



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Goiás - Poder Judiciário

Cartório AIA, Registro de Imóveis, Registro de Títulos e Documentos, Registro Civil de Pessoas Jurídicas e Registro Civil de Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas.

Proliquidação	
Fls.:	03
Rb.:	<i>[assinatura]</i>

Arlei Inácio de Almeida - Oficial Titular
Maria Aparecida Alves Nunes - Escrevente/Substituta
Leila Cristina Oliveira de Deus - Escrevente

Proliquidação	
Fls.:	162
Rb.:	<i>[assinatura]</i>

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

Leila Cristina Oliveira de Deus, Escrevente do Registro de Imóveis de São Miguel do Araguaia, Estado de Goiás, etc.

C E R T I F I C A, que a presente é reprodução autêntica da **MATRÍCULA Nº 10.727, LIVRO 02 - REGISTRO GERAL** - 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 está conforme o original: Partes das quadras de lotes urbanos nºs 63 e 74, do loteamento denominado "Setor Aeroporto", nesta cidade, perfazendo a área total de **12.853,92m²**, assim discriminadas: **PARTE DA QUADRA Nº 63**: com a área de **7.990,28m²**, dentro dos seguintes limites e confrontações: 132,00 metros de frente para a Rua 17; 130,18 metros de frente para a Rua 18; 50,05 metros de frente confrontando com a Rua 13; 60,00 metros pelo lado confrontando com o remanescente da quadra 63; existe um chanfrado de 7,21 metros entre as Ruas 13 e 17, e um chanfrado de 6,93 metros entre as Ruas 13 e 18. **PARTE DA QUADRA Nº 74**: com a área de **4.863,64m²**, dentro dos seguintes limites e confrontações: 131,13 metros de frente para a Rua 18; 25,05 metros de frente para a Rua 13; 138,30 metros pelo lado confrontando com o remanescente da quadra 74; 41,14 metros pelo outro lado confrontando também com o remanescente da quadra 74; existe um chanfrado de 7,21 metros entre as Ruas 13 e 18. Memorial Descritivo assinado por Ronaldo Gouveia Guimarães - CREA - 1562/TD-GO. ART nº 1020130114743. REG. ANTERIOR: R-01-1.667. De propriedade de **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA**, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ nº 02.391.654/0001-19, com sede administrativa à Av José Pereira do Nascimento, nº 3.851, CEP 76.590-000, Setor Oeste, nesta cidade. O referido é verdade e dou fé. S.M.A. 01/10/2013. (a) Maria Aparecida Alves Nunes - Respondente. Emolumentos: Matrícula: R\$ 23,37 / Fundesp: R\$ 2,34.

REG-01-10.727 - Feito em data de 01/10/2013. Pela Escritura Pública de Permuta de 11/09/2013, lavrada nas notas do Cartório do 1º Ofício local, livro 121, fls.

043/044, por Joe José de Siqueira - Escrevente Designado; a proprietária: Prefeitura Municipal de São Miguel do Araguaia, acima mencionada, neste ato legalmente representada pela prefeita em exercício *Adailza Alves de Sousa Crepaldi*, brasileira, casada, professora, portadora da Cédula de Identidade RG nº 2.570.607-SSP/GO, inscrita no CPF/MF sob o nº 477.075.771-91, residente e domiciliada nesta cidade, permutou os imóveis objetos da supra matrícula, constantes de: Partes das quadras dos lotes urbanos nºs 63 e 74, do loteamento denominado "Setor Aeroporto", nesta cidade, perfazendo a área total de 12.853,92m², com os limites e confrontações descritos na mesma; com a **COMPANHIA DE ARMAZÉNS E SILOS DO ESTADO DE GOIÁS S/A em liquidação - CASEGO**, pessoa jurídica de direito privado na forma de sociedade de economia mista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.556.240/0001-30, com sede administrativa à Rua 05, nº 833, 8º andar, Ed. Palácio de Prata, Setor Oeste, CEP 74.115-060, Goiânia/GO, neste ato representada pelo Liquidante e Presidente da Promotoria de Liquidação - PROLIQUIDAÇÃO o Dr. *Jailton Paulo Naves*, brasileiro, casado, advogado, portador do CPF nº 158.627.551-87 e CI nº 646.525-SSP/GO, residente e domiciliado em Goiânia/GO, à Av T-15, s/nº, Qd 152, Lt 7E, apto. 202, CEP 74.280-380, Setor Nova Suíça, respondendo pela Liquidação da CASEGO S/A em liquidação, nos termos do Decreto Estadual de 26 de Janeiro de 2011 e da Ata de Posse, datada de 11 de Fevereiro de 2011, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Goiás (JUCEG) sob o nº 52110575741, em 12/04/2011. Para efeitos fiscais dão aos imóveis descritos o valor de R\$ 621.101,41 (seiscentos e vinte e um mil e cento e um reais e quarenta e um centavos). O referido é verdade e dou fé. S.M.A. 01/10/2013. (a) Maria Aparecida Alves Nunes - Respondente. Emolumentos: Registro: R\$ 1.852,30 / Taxa Judiciária: R\$ 10,42 / Fundesp: R\$ 185,23.

AV-02-10.727 - Feita em data de 10.02.2014 - Nos termos do Requerimento feito pela proprietária **COMPANHIA DE ARMAZÉNS E SILOS DO ESTADO DE GOIÁS S/A em liquidação - CASEGO**, pessoa jurídica de direito privado na forma de sociedade de economia mista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.556.240/0001-30, com sede administrativa à Rua 05, nº 833, 8º andar, Ed. Palácio de Prata, Setor Oeste, CEP 74.115-060, Goiânia/GO, neste ato representada pelo Liquidante e Presidente da Promotoria de Liquidação - PROLIQUIDAÇÃO o Dr. *Jailton Paulo Naves*, brasileiro, casado, advogado, portador do CPF nº 158.627.551-87 e CI nº 646.525-SSP/GO, residente e domiciliado em Goiânia/GO, à Av T-15, s/nº, Qd 152, Lt 7E, apto. 202, CEP 74.280-380, Setor Nova Suíça, respondendo pela Liquidação da CASEGO S/A em liquidação, averba-se sobre o imóvel objeto da presente matrícula, as seguintes construções: 01 - Uma casa de apoio com a área construída de 120,25m², em alvenaria, com cobertura metálica e piso de cerâmica, uma sala, almoxarifado, quarto, banheiros, área de serviço, e um conjunto de banheiros para uso de pessoal do serviço. 2 - Uma Recepção para pesagem, com a área construída de 116,50m², construção em estrutura de concreto, cobertura metálica com um escritório acoplado ao conjunto. 3 - Um armazém para secagem com a área construída de 628,60m², construído em alvenaria com estrutura de concreto e metálico, cobertura metálica, piso de concreto. 4 - Um armazém com a área construída de 1.477,40m², com capacidade para 50.000 sacos ou 3.000 t, construção em alvenaria com estrutura de concreto e metálico, cobertura metálica, piso de concreto, perfazendo a área total de

2.342,75m²; com apresentação da Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 007422014-88888449, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 15.01.2014, com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 01, de 20 de janeiro de 2010, com a finalidade de averbação no Registro de Imóveis da obra de construção civil, e Certificando que não constam pendências relativas a contribuições administradas pela mesma e a inscrições em Dívida Ativa da União – DAU, ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas que vierem a ser apuradas; e da Certidão para Averbação Urbana nº 190/2013, expedida pela Secretaria de Finanças, Agência Municipal de Arrecadação e Fiscalização, Divisão de Tributação – Setor de Cadastro da Prefeitura Municipal desta cidade, em data de 04/12/2013, constando o Cadastro do Imóvel sob o nº 001.003.0074.0001.0000. Com o valor venal de R\$ 415.198,09 (quatrocentos e quinze mil, cento e noventa e oito reais, nove centavos); devidamente assinado por Ailton Batista da Silva – Fiscal de Tributos – Mat. 038-5. O referido é verdade e dou fé. S.M.A. 10/02/2014. (a) Joe José de Siqueira – Suboficial. Emolumentos: Averbação R\$ 588,19 / Tx. Jud. R\$ 11,00 / Fundesp R\$ 58,82.

Proliquidação
Fls.: 05
Rb.: 4

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ

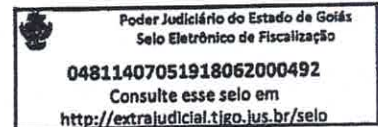
São Miguel do Araguaia, 08 de janeiro de 2015.

Leila Cristina Oliveira de Deus
Escrevente



Proliquidação
Fls.: 164
Rb.: 4

Taxa Judiciária: R\$ 10,67
Emolumentos: R\$ 24,15
Total: R\$ 34,82.



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

LAUDO N.º. 356 / 2018

OBJETO: IMÓVEL URBANO, COM AS ANTIGAS INSTALAÇÕES DA CASEGO S/A EM LIQUIDAÇÃO, PARTE DAS QUADRAS 63 E 74, LOCALIZADO A RUA 17 COM A RUA 13, SETOR AEROPORTO, MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA - GOIÁS.

INTERESSADO: PROLIQUIDAÇÃO – GABINETE. OF 376/2017.

PROPRIETÁRIO: COMPANHIA DE ARMAZÉNS E SILOS DO ESTADO DE GOIÁS S/A EM LIQUIDAÇÃO - CASEGO.

PROCESSO: 2017 0000 501 3016.

ASSUNTO: AVALIAÇÃO.

FINALIDADE: VALOR DE MERCADO.

1. OBJETIVO

O objetivo desta avaliação é estabelecer o valor de mercado de um imóvel urbano, composto pelo terreno e benfeitorias, de propriedade da Companhia de Armazéns e Silos do Estado de Goiás S/A - CASEGO em Liquidação, localizado no Setor Aeroporto, Município de São Miguel do Araguaia – 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 Evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado deve ser considerado o fator de comercialização.

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.

Método da Quantificação de Custo

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

¹ ABNT NBR 14653-2, 2004, p. 8.

2.1. METODO UTILIZADO NA AVALIAÇÃO DO TERRENO

Dentre os métodos de avaliação determinados pela Norma Brasileira - NBR 14.563-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas será adotado 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.

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).

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

² Dados de Mercado: é o conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem (ABNT NBR 14653-1, 2001, p. 3).

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, item 9.1.2, pág.16, da ABNT NBR 14653-2: 2004.

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

O imóvel está localizado em zona urbana, Município de São Miguel do Araguaia - GO, a Rua 17 com a Rua 13, parte das Quadras 63 e 74, Setor Aeroporto.

³ Parecer Técnico: Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade (ABNT NBR 14653-1, 2001, p. 5).

7.1.1. IMAGENS DE SATÉLITE DA ÁREA



PROCESSO 2017 0000 501 3016, LAUDO Nº. 356 / 2018.
IMÓVEL URBANO, COM INSTALAÇÕES DA CASEGO S/A EM LIQUIDAÇÃO, PARTE DAS QUADRAS 53 E 74, LOCALIZADO A RUA 17
COM A RUA 13, SETOR AEROPÓRTO, SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA - 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 / 8456 / Goiânia, 23 de Abril de 2018.

5
[Handwritten signature]
[Handwritten mark]



PROCESSO 2017 0000 501 3016 LAUDO Nº 356 / 2018
 IMÓVEL URBANO, COM INSTALAÇÕES DA CASEGO S/A EM LIQUIDAÇÃO, PARTE DAS QUADRAS 63 E 74, LOCALIZADO A RUA 17
 COM A RUA 13, SETOR AEROPORTO, SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA - 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, 23 de Abril de 2018.

6
[Handwritten signature]

7.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Cartório AIA, Registro de Imóveis, Registro de Títulos e Documentos, Registro Civil de Pessoas Jurídicas e Registro Civil de Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas – Comarca de São Miguel do Araguaia, GO. Livro 02 – Registro Geral, Matrícula nº 10.727, AV-02-10.727; conforme Certidão de Matrícula às fls. 03/05 dos autos.

7.3. INFRAESTRUTURA

A área localiza-se em região mista (comercial e residencial), com infra-estrutura urbana composta por parte asfaltada, rede de água tratada, rede de energia elétrica, rede de telefone, iluminação pública e coleta regular de lixo.

7.4. CARACTERÍSTICAS DA TOPOGRAFIA

A área apresenta topografia plana e formato irregular.

7.5. LIMITES E CONFRONTAÇÕES

Conforme Certidão de Matrícula, às fls. 03/05 dos autos.

7.6. ÁREA TOTAL⁴: 12.853,92 m².

DESCRIÇÃO	ÁREA (m ²)
Área do terreno - Quadra 63	7.990,28
Área do terreno - Quadra 74	4.863,64
Área construída - Casa de Apoio	120,25
Área construída - Recepção para Pesagem	116,50
Área construída - Armazém para Secagem	628,60
Área construída - Armazém	1.477,40

Área total do terreno	12.853,92
Área total construída	2.342,75

⁴ Conforme Certidão de Matrícula, às fls. 03/05 dos autos.

7.7. BENFEITORIAS

O terreno e as edificações apresentam as seguintes características gerais:

- terreno cercado em 02 (duas) laterais e murado nas demais (divisas com áreas invadidas);

- Idade aparente de 45 (quarenta e cinco) anos;
- Estado de conservação de reparos importantes;
- Portões de acesso aos galpões de armazenamento: metálicos de correr;
- Janelas do escritório metálicas: tipo basculante com vidro translúcido.

7.7.1. Casa de Apoio, com as seguintes características:

- construção em alvenaria;
- cobertura em telhas onduladas metálicas com estruturas treliçadas;
- piso de cerâmica.

7.7.2. Recepção para Pesagem, com as seguintes características:

- construção em alvenaria com estrutura de concreto;
- cobertura em telhas onduladas metálicas com estruturas treliçadas;
- piso em cimento liso.

7.7.3. Armazém para secagem, com as seguintes características:

- construção em alvenaria com estrutura de concreto e metálica;
- cobertura em telhas onduladas metálicas com estruturas treliçadas;
- piso de concreto.

7.7.4. Armazém, com as seguintes características:

- construção em alvenaria com estrutura de concreto e metálica;
- cobertura em telhas onduladas metálicas com estruturas treliçadas;
- piso de concreto.

8. ELEMENTOS DE CÁLCULOS

8.1. DETERMINAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO⁵

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 TOPOGRAFIA – Fator que relaciona entre si as diversas diversidades das condições topográficas existentes entre os elementos pesquisados e o terreno avaliando;

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 LOCALIZAÇÃO – OU DE TRANSPOSIÇÃO – Transposição de um valor para outro é utilização do índice fiscal dos municípios.

Outra forma é calcular este fator através das médias dos valores conhecidos:

$FL = I_a / I_b$, onde :

⁵ ABNT NBR 14653-3, 2004, p. 26.

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.

8.2. ESCALA DE VALORES

INFRA-ESTRUTURA URBANA REDE DE ÁGUA..... 0,15 REDE ESGOTO..... 0,10 REDE ÁGUAS PLUVIAIS..... 0,05 ARBORIZAÇÃO..... 0,01 REDE ELÉTRICA..... 0,25 REDE TELEFÔNICA..... 0,05 PAVIMENTAÇÃO..... 0,34 COLETA REGULAR DE LIXO..... 0,05		TOPOGRAFIA <i>Declive:</i> Até 5% 0,95 De 5 a 10% 0,90 Maior que 10% 0,80 <i>Active:</i> Suave 0,95 Acentuado 0,90	
OCUPAÇÃO EDIFICADA ALTA 1,00 MÉDIA-ALTA 0,90 MÉDIA 0,80 MÉDIA-BAIXA 0,70 BAIXA 0,60		NÍVEL SÓCIO-ECONÔMICO ALTO 1,00 MÉDIO-ALTO 0,90 MÉDIO 0,80 MÉDIO-BAIXO 0,70 BAIXO 0,60	
		FATOR COMERCIAL ALTO 1,00 MÉDIO-ALTO 0,90 MÉDIO 0,80 MÉDIO-BAIXO 0,70 BAIXO 0,60	



9. PROCESSO DE HOMOGENEIZAÇÃO⁶

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

10. CAMPO DE ARBITRIO⁷

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.

⁶ ABNT NBR 14653-3, 2004, p. 26.
⁷ Idem.

10



SEGPLAN

SECRETARIA DE ESTADO DE
 GESTÃO E PLANEJAMENTO



11. PESQUISA DE MERCADO REALIZADA EM 05/03/2018.

Nº.	FONTE	TIPO	IMÓVEL	ENDEREÇO	ÁREA (m²)	VALOR (R\$)
01	Sra Cleopatra 9 8100-6033	OFERTA	LOTE, imóvel sem valor comercial.	Rua 24, Setor Santos Dumont.	147	60.000
02	Sr Ailton 9 9684-0606	OFERTA	LOTE, imóvel sem valor comercial.	Rua 25 de Novembro, Setor São José.	450	37.000
03	Sr Elsom 9 8172-0204	OFERTA	LOTE	Rua 17, Setor Aeroporto.	450	100.000
04	Sr Elsom 9 8172-0204	OFERTA	LOTE, imóvel sem valor comercial.	Rua 17, Setor Aeroporto.	450	90.000
05	Sr Elsom 9 8172-0204	OFERTA	LOTE	Rua 17, Setor Aeroporto.	450	100.000
06	Sr Elsom 9 8172-0204	OFERTA	LOTE	Rua 17, Setor Aeroporto.	450	100.000
07	Sr Paulo 9 9659-6381	OFERTA	LOTE	Rua 15, Setor Aeroporto.	525	200.000

12. MEMÓRIA DE CÁLCULO

12.1. QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Pesq. Nº	Área (m²)	Valor Total (R\$)	Valor do m²	Fatores							Dado Homogeneizado
				Fonte	Área	Topografia	Fator esquina	Benefitoria	Infra estrutura	Localização	
1	147,00	60.000,00	408,16	0,90	0,33	1,00	0,75	0,60	1,00	1,05	56,76
2	450,00	37.000,00	82,22	0,90	0,43	1,00	1,00	0,80	1,00	1,10	28,17
3	450,00	100.000,00	222,22	0,90	0,43	1,00	0,75	0,90	1,00	1,00	58,40
4	450,00	90.000,00	200,00	0,90	0,43	1,00	0,90	0,70	1,00	1,00	49,05
5	450,00	100.000,00	222,22	0,90	0,43	1,00	0,75	0,90	1,00	1,00	58,40
6	450,00	100.000,00	222,22	0,90	0,43	1,00	0,75	0,90	1,00	1,00	58,40
7	525,00	200.000,00	380,95	0,90	0,45	1,00	0,75	0,90	1,00	1,00	104,04

11
 536
 W

Procurador
Fls.:
Pb.:

12.2. MEDIDAS DE VARIABILIDADE E TENDÊNCIA CENTRAL

Números de dados, $N = 7$; graus de liberdade, $7 - 1 = 6$.

Média = 59,03

Mínimo = 28,17

Máximo = 104,04

Desvio Padrão $\Rightarrow S = 38,41$

Coeficiente de Variação $\Rightarrow CV = \frac{100 \cdot S}{X} = 22,67 \%$

Obs.: como o coeficiente de variação foi superior a 15%, existe a necessidade de eliminação de *outliers*⁸. Eliminando os elementos amostrais 2 e 7, teremos:

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

Média = 56,20

Mínimo = 49,05

Máximo = 58,40

Desvio Padrão $\Rightarrow S = 7,22$

Coeficiente de Variação $\Rightarrow CV = \frac{100 \cdot S}{X} = 4,06 \%$

Obs.: como o coeficiente de variação não é superior a 15%, não foi necessário eliminar elementos amostrais (*out liers*⁹).

⁸ Outliers: Ponto atípico, identificado como estranho à massa de dados, que, ao ser retirado, melhora a qualidade de ajustamento do modelo analisado.

⁹ 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).

12
[assinatura]
[assinatura]

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 =	56,20			
"t" de STUDENT =	1,53		ENTÃO O VALOR DO M²	
Nº ELEMENTOS =	5		LIMITE SUPERIOR =	59,31
DESVIO PADRÃO =	4,06		VALOR MÉDIO =	56,20
INTERVALO DE CONFIANÇA =	3,11		LIMITE INFERIOR =	53,09

Valor médio: R\$ 56,20/m².

13. DEFINIÇÃO DO VALOR DE MAERCADO DO TERRENO

Valor Total de Mercado do Terreno = Área do Terreno x Valor do m² médio

Valor Total de Mercado do Terreno= 12.853,92 x R\$ 56,20 = R\$ 722.390,30

Valor Total de Mercado do Terreno: R\$ 722.390,30 (Setecentos e Vinte e Dois Mil Trezentos e Noventa Reais e Trinta Centavos).

14. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Método utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção - CUB - ou por orçamento, com citação das fontes consultadas (ABNT NBR 14653-2:2004, p. 14).

IDENTIFICAÇÃO	ÁREA (m²)	*CUSTO/m ²	UNID	BDI	CUSTO DE REPROD.	*I.A. A	% VIDA ÚTIL	*DEPRE CIAÇÃO	VALOR ATUAL
Casa de Apoio	120,25	1.059,07	m2	22%	155.370,86	45	75,00	84,30	24.393,23
Recepção para Pesagem	116,50	582,48	m2	22%	82.787,88	45	75,00	84,30	12.997,70
Armazém para Secagem	628,60	582,48	m2	22%	446.699,25	45	75,00	84,30	70.131,78
Armazém	1.477,40	582,48	m2	22%	1.049.878,26	45	75,00	84,30	164.830,89
Área Total	2.342,75				238.158,75				272.353,59

*CUB FEVEREIRO / 2015

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

Valor total das benfeitorias: R\$ 272.353,59 (Duzentos e Setenta e Dois Mil Trezentos e Cinquenta e Três Reais e Cinquenta e Nove Centavos).

15. 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:

$VTI = (VT + VB) \cdot FC$ onde:

VTI é o valor total do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.¹⁰

$$VTI = R\$ (722.390,30 + 272.353,59) \times 1,0 = R\$ 994.743,89$$

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 994.743,89 (Novecentos e Noventa e Quatro Mil Setecentos e Quarenta e Três Reais e Oitenta e Nove Centavos).

16. CONSIDERAÇÕES

16.1. 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.

16.2. 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.

¹⁰A 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.

17. ANEXOS

- 17.1. Fotos do imóvel avaliando.
- 17.2. Fotos e imagens dos imóveis pesquisados.
- 17.3. Anotações de Responsabilidade Técnica dos Engenheiros responsáveis pelo Laudo.


18. CONCLUSÃO


O imóvel objeto deste Laudo de Avaliação, composto pelo terreno e edificações, com área total de 12.853,92 m², localizado no Setor Aeroporto, Município de São Miguel do Araguaia – GO, de propriedade da CASEGO em Liquidação; está avaliada:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 994.743,89 (Novecentos e Noventa e Quatro Mil Setecentos e Quarenta e Três Reais e Oitenta e Nove Centavos).

A base adotada para sua determinação foi o valor de mercado, com análises de acordo com aspectos de localização, área, especificações e infra-estrutura.

Goiânia, 23 de Abril de 2018.


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


Vera Regina Aguiar
Esp. Auditoria, Avaliações e Perícias
de Engenharia
CREA 6697/D-MT/14003/V-GO

ANEXOS

17.1. FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO.



PROCESSO 2017 0000 501 3016. LAUDO Nº. 356 / 2018.
IMÓVEL URBANO, COM INSTALAÇÕES DA CASEGO S/A EM LIQUIDAÇÃO, PARTE DAS QUADRAS 63 E 74, LOCALIZADO A RUA 17
COM A RUA 13, SETOR AEROPORTO, SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA - 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, 23 de Abril de 2018.

17
S
d

SEGPLAN
SECRETARIA DE ESTADO DE
GESTÃO E PLANEJAMENTO



PROCESSO 2017 0000 501 3016. LAUDO N°. 356 / 2018
IMÓVEL URBANO, COM INSTALAÇÕES DA CASEGO S/A EM LIQUIDAÇÃO, PARTE DAS QUADRAS 63 E 74, LOCALIZADO A RUA 17
COM A RUA 13, SETOR AEROPORTO, SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA - 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, 23 de Abril de 2018.

18
[assinatura]
[assinatura]

24
Tb.: J

SEGPLAN
SECRETARIA DE ESTADO DE
GESTÃO E PLANEJAMENTO



PROCESSO 2017 0000 501 3016. LAUDO Nº. 356 / 2018.
IMÓVEL URBANO, COM INSTALAÇÕES DA CASEGO, S/A EM LIQUIDAÇÃO, PARTE DAS QUADRAS 63 E 74, LOCALIZADO A RUA 17
COM A RUA 13, SETOR AEROPORTO, SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA - 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, 23 de Abril de 2018.

19
Gyl
J

SEGPLAN
SECRETARIA DE ESTADO DE
GESTÃO E PLANEJAMENTO



PROCESSO 2017 0000 501 3016. LAUDO Nº. 356 / 2018
IMÓVEL URBANO. COM INSTALAÇÕES DA CASEGO S/A EM LIQUIDAÇÃO, PARTE DAS QUADRAS 63 E 74, LOCALIZADO A RUA 17
COM A RUA 13, SETOR AEROPORTO, SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA - 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, 23 de Abril de 2018.

20
[Handwritten Signature]
[Handwritten Signature]

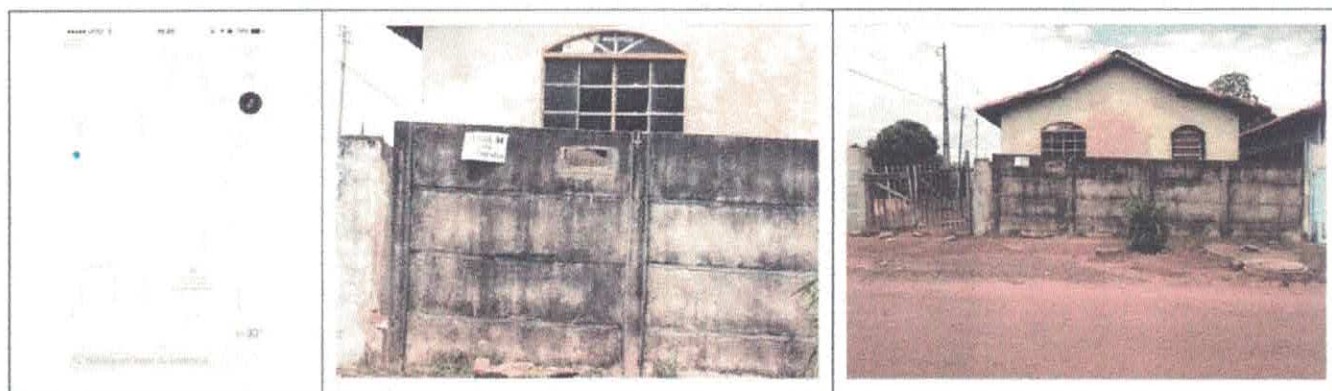
SEGPLAN

SECRETARIA DE ESTADO DE
GESTÃO E PLANEJAMENTO



18.2. FOTOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS

PESQUISA 1



PESQUISA 2



PROCESSO 2017 0000-501 3016. LAUDO Nº 356 / 2018.
IMÓVEL URBANO, COM INSTALAÇÕES DA CASEIGO S/A EM LIQUIDAÇÃO, PARTE DAS QUADRAS 63 E 74, LOCALIZADO A RUA 17
COM A RUA 13, SETOR AEROPORTO, SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA - 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, 23 de Abril de 2018.

21
[assinatura]
[assinatura]

SEGPLAN

SECRETARIA DE ESTADO DE
GESTÃO E PLANEJAMENTO



PESQUISA 3



PESQUISA 4



PESQUISA 5

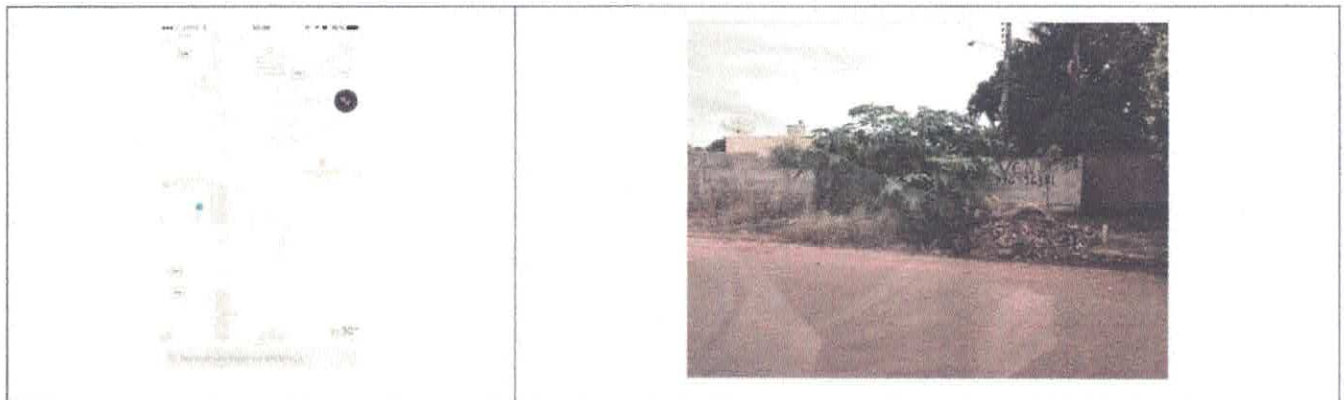


PROCESSO 2017 0000 501 3016. LAUDO Nº. 356 / 2018.
 IMÓVEL URBANO, COM INSTALAÇÕES DA CASEGO S/A EM LIQUIDAÇÃO, PARTE DAS QUADRAS 63 E 74, LOCALIZADO A RUA 17
 COM A RUA 13, SETOR AEROPÓRTO, SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA - GO
 SEGPLAN - Superintendência de Patrimônio do Estado - Gerência de Vistoria e Avaliação de Imóveis.
 Avenida República do Líbano, nº 1.945, Setor Oeste, Goiânia - GO, CEP 74115-030.
 Fone: (62) 3201-8487 / 8458 / Goiânia, 23 de Abril de 2018.

PESQUISA 6



PESQUISA 7



[Handwritten signatures]