



EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO N° 002/2021

ANEXO III

- Laudo Técnico de Avaliação nº 05/2021

(Imóvel em Goianira – GO)

- Certidão do Imóvel Matrícula nº 7.961



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO Nº 05 / 2021

PROCESSO: 2021 0000 500 9830.

SOLICITANTE: DIRETORIA EXECUTIVA DE LIQUIDAÇÃO DE ESTATAIS.

**PROPRIETÁRIO: CONSÓRCIO RODOVIÁRIO INTERMUNICIPAL S. A. – CRISA
EXTINTO E INCORPORADO PELA EMPRESA ESTADUAL DE
PROCESSAMENTO DE DADOS – PRODAGO EM LIQUIDAÇÃO.**

OBJETO: IMÓVEL URBANO, COMPOSTO POR TERRENO E EDIFICAÇÕES.

**LOCALIZAÇÃO: AVENIDA SAN DIEGO, S/Nº, QUADRA C. D. F., PARQUE LOS
ANGELES I, MUNICÍPIO DE GOIANIRA - GO.**

ASSUNTO: AVALIAÇÃO – VALOR DE MERCADO.

FINALIDADE: ALIENAÇÃO - LEILÃO 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	4
6. VALOR MÉDIO ENCONTRADO.....	7
7. TRATAMENTO DOS DADOS.....	7
8. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO	7
9. ELEMENTOS DE CÁLCULO	11
10. QUADRO DE PESQUISAS – 2020/2021.....	14
12. MEDIDAS DE VARIABILIDADE.....	15
13. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO.....	16
14. IDENTIFICAÇÃO DO CUSTO DAS BENFEITORIAS.....	16
15. VALOR TOTAL DO IMÓVEL	17
16. CONSIDERAÇÕES	17
17. CONCLUSÃO	18
18. ANEXOS.....	18



1. OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo estabelecer o valor de mercado de um imóvel urbano, de propriedade do Consórcio Rodoviário Intermunicipal S.A. – CRISA extinto, incorporado pela Empresa de Processamento de Dados - PRODAGO, Empresa Pública Estadual em Liquidação, no Município de Goianira – 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.

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 evolutivo: que 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.



3.1.3. Método do Custo de Reprodução: que consiste na manipulação de orçamento de uma réplica, a preços correntes de mercado, usando os mesmos materiais, padrões de construção, projeto arquitetônico, e qualidade de mão-de-obra do imóvel avaliando. Leva-se em consideração ainda, a intervenção de fatores de depreciação ou valorização, para que se tornem comparáveis ao avaliando.

A escolha da função que define o coeficiente de depreciação será feita através da seguinte fórmula:

$$\text{FÓRMULA DE ROSS-HEIDECKE: } D = 1 - \left\{ \frac{1}{2} * [(t/n) + (t/n)^2] * (1 - r) * C \right\}$$

onde:

t: Idade cronológica (anos);

n: Vida útil (anos);

r: Valor residual (%);

C: Coeficiente de Heidecke (%).

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.

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	</= 30%	</= 40%	</= 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 ENCONTRADO¹

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.

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 à Avenida San Diego, s/nº, Parque Los Angeles I, Município de Goianira – GO.

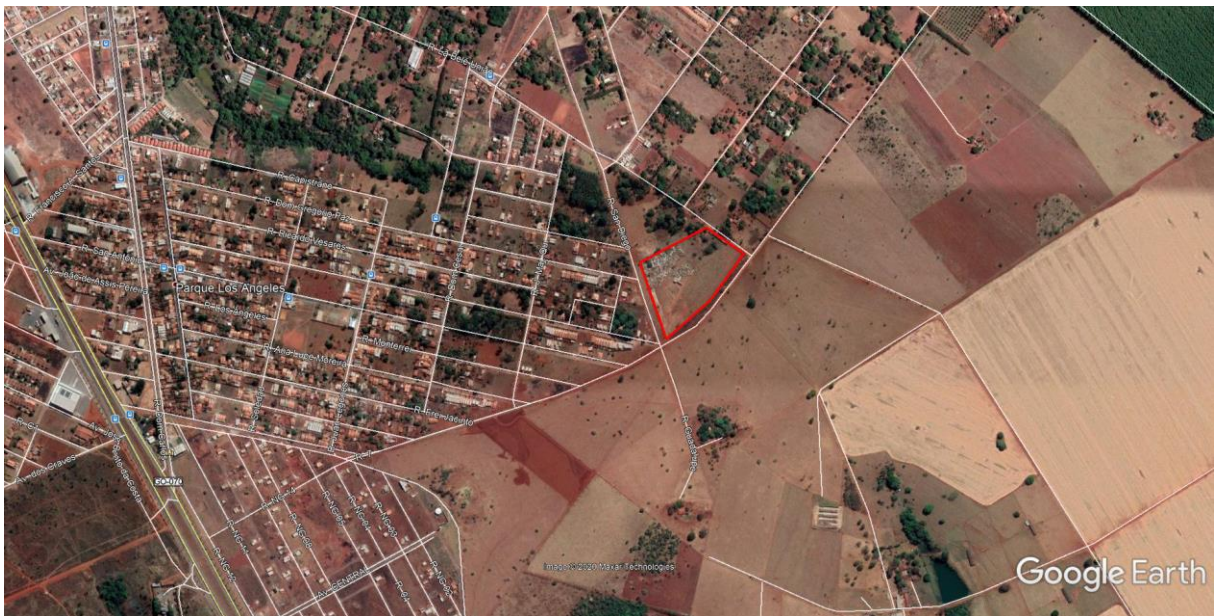
8.1.1. ACESSO

O acesso ao imóvel é pela Rodovia GO-070, margem direita sentido Inhumas.

¹ Conforme Informativo Técnico IBAPE-GO nº 01/2016.



8.1.2. IMAGENS DE SATÉLITE (GOOLGE EARTH)





8.2. DOCUMENTAÇÃO DE REGISTRO

Cartório de Registro de Imóveis, Tabelionato 1º de Notas e Protesto da Comarca de Goianira – GO, Matrícula nº 7.961, com última averbação Av. 7; conforme Certidão em anexo.

Constam ações judiciais de processos de penhora e ação anulatória de doação, conforme AV-5 e AV-7.

8.3. ÁREA

8.3.1. ÁREA DO TERRENO: 30.552,85 m².

8.3.2. ÁREA EDIFICADA³

DESCRIÇÃO - edificações	ÁREA (m ²)
Bloco em alvenaria	148,00
Garagem / oficina CRISA	522,00
Casa residencial	82,00
Dependências CRISA	276,00
TOTAL	1.028,00

8.3.3. TOPOGRAFIA: o terreno apresenta topografia plana com formato regular, com suave declive.

² Conforme Certidão de Matrícula nº 7.961 – Av. 1, em anexo a este Laudo.

³ Conforme Croqui, em anexo a este Laudo.



8.3.4. LIMITES E CONFRONTAÇÕES

Conforme vistoria *in loco*, o imóvel possui como confrontantes:

- Frente: Rua San Diego;
- Fundo: Rua 8;
- Direita: lotes de terceiros;
- Esquerda: Rua Las Palmas.

8.4. OCUPAÇÃO

Imóvel parcialmente ocupado pela Diretoria-Executiva de Liquidação de Estatais e por veículos da Secretaria de Segurança Pública, sendo:

- Bloco em alvenaria: desocupado pelo final de contrato de locação entre a PRODAGO em liquidação e o DETRAN - GO;
- Garagem / oficina CRISA: sucatas, peças e implementos em desuso;
- Casa residencial: Cleiton Paula de Sousa; por meio de Contrato de Comodato para moradia de servidor comissionado da SEAD a disposição da PRODAGO em liquidação, durante o prazo do contrato de trabalho;
- Dependências CRISA extinto: arquivos, papéis, peças e maquinários em desuso;
- pátio: sem edificações: ocupado com veículos apreendidos pela Secretaria de Segurança Pública, como Polícia Civil e Polícia Militar.

O imóvel não possui dívidas tributárias de IPTU com o Município de Goianira – GO, conforme Certidão Negativa de Débitos, em anexo a este Laudo. O pagamento é feito pela PRODAGO em liquidação.

8.5. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E INFRAESTRUTURA

O imóvel está inserido no perímetro urbano, região residencial, com infraestrutura urbana incompleta, possuindo rede de água tratada, rede de energia elétrica, telefone, iluminação pública e coleta regular de lixo.



8.6. BENFEITORIAS⁴

No imóvel há as seguintes edificações:

- 01 (um) bloco térreo com padrão de construção baixo, estrutura em alvenaria, cobertura com telhas de cerâmica sobre estrutura de madeira, portas metálicas, janelas de blindex, piso em cerâmica; idade aparente de 10 (dez) anos e estado de conservação de reparos simples;
- 01 (uma) garagem/oficina com padrão de construção de galpão industrial, estrutura com postes de concreto, paredes em blocos de concreto com cobertura de cal hidratada, cobertura com estrutura e telhas metálicas; idade aparente de 40 (quarenta) anos e estado de conservação de sem valor;
- casa residencial com padrão de construção baixo, estrutura em alvenaria, teto com estrutura de madeira sob telhas de cerâmica, paredes com cobertura de tinta a base de água, piso em cimento queimado, janelas de metal e vidro, portas metálicas; idade aparente de 20 (vinte) anos e estado de conservação de reparos importantes a sem valor;
- 01 (um) bloco térreo com padrão de construção baixo, estrutura em blocos de concreto, paredes com cobertura de cal hidratada, teto com estrutura e telhas metálicas, portas metálicas, esquadrias de ferro e vidro, piso em concreto; idade aparente de 40 (quarenta) anos e estado de conservação de reparos simples;
- muros em alvenaria com cobertura de cal hidratada e portão de ferro.

9. ELEMENTOS DE CÁLCULO

9.1. DETERMINAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO⁵

- 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;

⁴ Conforme vistoria *in loco* e Certidão de matrícula nº 2.195, em anexo a este Laudo.

⁵ ABNT NBR 14653-2, 2011, p. 32.



- 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 Básico⁶;

- 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.

- 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:

⁶ Manual de Avaliação de Imóveis, Secretaria de Patrimônio da União – SPU, p. 42.



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

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

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

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 HOMOGENEIZAÇÃO⁷

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.

⁷ ABNT NBR 14653-2,2011, P.33.



10. QUADRO DE PESQUISAS – 2021.

Nº	Fonte de Pesquisa	Endereço	Área (m²)	Topografia	Infraestrutura	Fonte	Valor (R\$)
01	Diogo (62) 98507-9161	Pq. Solimões, 2 lotes: esquina e contra esquina.	720,00	Plana	incompleta	Oferta	110.000,00
02	Tarcísio (62) 99659-6690	Rua 10, Vila São Domingos, próximo a Rod. GO-070, atrás do Triunfo 2. Área meio de qd.	1.122,00	Plana	incompleta	Oferta	160.000,00
03	Ponto Certo (62)3434-1009	Rua Vale Grande, Qd. 35, Lt. 15, Setor 3 Marias. Lote meio de qd.	300,00	Plana	incompleta	Oferta	60.000,00
04	América Brasil Imóveis (62) 98146-2866	Avenida Rio Negro, Qd. 50, Lt. 18, Parque Solimões I. Lote meio de qd.	360,00	Plana	incompleta	Oferta	40.000,00
05	Rogério Carvelo (62) 99219-8699	Avenida Rio Negro, próximo ao supermercado Batista e ao Centro, Pq. Solimões. Área meio de qd.	5.680,00	Plana	incompleta	Oferta	750.000,00
06	Rezidência Empr. Imobiliários (62) 3215-2300	Rua 25, Qd. 28, Lt. 1-A, Pq. Los Angeles 1ª etapa, próximo a passarela da Rod. GO-070. Meio de qd.	8.090,63	Plana	incompleta	Oferta	1.000.000,00
07	Morgana (62) 99933-7635	Rua Juraci Camargo esquina com Rua Lamartine Babo, Lt. 14, Vila Isabel.	402,50	Plana	incompleta	Oferta	80.000,00

11. MEMÓRIA DE CÁLCULO

Quadro de Homogeneização utilizando o Método Comparativo Direto de Dados.

Pesq. Nº	Área (m²)	Valor Total (R\$)	Valor do m²	Fatores						Dado Homogeneizado	
				Fonte	Área	Localização	Esquina	Benfeitorias	Topografia		Infraestrutura
1	720,00	110.000,00	152,78	0,90	0,50	0,95	1,10	1,10	1,00	0,81	64,01
2	1.122,00	160.000,00	142,60	0,90	0,50	0,95	1,00	1,10	1,00	0,66	44,26
3	300,00	60.000,00	200,00	0,90	0,50	0,95	1,00	1,10	1,00	0,66	62,07
4	360,00	40.000,00	111,11	0,90	0,50	1,00	1,00	1,10	1,00	0,66	36,30
5	5.680,00	750.000,00	132,04	0,90	0,66	0,95	1,00	1,05	1,05	0,66	53,94
6	8.090,63	1.000.000,00	123,60	0,90	0,72	0,90	1,00	1,10	1,05	0,66	54,75
7	402,50	80.000,00	198,76	0,90	0,50	0,90	1,10	1,10	1,00	0,66	64,28

Processo nº 2021 0000 500 9830. Laudo de Avaliação nº 05/2021. Goiânia, 17 de junho de 2021.
Rua 5, nº 833, Edifício Palácio de Prata, 8º andar, Setor Oeste, Goiânia – GO. CEP 74.115-060.
Coordenação Patrimonial, (62) 3201-8449. renata.santos@goias.gov.br rafael.paula@goias.gov.br



12. MEDIDAS DE VARIABILIDADE

- I. Números de dados, $N = 7$; graus de liberdade, $7 - 1 = 6$.
- I. Média = 54,23
- II. Mínimo = 36,30
- III. Máximo = 64,28
- IV. Desvio Padrão $\Rightarrow S = 10,64$
- V. Coeficiente de Variação $\Rightarrow CV = \frac{100 S}{\bar{X}} = 19,62 \%$

Obs.: como o coeficiente de variação encontrado é maior que 15% existe a necessidade de busca de outliers⁸.

Eliminando o elemento amostral 04, teremos:

- I. Números de dados, $N = 6$; graus de liberdade, $6 - 1 = 5$.
- II. Média = 57,22
- III. Mínimo = 44,26
- IV. Máximo = 64,28
- V. Desvio Padrão $\Rightarrow S = 7,80$
- VI. Coeficiente de Variação $\Rightarrow CV = \frac{100 S}{\bar{X}} = 13,64 \%$

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) $\Rightarrow 1,48$

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).

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).



MÉDIA = 57,22
"t" de STUDENT = 1,48
Nº ELEMENTOS = 6
DESVIO PADRÃO = 7,80
INTERVALO DE CONFIANÇA = 5,44

ENTÃO O VALOR DO M ²	
LIMITE SUPERIOR =	62,66
VALOR MÉDIO =	57,22
LIMITE INFERIOR =	51,78

Valor médio: R\$ 57,22/m²

13. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO¹⁰

Descrição	Área	Valor do m ²	Valor total do terreno
Terreno	30.552,85	R\$ 57,22	R\$ 1.748.234,08

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 (m ²)	*CUSTO/m ²	UNID	BDI	CUSTO DE REPROD.	*I.A.A	% VIDA ÚTIL	*DEPRECIÇÃO	VALOR ATUAL
Bloco DETRAN	148,00	1.567,65	m2	22%	283.054,88	10	15,38	70,00	84.916,47
Garagem / oficina	522,00	846,12	m2	22%	538.843,06	40	57,14	100,00	0,00
Casa	82,00	1.567,65	m2	22%	156.827,71	20	30,77	90,00	15.682,77
Bloco CRISA	276,00	846,12	m2	22%	284.905,53	40	57,14	100,00	0,00
TOTAL					283.054,88				100.599,24

*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\$ 100.599,24 (cem mil quinhentos e noventa e nove reais e vinte e quatro centavos).

¹⁰ Cálculos realizados através do uso da Fórmula de Caires/Barbagelata.



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 14653-2:2010, 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.¹¹

$$VTMI = (VTM + VB). FC$$

$$VTMI = (R\$ 1.748.234,08 + R\$ 100.599,24) \times 0,80$$

VALOR TOTAL DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 1.479.066,65 (um milhão quatrocentos e setenta e nove mil sessenta e seis reais e sessenta e cinco 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.

¹¹Conforme 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.



17. CONCLUSÃO

O imóvel em comento, de propriedade do CRISA extinto e incorporado pela PRODAGO em liquidação, localizado no Município de Goianira – GO, está avaliado em:

VALOR TOTAL DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 1.479.066,65 (um milhão quatrocentos e setenta e nove mil sessenta e seis reais e sessenta e cinco 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. CUB – Abril 2021, SINDUSCON - GO.
- 18.5. ART CREA – GO do Engenheiro Civil Responsável.

Goiânia, 18 de junho de 2021.

RENATA APOLINARIO SILVERIA
GOMES SANTOS:01452162174

Assinado de forma digital por RENATA APOLINARIO
SILVERIA GOMES SANTOS:01452162174
Dados: 2021.06.25 11:05:36 -03'00'

Renata Apolinário Silvéria Gomes Santos
CREA 17.347 / D-GO
Coordenadora Patrimonial

RAFAEL DESINGRINI
PAULA:03692694113

Assinado de forma digital por
RAFAEL DESINGRINI
PAULA:03692694113
Dados: 2021.06.25 14:10:04 -03'00'

Rafael Desingrini Paula
Engenheiro Civil
CREA 1015675670 / D-GO



ANEXOS

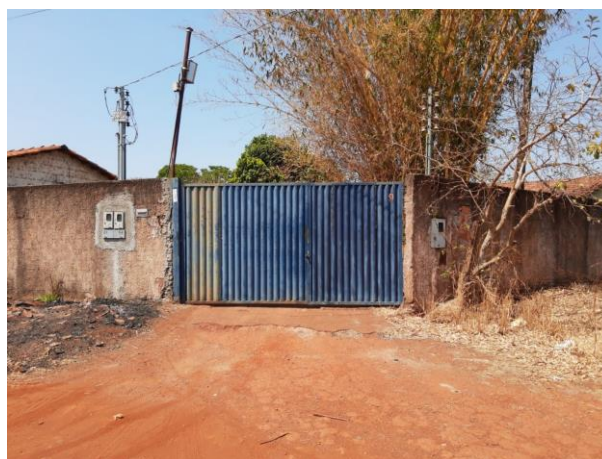
18.1 Fotos do imóvel.













18.2 Fotos e imagens dos imóveis objetos de pesquisas.

Pesquisa 1



Pesquisa 2





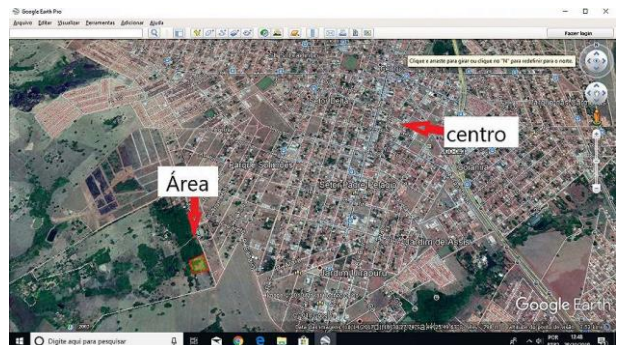
Pesquisa 3



Pesquisa 4



Pesquisa 5





Pesquisa 6





Pesquisa 7





18.3 Certidão do imóvel objeto dos autos.

 **REGISTRO DE IMÓVEIS, TABELIONATO 1º DE NOTAS E PROTESTO**
GOIANIRA - GOIÁS Tabela Belª Aúrea de Araújo 
CERTIDÃO DE MATRÍCULA

Dra. Aúrea de Araújo, Oficiala do Registro de Imóveis de Goianira, Município do Estado de Goiás, na forma da Lei, etc...

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da matrícula n° 7.961, foi extraída por meio reprográfico do Livro 02, de Registro Geral, 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:** Uma área de terras com 71.629,333m², situada na **Quadra C.D.F.**, do Loteamento **Parque Los Angeles, 1ª Etapa**, nesta cidade, com as seguintes medidas e divisas: pela frente com a Av. San Diego, mede 513,50 metros; pelo lado direito, dividindo com Juarez M. de Paula, mede 157,15 + 18,00 + 134,30 metros; pelo lado esquerdo, dividindo com Juarez M. de Paula, mede 454,50 metros. Formato triangular.

PROPRIETÁRIA: Prefeitura Municipal de Goianira, pessoa jurídica de Direito Público Interno, com sede nesta cidade à Av. Antonio Gabriel, n° 18 Centro, inscrita no CGC/MF sob o n° 01.291.707/0001-67.

REGISTRO ANTERIOR: R-1-4110.




Av.1- Data: 15 de dezembro de 1.992
Nos termos da Lei Municipal de Goianira, n° 676/92, fica desafetada do uso comum do Poder Público uma área com 3.05.22ha. iguais a 30.552,85m²., com os seguintes limites e confrontações: "Começa no marco OPP. cravado à margem da Av.San Diego, daí segue confrontando com o Sr. Miguel Ferreira de Sousa, nos seguintes rumos e distâncias: 74°59'02''NE-157,15m. 67°59'51''NE-18,00m. 61°28'15''NE - 134,50m. passando pelos marcos números 01 e 02, indo até o marco n° 03, cravado na divisa do loteamento San Diego, confrontando com o loteamento San Diego, com o rumo de 30°02'31''NW e distância de 60,00m. até o marco n° 04, cravado na divisa do Município do Loteamento San Diego, daí, segue confrontando com a mencionada área com o rumo de 88° 36' 15''SW e distância de 236,70m. até o marco n° 05 cravado à margem da Av. San Diego, daí, segue margeando à Av. San Diego com o rumo 07°03'06''SW e distância de 159,00m. até o marco OPP, onde teve início os trabalhos. Goianira, 15 de dezembro de 1.992. Dou fé.

R-2- Data: 29 de dezembro de 1.992
Nos termos da Escritura Pública de Doação destas Notas, Livro 35, fls.20v°/ 21, em 15/12/92, o imóvel referente ao Av. 1, foi doado ao outorgado donatário: **CONSORCIO RODOVIÁRIO INTERMUNICIPAL S.A.**, com foro e sede nesta Capital de Goiânia-Go., estabelecida na Avenida Portugal n° 744, Setor Oeste, inscrito no CGC/MF n° 01.557.131/0001-37, por doação feita pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIANIRA**. Valor Cr\$ 16.000.000,00 (dezesseis milhões de cruzeiros). Goianira, 29 de dezembro de 1.992. Dou fé.

R-3- Data: 26 de junho de 1.997
Cumprindo determinação da M.Mª Juíza de Direito desta Comarca de Goianira- Go., nos autos de processo de Carta Precatório de avaliação e registro n° 06/97, em 13/12/95, foi realizada a penhora do imóvel com a área de 30.552,85m² e como depositário o Sr. Kennedy de Souza Trindade. Goianira, 26 de junho de 1.997. Dou fé.

Av.4 - Data: 22 de agosto de 2011
Nos termos do Mandado de Penhora Avaliação e Averbação n° 10713/2011, do Tribunal

Avenida Goianira, Quadra 06 - Lote 11/12 - Vila Klereia, Goianira-GO - CEP 75370-000

 (62) 3516-1162  contato@cartoriogoianira.com.br  www.cartoriogoianira.com.br



Regional do Trabalho da 18ª Região, expedido pela Drª Valéria Cristina de Sousa Silva Elias Ramos, Juíza do Trabalho, extraído do Processo AIND 0078800-76.2006.5.18.0011-DSAE/2011-1EXF, Credor: PEDRO MARTINS DE SOUZA. Valor da execução R\$ 139.583,52, atualizado até 30/09/2010. Proceda à PENHORA E AVALIAÇÃO do imóvel, de forma a garantir o total da presente execução, sem prejuízos de atualização e incidência de juros até o efetivo pagamento, prosseguindo-se até o final. o Auto de Penhora e Avaliação foi feita por Neide de Souza Brito, Oficial de Justiça Avaliador Federal, que avaliou o imóvel por R\$ 300.000,00. Goianira, 22 de agosto de 2011. Dou fé.

Av.5- Data: 14 de novembro de 2011

Nos termos do Mandado de Penhora Avaliação e Averbação nº 13409/2011, do Tribunal Regional do Trabalho da 18ª Região, expedido pela Drª Valéria Cristina de Sousa Silva Elias Ramos, Juíza do Trabalho, extraído do Processo AIND 0078800-76.2006.5.18.0011-DSAE/2010-1EXF, em 11/10/2011. Exequente: PEDRO MARTINS DE SOUZA. Executado: CRISA- Consórcio Rodoviário Intermunicipal S.A. Valor da execução R\$ 139.583,52, atualizado até 30/09/2010. Proceda à PENHORA de somente 30.552,85m²; tornando sem efeito a penhora realizada em cumprimento ao Mandado de Penhora, Avaliação e Averbação nº 10173/2011, citado no Av.4 deste. o Auto de Penhora e Avaliação foi feita por José Ronaldo Caldeira Campos, Oficial de Justiça Avaliador Federal, que avaliou o imóvel por R\$ 300.000,00. Não foi possível nomear depositário, nem tão pouco intimar o devedor da penhora, vez que no local só havia um vigia. Goianira, 14 de novembro de 2011. Dou fé.

Av.6- Data: 02 de fevereiro de 2012

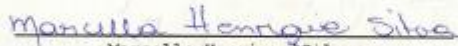
Nos termos do Ofício nº 04/2012 da 2ª Vara Civil, Criminal, das Fazendas Públicas, Registros Públicos e Ambiental desta Comarca, expedido pelo Escrivão Judiciário Francisco E. de Souza, por ordem MM. Juíza-Portaria 05/2010, para proceder a **BAIXA** no R-3, **REGISTRO DA PENHORA**, atendendo Carta Precatória nº 302/2011 da 12ª Vara da Justiça Federal. Goianira, 02 de fevereiro de 2012. Dou fé.

Av.7 - Data: 06 de junho de 2013

Nos termos do Ofício nº 142/2013-FPRPA2Cível, do 2º Cível, Criminal, das Fazendas Públicas, Registros Públicos e Ambiental, expedido por Francisco Elbds de Souza, escrivão Judiciário, Decisão da Drª Viviane Atallah, Juíza de Direito, Processo nº 201301677005, da existência da **AÇÃO ANULATÓRIA DE DOAÇÃO**, ajuizada pelo Município de Goianira em face de Consórcio Rodoviário Intermunicipal S/A. Goianira, 06 de junho de 2013. Dou fé. Nada mais.

O referido é verdade e dou fé.

Goianira, 14 de fevereiro de 2019.


Marcella Henrique Silva
Sub-Oficial

Emolumentos	R\$ 57,45
Taxa Judiciária	R\$ 14,06
Fundos	R\$ 22,40
ISSQN	R\$ 2,86





18.4 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. n.º 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, submuramentos, 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



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

CREA-GO

ART Obra ou serviço
1020210136724

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: PRODAGO EM LIQUIDAÇÃO Rua 5, Nº 833	CPF/CNPJ: 24.812.554/0001-51 CEP: 74115-060					
Quadra: - Lote: - E-Mail: rafael.paula@goias.gov.br Contrato: 0	Bairro: Setor Oeste Cidade: Goiânia-GO Fone: (62)32016569 Valor Obra/Serviço R\$: 1.000,00 Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado					
Complemento: ED. PALÁCIO DE PRATA Celebrado em: 25/06/2021 Ação institucional: Órgão Público						
3. Dados da Obra/Serviço						
Avenida SAN DIEGO , Nº - Quadra: C, D, F Lote: - Data de Início: 25/06/2021 Finalidade: Outro Proprietário: PRODAGO EM LIQUIDAÇÃO E-Mail: rafael.paula@goias.gov.br	Bairro: PARQUE LOS ANGELES CEP: 75365-803 Cidade: GOIANIRA -GO Coordenadas Geográficas: -17.6364599,-52.7884171 CPF/CNPJ: 24.812.554/0001-51 Fone: (62) 32016569 Tipo de proprietário: Pessoa Jurídica de Direito Privado					
4. Atividade Técnica						
ATUACAO AVALIACAO SERVICOS GERAIS <i>O registro da A.R.T. não obriga ao CREA-GO a emitir a Certidão de Acervo Técnico (C.A.T.), a confecção e emissão do documento apenas ocorrer se as atividades declaradas na A.R.T. forem condizentes com as atribuições do Profissional. As informações constantes desta ART são de responsabilidade do(a) profissional. Este documento poderá, a qualquer tempo, ter seus dados, preenchimento e atribuições profissionais conferidos pelo CREA-GO. Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART</i>	Quantidade 30.552,85 Unidade METROS QUADRADOS					
5. Observações						
ART REFERENTE A AVALIAÇÃO DE TERRENO/EDIFICAÇÃO COM ÁREA TOTAL DE 30.552,85 M2 LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE GOIANIRA - GO. LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 05/2021.						
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	9. Informações					
NENHUMA	- 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.					
8. Assinaturas	 www.creago.org.br atendimento@creago.org.br Tel: (62) 3221-6200 Fax: (62) 3221-6277					
Declaro serem verdadeiras as informações acima						
Local _____, _____ de _____ de _____ Data _____						
RAFAEL DESINGRINI PAULA:03692694113 Assinado de forma digital por RAFAEL DESINGRINI PAULA:03692694113 Dados: 2021.06.28 11:50:50 -03'00'						
RAFAEL DESINGRINI PAULA - CPF: 036.926.941-13						
PRODAGO EM LIQUIDAÇÃO - CPF/CNPJ: 24.812.554/0001-51						
Valor da ART: 88,78	Registrada em 25/06/2021	Valor Pago R\$ 88,78	Nosso Numero 28320690121136237	Situação Registrada/OK	Não possui Livro de Ordem	Não Possui CAT



Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas

Avenida Goianira, Quadra 06, Lote 11/12, Vila Klerea, Goianira - GO

Fone(62)3516-1162 Fax (62)3516-1131 CNPJ - 02.890.341/0001-05

E-mail: contato@cartoriogoianira.com.br

Oficiala: Áurea de Araújo

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

Dra. Aurea de Araújo, Oficiala do Registro de Imóveis de Goianira, Município do Estado de Goiás, na forma da Lei, etc...

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da **matrícula nº 7.961**, foi extraída por meio reprográfico do Livro 02, de Registro Geral, 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:** Uma área de terras com 71.629,333m², situada na **Quadra C.D.F.**, do Loteamento denominado **Parque Los Angeles, 1ª Etapa**, nesta cidade, com as seguintes medidas e divisas: Pela frente com a Av. San Diego, mede 513,50 metros; pelo lado direito, dividindo com Juarez M. de Paula, mede 157,15 + 18,00 + 134,50 metros; pelo lado esquerdo, dividindo com Juarez M. de Paula, mede 454,50 metros. Formato Triângular.

PROPRIETÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIANIRA, pessoa jurídica de direito público interno, com sede nesta cidade, à Av. Jose Antonio Gabriel, nº 18 centro, inscrita no CGC/MF sob o nº 01.291.707/0001-67.

REGISTRO ANTERIOR: R-1-4.110

Goianira, 15 de dezembro de 1.992. Dou fé.

Av.1- Data: 15 de dezembro de 1.992.

Nos termos da Lei Municipal de Goianira nº 676/92, fica desafetada do uso comum do Poder Público uma com 3.05.22ha. iguais a 30.552,85m²; com os seguintes limites e confrontações: "Começa no marco OPP. cravado à margem da Av. San Diego, daí segue confrontando com o Sr. Miguel Ferreira de Sousa, nos seguintes rumos e distâncias: 74°59'02''NE - 157,15m. 67°59'51''NE - 18,00m.- 61°28'15''NE - 134,50m. passando pelos marcos números 01 e 02, indo até o marco nº 03, cravado na divisa do loteamento San Diego, confrontando com o loteamento San Diego, com o rumo de 30°02'31''NW e distância de 60,00m. até o marco nº 04, cravado na divisa do Município do Loteamento San Deigo, daí, segue confrontando com a mencionada área com o rumo de 88°36'15''SW e distância de 236,70m. até o marco nº 05 cravado à margem da Av. San Diego, daí, segue margeando à Av. San Diego com o rumo 07°03'06''SW e distância de 159,00m. até o marco OPP., onde teve início os trabalhos. Goianira, 15 de dezembro de 1.992. Dou fé.

R-2- Data: 29 de dezembro de 1.992.

Nos termos da Escritura Pública de Doação destas Notas, Livro 35, fls.20vº/ 21, em 15/12/92, o imóvel referente ao Av-1, foi doado ao outorgado donatário: **CONSÓRCIO RODOVIÁRIO INTERMUNICIPAL S.A.**, com foro e sede nesta Capital de Goiânia-Go., estabelecida na Avenida Portugal nº 744, Setor Oeste, inscrito no CGC/MF nº 01.557.131/0001-37, por doação feita pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIANIRA**. Valor Cr\$ 16.000.000,00 (dezesesseis milhões de cruzeiros). Goianira, 29 de dezembro de 1.992. Dou fé.

R-3- Data: 26 de junho de 1.997.

Cumprindo determinação da M.Mª Juíza de Direito desta Comarca de Goianira- Go., nos autos de processo de Carta Precatória de avaliação e registro nº 06/97, em 13/12/95, foi realizada a penhora do imóvel com a área de 30.552,85m². e como depositário o Sr. Kenney de Souza Trindade. Goianira, 26 de junho de 1.997. Dou fé.

Av.4- Data: 22 de agosto de 2011



Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas

Avenida Goianira, Quadra 06, Lote 11/12, Vila Klerea, Goianira - GO

Fone(62)3516-1162 Fax (62)3516-1131 CNPJ - 02.890.341/0001-05

E-mail: contato@cartoriogoianira.com.br

Oficiala: Áurea de Araújo

Nos termos do Mandado de Penhora Avaliação e Averbação nº 10713/2011, do Tribunal Regional do Trabalho da 18ª Região, expedido pela Drª Valéria Cristina de Sousa Silva Elias Ramos, Juíza do Trabalho, extraído do Processo AIND 0078800-76.2006.5.18.0011-DSAE/2011-1EXF, Credor: PEDRO MARTINS DE SOUZA.

Valor da execução R\$ 139.583,52, atualizado até 30/09/2010. Proceda à PENHORA E AVALIAÇÃO do imóvel, de forma a garantir o total da presente execução, sem prejuízos de atualização e incidência de juros até o efetivo pagamento, prosseguindo-se até o final. o Auto de Penhora e Avaliação foi feita por Neide de Souza Brito, Oficiala de Justiça Avaliador Federal. que avaliou o imóvel por R\$ 300.000,00. Goianira, 22 de agosto de 2011. Dou fé.

Av.5- Data: 14 de novembro de 2011

Nos termos do Mandado de Penhora Avaliação e Averbação nº 13409/2011, do Tribunal Regional do Trabalho da 18ª Região, expedido pela Drª Valéria Cristina de Sousa Silva Elias Ramos, Juíza do Trabalho, extraído do Processo AIND 0078800-76.2006.5.18.0011-DSAE/2010-1EXF, em 11/10/2011. Exequente: PEDRO MARTINS DE SOUZA. Executado: CRISA- Consórcio Rodoviário Intermunicipal S.A. Valor da execução R\$ 139.583,52, atualizado até 30/09/2010. Proceda à PENHORA de somente 30.552,85m²; tornando sem efeito a penhora realizada em cumprimento ao Mandado de Penhora, Avaliação e Averbação nº 10173/2011, citado no Av.4 deste. o Auto de Penhora e Avaliação foi feita por José Ronaldo Caldeira Campos, Oficial de Justiça Avaliador Federal, que avaliou o imóvel por R\$ 300.000,00. Não foi possível nomear depositário, nem tão pouco intimar o devedor da penhora, vez que no local só havia um vigia. Goianira, 14 de novembro de 2011. Dou fé.

Av.6- Data: 02 de fevereiro de 2012

Nos termos do Ofício nº 04/2012 da 2ª Vara Civil, Criminal, das Fazendas Públicas, Registros Públicos e Ambiental desta Comarca, expedido pelo Escrivão Judiciário Francisco E.de Souza, por ordem MM. Juíza-Portaria 05/2010, para proceder a **BAIXA no R-3, REGISTRO DA PENHORA**, atendendo Carta Precatória nº 302/2011 da 12ª Vara da Justiça Federal. Goianira, 02 de fevereiro de 2012. Dou fé.

Av.7 - Data: 06 de junho de 2013

Nos termos do Ofício nº 142/2013-FPRPA2Cível, do 2º Cível, Criminal, das Fazendas Públicas, registros Públicos e Ambiental, expedido por Francisco Elbds de Souza, escrivão Judiciário, Decisão da Drª Viviane Atallah, Juíza de Direito, Processo nº 201301677005, da existência da **AÇÃO ANULATÓRIA DE DOAÇÃO**, ajuizada pelo Município de Goianira em face de Consorcio Rodoviário Intermunicipal S/A. Goianira, 06 de junho de 2013. Dou fé. Nada mais.

O referido é verdade e dou fé.

Goianira, 09 de julho de 2021.

Áurea de Araújo
Oficiala

Emolumentos	R\$ 75,21
Taxa Judiciária	R\$ 15,82
Fundos	R\$ 30,01
ISSQN	R\$ 3,79

