



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE SENADOR CANEDO
 Registro de Imóveis, Títulos e Documentos
 e Civil das Pessoas Jurídicas
TÚLIO SOBRAL MARTINS E ROCHA
 Registrador

Serventia de
 Imóveis, Títulos e Documentos
 e Civil das Pessoas
 Jurídicas
Vanessa Dourado Dias
 Escrevente Autorizada
 Senador Canedo - GO

LAVIA COELHO MARTINS E ROCHA Escrevente Substituta **CARLOS HERBERT SIQUEIRA CUNHA** Escrevente Substituto **NELMA DA SILVA PINHEIRO** Escrevente Autorizada **VANESSA DOURADO DIAS** Escrevente Autorizada

Classificação
 Fls.: 82
 Rb.: M

CERTIDÃO

Túlio Sobral Martins e Rocha, Registrador da Serventia de Registro de Imóveis, de Títulos e Documentos, e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Senador Canedo-GO, na forma da Lei, etc...

CERTIFICO, a requerimento verbal da parte interessada, que verifiquei constar no Livro 02, fls. 01, do Registro Geral, na matrícula número **31.511**, 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, em conformidade com o original:

Gleba de terras, situada na "**FAZENDA VARGEM BONITA**", neste município de Senador Canedo-GO, contendo a **Área de 22,9757 hectares**, denominada "**Gleba 03**", dentro dos seguintes limites e confrontações: "Inicia-se no vértice A62-M-2283 de coordenadas Datum Horizontal Sirgas 2000 origem UTM, e Meridiano 51º de: (N=8.150.016,885; E=701.719,721), cravado na margem direita do faixa de domínio da GO-536 no sentido Goiânia a Senador Canedo, e na confrontação do Lote 5 da Fazenda Vargem Bonita de propriedade da Empresa de Assistência Técnica, Extensão Rural e Pesquisa Agropecuária do Estado de Goiás - Emater-GO; deste, segue confrontando com o último citado com o azimute de 152º17'22" e distância de 193,55m, indo até o vértice A62-M-2282; deste, segue a jusante pelo Córrego Sapé numa extensão de 963,65m (em reta), até o vértice A62-V-0018; deste, segue com azimute de 217º07'54" e distância de 75,00m, até o vértice A62-M-2182, cravado na margem esquerda da represa na confrontação da Gleba A-4 de propriedade de José C. Neto Matrícula nº 6.574; deste, segue cruzando a represa com o azimute de 223º11'27" e distância de 603,20m, até o vértice A62-M-2183, cravado na crista da represa na confrontação da Fazenda Vargem Bonita - Parte, de propriedade de Manoel Lira e da Gleba 02 da Fazenda Vargem Bonita de propriedade da Empresa de Assistência Técnica, Extensão Rural e Pesquisa Agropecuária do Estado de Goiás-Emater-GO; deste segue confrontando com o último citado com os seguintes azimute e distâncias: 327º29'26" - 123,01m; 270º35'35" - 29,32m; 09º23'23" - 87,75m; 335º 21' 19" - 22,91m, passando pelos vértices A62-M-2287; A62-M-2286; A62-M-2285, indo até o vértice A62-M-2284, cravado na margem direita da faixa de domínio da GO-536 no sentido Goiânia a Senador Canedo; deste segue confrontando com a referida faixa de domínio com os seguintes azimutes e distâncias: 56º00'12" - 82,53m; 52º16'07" - 88,32m; 46º56'23" - 53,21m; 44º04'13" - 45,96m; 38º55'49" - 98,83m; 34º29'05" - 53,33m; 30º39'10" - 408,45m; 34º00'54" - 48,54m; 37º28'25" - 54,44m; 41º34'39" - 56,67m; 44º44'12" - 209,93m; 44º22'21" - 99,99m; 38º28'54" - 108,07m; 30º01'12" - 76,11m; 24º24'38" - 102,47m, passando pelos vértices A62-O-0083; A62-O-0082; A62-O-0081; A62-O-0080; A62-O-0079; A62-O-0078"; A62-O-0077; A62-O-0076; A62-O-0075; A62-O-0074; A62-O-0073; A62-O-0072; A62-O-0071; A62-O-0070, indo até o vértice A62-M-2283, vértice inicial da descrição deste perímetro". **RESERVA LEGAL**: uma área não inferior a **20%** desta gleba, está gravada como **reserva legal**, tendo em vista o que determina o § 2º do artigo 16 da Lei 4.771/65 (Código Florestal) e o artigo 20 da Lei Estadual nº 12.596/95 (Lei Florestal do Estado de Goiás). Ficando gravada como de utilização limitada não podendo dela ser feito qualquer tipo de exploração sem autorização do IBAMA, conforme consta da averbação 01 feita à margem da matrícula 1.805 desta Serventia. Cadastrada em área maior no **INCRA: nº 930.202.013.765-6**. Cadastrada na Secretária da Receita Federal - **NIRF: 1.653.773-4**. **PROPRIETÁRIA: EMPRESA DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA, EXTENSÃO RURAL E PESQUISA AGROPECUÁRIA DO ESTADO DE GOIÁS - EMATER-GOIAS**, Empresa Pública, com endereço na Avenida República do Líbano, 1945, 4º andar, Setor Oeste, Goiânia-GO, inscrita no CNPJ/MF: nº **02.208.155/0001-43**. **TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula 22.033**, do livro 02, fls. 001, desta Serventia, e

Rua 7 de Setembro, Qd 19, Lote 6A - salas 01 a 03, CEP: 75.250-000
 Vila Santa Rosa, Senador Canedo - GO - Tel.: (62) 3010.2376

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE GOIÁS

COMARCA DE SENADOR CANEDO

Registro de Imóveis, Títulos e Documentos
e Civil das Pessoas Jurídicas

TÚLIO SOBRAL MARTINS E ROCHA
Registrador

Proliquidad
Fls. 83



Serventia e Registro de
Imóveis, Títulos e Documentos
Vanessa Dourado Dias
Escrevente Autorizada
Senador Canedo - GO

FLAVIA COELHO MARTINS E ROCHA
Escrevente Substituta

CARLOS HERBERT SIQUEIRA CUNHA
Escrevente Substituto

NELMA DA SILVA PINHEIRO
Escrevente Autorizada

VANESSA DOURADO DIAS
Escrevente Autorizada

desmembramento requerido nos termos do Art. 8º, da Lei 5.868/72 e Art. 65 da Lei 4.504/64, dando origem as Matrículas: **31.509 à 31.515**, instruído com mapa, memorial descritivo e ART/1020130065847, do Técnico em Agrimensura: Alberto do Nascimento, CREA nº 985/TD-GO, os quais ficam arquivados nesta Serventia. O referido é verdade e dou fé. Senador Canedo, 16 de Novembro de 2015. **Escrevente Substituto.**

NADA MAIS FOI PEDIDO. O Referido e verdade e dou fé,
Senador Canedo, 24 de novembro de 2015.

Vanessa Dourado Dias
Escrevente Autorizada

Certidão : R\$ 21,47
Tx. Judiciária : R\$ 11,07
Total : R\$ 32,54

 PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE GOIÁS
Selo Eletrônico de Fiscalização
08851511041603106501467
Consulte este selo em
<http://extrajudicial.tigo.jus.br>

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

LAUDO Nº. 348 / 2016

OBJETO: ÁREA EM ZONA DE EXPANSÃO URBANA, GLEBA DE TERRAS INTEGRANTE DA FAZENDA VARGEM BONITA, DENOMINADA DE "ÁREA 3", DE PROPRIEDADE DA EMATER - GO EM LIQUIDAÇÃO, MUNICÍPIO DE SENADOR CANEDO - GO.

INTERESSADO: EMATER GO - PROMOTORIA DE LIQUIDAÇÃO.

PROPRIETÁRIO: EMPRESA DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA, EXTENSÃO RURAL E PESQUISA AGROPECUÁRIA DO ESTADO DE GOIÁS – EMATER GOIÁS EM LIQUIDAÇÃO.

PROCESSO: 2014 0000 500 8381.

ASSUNTO: PAGAMENTO.

FINALIDADE: VALOR DE MERCADO.

PROCESSO: 2014 0000 500 8381. Laudo nº. 348 / 2016.

Área em zona de expansão urbana, "Área 3" da "Faz. Vargem Bonita – Emater GO", à margem direita da rodovia, GO-536, sentido Goiânia Senador Canedo, Senador Canedo – Goiás.

SEGPLAN - Superintendência de Patrimônio do Estado - Gerência de Vistoria e Avaliação de Imóveis.
(62) 3201-8487 / 8458. Goiânia, 12 de Dezembro de 2016.

1. OBJETIVO

O objetivo desta avaliação é estabelecer o valor de mercado de uma gleba de terra denominada "Área 3", integrante da Fazenda Vargem Bonita, de propriedade da Empresa de Assistência Técnica, Extensão Rural e Pesquisa Agropecuária do Estado de Goiás – EMATER GO em Liquidação, localizada à margem direita da Rodovia GO – 536, sentido Goiânia - Senador Canedo, Município de Senador Canedo – 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.

2.1. MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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 bem como de suas partes constitutivas, 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.

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).

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 – 14653-2 – Avaliações de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos – 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 Técnico.

6. VALIDADE DO LAUDO

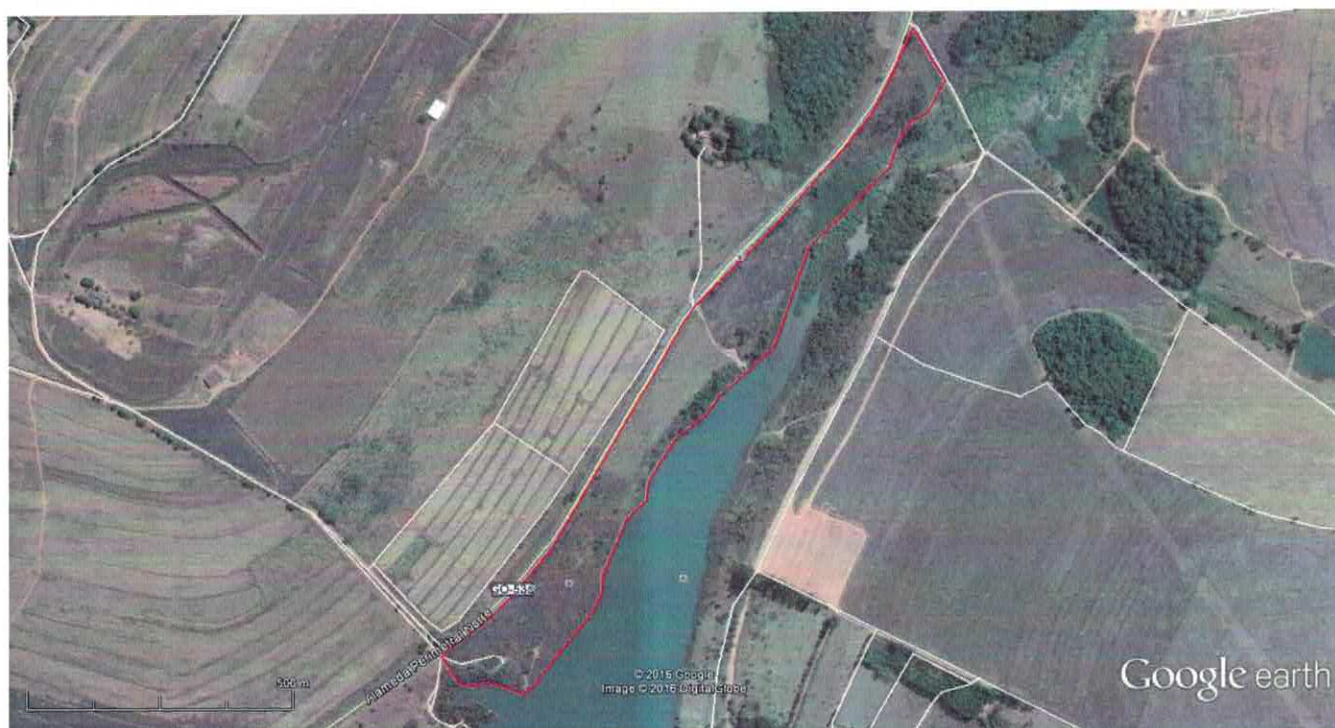
O valor de determinado bem sofre continuamente a influência de fatores macroeconômicos, cambiais, sócio - mercadológicos, políticos ou quaisquer outros, próprios da evolução ou involução de valores imobiliários. Os valores aqui apresentados referem-se a um determinado momento e, sendo assim, a sua validade 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.

7. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO

7.1. LOCALIZAÇÃO

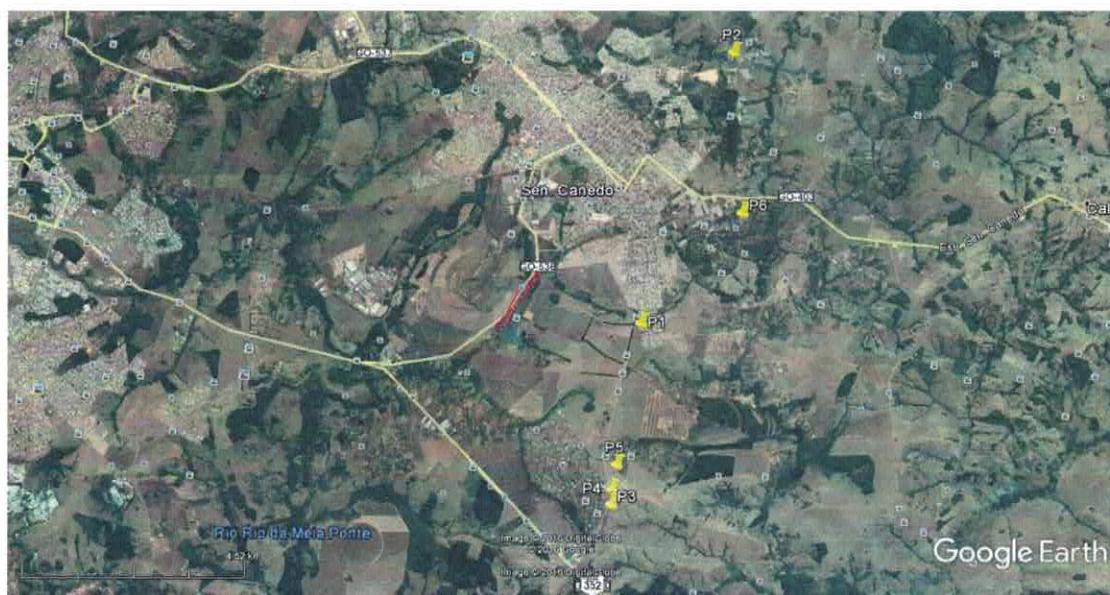
A área está localizada em zona de expansão urbana no Município de Senador Canedo - GO, à margem direita da Rodovia GO - 536, sentido Goiânia - Senador Canedo, à aproximadamente 4,5 km do trevo de acesso a Goiânia, pela Rodovia BR - 352.

7.1.1. IMAGENS DE SATÉLITE DA ÁREA



7.2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA

A área está localizada em zona de expansão urbana, Município de Senador Canedo – GO.



PROCESSO: 2014 0000 500 8381. Laudo nº. 348 / 2016.

Área em zona de expansão urbana, "Área 3" da "Faz. Vargem Bonita – Emater GO", à margem direita da rodovia. GO-535, sentido Goiânia - Senador Canedo, Senador Canedo – Goiás.

SEGPLAN - Superintendência de Patrimônio do Estado - Gerência de Vistoria e Avaliação de Imóveis.
(62) 3201-8487 / 8458. Goiânia, 12 de Dezembro de 2016.

7.3. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Serventia de Registro de Imóveis, Pessoas Jurídicas, Títulos, Documentos e Protestos e Tabelionatos de Notas – Comarca de Senador Canedo, Goiás. Livro 02 de Registro Geral, Matrícula nº 31.511; conforme Certidão em anexo às fls. 82 dos autos.

7.4. INFRAESTRUTURA / CARACTERÍSTICA DA REGIÃO

A área localiza-se em zona de expansão urbana com infra-estrutura incompleta, composta por pavimentação asfáltica de acesso, rede de energia elétrica, iluminação pública, telefone, transporte coletivo e coleta de lixo.

Senador Canedo integra a Região Metropolitana de Goiânia e foi distrito da capital até 1988, data da Lei 10.435 que emancipou o município. De acordo com o IBGE, possui população de cerca de 100 mil habitantes, número que vem crescendo a taxas geométricas superiores às do Estado. Entre 1996 e 2000 sua taxa de crescimento foi de 4,66%.

O município tem 244,70 quilômetros quadrados de área. Situa-se na Região Metropolitana de Goiânia e abriga o maior Pólo Petroquímico do Centro-Oeste brasileiro; Com acesso aos principais centros de distribuição de passageiros, cargas e de comercialização, mão-de-obra capacitada e política de incentivos.

7.5. CARACTERÍSTICAS DA TOPOGRAFIA

A área apresenta topografia plana, com leve declive sentido curso d'água, formato irregular, sem pontos de erosão.

7.6. HIDROGRAFIA

Na área existe um curso d'água e uma represa.

7.7. FATOR SITUAÇÃO

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

7.8. LIMITES E CONFRONTAÇÕES

Conforme Memorial Descritivo as fls. 34 dos autos.

7.9. ÁREA TOTAL: 22.97,57 há, conforme fls. 82 dos autos.

8. ELEMENTOS DE CÁLCULOS

8.1. DETERMINAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENIZAÇÃO³

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 de INFRA-ESTRUTURA - Fator com o qual se corrige as variações decorrentes dos diferentes graus ou padrões de urbanização e de melhoramentos dos elementos pesquisados em relação ao avaliando.

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

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.

³ ABNT NBR 14653-2, 2004, p. 32.

8.2. ESCALA DE VALORES

8.2.1. INFRAESTRUTURA URBANA

PAVIMENTAÇÃO	0,34
REDE DE ÁGUA	0,15
REDE ELÉTRICA	0,15
REDE DE ESGOTO	0,10
TRANSPORTE COLETIVO	0,10
REDE DE ÁGUAS PLUVIAIS	0,05
REDE TELEFÔNICA	0,05
COLETA REGULAR DE LIXO	0,05
ARBORIZAÇÃO	0,01

8.2.2. TOPOGRAFIA

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
Nível do Terreno		Declive		Active	

8.2.3. ÍNDICES

	Ocupação Edificada	Nível Sócio-Econômico	Fator Comercial
Alta	1,00	1,00	1,00
Média-alta	0,90	0,90	0,90
Média	0,80	0,80	0,80
Média-baixa	0,70	0,70	0,70
Baixa	0,60	0,60	0,60

8.2.4. SITUAÇÃO DO IMÓVEL DO PONTO DE VISTA DA CIRCULAÇÃO⁴

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%

9. PROCESSO DE HOMOGENEIZAÇÃO⁵

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

10. CAMPO DE ARBITRIO⁶

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.

⁴ Elaborado pelo Eng.º Octavio Teixeira Mendes Sobrinho.

⁵ ABNT NBR 14653-3, 2004, p. 26.

⁶ Idem.

11. PESQUISAS DE MERCADO REALIZADAS DE 29/11 A 01/12/2016.

Nº.	FONTE	TIPO	ENDEREÇO	FONTE	ÁREA (m ²)	VALOR (R\$)
01	CRISTIANO CORRETOR 99112-3088	CHÁCARA	CONDOMINIO DE CHACARAS VARGEM BONITA.	OFERTA	13.000,00	550.000,00
02	LUCIANO AIRES 98113-1450	ÁREA	ENTRE CHACARA BOM SUCESSO E RESIDENCIAL BURITIS.	OFERTA	24.200,00	3.000.000,00
03	MARLOS (62) 99243-0028	TERRENO	ESTRADA MUNICIPAL SAINDO PARA BELA VISTA, AO LADO DA ENTRADA DO ALPHAVILLE SENADOR CANEDO.	OFERTA	7.826,74	1.700.000,00
04	EDGAR 98409-9178	CHÁCARA	ESTRADA MUNICIPAL SAINDO PARA BELA VISTA, QUASE EM FRENTE A ENTRADA DO ALPHAVILLE SENADOR CANEDO. CHACARA 01.	OFERTA	5.000,00	500.000,00
05	Cesar 99161-8707	TERRENO	ESTRADA MUNICIPAL SAINDO PARA BELA VISTA, AO LADO DA ENTRADA DO ALPHAVILLE SENADOR CANEDO.	OFERTA	5.000,00	800.000,00
06	JOSYE (62) 8258-0110	TERRENO	RUA DAS VERTENTES, VALE DAS BRISAS.	OFERTA	6.678,03	450.000,00

12. MEMÓRIA DE CÁLCULO

12.1. QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Pesq. Nº	Área (m ²)	Valor Total (R\$)	Valor do m ²	Fatores							Dado Homogeneizado
				Fonte	Área	Transposição	Comercialização	Situação	Infraestrutura	Topografia	
1	13.000,00	550.000,00	42,31	0,90	0,54	1,15	1,00	1,00	0,90	1,00	21,38
2	24.200,00	3.000.000,00	123,97	0,90	0,63	1,00	0,90	1,10	1,34	1,00	93,80
3	7.826,74	1.700.000,00	217,20	0,90	0,48	0,80	0,50	1,00	0,90	0,80	26,91
4	5.000,00	500.000,00	100,00	0,90	0,43	0,90	0,80	1,00	0,90	0,80	19,94
5	5.000,00	800.000,00	160,00	0,90	0,43	0,80	0,70	1,00	0,90	0,80	24,81
6	6.678,03	450.000,00	67,39	0,90	0,46	1,00	0,95	1,00	0,90	0,90	21,44

12.2. MEMÓRIA DE CÁLCULO

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

Média = 34,71

Valor Mínimo = 19,94

Valor Máximo = 93,80

Desvio Padrão ⇒ S = 29,06

Coeficiente de Variação ⇒ $CV = \frac{100 S}{X} = 83,72\%$

Obs.: como o coeficiente de variação encontrado é superior a 15%, é necessário eliminar elementos amostrais (out liers⁷). Eliminamos então, o elemento amostral 2, teremos:

⁷ 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).

Números de dados, $N = 5$, Graus de liberdade, $5 - 1 = 4$.

Média = 22,89

Valor Mínimo = 19,94

Valor Máximo = 26,91

Desvio Padrão $\Rightarrow S = 2,87$

Coeficiente de Variação $\Rightarrow CV = \frac{100 S}{X} = 12,53\%$

Obs.: Como o coeficiente de variação encontrado é menor que 15%, não existe a necessidade de busca de outliers⁸.

12.3. DEFINIÇÃO DO CAMPO DE ARBITRIO / 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: $r = 4$

Nível confiança desejado 80%

Percentual correspondente: $t 0,90$ (tabela "t" Student) $\Rightarrow 1,53$

MÉDIA =	22,89	ENTÃO O VALOR DO m²:
"t" de STUDENT =	1,53	
Nº ELEMENTOS =	5	
DESVIO PADRÃO =	2,87	
INTERVALO DE CONFIANÇA =	2,35	
Valor Médio: R\$ 22,89 m²		
		LIMITE SUPERIOR = 25,24
		VALOR MÉDIO = 22,89
		LIMITE INFERIOR = 20,54

⁸ 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)

13. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

13.1. CÁLCULO DO VALOR SUPERIOR DO TERRENO

Valor do Terreno = Área do Terreno (m²) x Valor do m² superior

Valor do Terreno = 229.757,00 x R\$ 25,24 = R\$ 5.799.066,68

Valor Superior do Terreno = R\$ 5.799.066,68 (Cinco Milhões Setecentos e Noventa e Nove Mil Sessenta e Seis Reais e Sessenta e Oito Centavos).

13.2. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO

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

Valor do Terreno = 229.757,00 x 22,89 = 5.259.137,73

Valor de Mercado do Terreno = R\$ 5.259.137,73 (Cinco Milhões Duzentos e Cinquenta e Nove Mil Cento e Trinta e Sete Reais e Setenta e Três Centavos).

13.3. CÁLCULO DO VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA⁹

Valor do Terreno = Área do Terreno (m²) x Valor do m² inferior

Valor do Terreno = 229.757,00 x 20,54 = 4.719.208,78

Valor para Liquidação Forçada do Terreno = R\$ 4.719.208,78 (Quatro Milhões Setecentos e Dezenove Mil Duzentos e Oito Reais e Setenta e Oito Centavos).

⁹ Para o cálculo do valor de liquidação forçada, utiliza-se o limite inferior do campo de arbítrio.

14. CONSIDERAÇÕES

14.1. 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.

14.2. Os valores encontrados neste laudo representam 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.

15. CONCLUSÃO

A gleba de terras integrante da “Fazenda Vargem Bonita”, denominada de “Área 3”, localizada em zona de expansão urbana, com área de 229.757,00 m², de propriedade da Empresa de Assistência Técnica, Extensão Rural e Pesquisa Agropecuária do Estado de Goiás – EMATER GO em Liquidação, localizada à margem direita da Rodovia GO – 536, sentido Goiânia - Senador Canedo, Município de Senador Canedo – GO; está avaliada em:

Valor Superior do Terreno = R\$ 5.799.066,68 (Cinco Milhões Setecentos e Noventa e Nove Mil Sessenta e Seis Reais e Sessenta e Oito Centavos).

Valor de Mercado do Terreno = R\$ 5.259.137,73 (Cinco Milhões Duzentos e Cinquenta e Nove Mil Cento e Trinta e Sete Reais e Setenta e Três Centavos).

Valor para Liquidação Forçada do Terreno = R\$ 4.719.208,78 (Quatro Milhões Setecentos e Dezenove Mil Duzentos e Oito Reais e Setenta 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 transposição, área, situação, topografia, hidrografia e classe da terra.

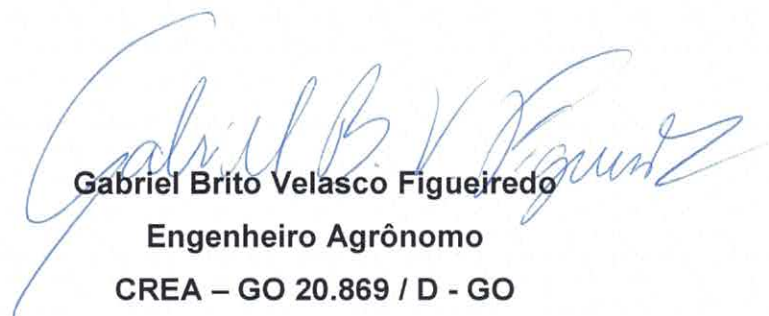
16. ANEXOS

16.1. Fotos do imóvel avaliando.

16.2. Fotos e imagens dos imóveis pesquisados.

16.3. Anotações de Responsabilidade Técnica – ART de Cargo e Função / CREA GO.

Goiânia, 12 de Dezembro de 2016.


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

ANEXOS

16.1. FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO.







SEGPLAN / SUPAE
30
Visto

SEGPLAN

SECRETARIA DE ESTADO DE
GESTÃO E PLANEJAMENTO



PROCESSO: 2014 0000 500 8381. Laudo nº. 348 / 2016.
Área em zona de expansão urbana, "Área 3" da "Faz. Vargem Bonita – Emater GO", à margem direita da rodovia. GO-536, sentido Goiânia -
Senador Canedo, Senador Canedo – Goiás.
SEGPLAN - Superintendência de Patrimônio do Estado - Gerência de Vistoria e Avaliação de Imóveis.
(62) 3201-8487 / 8458. Goiânia, 12 de Dezembro de 2016.

16.2. FOTOS E IMAGENS DE PESQUISAS

PESQUISA 1



SEGPLAN / SUPAE
FR 1574
Vista

PESQUISA 2

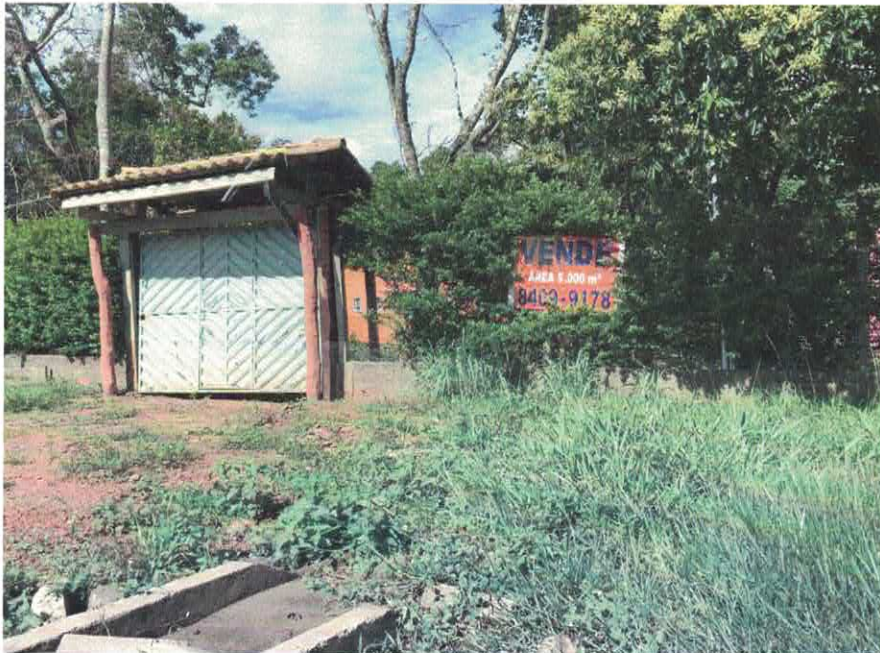


PROCESSO: 2014 0000 500 8381. Laudo nº. 348 / 2016.
Área em zona de expansão urbana, "Área 3" da "Faz. Vargem Bonita – Emater GO", à margem direita da rodovia, GO-536, sentido Goiânia -
Senador Canedo, Senador Canedo – Goiás.
SEGPLAN - Superintendência de Patrimônio do Estado - Gerência de Vistoria e Avaliação de Imóveis.
(62) 3201-8487 / 8458. Goiânia, 12 de Dezembro de 2016.

PESQUISA 3



PESQUISA 4



PROCESSO: 2014 0000 500 8381. Laudo nº. 348 / 2016.

Área em zona de expansão urbana, "Área 3" da "Faz. Vargem Bonita - Emater GO", à margem direita da rodovia, GO-536, sentido Goiânia - Senador Canedo, Senador Canedo - Goiás.

SEGPLAN - Superintendência de Patrimônio do Estado - Gerência de Vistoria e Avaliação de Imóveis.
(62) 3201-8487 / 8458. Goiânia, 12 de Dezembro de 2016.

PESQUISA 5



PESQUISA 6

