinta mil e quatrocentos e sessenta e dois reais e vinte e oito centavos).

13. 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.

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.

14. CONCLUSÃO

A área de 24.741,44 m², situada no município de Jussara – GO, está avaliada em:

- **VALOR TOTAL SUPERIOR DO IMÓVEL = R\$ R\$ 1.869.313,99 (Um milhão e oitocentos e sessenta e nove mil e trezentos e treze reais e noventa e nove centavos).**
- **VALOR TOTAL DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 1.749.888,14 (Um milhão e setecentos e quarenta e nove mil e oitocentos e oitenta e oito reais e quatorze centavos).**
- **VALOR TOTAL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL = R\$ 1.630.462,28 (Um milhão e seiscentos e trinta mil e quatrocentos e sessenta e dois reais e vinte e oito 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.

15. ANEXO: 4546037

- Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando;
- Relatório Fotográfico dos Imóveis Pesquisados;
- Anotação de Responsabilidade Técnica de Cargo e Função do Engenheiro Responsável pelo Laudo de Avaliação;
- Levantamento Planialtimétrico;
- Memorial Descritivo.

Eng. Artur Felipe Gonçalves Cardoso de Miranda
CREA – GO 1017391955D-GO

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

- [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 14653-2, 2004, p. 5).
- [3] Área do terreno conforme Levantamento elaborado pela Tecnóloga em Agrimensura Eveliane Silva de Carvalho CREA 14724/D-GO, em anexo aos autos (4546037).
ABNT NBR 14653-2, 2004, p. 32.
Manual de Avaliação de Imóveis, Secretaria de Patrimônio da União – SPU, p. 42.
- [4] ABNT NBR 14653-2, 2004, P.32.
- [5] 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).
- [6] 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).
- [7] Valores adotados através da Revista Construção e Mercado PINI e Tabela de Preços da AGETOP.
- [8] Cálculos realizados através do uso da Fórmula de Cairnes/Barbagelata.
- [9] A aplicação do método evolutivo exige que o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

GOIÂNIA - GO, aos 25 dias do mês de Outubro de 2018.



Documento assinado eletronicamente por **ARTUR FELIPE GONCALVES CARDOSO DE MIRANDA, Engenheiro (a) Civil**, em 25/10/2018, às 16:13, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



Documento assinado eletronicamente por **GABRIELLA RIBEIRO MOTTA, Engenheiro (a) Civil**, em 26/10/2018, às 08:58, 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 **4540734** e o código CRC **BB27B171**.

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



Referência: Processo nº 201800005007947



SEI 4540734



ESTADO DE GOIÁS

ANEXO

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 985/2018 SEI - GEVAI - 02869

OBJETO: PARTE DE TERRAS SITUADA NO LOTEAMENTO DENOMINADO "BAIRRO ALTO DA BOA VISTA", MUNICÍPIO DE JUSSARA- GO.

INTERESSADO: PROMOTORIA DE LIQUIDAÇÃO – PROLIQUIDAÇÃO

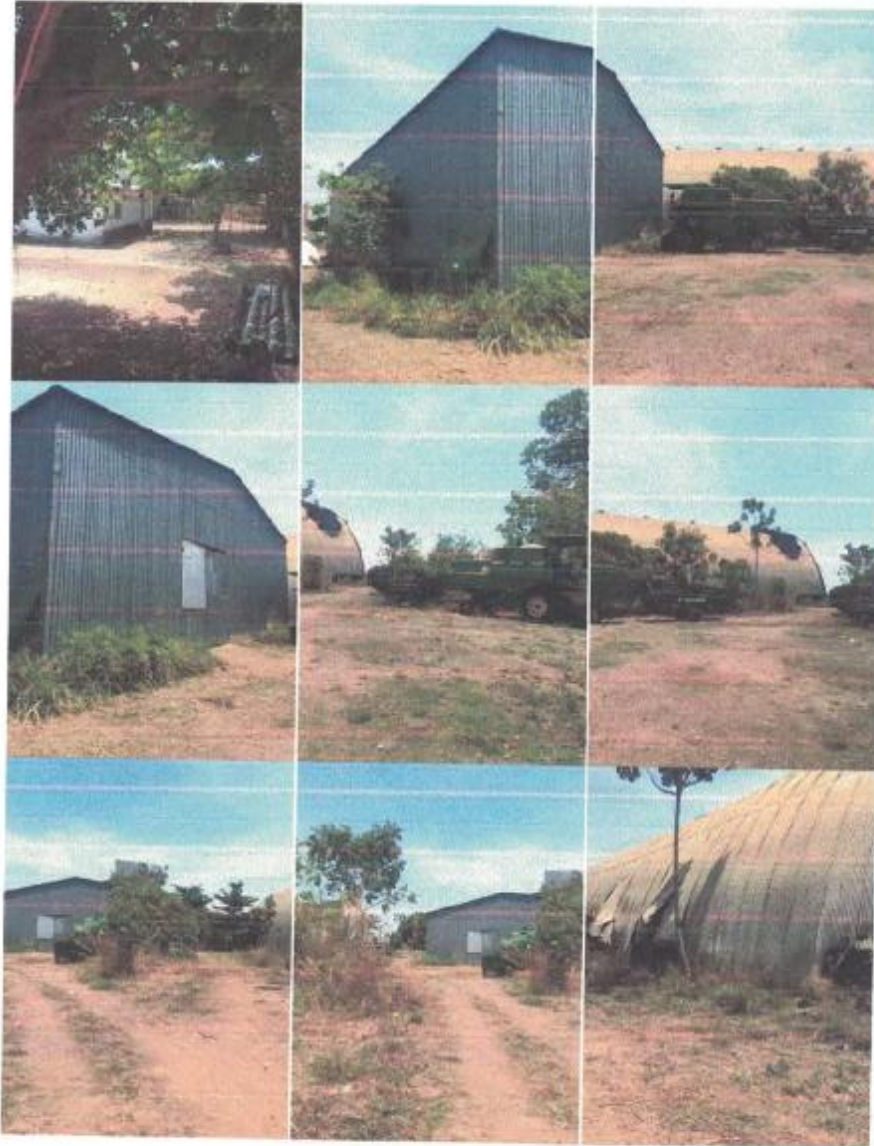
PROCESSO: 201800005007947

ASSUNTO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL DA CASEGO EM LIQUIDAÇÃO



ESTADO DE GOIÁS

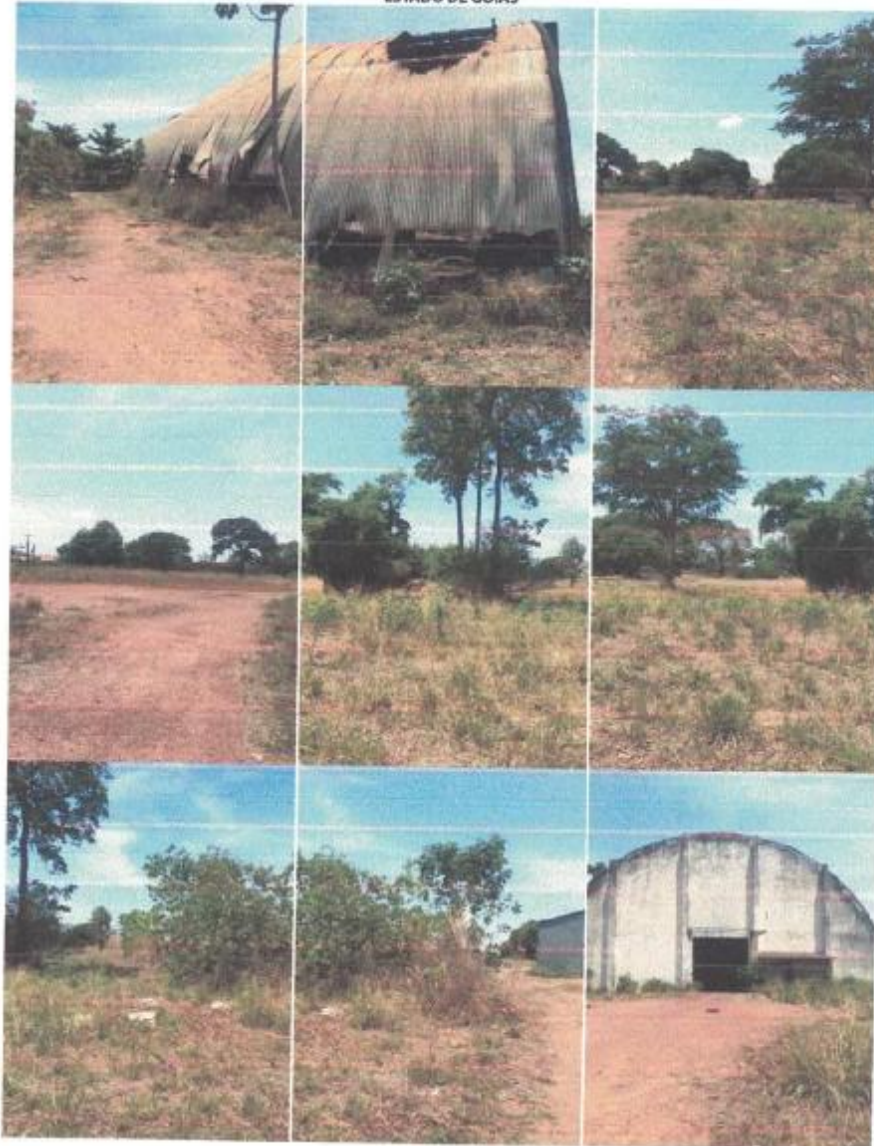
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



SEGPLAN - Superintendência do Patrimônio do Estado - Gerência de Vistoria e Avaliação de Imóveis,
(62) 3201-8487 / (62) 3201-8456



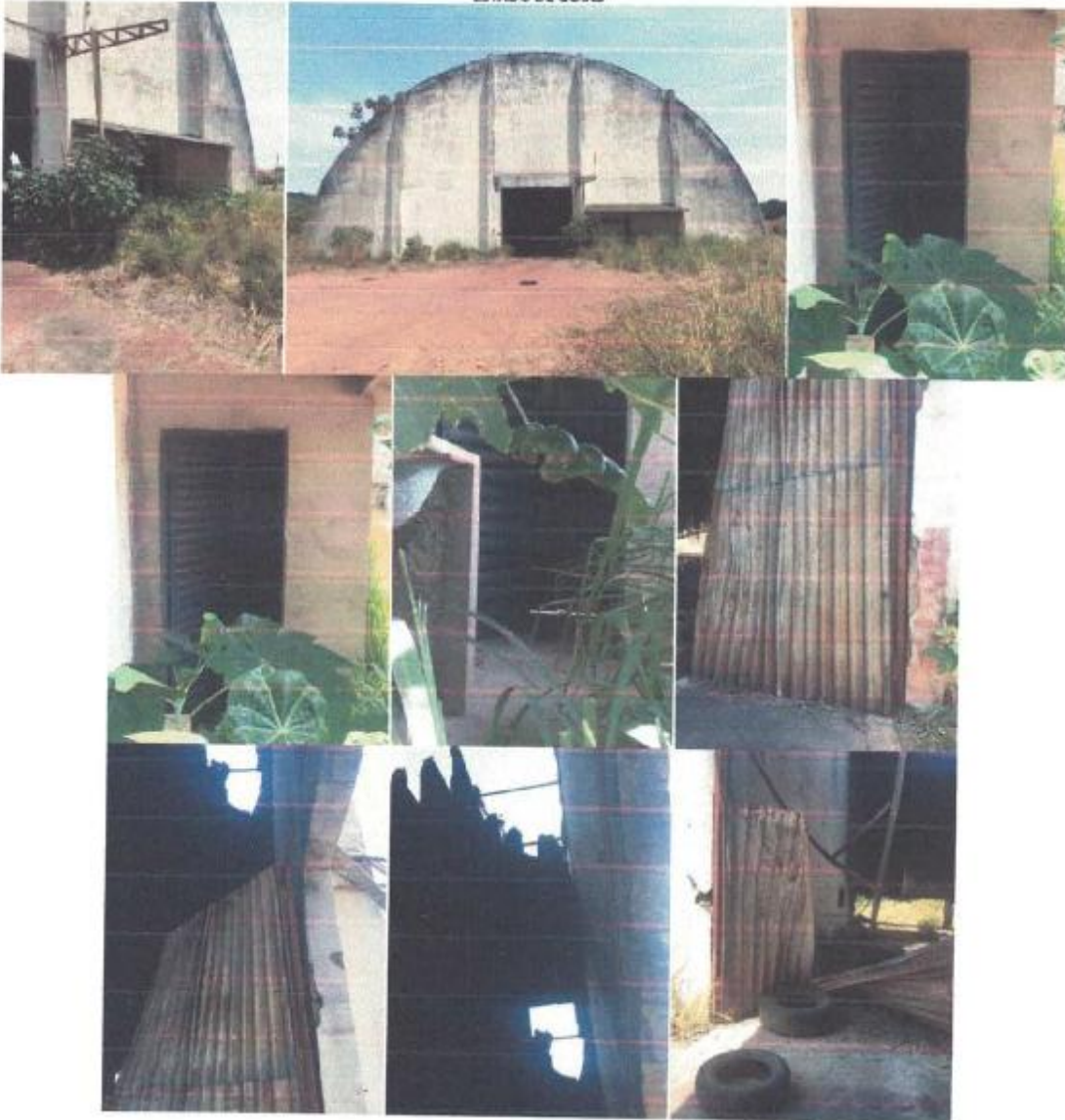
ESTADO DE GOIÁS



SEGPLAN - Superintendência de Patrimônio do Estado - Gerência de Vistoria e Avaliação de Imóveis.
(62) 3201-9487 / (62) 3201-6456



ESTADO DE GOIÁS



SEGPLAN - Superintendência de Patrimônio do Estado - Gerência de Vistoria e Avaliação de Imóveis.
(62) 3201- 8467 / (62) 3201- 8458



ESTADO DE GOIÁS



SEGPLAN - Superintendência de Patrimônio do Estado - Gerência de Vistoria e Avaliação de Imóveis.
(62) 3201- 8487 / (62) 3201- 8458



ESTADO DE GOIÁS



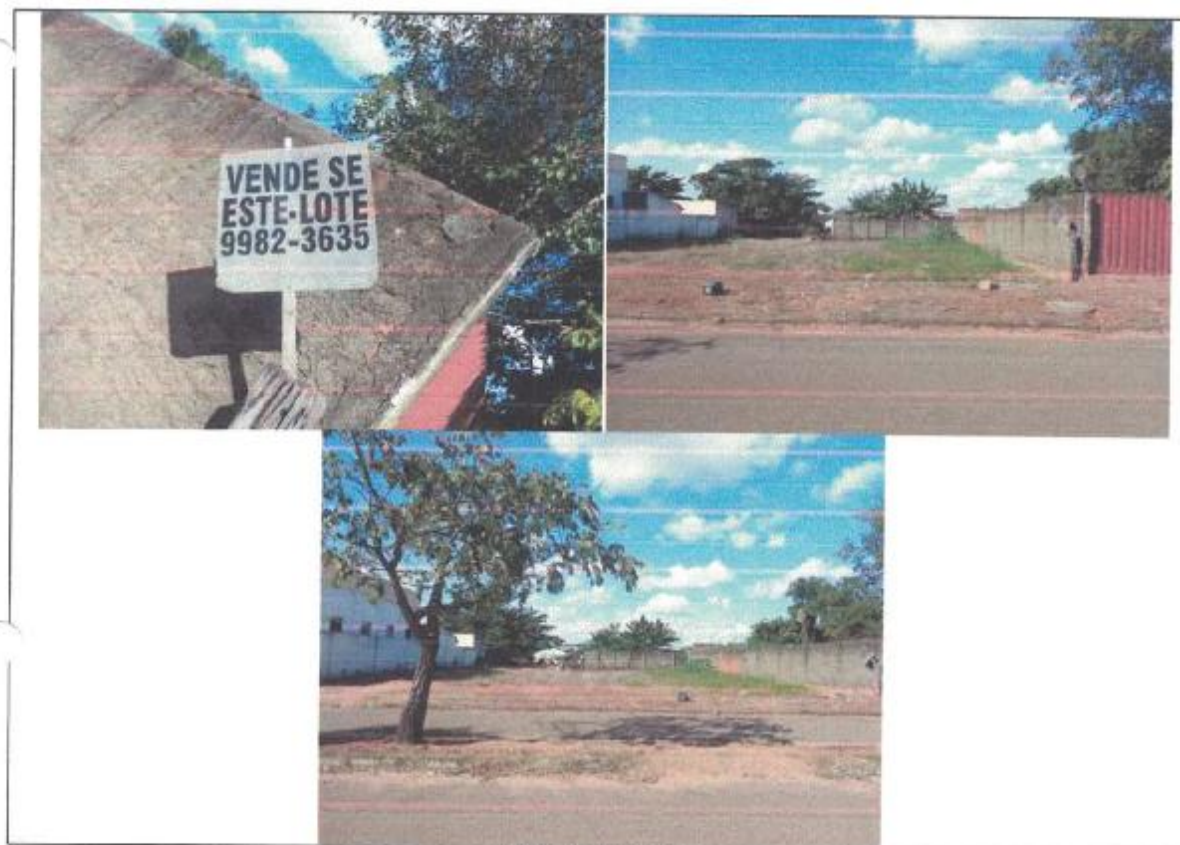
SEGPLAN - Superintendência de Patrimônio do Estado - Gerência de Vistoria e Avaliação de Imóveis,
(62) 3201- 8467 / (62) 3201- 8458



ESTADO DE GOIÁS



PESQUISA 08



PESQUISA 09

SEGPLAN - Superintendência do Patrimônio do Estado - Gerência de Vistoria e Avaliação de Imóveis.
(62) 3201- 8487 / (62) 3201- 8458



ESTADO DE GOIÁS



PESQUISA 10

SEGPLAN - Superintendência de Patrimônio do Estado - Gerência de Vistoria e Avaliação de Imóveis.
(62) 3201- 6487 / (62) 3231- 6456



ESTADO DE GOIÁS

ART DE CARGO E FUNÇÃO DO ENGENHEIRO RESPONSÁVEL PELO LAUDO DE AVALIAÇÃOAnotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei n.º 5.496, de 7 de dezembro de 1977**CREA-GO****ART Cargo ou Função**
1020150162512

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

1. Responsável Técnico	
GABRIELLA RIBEIRO MOTTA Título profissional: Engenheira Civil	RNP: 1014353998 Registro: 1014353998AP-GO
2. Dados do Contrato	
Contratante: SEGPLAN - Secretária de Gestão e Planejamento Rua 82, Nº 400 Quadra: Lote: _____ Complemento: _____ E-Mail: _____ Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público	Bairro: Oeste Cidade: Goiânia-GO CPF/CNPJ: 02.476.034/0001-82 CEP: 74015-900 Fone: (62)32018487
3. Vínculo Contratual	
Unidade Administrativa: SEGPLAN - Secretária de Gestão e Planejamento 62, Nº 400 Cidade: Goiânia-GO Data Início: 15/09/2015 Identificação do cargo/função: Engenheira Civil	Bairro: Oeste Complemento: _____ CEP: 74015-900 Tipo de Vínculo: Servidor público Honorários: 2.500,00
4. Atividade Técnica	
DESEMPENHO DE CARGO OU FUNÇÃO	
CARGO OU FUNÇÃO	
<i>O registro da A.R.T. não obriga ao CREA-GO a emitir a Certidão de Acervo Técnico (C.A.T.), a confecção e emissão do documento apenas ocorrerá se as atividades declaradas na A.R.T. forem condizentes com as atribuições do Profissional. As informações constantes desta ART são de responsabilidade do(a) profissional. Este documento poderá, a qualquer tempo, ter seus dados, preenchimento e atribuições profissionais conferidos pelo CREA-GO. Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART</i>	
Quantidade	Unidade
40,00	HORAS POR SEMANA
5. Entidade de Classe	
Sindicato dos Engenheiros	
6. Assinaturas	
Declaro serem verdadeiras as informações acima	
Local: <u>Goiânia</u>	Data: <u>21 de setembro de 2015</u>
<u>Gabriella Ribeiro Motta</u> GABRIELLA RIBEIRO MOTTA - CPF: 010.347.461-70	<u>Liliane Maria C. Siqueira</u> Liliane Maria C. Siqueira Superintendente de Patrimônio SEGPLAN-GO
7. Informações	
- A ART é válida somente após a conferência e o CREA-GO receber a informação do PAGAMENTO PELO BANCO. - A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-go.org.br . - A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual. - Não é mais necessário enviar o documento original para o CREA-GO. O CREA-GO não mais afixará carimbo na nova ART.	
www.crea-go.org.br atendimento@crea-go.org.br Tel: (62) 3221-6200 Fax: (62) 3221-6277	

Registrada em
18/09/2015Valor Pago
R\$ 67,68Boleto
0115160981Situação
Registrada/OK

Não Possui CAT

SEGPLAN - Superintendência de Patrimônio do Estado - Gerência de Vistoria e Avaliação de Imóveis.
(62) 3201- 8487 / (62) 3201- 8458



ESTADO DE GOIÁS

LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO



LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO CADASTRAL

Localização: GO - 324 (saída para Fazenda Nova) e Rua Oiápoque Quadra 07 - Setor Alto da Boa Vista

		Proprietário: CASEGO S.A.		
PROJETO	LOCALIDADE	ESCALA	DATA	PROFISSIONAL
Jussara	Goiás	1 / 2500	17/07/2014	ÁREA - 24.741,44 m ²
				Everson Silva de Carvalho Tecnólogo em Agrimensura CREA-GO 14.7240-4/GO

SEGPLAN - Superintendência de Patrimônio do Estado - Gerência de Vistoria e Avaliação de Imóveis.
(62) 3201-8487 / (62) 3201-8458



ESTADO DE GOIÁS
MEMORIAL DESCRITIVO

SEGPLAN
SECRETARIA DE ESTADO DE
GESTÃO E PLANEJAMENTO



MEMORIAL DESCRITIVO

Cartório: Certidão de Registro de Imóveis – Comarca de Jussara- Goiás – Lv. 02 ficha 01 do Registro Geral, Matrícula sob o nº 2.167 de ordem em data 13 de Março de 1979.

Localização da área: GO – 324 (saída para Fazenda Nova) Rua Olapoque Quadra 07 – Setor Alto da Boa Vista – Jussara – GO


Proprietário: CASEGO

Área : 24.741,44 m²

LIMITES E CONFRONTAÇÕES

Inicia-se a descrição deste perímetro no Marco **M.1**, de coordenadas aproximadas de **N = 8.244.785,513 m** e **E = 516.206,436 m**, situado na confrontação da Rua Olapoque com a faixa de domínio da rodovia GO – 324; deste, segue confrontando com a referida faixa de domínio com os seguintes azimutes e distâncias: 133°06'41" - 7,992 m, até o Marco **M.2**; 161°44'36" - 109,321 m, até o Marco **M.3**, deste segue confrontando com a Chácara São Braz (Espólio de Manuel Braz Ferreira) com o azimute de 249°20'28" e a distância de 203,292 m, até o Marco **M.4**; deste segue confrontando a Avenida Estevão Fernandes Rebouças com os seguintes azimutes e distâncias: 341° 29'37" - 124,688 m até o **M.5**; 33°02'23" - 3,895 m até o **M.6**, deste segue confrontando com a Rua Olapoque com o azimute de 72°24'12" e a distância de 196,801 m, até o Marco **M.1**, ponto inicial da descrição deste perímetro.

Goiânia, 17 de Julho de 2014.


Eveliane Silva de Carvalho
Tecnóloga em Agrimensura
CREA-GO – 14.724/D-GO