



EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO N° 002/2021

ANEXO II

- Laudo Técnico de Avaliação nº 02/2021

(Imóvel em Turvelândia – GO)

- Certidão do Imóvel Matrícula nº 550



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO Nº 02 / 2021

PROCESSO: 2021 0000 500 9830.

SOLICITANTE: CASEGO - EM LIQUIDAÇÃO.

**PROPRIETÁRIO: COMPANHIA DE ARMAZÉNS E SILOS DO ESTADO DE GOIÁS
– CASEGO, EM LIQUIDAÇÃO.**

OBJETO: IMÓVEL URBANO, COMPOSTO POR TERRENO E EDIFICAÇÕES.

**LOCALIZAÇÃO: RUA JOSÉ CARNEIRO SILVA, QUADRA 01, LOTE 02, SETOR
CENTRAL, MUNICÍPIO DE TURVELÂNDIA - GO.**

ASSUNTO: AVALIAÇÃO – VALOR DE MERCADO.

FINALIDADE: ALIENAÇÃO - LEILÃO PÚBLICO 01/2021.



ÍNDICE

Descrição	Página
1. OBJETIVO.....	3
2. NORMAS PARA AVALIAÇÃO.....	3
3. CARACTERIZAÇÃO DA METODOLOGIA.....	3
4. VALIDADE DO LAUDO.....	4
5. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E GRAU DE PRECISÃO.....	5
6. VALOR MÉDIO ENCONTRADO.....	7
7. TRATAMENTO DOS DADOS.....	8
8. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO.....	8
9. ELEMENTOS DE CÁLCULO.....	12
10. QUADRO DE PESQUISAS.....	14
11. MEMÓRIA DE CÁLCULO.....	14
12. MEDIDAS DE VARIABILIDADE.....	15
13. MÉTODO INVOLUTIVO PARA CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO.....	16
14. IDENTIFICAÇÃO DOS CUSTOS DAS BENFEITORIAS.....	17
15. VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....	17
16. CONSIDERAÇÕES.....	18
17. CONCLUSÃO.....	18
18. ANEXOS.....	19



1. OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo estabelecer o valor de mercado de um imóvel urbano, de propriedade da Companhia de Armazéns e Silos do Estado de Goiás - CASEGO, Empresa Pública Estadual em Liquidação, no Município de Turvelândia – GO, para fins de alienação.

2. NORMAS PARA AVALIAÇÃO

As normas utilizadas na elaboração deste laudo estão relacionadas abaixo e o classificam quanto a fundamentação e a precisão, conforme as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT:

- NBR 14.653-1: 2001/2005/2019 - Avaliações de Bens, Parte 1, Procedimentos Gerais;
- NBR 14.653-2: 2004/2010/2011 - Avaliações de Bens, Parte 2, Imóveis Urbanos;
- NBR 14.653-5 – Avaliações de Bens, Parte 5: Máquinas, Equipamentos, Instalações e bens industriais em geral.

3. CARACTERIZAÇÃO DA METODOLOGIA

Conforme rege a NBR 14.653-1:2019, “a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada [...] com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.”

3.1. METODOLOGIA PARA AVALIAÇÃO

Seguindo o estabelecido pela NBR 14.653-1:2019 da ABNT, foi definido para identificar o valor do bem em comento, de seus frutos e direitos:

3.1.1. Método comparativo direto de dados de mercado: que identifica o valor de mercado do bem (terreno), por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.



3.1.2. Método involutivo: que identifica o valor de mercado do bem alicerçado no seu aproveitamento eficiente¹, 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.

Avaliação de Glebas Urbanizáveis

Para fins de avaliação, considerou-se a área como "glebas suscetíveis de urbanização", aquelas dentro do perímetro urbano ou zona de expansão urbana, e ainda, em zona rural, mas que, porém, apresentam características (localização, topografia, dimensão, acesso, etc) onde o seu melhor aproveitamento seja através de um loteamento".

A classificação básica, das glebas urbanizáveis, prende-se à sua localização, divididas em urbanas, quando situadas no perímetro urbano ou área de expansão urbana, e rurais, quando localizadas em meio rural.

Em cada uma das divisões, podemos realizar subdivisões em função da finalidade ou destinação que terão após o processo de urbanização:

- Glebas Urbanas: residencial, comercial, industrial;
- Glebas rurais: residencial, comercial, industrial, chacreamento, agropastoril.

Esta separação é importante do ponto de vista da legislação que regulamenta o assunto, ditando regras, inclusive de caráter técnico, sobre o parcelamento do solo urbano.

4. VALIDADE DO LAUDO

A validade do presente laudo permanece em sentido amplo, se mantida a estabilidade e as atuais condições que influenciam na formação do valor apurado.

O valor do bem se altera conforme as modificações das condições avaliadas, ocorrendo, "a posteriori", fatores macroeconômicos, cambiais, sócio mercadológicos, políticos ou quaisquer outros, de âmbito local ou nacional, próprios da evolução ou involução de valores imobiliários. A validade, portanto, em sentido estrito, é para a data indicada no final do presente laudo.

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).



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o solicitante e o responsável pela elaboração deste documento, portanto não tem validade para OUTROS USOS OU TERCEIROS.

5. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E GRAU DE PRECISÃO

Segundo a norma ABNT NBR 14.653-2:2010 o grau de fundamentação é a determinação do empenho no trabalho avaliatório, onde o grau de precisão depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada.

O presente Laudo de Avaliação baseado no somatório de notas descritos nas tabelas a seguir, possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores.

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando.	Completa quanto a todos os fatores analisados.	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento.	Adoção de situação paradigma.
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com fotos e características observadas pelo autor do Laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondes aos fatores utilizados.
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores.	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.



Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores.

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e dos demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Princípio da lei da oferta e da procura: observados isoladamente estes dois aspectos, o preço de um bem diminui com o aumento da sua oferta e cresce com o aumento da sua procura.

Princípio da semelhança: em uma mesma data, dois bens semelhantes, em mercados semelhantes, têm valores semelhantes.

Princípio da proporcionalidade (“Proportion Principle”): as diferenças de valor são proporcionais às diferenças das características relevantes dos bens.

Princípio da substituição (“Substitution Principle”): um bem pode substituir outro considerando-se aspectos como utilidade, destinação, funcionalidade, durabilidade, características tecnológicas, desempenho técnico e econômico.

Princípio da rentabilidade: o valor de um bem, passível de exploração econômica, é função da renda que previsivelmente proporciona.

Princípio do maior e melhor uso (“Highest and Best Use”): o valor de um bem que comporta diferentes usos e aproveitamentos é o que resulta economicamente de maneira mais eficiente, consideradas as suas possibilidades legais, físicas e mercadológicas.

Princípio da exequibilidade: quando existirem vários cenários ou possibilidades, são adotados os mais viáveis.



Princípio da finalidade (“Finality Principle”): segundo o qual a finalidade da avaliação está condicionada aos métodos e as técnicas da avaliação a serem empregadas.

Princípio da transparência (“Transparency Principle”): segundo o qual o parecer avaliatório de um bem deve conter a informação necessária e suficiente para sua fácil compreensão, contendo dados como os elementos comparativos, ser conclusivo, fundamentado e preciso.

Princípio da permanência (Permanence): princípio que, embora reconheça a variabilidade dos preços ao longo do tempo, admite que, mantidas as condições do bem e do mercado vigentes por ocasião da avaliação, existe um lapso de tempo em que os preços podem se manter constantes. No mercado imobiliário, em especial, essa condição depende, e muito, das condições econômicas vigentes no país.

Princípio da prudência (Prudence Principle): segundo o qual são adotados os valores mais conservadores que permitam maior liquidez ao bem. À prudência se junta o bom senso do Engenheiro de Avaliações.

Princípio da probabilidade (Probability Principle): segundo o qual, quando existirem vários cenários ou possibilidades de eleição razoáveis, devem ser escolhidos aqueles que possam ser considerados os mais prováveis.

6. VALOR MÉDIO ENCONTRADO²

Sobre o valor ofertado, **não** significa que será o valor de negócio realizado, uma vez que – no mercado imobiliário – a elasticidade de oferta está diretamente associada à necessidade do vendedor e oportunidade do comprador. Independente da região, as negociações de terras envolvem investimentos e os cálculos consideram a “Oportunidade de Retorno” do capital investido. Os prazos de pagamento são variáveis para cada caso. De toda maneira, os “imóveis amostrais” serão convertidos para Valor Presente e na condição de pagamento à vista.

² Conforme Informativo Técnico IBAPE-GO nº 01/2016.



7. TRATAMENTO DOS DADOS

Para saneamento dos dados coletados foi utilizado o “Tratamento por Fatores de Homogeneização”. 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. Para isso, devem ser utilizados fatores de homogeneização que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal (ABNT NBR 14.653-2:2011, pág. 40).

8. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO

8.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado a Rua José Carneiro Silva, Quadra 01, Lote 02, Setor Central, Município de Turvelândia - GO.

8.1.1. ACESSO

O acesso ao imóvel é pelo lado sul do Município de Turvelândia - GO, por meio da Avenida José Mario da Costa Resende, avenida principal que é continuação da Rodovia de acesso ao Município.

8.1.2. IMAGENS DE SATÉLITE (GOOGLE EARTH)



Processo nº 202100005009830. Laudo de Avaliação nº 02/2021. Goiânia, 30 de maio de 2021.
Rua 5, nº 833, Edifício Palácio de Prata, 8º andar, Setor Oeste, Goiânia – GO. CEP 74.115-060.

renata.santos@goias.gov.br rafael.paula@goias.gov.br (62) 3201-8449.



8.2. DOCUMENTAÇÃO DE REGISTRO

Cartório de Registro de Imóveis, Protestos, Títulos e Documentos e Tabelionato de Notas da Comarca de Maurilândia – GO, Matrícula nº 550, com última averbação AV-03/M-550; conforme Certidão em anexo.



8.3. ÁREA

8.3.1. **ÁREA DO TERRENO:** 29.709,98 m²;³

8.3.2. **ÁREA EDIFICADA**⁴.

DESCRIÇÃO	ÁREA (m ²)
Armazém 1	2.754,24
Moinho	391,57
Escritório	120,32
Balança	118,22
Área Total	3.033,85

8.3.3. **TOPOGRAFIA:** o terreno apresenta topografia plana e formato regular.

8.3.4. **LIMITES E CONFRONTAÇÕES:** Conforme vistoria *in loco*, o imóvel possui como confrontantes:

- Frente: Rua José Carneiro Silva;
- Fundo: área rural de terceiro;
- Direita: lotes de terceiros;
- Esquerda: lotes de terceiros.

8.4. OCUPAÇÃO

Imóvel integralmente cedido à Prefeitura Municipal de Turvelândia – GO, através do Contrato de Comodato nº 003/2017, processo 201700005000256, com vigência até 31/12/2020.

A Prefeitura Municipal de Turvelândia – GO ocupa parcialmente a área do escritório com a Secretaria de Infraestrutura e a área do antigo Moinho com a Coleta Seletiva Municipal.

Parte do escritório e o armazém são ocupados pela Empresa MR Transporte, na responsabilidade do Sr. Mário Henrique Rezende Marcos, por meio de contrato sem ônus, com a Prefeitura Municipal de Turvelândia – GO, pois o ocupante realizou reformas na edificação do escritório, para abrigar a Empresa e a Secretaria de Infraestrutura e também custeia em totalidade a água e energia do imóvel. Essa ocupação ocorre desde novembro de 2017 e o responsável *in loco* é o Sr. Cláudio,

³ conforme Levantamento Planimétrico realizado pela Agrim. Eveliane S. de Carvalho - SEGPLAN, em anexo a este Laudo.

⁴ conforme Levantamento Planimétrico realizado pela Agrim. Eveliane S. de Carvalho - SEGPLAN, em anexo a este Laudo.



(64) 99223-5420. As contas de água (hidrômetro 7761929) e energia (UC 1002616243) estão em nome da Empresa ocupante.

Conforme documento em anexo, a CASEGO não possui débitos pendentes de IPTU para o imóvel objeto deste Laudo.

8.5. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E INFRAESTRUTURA

O imóvel está inserido no perímetro urbano do Município de Turvelândia – GO, em uma região mista (residencial e comercial). Possui infraestrutura urbana incompleta, composta por pavimentação asfáltica de acesso, rede de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de telefonia e coleta regular de lixo.

8.6. BENFEITORIAS⁵

No imóvel há edificações correspondentes as instalações da extinta CASEGO:

- 01 (um) armazém estilo “tatu”, com capacidade de 6.000 toneladas de grãos, padrão de construção galpão industrial, estrutura metálica em pórtico e cobertura com telhas galvanizadas, paredes laterais em alvenaria com revestimento de tinta PVA, piso de concreto, portas e portões de acesso em ferro; idade aparente de 50 (cinquenta) anos e estado de conservação de reparos importantes;

- 01 (um) moinho, com padrão de construção galpão industrial, estrutura e cobertura metálicas, paredes laterais em alvenaria com revestimento de tinta PVA, piso de concreto, portas e portões de acesso em ferro; idade aparente de 50 (cinquenta) anos e estado de conservação de reparos importantes a sem valor;

- 01 (um) escritório administrativo com padrão de construção normal, teto em laje, estrutura em alvenaria com tijolos a vista, paredes com pintura de tinta PVA, cobertura de telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira e metálica, piso vinílico nas salas e cerâmica nos banheiros, esquadrias em ferro e vidro; idade aparente de 50 (cinquenta) anos e estado de conservação de reparos importantes;

- 01 (uma) balança com plataforma de pesagem e mureta de proteção, com padrão de construção galpão industrial, estrutura em alvenaria nas muretas, cobertura e fechamento lateral em telha metálica ondulada sobre estrutura metálica, piso em concreto; idade aparente de 50 (cinquenta) anos e estado de conservação de reparos importantes a sem valor.

⁵ Conforme vistoria *in loco* e Certidão de matrícula nº 550, em anexo a este Laudo.



9. ELEMENTOS DE CÁLCULO

9.1. DETERMINAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO⁶

• Fator “fonte”: relação média entre o valor transacionado e o valor ofertado, observada no mercado imobiliário do qual faz parte o bem avaliando, de 10 a 20%;

• Fator “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 “localização”: homogeneização de áreas em locais diferentes. Preferencialmente utilizar locais de classificação geoeconômica similar, em local e zoneamento;

• Fator “esquina ou frente múltiplas”: os lotes localizados em esquinas têm maior valor que os lotes situados em meio de quarteirões; essa “plus-valia” obedece às suas melhores possibilidades de desenvolver locais de negócios, maior perímetro de vitrines e maior aproveitamento para os projetos de edifícios de moradias ou de escritórios nos pavimentos superiores por ter melhores condições de iluminação e de ventilação.

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 semicomerciais, além de zona central ou, ainda, em terrenos efetivamente ocupados por estabelecimentos comerciais;

• Fator “acabamento”: 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 Básico⁷;

• Fator “depreciação 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-Heidecke ou outros métodos consagrados na engenharia de avaliações.

⁶ ABNT NBR 14653-2, 2011, p. 32.

⁷ Manual de Avaliação de Imóveis, Secretaria de Patrimônio da União – SPU, p. 42.



• Fator “topografia”: relaciona entre si as diversas condições topográficas existentes entre os elementos pesquisados e o terreno avaliando, segundo a escala:

• Fator “infraestrutura urbana”: compatibiliza elementos com diferentes infraestruturas, segundo a seguinte escala:

• Escalas de valores:

INFRAESTRUTURA URBANA	VALORES
Arborização	0,01
Coleta regular de lixo	0,05
Pavimentação	0,34
Rede de água	0,15
Rede águas pluviais	0,05
Rede de esgoto	0,10
Rede elétrica	0,25
Rede telefônica	0,05

TOPOGRAFIA	VALORES
Declive	
Até 5%	0,95
De 5 a 10 %	0,90
Maior que 10 %	0,80
Aclive	
suave	0,95
Acentuado	0,90

FATOR COMERCIAL	VALORES
Alto	1,00
Médio alto	0,90
Médio alto	0,80
Médio baixo	0,70
Baixo	0,60

OCUPAÇÃO EDIFICADA	VALORES
Alta	1,00
Média alta	0,90
Média alta	0,80
Média baixa	0,70
Baixa	0,60

9.2. PROCESSO DE HOMOGENEIZAÇÃO⁸

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

9.3. 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 ABNT NBR 14653-2,2011, P.33.



10. QUADRO DE PESQUISAS - 2021.

Nº	Fonte de Pesquisa	Endereço	Área (m ²)	Topografia	Infraestrutura	Fonte	Valor (R\$)
01	Wisley (34) 98426-9263	Av. Adventino José Viieira, Qd. 02, Lt. 23, Bairro Dona Constância. Lote meio de qd.	300,00	Plana	Incompleta	Oferta	50.000,00
02	Wisley (34) 98426-9263	Rua 04 esq. Av. Arlinda Teodoro de Mendona, Qd. 15, Bairro Jerônimo P. Neves.	220,00	Plana	Incompleta	Oferta	35.000,00
03	Geneilton (64) 999219-8510	Rua Sebastião A. de Sousa esq. Av. José Mário da Costa Resende, Qd. 02 Lt. 14 Bairro Dona Constância.	300,00	Plana	Incompleta	Oferta	70.000,00
04	Rogério (64) 99229-9294	Av. José Mário da Costa Resende esq. Rua 02, Qd. 01, Lt. 16, St. Geraldo Sírio.	240,00	Plana	Incompleta	Oferta	50.000,00
05	Maria Antônia	Av. José Mário da Costa Resende abaixo do Hotel Nairobi, esq., Qd. 02, Bairro Dona Constância.	320,00	Plana	Incompleta	Oferta	70.000,00
06	Cartório de Registro de Imóveis	Área na entrada na cidade, lado esquerdo, meio de quadra.	240,00	Plana	Incompleta	Oferta	50.000,00

11. MEMÓRIA DE CÁLCULO

Quadro de Homogeneização utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Pesq. Nº	Área (m ²)	Valor Total (R\$)	Valor do m ²	Fatores								Dado Homogeneizado
				Fonte	Área	Localização	Esquina	Comercialização	Benfeitorias	Topografia	Infraestrutura	
1	300,00	50.000,00	166,67	0,90	0,74	0,95	1,10	1,00	1,05	0,95	1,15	133,08
2	220,00	35.000,00	159,09	0,90	0,68	0,90	1,00	1,05	1,05	0,95	1,15	106,30
3	300,00	70.000,00	233,33	0,90	0,74	0,90	1,10	0,80	1,05	0,95	1,15	141,20
4	240,00	50.000,00	208,33	0,90	0,70	0,95	1,10	0,90	1,05	0,95	1,15	141,59
5	320,00	70.000,00	218,75	0,90	0,75	0,90	1,10	0,80	1,05	0,95	1,15	134,53
6	240,00	50.000,00	208,33	0,90	0,70	0,90	1,00	0,95	1,05	0,95	1,15	128,72



12. MEDIDAS DE VARIABILIDADE

- I. Números de dados, $N = 6$; graus de liberdade, $6 - 1 = 5$.
- I. Média = 130,90
- II. Mínimo = 106,30
- III. Máximo = 141,59
- IV. Desvio Padrão $\Rightarrow S = 13,02$
- V. Coeficiente de Variação $\Rightarrow CV = \frac{100 S}{X} = 9,95 \%$

Obs.: como o coeficiente de variação encontrado é menor que 15% não existe a necessidade de busca de outliers⁹.

A) Definição do campo de arbítrio / intervala de confiança:

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

Graus de liberdade: $r = 5$

Nível confiança desejado = 80%

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

MÉDIA = 130,90
"t" de STUDENT = 1,48
Nº ELEMENTOS = 6
DESVIO PADRÃO = 13,02
INTERVALO DE CONFIANÇA = 9,08

ENTÃO O VALOR DO M ²	
LIMITE SUPERIOR =	139,98
VALOR MÉDIO =	130,90
LIMITE INFERIOR =	121,82

Valor médio: R\$ 130,90/m²

⁹ 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. MÉTODO INVOLUTIVO PARA CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO¹⁰

13.1. CUSTO DE URBANIZAÇÃO

Item	Valor em R\$ 1.000,00 / m ² de área útil	Área útil (70%) 29.709,98 m ²	Total (R\$)
Serviços de topografia	2.229,17	20,80	46.360,02
Terraplanagem média	4.018,37	20,80	83.569,98
Galeria de água pluvial	6.552,80	20,80	136.278,49
Galeria de esgoto sanitário	14.286,44	20,80	297.114,89
Rede de água potável	8.590,77	20,80	178.662,12
Rede de iluminação pública	3.040,66	20,80	63.236,56
Guias e sargetas	6.393,10	20,80	132.957,21
Pavimentação	17.465,07	20,80	363.220,82
TOTAL	62.576,38	-	1.301.400,10
VALOR POR m²	62,58	-	62,58

Valores extraídos da revista Construção e Mercado PINI - Julho/16 e atualizados pelo INCC 2021 (Maio 2021).

13.2. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO¹¹

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

X = Valor da Gleba Bruta.

S = Área Total da Gleba (m²) = 29.709,98 m².

K = Percentual não aproveitável (circulação, reservas, etc.) = 30,0 %.

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.

Aplicando-se a fórmula, temos:

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

X =	20.796,99	32,47	0,80
X =	540.257,23		

VALOR TOTAL DE MERCADO DO TERRENO = R\$ 540.257,23 (quinhentos e quarenta mil duzentos e cinquenta e sete reais e vinte e três centavos);

- Valor do m²: R\$ 18,18.

¹⁰ Valores adotados através da Tabela de Preços da AGETOP.

¹¹ Cálculos realizados através do uso da Fórmula de Caires/Barbagelata.



14. IDENTIFICAÇÃO DO CUSTO 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	*DEPRECIÇÃO	VALOR ATUAL
Armazém 1	2.754,24	4,80	m²	22%	16.128,83	50	66,67	90,00	1.612,88
Moinho	391,57	4,80	m²	22%	2.293,03	50	66,67	100,00	0,00
Escritório	120,32	1.534,93	m²	22%	225.312,99	50	66,67	80,00	45.062,60
Balança	118,22	1.534,93	m²	22%	221.380,50	50	66,67	90,00	22.138,05
TOTAL	3.384,35				16.128,83				68.813,53

*Armazéns com custo conforme orçamento da Empresa Fluxe Engenharia, em anexo a este Laudo.

*CUB Abril/2021.

*Fator de depreciação física (Ross Heidecke).

*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.Caricchio, 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\$ 68.813,53 (sessenta e oito mil oitocentos e treze reais e cinquenta e três centavos).

15. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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 14653-2:2010, p. 13), ou seja:

$$VTI = (VT + VB). FC$$

onde:

VTI é o valor total do imóvel (VTSI – valor total superior do imóvel; VTMI – valor total de mercado do imóvel; VTLFI – valor total para liquidação forçada do imóvel);

VT é o valor do terreno;

VB é o valor da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.¹²

¹²Conforme a norma NBR 14.653-1, a aplicação do método evolutivo exige que o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor que 1 (um), em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.



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

$$VTI = (R\$ 540.257,23 + R\$ 68.813,53) \times 1$$

VALOR TOTAL DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 609.070,76 (seiscentos e nove mil setenta reais e setenta e seis centavos).

16. 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.

17. CONCLUSÃO

O imóvel em comento, de propriedade da CASEGO – em Liquidação, localizado no Município de Turvelândia – GO, está avaliado em:

VALOR TOTAL DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 609.070,76 (seiscentos e nove mil setenta reais e setenta e seis centavos).

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



18. ANEXOS

- 18.1. Fotos do imóvel.
- 18.2. Fotos e imagens dos imóveis objetos de pesquisas.
- 18.3. Certidão do imóvel.
- 18.4. Levantamento Planimétrico e Memorial Descritivo.
- 18.5. CUB – Abril 2021, SINDUSCON GO.
- 18.6. Orçamento – Fluxe Engenharia.
- 18.7. Certidão Negativa de Débitos de Imóvel.
- 18.8. ART CREA – GO do Engenheiro Civil Responsável.

Goiânia, 30 de Maio de 2021.

RENATA APOLINARIO SILVERIA
GOMES SANTOS:01452162174

Assinado de forma digital por RENATA
APOLINARIO SILVERIA GOMES
SANTOS:01452162174
Dados: 2021.06.22 11:27:04 -03'00'

Renata Apolinário S. Gomes Santos
CREA 14.347 / D-GO
Coordenadora Patrimonial

RAFAEL DESINGRINI
PAULA:03692694113

Assinado de forma digital por
RAFAEL DESINGRINI
PAULA:03692694113
Dados: 2021.06.22 16:06:45 -03'00'

Rafael Desingrini Paula
Engenheiro Civil
CREA 1015675670 / D-GO



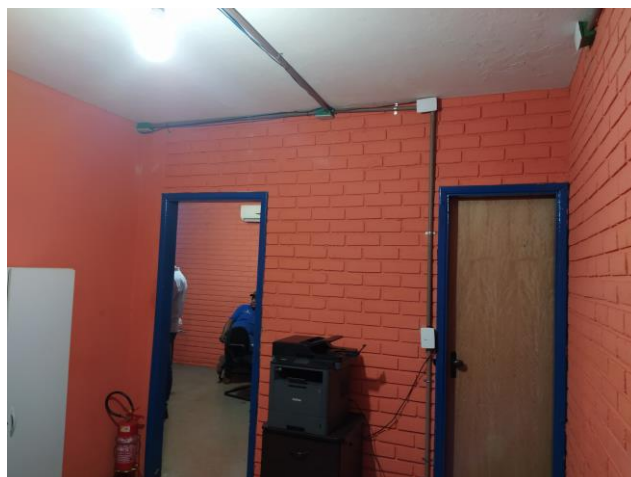
ANEXOS

18.1. Fotos do imóvel.





















18.2. Fotos e imagens dos imóveis objetos de pesquisas.

Pesquisa 1



Pesquisa 2



Pesquisa 3





Pesquisa 4




Pesquisa 5 e Pesquisa 6





18.3. Certidão do imóvel objeto dos autos.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL


ESTADO DE GOIÁS
PODER JUDICIÁRIO

Fis.: 10
Rb.: A

MUNICÍPIO DE TURVELÂNDIA - COMARCA DE MAURILÂNDIA CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS,
PROTESTO, TÍTULOS E DOCUMENTOS E TABELIONATO DE NOTAS.
Fone (064) 3642-1107

Certidão de Inteiro Teor

CERTIFICO, que a presente é reprodução autêntica da matrícula nº **550** 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: **IMÓVEL**: Um terreno na Fazenda Santa Maria, no município de Acreúna-GO, com a área de 30.000 metros quadrados, ou 03 hectares, em terras de campos em comum com a área de 09 alqueires, dentro da denominada Segunda gleba que tem as seguintes divisas: "Começa em um esticador de uma cerca de arame da margem esquerda, próximo a uma foz no Ribeirão Bonito; daí, segue pela dita vertente água acima até defrontar o marco na sua margem esquerda acima do capão do mato da casa de José Gonçalves e próximo a barra da Vertente do Franklin, daí segue o rumo de 393º graus até o marco na distância de 720,00 metros na convergência das divisas destas glebas com as terras de Herculano Vasconcelos de Castro e Adriano e Félix Parreira, dividindo com o referido Herculano, deste marco segue em divisas com Félix Parreira no rumo de 129º graus até um marco aos 1000 metros a beira do mato acima da casa de José Gonçalves, deste segue dividindo com Proto Malaquias no rumo de 80º graus até um marco cravado na margem direita do Ribeirão Bonito onde fecha uma cerca de arame, daí volta a direita pela dita cerca de arame em todas as suas curvas e ângulos até o esticador cravado na margem esquerda da Vertente do Retiro, onde teve início estas divisas". Sem benfeitorias, devidamente cadastrada no INCRA sob nº933.058.000.981; Área total:363,0; Módulo: 57,5; nº de módulos: 6,29; FMP.:30,0; PROPRIETÁRIO: Paulo Osório de Paula, brasileiro, casado com dona Cleide Roma de Paula, sob O Regime de Comunhão de Bens, agropecuarista, residente e domiciliado em Acreúna-GO, portadora da CI-RG nº7.538.241-SSP/SP e do CPF nº357.811.148-15. REGISTRO ANTERIOR: R.02-932, fls. 132, livro 2-D, em 30.12.1976, no valor de cr\$9.088,20, havida conforme escritura de compra e venda. c. Oficial João Coelho de Moraes.

R-01/M-1.157. Data: 12.09.1978. TRANSMITENTE: Paulo Osório de Paula e sua esposa já qualificados. **ADQUIRENTE:** **COMPANHIA DE ARMAZÉNS E SILOS DO ESTADO DE GOIÁS - CASEGO.** CGC/MF nº01.556.240/0001-30. Havido por compra feita de Paulo Osório de Paula e sua esposa qualificados acima. **TÍTULO:** Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO:** 1º traslado, 1ª Escritura de Compra e Venda. Lavrada às notas do 2º Ofício local no livro 42, fls. 39/40vº. Valor: Cr\$ 100.000,00 (cem mil cruzeiros). Conforme certidão de inteiro teor expedido pelo CRI de Paraúna-GO.

R-02/M-550. Data: 28.05.1999. TRANSMITENTE: Companhia de Armazéns e Silos do Estado de Goiás, acima descrita, em liquidação extrajudicial, neste ato representada pelo seu liquidante Eli de Faria, brasileiro, casado, advogado, portador da CI-RG nº86137 2ª via SSP/GO, inscrita no CPF nº002.708.301/20, residente e domiciliado à rua T-60, nº109, setor Bueno, Goiânia-GO. **ADQUIRENTE:** Centrais Elétricas de Goiás S/A, CELG, Empresa de Economia Mista, com sede em Goiânia-GO, na avenida Anhanguera, nº5105, setor Oeste, autorizada a funcionar como empresa de energia elétrica pelo Decreto Federal nº38.868, de 13 de março de 1956,

Pagina: 1 - Matrícula: 550



inscrita no CGC/MF nº01.543.032/0001-04 neste ato devidamente representada por seus diretores, presidente José Francisco das Neves, brasileiro, casado, engenheiro eletricista, portador da CI-RG nº86.472 SSP/GO e CPF nº062.833.301/34, residente à rua 09, esquina com a rua 04, setor Oeste Goiânia-GO e Financeiro. Irom Jayme do Nascimento, brasileiro, casado, advogado, portador da CI-RG nº118.492 SSP/GO e CPF nº002.437.951/49, residente e domiciliado à rua 32, nº349, setor Marista, Goiânia-GO. TÍTULO: Escritura Pública. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Confissão de Dívida e dação em pagamento lavrada pelo primeiro Tabelionato de notas de Goiânia-GO, João Teixeira Alves, livro nº1132, fls.024/29 em 20.11.1996, CRI de Goiânia-GO, valor: R\$3.115.744,34.

AV-03/M-550. Data: 09.01.2003. A presente averbação refere-se a rescisão em parte de outras, que fazem entre as partes: CELG acima qualificada, representada neste ato por seu bastante procurador o senhor Édís Merenciano Rodrigues, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/GO nº5.674, CPF nº031.383.561-68, residente e domiciliado em Goiânia-GO, conforme procuração lavrada pelo primeiro Tabelionato de notas de Goiânia-GO, no livro nº 1.042, nêle às fls. 153, em 26.12.2002, devidamente carimbada e assinada pelo tabelião. E Companhia de Armazéns e Silos do Estado de Goiás - CASEGO, acima qualificada, representada por seu bastante procurador o senhor Ernando Rodrigues, brasileiro, casado, assistente administrativo, portador da CI-RG nº998563 SSP/GO e CPF nº268.208.201-78, residente e domiciliado em Goiânia-GO, conforme procuração lavrada pelo primeiro Tabelionato de notas de Goiânia-GO no livro nº1044, nêle às fls. 048, em 06.01.2003, devidamente carimbada e assinada pelo Tabelião Competente, resolvem rescindir apenas e tão somente o item G da Cláusula 4ª da Citada Escritura, se dá em virtude do imóvel da matrícula M-550, às fls. 53 do registro de imóveis títulos e documentos, Tabelionato de notas da Comarca de Acreúna-GO, distrito judiciário de Turvelândia-GO, fora escriturado sem contudo fazer parte das negociações entre a CELG e a CASEGO de acordo com o Ofício nº177/96 enviada pela CASEGO relacionando os imóveis transferidos à CELG em dação em pagamento, os armazéns localizados nos municípios, Catalão, Inhumas, Jandaia, Montes Claros, Mozarlândia, Paraúna, Pirenópolis, Posse de Santa Terezinha, portanto a unidade armazenadora pertencente à CASEGO, localizada neste município de Turvelândia-GO, fora incluída indevidamente na mencionada Escritura no seu item G da cláusula Quarta e assim pela presente Escritura e na melhor forma de direito ora a recidem o item mencionado permanecendo inalterado e demais cláusulas e itens da Citada Escritura para o efeito de ficar a mesma no seu item G da cláusula Quarta sem qualquer eficácia jurídica.

Era somente o que me pediram para certificar ao qual me reporto. O referido é verdade e dou fé. Eu *[Assinatura]* Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e outros de Turvelândia-Go, a fiz digitar e assino.

O referido é verdade e dou fé.

Turvelândia, 11 de novembro de 2014

Página: 2 - Matrícula: 550





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



ESTADO DE GOIÁS
PODER JUDICIÁRIO
MUNICÍPIO DE TURVELÂNDIA - COMARCA DE MAURILÂNDIA CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS,
PROTESTO, TÍTULOS E DOCUMENTOS E TABELIONATO DE NOTAS.
Fone (064) 3642-1107

Certidão de Inteiro Teor

Cleide Marques Neves Ribeiro

Oficial: Cleide Marques Neves Ribeiro .

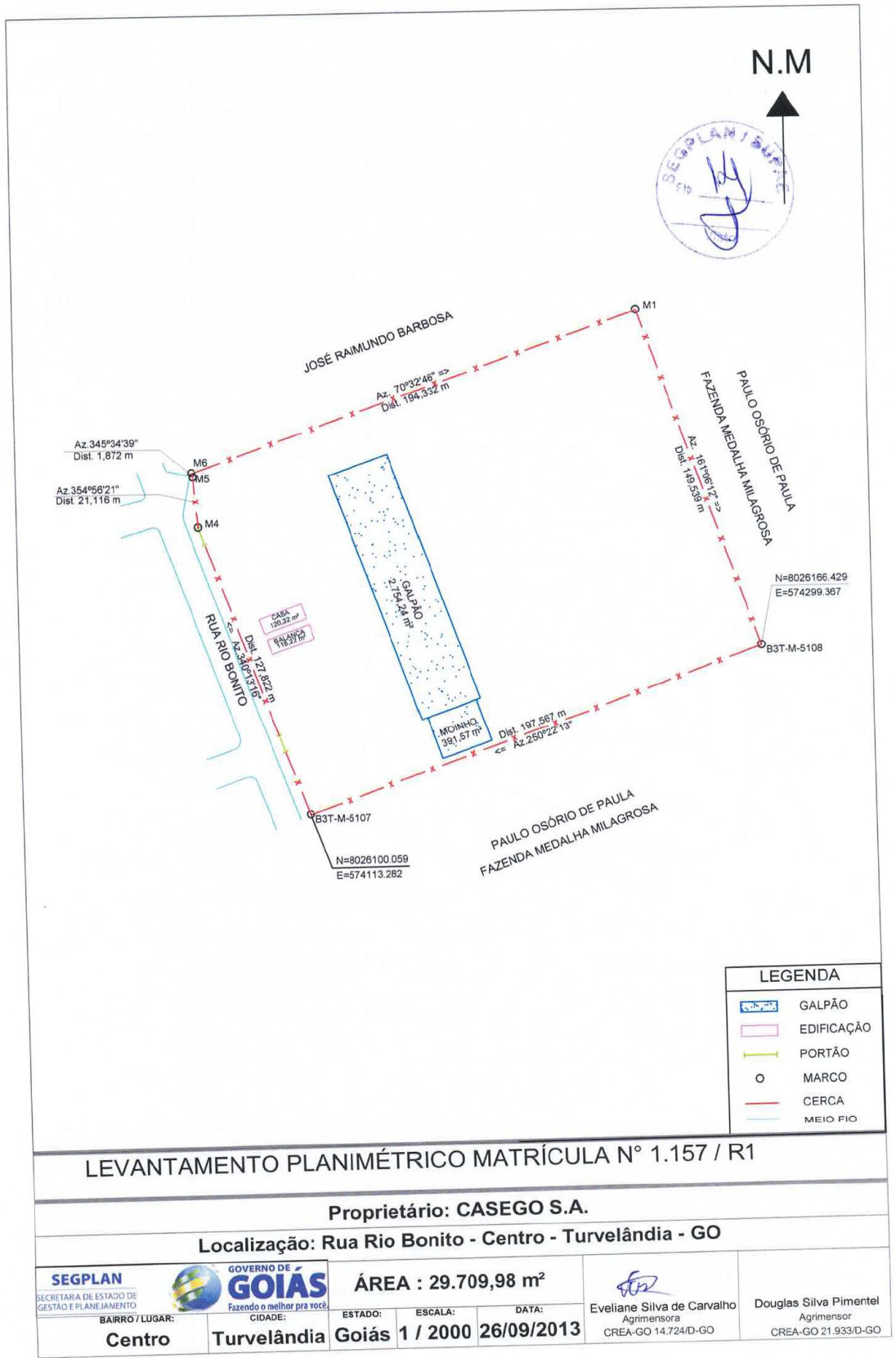
 **PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE GOIÁS**
Selo Eletrônico de Fiscalização
06751402240938062000129
Consulte este selo em
<http://extrajudicial.tjgo.jus.br>



Proliquidação
Fls.: 14
Rb.: A



18.4. Levantamento Planimétrico e Memorial Descritivo.





SEGPLAN
SECRETARIA DE ESTADO DE
GESTÃO E PLANEJAMENTO



GOVERNO DE
GOIÁS
Fazendo o melhor pra você.



MEMORIAL DESCRITIVO

Cartório: Cartório de Registro de Imóveis, Protestos, Títulos e Documentos e Tabelionato de Notas Município de Turvelândia - Comarca de Maurilândia – GO, Matrícula nº 1.157, às fls. 177 do livro 2-G, Registro Geral, 12 de Setembro de 1978, as fls. 04 dos autos.

Localização da área: Rua Rio Bonito – Centro-Turvelândia

Imóvel: Parte de Terras da Fazenda Santa Maria

Proprietário: CASEGO S.A.

Área: 29.709,98 m²

LIMITES E CONFRONTAÇÕES

“Inicia-se a descrição deste perímetro no Marco **M1**, situado na confrontação de José Raimundo Barbosa com Paulo Osório de Paula; deste segue confrontando com Paulo Osório de Paula com seguintes azimutes e distâncias: 161°06'12" e D=149, 539 m, até o Marco **B3T-M-5108**; 250°22'13" e D=197, 567 m, até o Marco **BT3-M-5107**; situado na confrontação de Paulo Osório de Paula com a Rua Rio Bonito; deste segue confrontando com referida Rua com seguintes Azimutes e distâncias: 340°13'16" – D=127, 822 m, até o Marco **M4**; 354°56'21" – D=21, 116 m, até o Marco **M5**; 345°34'39" – D=1,872 m até o **M6**; situado na confrontação da Rua Rio Bonito com José Raimundo Barbosa; deste segue confrontando com José Raimundo Barbosa com Azimute de 70°32'46" e distância de 194,332 m, até o Marco **M1**, ponto inicial da descrição deste perímetro.

Goiânia, 26 de Setembro de 2013.

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

Douglas Silva Pimentel
Tecnólogo em Agrimensura
CREA-GO 21.933/D-GO



18.5. CUB Abril 2021 – SINDUSCON GO.



CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO - ABRIL - 2021 NBR 12.721:2006 – CUB 2006

PROJETOS – PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	1.567,65	R-1	1.833,19	R-1	2.242,86
PP-4	1.454,52	PP-4	1.732,21	R-8	1.812,78
R-8	1.374,63	R-8	1.512,20	R-16	1.921,74
PIS	1.075,62	R-16	1.457,29		

PROJETOS – PADRÃO COMERCIAIS

CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL - 8	1.720,54	CAL - 8	1.829,59
CSL - 8	1.501,23	CSL - 8	1.627,92
CSL - 16	2.018,55	CSL - 16	2.182,22

PROJETOS – PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

PROJETO	
RP1Q	1.534,93
GI	846,12

Valor referencial (R\$/m ²) R-16A		Variação mês %	Variação ano %	Variação 12 meses %
1.921,74		3,468	6,489	15,305
MATERIAIS	MÃO-DE-OBRA	EQUIPAMENTO	DESPESAS ADMINISTRATIVAS	TOTAL
916,04	945,70	8,10	51,90	1.921,74

MÃO DE OBRA (custo médio R\$/hora)

Pedreiro de massa	h	10,040
Servente	h	5,377
Engenheiro	h	59,069

Os valores acima referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **ABRIL DE 2021**.

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

Projetos-Padrão que compõem a norma NBR 12.721:2006

Padrão Baixo

Residência Unifamiliar (RI)
Prédio Popular (PP)
Residência Multifamiliar (R8)
Projeto de Interesse Social (PIS)

Comercial Alto

Comercial Andar Livre (CAL-8)
Comercial Salas e Lojas (CSL-8)
Comercial Salas e Lojas (CSL-16)

Padrão Normal

Residência Unifamiliar (RI)
Prédio Popular (PP)
Residência Multifamiliar (R8)
Residência Multifamiliar (R16)

Residência Popular (RP1Q)

Galpão Industrial (GI)

Padrão Alto

Residência Unifamiliar (RI)
Residência Multifamiliar (R8)
Residência Multifamiliar (R16)

Comercial Normal

Comercial Andar Livre (CAL-8)
Comercial Salas e Lojas (CSL-8)
Comercial Salas e Lojas (CSL-16)

Informações: 62 3095-5162 www.sinduscongoias.com.br - www.cub.org.br e-mail: sebastiana@sinduscongoias.com.br



18.6. Orçamento – Fluxe Engenharia.

FLUXE
engenharia

2

À **Leticia Simmer**

REF: Proposta para projeto estrutural estilo “tatu” para armazenamento de grãos.

Prezados,

Estamos encaminhando a proposta para desenvolvimento do projeto estrutural, conforme descrição abaixo:

01 - Características da obra

- Área total estruturada: 1000 a 1500 m² aproximadamente;
- Galpão agrícola, com pé-direito entre 7m e 7.5m e piso industrial para suporte de 3000 ton;
- Não inclui projeto de arrimo ou contenção de terra.

02 – Sistema estrutural Estrutura Metálica.

03 - Escopo dos nossos serviços

- Planta de cargas e projeto de fundações, mediante fornecimento de sondagem do solo;
- Projeto de piso industrial, com detalhamento de juntas e telas soldadas;
- Escolha do tipo de fundação mais viável técnica e economicamente.
- Formas dos pavimentos e Cortes;
- Detalhamento dos pórticos;
- Cálculo e detalhamento de cobertura metálica
- Quantitativos de aço, forma e volume de concreto;
- Especificações dos materiais utilizados na estrutura (aço, concreto, blocos, perfis metálicos, chumbadores, etc.);
- Planta de locação geral da obra;
- Compatibilização dos projetos de Arquitetura e Estrutura;
- Fornecimento de ART;
- Desenhos em arquivos eletrônicos padrão [CAD; IFC e PDF].

03 - Prazos

25 dias para entrega final do projeto executivo.

Fluxe Engenharia
CNPJ 34.897.087/0001-63
www.fluxeengenharia.com.br



04 - Honorários

Nossos honorários foram estipulados em:

Valor orçado:

Galpão: R\$ 5.000 (Cinco mil reais); NF: R\$ 996,00 (Novecentos e noventa e seis reais)

Total: R\$ 5.996,00

1 - Entrada – R\$ 3.000,00 (Três mil reais)

2 - Parcela única de R\$ 2.996,00 (Dois mil, novessentos e noventa e seis reais);

Nos valores acima **estão considerados os impostos e taxas para emissão de nota fiscal**. O cronograma de pagamentos apresentado é apenas uma sugestão, sendo que poderá ser readequado conforme necessidade do cliente.

05 - Exclusões

Estão excluídos na presente proposta, os fornecimentos de:

- plotagens; memórias de cálculo e modificações que venham a ocorrer, posterior à entrega do projeto executivo;

06 - Fornecimento de responsabilidade do cliente

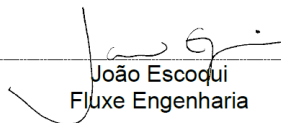
- Projeto arquitetônico (plantas, cortes e fachadas) final e atualizado;
- Informações dos projetos de instalações elétricas e hidráulicas;
- Sondagem SPT do solo no local;

07 - Validade da proposta

- 30 dias desta data.
- Os valores serão reajustados pelo INCC (Índice Nacional de Custo da Construção), quando a contratação ou desenvolvimento do projeto exceder o período de 6 meses, sendo aplicado a partir da emissão da presente proposta.

São Paulo, 24 de agosto de 2020.

Atenciosamente,


João Escoqui
Fluxe Engenharia

Fluxe Engenharia
CNPJ 34.897.087/0001-63
www.fluxeengenharia.com.br



18.7. Certidão Negativa de Débitos de Imóvel.



CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DE IMÓVEL

DADOS DO IMÓVEL

INSCRIÇÃO: 001.001.0001.0002.0001 **SITUAÇÃO:** ATIVO **VALOR VENAL:** 0.0
ÁREA DO TERRENO: 30000,00 **ÁREA EDIFICADA:** 3900,00 **CEP:** 75970-000
LOGRADOURO: RUA JOSE CARNEIRO SILVA **CCI:** 1049
NÚMERO: **UNIDADE:** 1 **BAIRRO:** CENTRO
CIDADE: TURVELÂNDIA **UF:** GO **QUADRA:** 0001
LOTE: 0002 **QUADRA FISCAL:** 0001 **LOTE FISCAL:** 0002
COMPLEMENTO: M-550 FLS 53

DADOS DO RESPONSÁVEL

CCP: 4612 **CPF/CNPJ:** 01.556.240/0001-30 **NOME:** COMPANHIA DE ARMAZENS E SILOS DO ESTADO DE GOIAS

FUNDAMENTO LEGAL

CERTIFICA PARA OS DEVIDOS FINIS, QUE O SUJEITO PASSIVO NÃO POSSUI PENDÊNCIAS PERANTE A PREFEITURA MUNICIPAL DE TURVELÂNDIA-GO.

Reserva-se à Fazenda Pública Municipal o direito de lançar e cobrar posteriormente débitos tributários de responsabilidade do sujeito passivo acima epigrafado, que vierem a ser apuradas e constituídas, inclusive no período desta certidão.

A autenticidade desta certidão poderá ser verificada no site da prefeitura, conforme dados abaixo:

AUTENTICAÇÃO: 28RKAIM5

EMIÇÃO: 22/06/2021

VALIDADE: 22/07/2021

WWW.TURVELANDIA.GO.GOV.BR

Emitido através do portal público.
Impressão: 22/06/2021 10:27:17



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-GO

ART Obra ou serviço
1020210133441

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

1. Responsável Técnico

RAFAEL DESINGRINI PAULA
Título profissional: **Engenheiro Civil**

RNP: **1015675670**
Registro: **1015675670D-GO**

2. Dados do Contrato

Contratante: **CASEGO EM LIQUIDAÇÃO**
Rua 5, Nº 833

CPF/CNPJ: **01.556.240/0001-30**
CEP: 74115-060

Quadra: - Lote: -

Complemento: ED. PALÁCIO DE PRATA

Bairro: Setor Oeste
Cidade: Goiânia-GO

E-Mail: rafael.paula@goias.gov.br

Celebrado em: 22/06/2021

Valor Obra/Serviço R\$: 1.000,00

Fone: (62)32016569

Contrato: 0

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Ação institucional: Órgão Público

3. Dados da Obra/Serviço

Rua JOSÉ CARNEIRO SILVA, Nº -

Bairro: SETOR CENTRAL CEP: 75970-000

Quadra: 01 Lote: 02

Complemento:

Cidade: Turvelândia-GO

Data de Início: 22/06/2021

Previsão término: 22/11/2021

Coordenadas Geográficas: -17.7376051,-50.3069088

Finalidade: **Outro**

Proprietário: **CASEGO EM LIQUIDAÇÃO**

CPF/CNPJ: **01.556.240/0001-30**

Tipo de proprietário: Pessoa Jurídica de Direito Privado

E-Mail: rafael.paula@goias.gov.br

Fone: (62) 32016569

4. Atividade Técnica

ATUACAO

AVALIACAO SERVICOS GERAIS

Quantidade **Unidade**
29.709,98 METROS QUADRADOS

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

5. Observações

ART REFERENTE A AVALIAÇÃO DE TERRENO/EDIFICAÇÃO COM ÁREA TOTAL DE 29.709,98 M2, SITUADA NO MUNICÍPIO DE TURVELÂNDIA-GO. LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 02/2021.

6. Declarações

Acessibilidade: Não; Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

NENHUMA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

GOIÂNIA de 22 de JUNHO de 2021
Local Data

Rafael Desingrini Paula
RAFAEL DESINGRINI PAULA - CPF: 036.926.941-13

CASEGO EM LIQUIDAÇÃO - CPF/CNPJ: 01.556.240/0001-30

9. 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.creago.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.creago.org.br atendimento@creago.org.br
Tel: (62) 3221-6200 Fax: (62) 3221-6277



Valor da ART: 88,78	Registrada em 22/06/2021	Valor Pago R\$ 88,78	Nosso Numero 28320690121132999	Situação Registrada/OK	Não possui Livro de Ordem	Não Possui CAT
-------------------------------	-----------------------------	-------------------------	-----------------------------------	---------------------------	------------------------------	-------------------



ESTADO DE GOIÁS
PODER JUDICIÁRIO

MUNICÍPIO DE TURVELÂNDIA - COMARCA DE MAURILÂNDIA CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS,
PROTESTO, TÍTULOS E DOCUMENTOS E TABELIONATO DE NOTAS.

Fone (064) 3642-1107



Certidão de Inteiro Teor

C E R T I F I C O, a requerimento verbal de parte interessada que revendo o arquivo deste Cartório, ora sob minha guarda e responsabilidade, verifiquei nele constar que no Livro 2-C, nêle às fls. 53 consta a Matrícula, Registros e Averbações, de cujo teor é o seguinte: Matrícula **M-550**. Data: 28.05.1999. **IMÓVEL**: Um terreno na Fazenda Santa Maria, no município de Acreúna-GO, com a área de 30.000 metros quadrados, ou 03 hectares, em terras de campos em comum com a área de 09 alqueires, dentro da denominada Segunda gleba que tem as seguintes divisas: “Começa em um esticador de uma cerca de arame da margem esquerda, próximo a uma foz no Ribeirão Bonito; daí, segue pela dita vertente água acima até defrontar o marco na sua margem esquerda acima do capão do mato da casa de José Gonçalves e próximo a barra da Vertente do Franklin, daí segue o rumo de 393° grados até o marco na distância de 720,00 metros na convergência das divisas destas glebas com as terras de Herculano Vasconcelos de Castro e Adriano e Félix Parreira, dividindo com o referido Herculano, deste marco segue em divisas com Félix Parreira no rumo de 129° grados até um marco aos 1000 metros a beira do mato acima da casa de José Gonçalves, deste segue dividindo com Proto Malaquias no rumo de 80° graus até um marco cravado na margem direita do Ribeirão Bonito onde fecha uma cerca de arame, daí volta a direita pela dita cerca de arame em todas as suas curvas e ângulos até o esticador cravado na margem esquerda da Vertente do Retiro, onde teve início estas divisas”. Sem benfeitorias, devidamente cadastrada no INCRA sob nº933.058.000.981; Área total:363,0; Módulo: 57,5; nº de módulos: 6,29; FMP.:30,0; **PROPRIETÁRIO**: Paulo Osório de Paula, brasileiro, casado com dona Cleide Roma de Paula, sob o regime da Comunhão de Bens, agropecuarista, residente e domiciliado em Acreúna-GO, portadora da CI-RG nº7.538.241-SSP/SP e do CPF nº357.811.148-15. **REGISTRO ANTERIOR**: R-02-932, fls. 132, livro 2-D, em 30.12.1976, no valor de cr\$9.088,20, havida conforme Escritura de Compra e Venda. Oficial João Coelho de Moraes.

R-01/M-550. Data: 12.09.1978. Transmitente: Paulo Osório de Paula e sua esposa já qualificados. Adquirente: **COMPANHIA DE ARMAZÉNS E SILOS DO ESTADO DE GOIÁS-CASEGO**, inscrita no CNPJ/MF nº01.556.240/0001-30. Havido por compra feita de Paulo Osório de Paula e sua esposa qualificados acima. Título: Compra e Venda. Forma do Título: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às Notas do 2º Ofício local no livro 42, fls. 39/40vº, no valor de Cr\$100.000,00 (cem mil cruzeiros). Conforme certidão de inteiro teor expedido pelo CRI de Paraúna-GO.

R-02/M-550. Data: 28.05.1999. Transmitente: Companhia de Armazéns e Silos do Estado de Goiás, acima descrita, em liquidação extrajudicial, neste ato representada pelo seu liquidante Eli de Faria, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade CI-RG nº86137 2ª via SSP/GO, inscrito no CPF/MF sob nº002.708.301/20, residente e domiciliado à Rua T-60, nº109, setor Bueno, Goiânia-GO. Adquirente: Centrais Elétricas de Goiás S/A, CELG, Empresa de Economia Mista, com sede em Goiânia-GO, na Avenida Anhanguera, nº5105, setor Oeste, autorizada a funcionar como empresa de Energia Elétrica pelo Decreto Federal nº38.868, de 13 de março de 1956, inscrita no CNPJ/MF nº01.543.032/0001-04 neste ato devidamente representada por seus diretores, presidente José Francisco das Neves, brasileiro, casado, engenheiro eletricitista,



ESTADO DE GOIÁS
PODER JUDICIÁRIO

MUNICÍPIO DE TURVELÂNDIA - COMARCA DE MAURILÂNDIA CARTÓRIO DE REGISTRO DE
PROTESTO, TÍTULOS E DOCUMENTOS E TABELIONATO DE NOTAS.
Fone (064) 3642-1107



Certidão de Inteiro Teor

portador da cédula de identidade CI-RG nº86.472 SSP/GO, e inscrito no CPF/MF sob nº062.833.301/34, residente à Rua 09, esquina com a Rua 04, setor Oeste, Goiânia-GO; e financeiro o Sr. Irom Jayme do Nascimento, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade CI-RG nº118.492 SSP/GO, e inscrito no CPF/MF sob nº002.437.951/49, residente e domiciliado à Rua 32, nº349, setor Marista, Goiânia-GO. Título: Escritura Pública. Forma do Título: Escritura Pública de Confissão de Dívida e Dação em Pagamento lavrada pelo Primeiro Tabelionato de Notas de Goiânia-GO, João Teixeira Alves, livro nº1132, fls.024/29 em 20.11.1996, CRI de Goiânia-GO, valor: R\$3.115.744,34.

AV-03/M-550. Data: 09.01.2003. A presente averbação refere-se a rescisão em parte de outras, que fazem entre as partes: CELG acima qualificada, representada neste ato por seu bastante procurador o senhor Édis Merenciano Rodrigues, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/GO nº5.674, inscrito no CPF/MF sob nº031.383.561-68, residente e domiciliado em Goiânia-GO, conforme Procuração lavrada pelo Primeiro Tabelionato de Notas de Goiânia-GO, no livro nº 1.042, nêle às fls. 153, em 26.12.2002, devidamente carimbada e assinada pelo tabelião. E Companhia de Armazéns e Silos do Estado de Goiás – CASEGO, acima qualificada, representada por seu bastante procurador o senhor Ernando Rodrigues, brasileiro, casado, assistente administrativo, portador da cédula de identidade CI-RG nº998563 SSP/GO, e inscrito no CPF/MF sob nº268.208.201-78, residente e domiciliado em Goiânia-GO, conforme Procuração lavrada pelo Primeiro Tabelionato de Notas de Goiânia-GO no livro nº1044, nêle às fls. 048, em 06.01.2003, devidamente carimbada e assinada pelo Tabelião competente, **resolvem rescindir apenas e tão somente o item G da Cláusula 4ª da citada Escritura, se dá em virtude do imóvel da matrícula M-550, às fls. 53 do registro de imóveis Títulos e Documentos, Tabelionato de notas da Comarca de Acreúna-GO, distrito judiciário de Turvelândia-GO, fora escriturado sem contudo fazer parte das negociações entre a CELG e a CASEGO de acordo com o Ofício nº177/96 enviada pela CASEGO relacionando os imóveis transferidos à CELG em Dação em Pagamento, os armazéns localizados nos municípios, Catalão, Inhumas, Jandaia, Montes Claros, Mozarlândia, Paraúna, Pirenópolis, Posse de Santa Terezinha, portanto a unidade armazenadora pertencente à CASEGO, localizada neste município de Turvelândia-GO, fora incluída indevidamente na mencionada Escritura no seu item G da cláusula Quarta e assim pela presente Escritura e na melhor forma de direito ora a recidem o item mencionado permanecendo inalterado e demais cláusulas e itens da Citada Escritura para o efeito de ficar a mesma no seu item G da cláusula Quarta sem qualquer eficácia jurídica.**

Era somente o que me pediram para certificar ao qual me reporto. O referido é verdade e dou fé. Eu Cleide, Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e outros de Turvelândia-Go, a fiz digitar e assino.

O referido é verdade e dou fé.

Turvelândia, 09 de julho de 2021.

Cleide Marques Neves Ribeiro
Oficial: Cleide Marques Neves Ribeiro.
Pagina: 2

Santa Luzia Pires de Souza
Escrivã



ESTADO DE GOIÁS
PODER JUDICIÁRIO

MUNICÍPIO DE TURVELÂNDIA - COMARCA DE MAURILÂNDIA CARTÓRIO DE REGISTRO DE
PROTESTO, TÍTULOS E DOCUMENTOS E TABELIONATO DE NOTAS.
Fone (064) 3642-1107



Certidão de Inteiro Teor



PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE GOIÁS

Selo Eletrônico de Fiscalização
02592107010752910040029

Consulte este selo em
<http://extrajudicial.tjgo.jus.br>

CARTÓRIO DE IMÓVEIS E AVALIAÇÃO
COMARCA DE MAURILÂNDIA - TURVELÂNDIA GO
Oficiária Uelde Marques N. Ribeiro
Mônica Augusta Gomes
TABELIONATO