



## **LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA ALIENAÇÃO Nº 071/2023**

### **1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:**

SUPERINTENDÊNCIA CENTRAL DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO

Processo SEI:

### **2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:**

O objetivo deste trabalho é estimar o valor de mercado de um imóvel urbano com área total do terreno de 173.901,866 m<sup>2</sup>, conforme certidão de matrícula nº. 45.521, do 1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis, Comarca de Mineiros/GO, localizado na Chácara Coqueiros nº 1, final da rua 7, Vila Mutirão IV, Município de Mineiros/GO, de propriedade da Empresa Estadual de Processamento de Dados de Goiás - PRODAGO, Empresa Pública Estadual em Liquidação, para fins de alienação e regularização fundiária.

### **3. FINALIDADE DO LAUDO:**

Alienação.

### **4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:**

O imóvel, uma Gleba Urbana, com infraestrutura urbana incompleta, localizado na Chácara Coqueiros nº 1, final da rua 7, Vila Mutirão IV, Município de Mineiros/GO.

### **5. DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO:**

- Certidão de Matrícula nº. 45.521, do 1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis, Comarca de Mineiros/GO – ANEXO SEI 000032845625;
- Laudo de Avaliação nº 01.2022 - Mineiros PRODAGO – ANEXO SEI 000032642013;



- Boletim de Informações Cadastrais - BIC, do imóvel, emitido pela Prefeitura Municipal de Mineiros/GO – ANEXO AO A LAUDO
- Lei Complementar nº. 31, de 30/12/2008, que institui o Plano Diretor Democrático do Município de Mineiros/GO e dá outras providências.  
<https://leismunicipais.com.br/a1/go/m/mineiros/lei-complementar/2008/4/31/lei-complementar-n-31-2008-institui-o-plano-diretor-democratico-do-municipio-de-mineiros-e-da-outras-providencias?q=%22plano+diretor%22>

## **6. NORMAS OBSERVADAS NAS AVALIAÇÕES:**

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

- NBR – 14.653-1:2019 – Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais – ABNT  
– Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- NBR – 14.653-2:2011 – Avaliações de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- NBR – 12.721:2006 – Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios – Procedimento – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

## **7. METODOLOGIA:**

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 e ater-se ao estabelecido nas partes que compõem a NBR 14.653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Conforme estabelecido na NBR 14.653 da ABNT, os métodos para identificar o valor e o custo de um bem, de seus frutos e direitos, são os seguintes:

### **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:**

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



#### **Método Involutivo:**

- Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, 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.

#### **Método da Renda:**

- Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se, cenários viáveis.

#### **Método Evolutivo:**

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

#### **Método comparativo direto de custo:**

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

#### **Método da quantificação de custo:**

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

### **7.1 MÉTODO UTILIZADO NA AVALIAÇÃO DA ÁREA DO TERRENO:**

Dentre os métodos de avaliação determinados pela Norma Brasileira - NBR 14.453 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotaremos o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, para estimar o médio de lotes no município de Mineiros/GO. O valor do imóvel deverá ser obtido pela comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares, comparados por Inferência Estatística no modelo de Regressão Linear. A utilização dessa metodologia se deve, por entendermos ser a que melhor reflete a realidade do mercado imobiliário para o objeto em questão, e além de ser a metodologia indicada, existia dados suficientes para o modelo.



## **7.2 MÉTODO UTILIZADO NA AVALIAÇÃO DA GLEBA URBANIZÁVEL:**

Dentre os métodos de avaliação determinados pela Norma Brasileira - NBR 14.453 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotaremos o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO JUNTAMENTE AO MÉTODO INVOLUTIVO. O valor do imóvel deverá ser obtido pelo Método Involutivo por meio do estudo de implantação de um empreendimento, sendo que o valor do lote padrão (paradigma) para tal, será obtido por meio da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares, comparados por Inferência Estatística no modelo de Regressão Linear. A utilização dessas metodologias se deve, por entendermos ser as que melhor refletem a realidade do mercado imobiliário para o objeto em questão, e além de serem as metodologias indicadas, existiam dados suficientes para o modelo.

Adotamos um aproveitamento de aproximadamente 70% da área total para loteamento, com desmembramento, e o restante para áreas verdes, áreas de APP, áreas institucionais. Obtemos então a quantidade de 490 lotes, de 250 m<sup>2</sup>.

Apuramos todos os custos para se transformar aquela área em um loteamento. Levantamos custos de projetos, levantamentos topográficos, terraplanagem, abertura e pavimentação de ruas, iluminação e fornecimento de água. Levantamos ainda os custos de comercialização, como divulgação, a comissão dos corretores, etc. Sobre estes custos, determinamos um lucro ao empreendedor. Aí temos o custo total, incluindo o lucro do empreendedor, para transformar aquela antiga fazenda em um loteamento pronto.

Através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, obtemos o valor de mercado de um lote padrão naquela região. Sabemos a quantidade de lotes a serem implantados no terreno, assim saberemos o valor financeiro que um empreendedor poderia obter com a venda de todos os lotes deste terreno.

O valor de mercado do terreno foi obtido da diferença entre o valor financeiro obtido com a venda de todos os lotes, e os custos para se implantar o loteamento naquele terreno.

### **7.2.1 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.

## **8. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:**

Todas as pesquisas realizadas, são dados de oferta, ou seja, “pedida” de valores para uma possível realização de negócio. Sabe-se que o valor de negócio realizado sempre é menor que o valor ofertado, devido a uma especulação de preço. Visto que, o valor a ser calculado nesse laudo destina-se a um negócio a ser realizado, foi feita uma correção dos valores pesquisados antes dos mesmos serem utilizados no modelo de avaliação. O valor a depreciar será de 10 % (dez pontos percentuais), e segue inclusive orientação do IBAPE-SP, transcrito a seguir:

*“10.1 Fator oferta - A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado.*



*Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.”*

## **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011**

**RELATOR DA REVISÃO:** Eng.<sup>o</sup> Nelson Nady Nór Filho.

**COORDENADOR DA REVISÃO:** Eng.<sup>o</sup> Octavio Galvão Neto.

**COLABORADORES DA REVISÃO:** Eng.<sup>o</sup> Alcides Ferrari Neto, Arq.<sup>o</sup> Ana Maria de Biazzini Dias de Oliveira, Eng.<sup>o</sup> Antonio Sérgio Liporoni, Arq.<sup>o</sup> Cirlene Mendes da Silva, Eng.<sup>o</sup> José Tarcísio Doubek Lopes, Arq.<sup>o</sup> Monica D'Amato, Eng.<sup>o</sup> Nelson Roberto Pereira Alonso, Eng.<sup>o</sup> Osório Accioly Gatto, Eng.<sup>o</sup> Paulo Grandiski.

**RELATORES DA VERSÃO 2005:** Arq.<sup>o</sup> Ana Maria de Biazzini Dias Oliveira, Eng.<sup>o</sup> Joaquim da Rocha Medeiros Júnior, Eng.<sup>o</sup> José Fiker e Eng.<sup>o</sup> Milton Candeloro.

**COORDENADORES DA VERSÃO 2005:** Eng.<sup>o</sup> Osório Accioly Gatto e Eng.<sup>o</sup> Paulo Grandiski.

**COLABORADORES DA VERSÃO 2005:** Arq.<sup>o</sup> Cirlene Mendes da Silva, Eng.<sup>o</sup> Dionísio Nunes Neto, Eng.<sup>o</sup> Eduardo Rottmann, Eng.<sup>o</sup> José Tarcísio Doubek Lopes, Eng.<sup>o</sup> Nelson Nady Nór Filho, Eng.<sup>o</sup> Nelson Roberto Pereira Alonso, Eng.<sup>o</sup> Octavio Galvão Neto, Eng.<sup>o</sup> Ruy Campos Vieira e Eng.<sup>o</sup> Tito Lívio Ferreira Gomide.

### **RESPONSABILIDADE:**

Arq.<sup>o</sup> Ana Maria de Biazzini Dias de Oliveira  
Presidente IBAPE/SP

Eng.<sup>o</sup> Flávia Zoéga Andreatta Pujadas  
Diretora Técnica IBAPE/SP

Esta norma foi aprovada na Assembleia de 13/09/2011.

**Sua vigência é a partir de dois meses após sua aprovação: 13/11/2011.**

<http://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1545075782-NORMA-PARA-AVALIACAO-DE-IMOVEIS-URBANOS-IBAPESP-2011.pdf>

- Os dados de mercado foram levantados nos últimos **30 (trinta) dias**.
- Todos os imóveis pesquisados estão situados em Mineiros/GO.
- Utilizamos um lote padrão de 250,00 m<sup>2</sup>.
- Edificações não serão consideradas.
- É necessário verificar se casas populares que estão sendo construídas pela Prefeitura local, estão dentro do terreno do imóvel avaliando.

## **9. VALIDADE DO LAUDO:**

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



permanecendo as condições do momento da elaboração do laudo, nas quais não se observam mudanças significativas na conjuntura do mercado, o valor da avaliação pode permanecer conforme juízo do interessado. Quanto maior o tempo transcorrido desde a data de sua elaboração, maior será a necessidade de uma nova avaliação.

Conforme Lei Estadual Nº 18.248, DE 28 DE NOVEMBRO DE 2013, e aqui transcrito seu artigo 40-A - § 3º, o laudo terá validade por no máximo 2 anos, devendo ser observado o citado acima:

*“LEI Nº 18.248, DE 28 DE NOVEMBRO DE 2013.  
CAPÍTULO VII-A – Da alienação de imóveis públicos.*

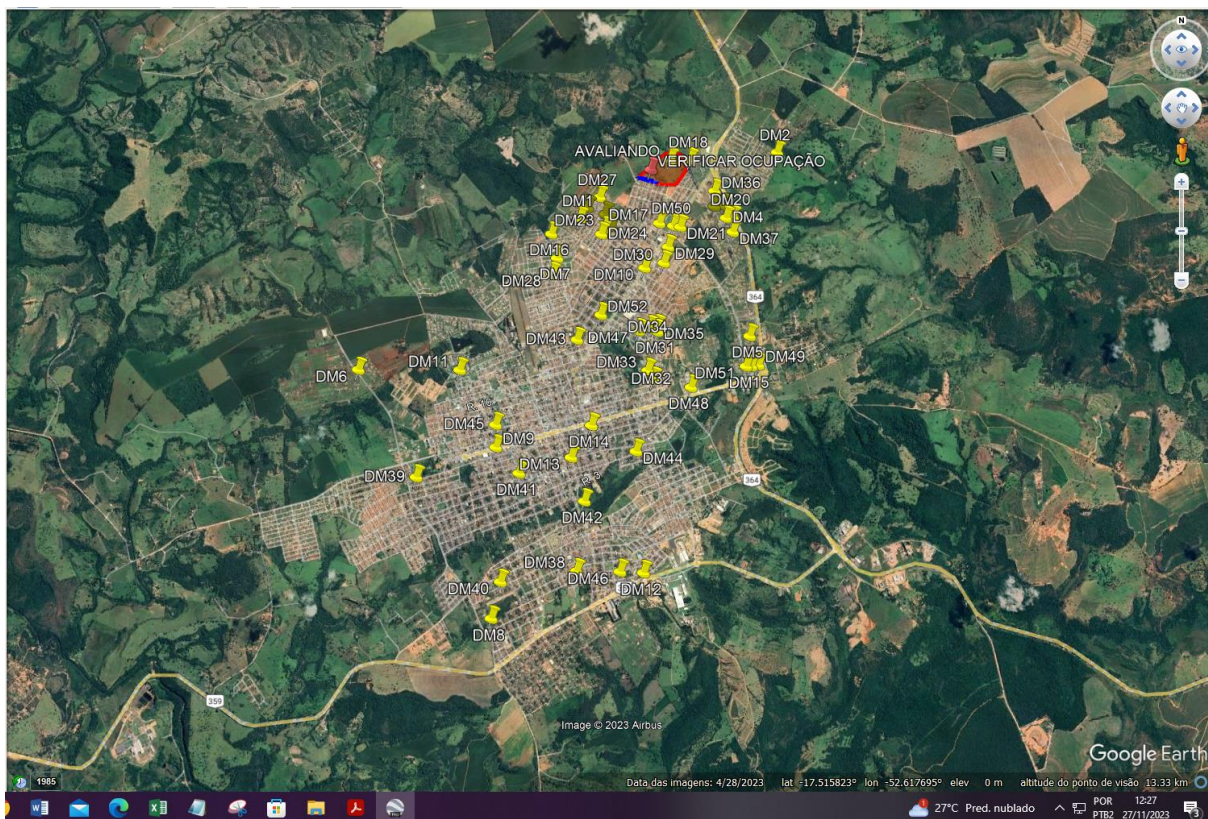
*Art. 40-A. A venda de bens imóveis do Estado, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, precedida de avaliação e autorização legislativa, será feita mediante licitação, nas modalidades de concorrência ou, preferencialmente, leilão público.*

*§ 3º O preço mínimo de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, estabelecido em avaliação feita pela Administração, **c uja validade será de no máximo 2 (dois) anos.**”*

## 10. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO:

### 10.1 IMAGENS DE SATÉLITE (Fonte: GOOGLE EARTH 2021):





## 10.2 LOCALIZAÇÃO:

Chácara Coqueiros nº 1, final da rua 7, Vila Mutirão IV, Município de Mineiros/GO.

## 10.3 CARACTERÍSTICAS DO BEM AVALIANDO:

**Região:** Localiza-se em região com infraestrutura urbana incompleta (Água, Energia Elétrica, Telefone, Iluminação Pública) e serviços públicos e comunitários (Coleta de Lixo, Transporte Coletivo, Comércio, Segurança e Lazer), nível socioeconômico e fator comercial baixos.

**Terreno:** IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS medindo 173.901,866 m<sup>2</sup>, situada na zona urbana deste Município e Comarca de Mineiros, Estado de Goiás, que assim se descreve e caracteriza: Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto M-1 localizado na confrontação entre as terras de Carlos Marciano de Oliveira e o Parque de Exposições de Mineiros e segue com azimute de 155°49'01" e distância de 145,052, até o vértice M-01A, deste,





segue com azimute de  $207^{\circ}42'19''$  e distância de 315,334 m., até o vértice M-5, deste, segue com azimute de  $267^{\circ}57'19''$  e distância de 85,298 m., até o vértice M-6, segue com azimute de  $278^{\circ}08'06''$  e distância de 50,919 m, até o vértice M-7, deste, segue com azimute de  $271^{\circ}49'31''$  e distância de 131,13 m., até o vértice M-8, segue com azimute de  $08^{\circ}52'55''$  e distância de 24,342 m., até o vértice M-9, deste segue com azimute de  $281^{\circ}09'33''$  e distância de 240,849 m., até o vértice M-10 localizado entre o loteamento ALCIRA DE REZENDE e TERRAS DE JOAQUIM SEVERIANO TEODORO CARRIJO, deste segue confrontando com as TERRAS DE JOAQUIM SEVERIANO TEODORO CARRIJO com azimute de  $46^{\circ}07'24''$  e distância de 288,959 m., até o vértice M-11, localizado na divisa das TERRAS DE CARLOS MARCIANO DE OLIVEIRA, deste segue confrontando com TERRAS DE CARLOS MARCIANO DE OLIVEIRA com azimute de  $46^{\circ}07'24''$  e distância de 239,412 m., até o vértice M-12 deste, segue com azimute de  $98^{\circ}36'53''$  e distância de 211,634 m até o vértice M-1, ponto inicial da descrição deste perímetro.

#### **11. DATA DA VISTORIA:**

Data: 22/11/2023.

#### **12. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:**

O mercado imobiliário se encontra um pouco aquecido, aparentemente sem destaque, com nível de ofertas no segmento baixa e liquidez provavelmente baixa.

#### **13. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS:**

Com o intuito de conferir ao trabalho o nível de rigor desejado/possível tendo em vista as características do imóvel avaliando, utilizamos na presente avaliação a metodologia clássica com homogeneização das fontes realizada por tratamento de fatores e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados. Esta homogeneização consta de um tratamento técnico dos preços observados, que busca corrigir mediante aplicação de coeficientes ou transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos dos dados do mercado e os do bem avaliando. Procuramos direcionar a pesquisa de dados da amostra para imóveis os mais similares possíveis com o avaliando com o objetivo de obter uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado onde o imóvel avaliando se encontra. Os fatores utilizados na correção foram: **fonte, área, frente, localização (FC).**



O processo de homogeneização é o produto dos fatores pelos preços observados dos dados de mercado. Os fatores de homogeneização devem apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.

## 14. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

### 14.1. LOTE PARADIGMA (TRATAMENTO DE FATORES)

- Grau de Fundamentação: O presente laudo de avaliação tem **Grau de Fundamentação II** de acordo com classificação descrita na NBR 14653-2, observando o descrito nos itens 9.1 e 9.2, da referida norma, e planilha está em anexo.
- Grau de Precisão: de acordo com a NBR 14653, foi obtido o **Grau III de Precisão** do imóvel, sendo a amplitude total do intervalo de confiança em torno da estimativa de tendência central igual a 14,16%.

### 14.2. GLEBA BRUTA (MÉTODO INVOLUTIVO)

- Grau de Fundamentação: O presente laudo de avaliação tem **Grau de Fundamentação I** de acordo com classificação descrita na NBR 14.653-2:2011 e planilha está em anexo.

## 15. IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DO BEM

### 15.1 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

#### Função Estimativa:

#### Função Estimativa:

```
Valor unitário (R$/m² -10%) = e^(
+4,677253203
-0,0002278172126 * Área total
-4,368154743 / Frente
+0,5588615883 * FC)
```

Descrição das Variáveis:

Y = Valor unitário - 10%: variável dependente, representando o valor unitário do imóvel depreciado em 10% (devido ao fator oferta), expressa em R\$/m<sup>2</sup> de área.

X<sub>1</sub> = Área do lote: variável quantitativa referente à área dos lotes. Variando de amostra com 150,00 m<sup>2</sup> à 2283,32 m<sup>2</sup>, com valor médio de 605,15 m<sup>2</sup> e amplitude de 2.133,32 m<sup>2</sup>.



$X_2$  = Frente: variável quantitativa referente ao tamanho da frente do imóvel.

$X_3$  = Fator Localização (FC): é homogeneização de áreas em locais diferentes. Utiliza preferencialmente locais de classificação geoeconômica similar, em local e zoneamento.

“Nas cidades onde não haja este cadastro (Índices Municipais), o avaliador terá de se valer do bom senso e conhecimento local, orientado pela sua sensibilidade em relação à proporção entre um logradouro e outro no que tange à sua força comercial de venda”. (Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” (2008), pg. 19, letra a)”.

Cabe mencionar que não se dispõe em Goiás, no momento, de índices publicados por entidades técnicas regionais reconhecidas que tornem possíveis a aplicação do fator de localização de maneira fundamentada.

Segue a ordem de classificação abaixo:

Tabela de FC	
1	Áreas de baixa atratividade comercial e residencial / baixa infraestrutura / longe de polos populacionais / vias de baixa movimentação / baixo índice de edificações
2	Áreas de média atratividade comercial e residencial / baixa ou boa infraestrutura / perto de polos populacionais / vias de média movimentação / médio índice de edificações
3	Áreas de boa atratividade comercial e residencial / boa ou alta infraestrutura / dentro de polos populacionais / vias de média ou alta movimentação / bom índice de edificações
4	Áreas de alta atratividade comercial e residencial / boa ou alta infraestrutura / dentro de polos populacionais / vias de média ou alta movimentação / alto índice de edificações
5	Áreas de alta atratividade comercial e residencial / alta infraestrutura / dentro de polos populacionais / vias de alta movimentação / alto índice de edificações / extremamente vocacionais / fator socioeconômico alto

### 15.1 CÁLCULO DO VALOR DA ÁREA DO TERRENO (GLEBA)

Segundo a NBR 14.653-1, o Método Involutivo:

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, 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”.

Dentro do Método Involutivo existem três modelos de cálculo (NBR 14.653-2), o Estático, que utiliza fórmulas simplificadas e que não leva em conta o tempo de ocorrência das despesas e receitas, o Dinâmico Simplificado, no qual as despesas e receitas são previstas ao longo do tempo por meio da utilização de equações pré-definidas que simulam um fluxo de



caixa e o Dinâmico com Fluxo de Caixa, no qual as despesas e receitas são previstas ao longo do tempo, com base em um fluxo de caixa. O modelo adotado será o Estático.

**VALOR DE MERCADO = RECEITAS – CUSTOS DIRETOS – CUSTOS INDIRETOS**

Tabela 1 - Intervalo de Confiaça: 80%

Limite Inferior R\$/m <sup>2</sup>	Valor médio R\$/m <sup>2</sup>	Limite Superior R\$/m <sup>2</sup>
R\$ 180,73	R\$ 193,97	R\$ 208,19
6,83%		7,33%

DISCRIMINAÇÃO	ÁREAS (m <sup>2</sup> )	PORCENTAGEM
<b>Total de Lortes Residenciais (490)</b>	<b>122.500,00</b>	<b>70,442%</b>
Sistema Viário / APM	51.401,87	29,558%
<b>ÁREA DE PROJETO</b>	<b>173.901,866</b>	<b>100%</b>

CUSTO DE URBANIZAÇÃO (R\$ POR MIL m<sup>2</sup> DE ÁREA ÚTIL),  
REVISTA CONSTRUÇÃO, EDITORA PINI

Base: 08/2019

Serviços de topografia	R\$ 1.758,94
Projetos e Aprovações	R\$ 250,00
Terraplenagem leve	R\$ 1.207,87
Terraplenagem média	R\$ 3.177,63
Terraplenagem pesada	R\$ 8.102,14
Rede de água potável	R\$ 7.399,10
Rede de esgoto	R\$ 16.123,96
Drenagem de águas pluviais - galerias	R\$ 6.415,56
Guias e sarjetas	R\$ 5.160,29
Pavimentação	R\$ 14.046,02
Rede de iluminação pública	R\$ 2.443,79



### **TABELAS E FERRAMENTAS PARA O MÉTODO INVOLUTIVO**

CUSTO DE URBANIZAÇÃO (R\$ POR MIL m2 DE ÁREA ÚTIL), REVISTA  
CONSTRUÇÃO, EDITORA PINI

**ATUALIZADO PARA Novembro/2023 - INCC ACUMULADO 41,11%**

Serviços de topografia	R\$	2.482,10
Projetos e Aprovações	R\$	352,78
Terraplenagem leve	R\$	1.704,46
Terraplenagem média	R\$	4.484,06
Terraplenagem pesada	R\$	11.433,19
Rede de água potável	R\$	10.441,11
Rede de esgoto	R\$	22.753,03
Drenagem de águas pluviais - galerias	R\$	9.053,20
Guias e sarjetas	R\$	7.281,85
Pavimentação	R\$	19.820,79
Rede de iluminação pública	R\$	3.448,51

Área total da gleba (m2)	173.901,866
Área do lote padrão RESIDENCIAL (m2)	250,00
Nº de lotes	<b>490,00</b>

#### **RECEITA**

<b>Valor unitário do lote padrão RESIDENCIAL (R\$/m2)</b>	<b>R\$ 193,97</b>
Valor de cada lote RESIDENCIAL (R\$)	R\$ 48.492,50
<b>TOTAL DA RECEITA (R\$)</b>	<b>R\$ 23.761.325,00</b>

#### **CUSTOS DIRETOS**

Área total útil (m2)	122.500,00
Serviços de topografia (R\$)	R\$ 304.056,80
Projetos e Aprovações	R\$ 43.215,91
Terraplenagem leve (R\$)	R\$ -
Terraplenagem média (R\$)	R\$ 1.400.565,55
Terraplenagem pesada (R\$)	R\$ -
Rede de água potável (R\$)	R\$ 1.279.035,48
Rede de esgoto (R\$)	R\$ 2.787.246,68
Drenagem de águas pluviais - galerias	R\$ 1.109.017,16
Guias e sarjetas (R\$)	R\$ 892.026,60
Pavimentação (R\$)	R\$ 2.428.046,38
Rede de iluminação pública (R\$)	R\$ 422.442,48
<b>Total (R\$) CUSTOS DIRETOS</b>	<b>R\$ 10.665.653,03</b>

#### **CUSTOS INDIRETOS**

a - Corretagem e demais despesas comerciais (compra / venda) = 5,00%	R\$ 1.188.066,25
b – Lucro do empreendimento = 25,00%	R\$ 5.940.331,25
c – Despesas financeiras - taxa de juros de remuneração do capital investido = 1,00 % a.m sobre os custos diretos	R\$ 1.279.878,36
<b>Total (R\$) CUSTOS INDIRETOS</b>	<b>R\$ 8.408.275,86</b>

**TOTAL CUSTOS DIRETOS E INDIRETOS R\$ 19.073.928,90**

**VALOR BRUTO DA GLEBA (R\$) R\$ 4.687.396,10**  
**VALOR UNITÁRIO BRUTO DA GLEBA (R\$/m2) R\$ 26,95**



### VALOR DO TERRENO (GLEBA)

	Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor Total (R\$)
<b>Limite Inferior (-15%)</b>	22,91	R\$ 3.984.286,69 ( três milhões e novecentos e oitenta e quatro mil e duzentos e oitenta e seis reais e sessenta e nove centavos)
<b>Valor Médio</b>	26,95	R\$ 4.687.396,10 (quatro milhões, seiscentos e oitenta e sete mil, trezentos e noventa e seis reais e dez centavos)
<b>Limite Superior (+15%)</b>	30,99	R\$ 5.390.505,52 (cinco milhões e trezentos e noventa mil e quinhentos e cinco reais e cinquenta e dois centavos)

### 16. CONCLUSÃO:

Diante do exposto o imóvel com área do terreno de 173.901,866 m<sup>2</sup>, localizado na Chácara Coqueiros nº 1, final da rua 7, Vila Mutirão IV, Município de Mineiros/GO, é avaliado para pagamento à vista, tendo como referência a presente data em:

**R\$ 4.687.396,10 (quatro milhões, seiscentos e oitenta e sete mil, trezentos e noventa e seis reais e dez centavos).**

Sendo que a base adotada para sua determinação foi o valor de mercado, com análises de acordo com aspectos de localização, área, especificações e infraestrutura. Salienta-se que, o valor encontrado de avaliação reflete seu preço mercadológico na data ponderada.

### 17. 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 avaliador não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação, não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo e tampouco dela aufere qualquer vantagem;



- As informações prestadas por terceiros foram tomadas como verdadeiras, confiáveis e de boa fé;
- 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;
- Devido à necessidade de estabelecer um convênio entre a Secretaria de Estado da Administração – SEAD e o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de Goiás – CREA-GO para o pagamento de taxa reduzida para a emissão de Anotações de Responsabilidade Técnica – ARTs por profissionais pertencentes ao quadro técnico da SEAD, conforme solicitado via Processo Sei nº 202300005029661, não estão sendo emitidas ARTs enquanto a situação não seja regularizada. A taxa reduzida à qual SEAD tinha acesso foi suspensa e a emissão de ARTs retornará assim que o convênio com o CREA-GO seja estabelecido;

#### **18. ANEXOS:**

- **ANEXO I:** Planilhas do modelo de inferência estatística;
- **ANEXO II:** Lote Paradigma - Tabela de Fundamentação e Precisão– NBR 14653-2 (Tratamento de Fatores);
- **ANEXO III:** Gleba Bruta - Tabela de Fundamentação – NBR 14653-2 (Método Involutivo);
- **ANEXO IV:** Caracterização dos Imóveis Pesquisados
- **ANEXO V:** Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando;
- **ANEXO VI:** Relatório Fotográfico dos Imóveis Pesquisados (Dados de Mercado);
- **ANEXO VII:** Certidão de Matrícula do Imóvel;
- **ANEXO VIII:** Boletim de Informações Cadastrais do Imóvel;
- **ANEXO IX:** ART.

Goiânia, 27 de novembro de 2023.

Engº Civil Eduardo Ferreira de Andrade

CREA 1018627944/D-GO



## Valor Corrigido pelo Fator Oferta – 10%

PESQUISA	VALOR UNITÁRIO m <sup>2</sup> (R\$/m <sup>2</sup> )	VALOR UNITÁRIO m <sup>2</sup> (R\$/m <sup>2</sup> ) VALOR AJUSTADO - 10 %
1	R\$ 369,33	R\$ 332,40
2	R\$ 250,00	R\$ 225,00
3	R\$ 220,00	R\$ 198,00
4	R\$ 260,00	R\$ 234,00
5	R\$ 233,33	R\$ 210,00
6	R\$ 280,00	R\$ 252,00
7	R\$ 300,30	R\$ 270,27
8	R\$ 406,17	R\$ 365,55
9	R\$ 2.626,97	R\$ 2.364,27
10	R\$ 1.956,52	R\$ 1.760,87
11	R\$ 694,44	R\$ 625,00
12	R\$ 112,00	R\$ 100,80
13	R\$ 818,00	R\$ 736,20
14	R\$ 437,96	R\$ 394,16
15	R\$ 916,67	R\$ 825,00
16	R\$ 292,68	R\$ 263,41
17	R\$ 448,98	R\$ 404,08
18	R\$ 260,00	R\$ 234,00
19	R\$ 200,00	R\$ 180,00
20	R\$ 240,00	R\$ 216,00
21	R\$ 823,97	R\$ 741,57
22	R\$ 400,00	R\$ 360,00
23	R\$ 348,67	R\$ 313,80
24	R\$ 300,00	R\$ 270,00
25	R\$ 375,00	R\$ 337,50
26	R\$ 300,00	R\$ 270,00
27	R\$ 216,67	R\$ 195,00
28	R\$ 800,00	R\$ 720,00
29	R\$ 466,67	R\$ 420,00
30	R\$ 361,11	R\$ 325,00
31	R\$ 1.117,74	R\$ 1.005,97
32	R\$ 580,65	R\$ 522,58
33	R\$ 347,22	R\$ 312,50
34	R\$ 655,27	R\$ 589,74
35	R\$ 1.002,59	R\$ 902,33
36	R\$ 253,62	R\$ 228,26
37	R\$ 280,00	R\$ 252,00
38	R\$ 283,33	R\$ 255,00
39	R\$ 361,11	R\$ 325,00
40	R\$ 208,33	R\$ 187,50
41	R\$ 1.851,85	R\$ 1.666,67
42	R\$ 512,82	R\$ 461,54
43	R\$ 759,49	R\$ 683,54
44	R\$ 199,20	R\$ 179,28
45	R\$ 797,87	R\$ 718,09
46	R\$ 183,33	R\$ 165,00
47	R\$ 634,48	R\$ 571,03
48	R\$ 1.003,58	R\$ 903,22
49	R\$ 833,33	R\$ 750,00
50	R\$ 247,40	R\$ 222,66
51	R\$ 761,90	R\$ 685,71
52	R\$ 857,14	R\$ 771,43





## Anexo I: Relatório Estatístico – Regressão Linear

- **Data de Referência**

### Modelo do SisDEA

Autor: EDUARDO F. DE ANDRADE  
Modelo: ÁREA PRODAGO - MORRINHOS/GO  
Data de criação: 24/11/2023  
Área de concentração: Avaliação de Bens  
Tipologia em estudo: Lotes

Descrição do modelo:

Avaliação para Alienação de imóvel pertencente a PRODAGO

- **Informações Complementares**

Dados do modelo:	52
Dados utilizados:	33
Variáveis do modelo:	4
Variáveis utilizadas:	4

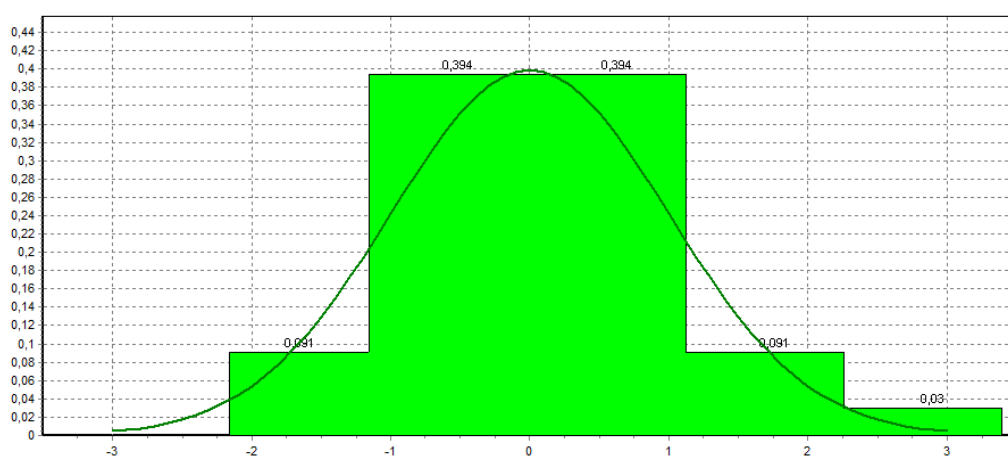
- **Estatística**

	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,945663943	0,918095584
Coef. de determinação	0,894280292	0,842899501
Desvio padrão	0,182978798	91,29759283

Normalidade: [ 75, 90, 96]

- **Normalidade dos resíduos**

	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%





- **Resultado do modelo de regressão**

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coefficiente	t	Sig(%)	transf
Área total	605,15	150,00	2.283,32	0,00	-2,79	0,93	x
Frente	17,26	6,00	52,00	-4,37	-2,95	0,62	1/x
FC	3,00	2,00	4,00	0,56	14,51	0,01	x
Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> -10%)	5,92	5,11	6,72	4,68	22,70	0,01	ln(y)

Análise da Variância				
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	8,213291625	3	2,737763875	81,77008511
Não explicada	0,970955971	29	0,03348124	
Total	9,184247596	32		

- **Outliers do modelo de regressão**

Quantidade de outliers	1
% de outliers	3,03%

- **Equação de regressão**

Equação Regressão:

$$\ln(\text{Valor unitário (R\$/m}^2 \text{ -10\%)}) = +4,677253203 - 0,0002278172126 * \text{Área total} - 4,368154743 / \text{Frente} + 0,5588615883 * \text{FC}$$

- **Função estimativa (moda)**

Função Estimativa:

$$\text{Valor unitário (R\$/m}^2 \text{ -10\%)} = e^{(+4,677253203 - 0,0002278172126 * \text{Área total} - 4,368154743 / \text{Frente} + 0,5588615883 * \text{FC})}$$

- **Correlações – isoladas**

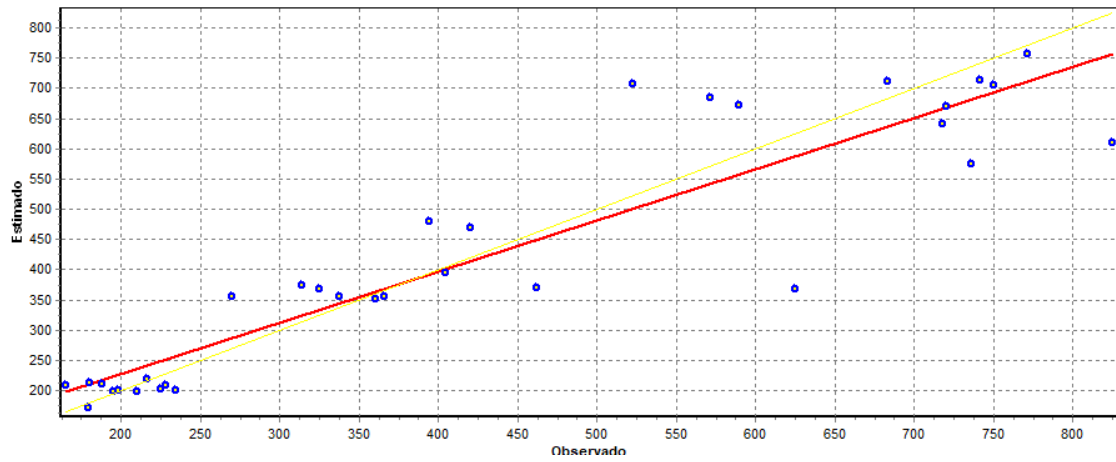
Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	y
	Área total	x	x1	0	-0,71	0,14	0,07
	Frente	1/x	x2	-0,71	0	-0,23	-0,30
	FC	x	x3	0,14	-0,23	0	0,93
	Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> -10%)	ln(y)	y	0,07	-0,30	0,93	0

- **Correlações – influência**

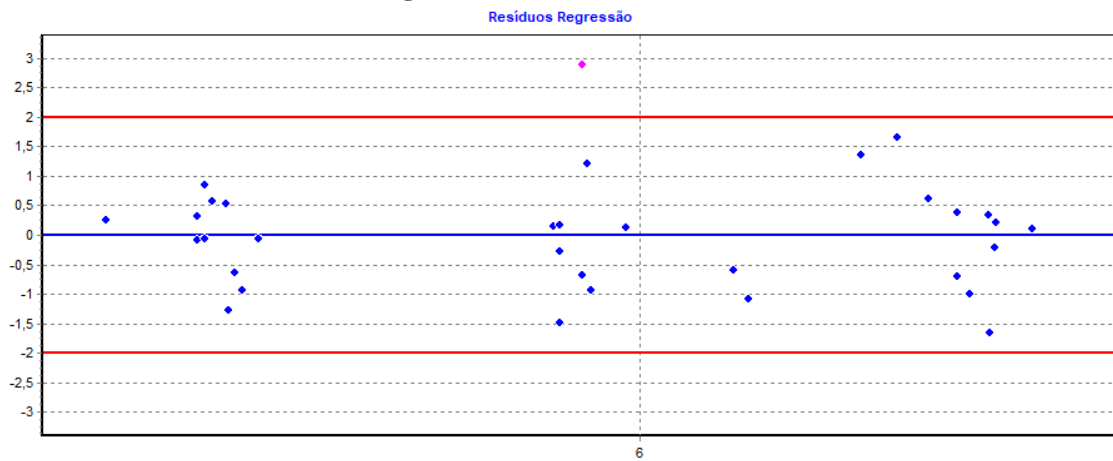
Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	y
	Área total	x	x1	0	0,77	0,42	0,46
	Frente	1/x	x2	0,77	0	0,39	0,48
	FC	x	x3	0,42	0,39	0	0,94
	Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> -10%)	ln(y)	y	0,46	0,48	0,94	0



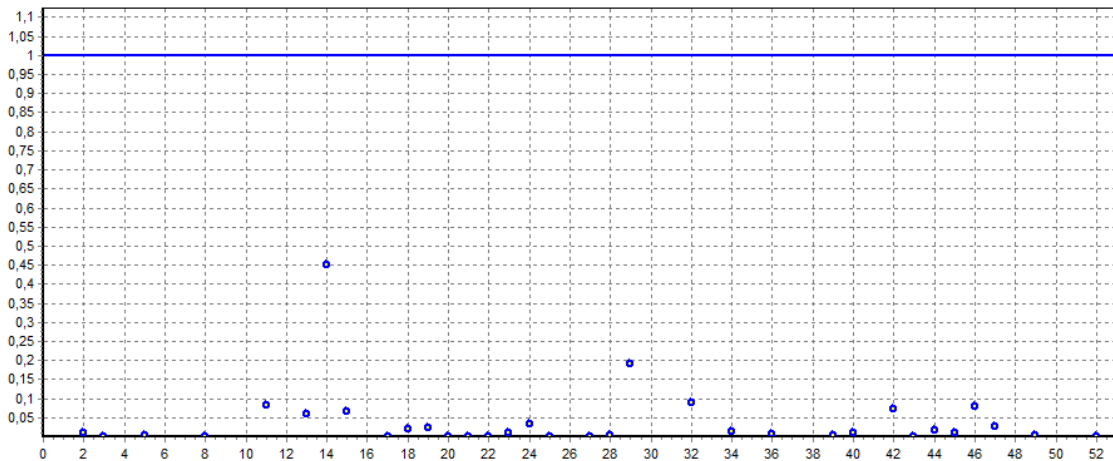
- **Gráfico de Aderência – Regressão Linear**



- **Gráfico de Resíduos – Regressão Linear**



- **Distância de Cook**





- **Resíduo Relativo**

Foram verificados resíduos acima de 50%, que são representativos ao modelo, e por isso, mantidos.

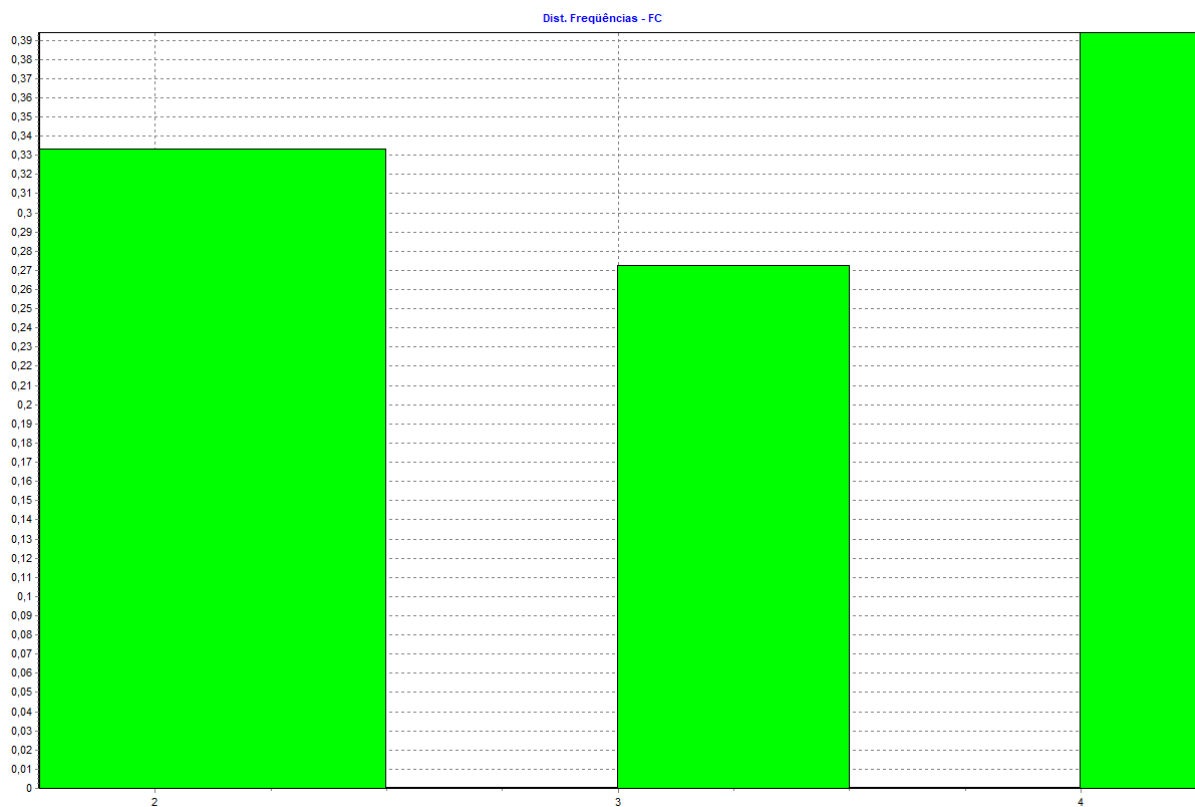
Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo
11	625,00	367,90	257,10	41,14%
32	522,58	707,27	-184,69	-35,34%
24	270,00	354,77	-84,77	-31,39%
46	165,00	208,43	-43,43	-26,32%
15	825,00	609,11	215,89	26,17%
13	736,20	574,72	161,48	21,93%
14	394,16	480,16	-86,00	-21,82%
47	571,03	684,62	-113,59	-19,89%
42	461,54	370,35	91,19	19,76%
23	313,80	372,96	-59,16	-18,85%
19	180,00	213,28	-33,28	-18,49%
18	234,00	200,58	33,42	14,28%
34	589,74	671,27	-81,53	-13,82%
39	325,00	367,90	-42,90	-13,20%
40	187,50	210,39	-22,89	-12,21%
29	420,00	468,95	-48,95	-11,66%
45	718,09	641,00	77,09	10,74%
2	225,00	202,88	22,12	9,83%
36	228,26	207,47	20,79	9,11%
28	720,00	670,53	49,47	6,87%
49	750,00	704,58	45,42	6,06%
5	210,00	198,31	11,69	5,57%
25	337,50	354,77	-17,27	-5,12%
44	179,28	171,37	7,91	4,41%
43	683,54	711,86	-28,32	-4,14%
21	741,57	713,54	28,03	3,78%
8	365,55	354,77	10,78	2,95%
22	360,00	350,75	9,25	2,57%
17	404,08	394,53	9,55	2,36%
52	771,43	756,29	15,14	1,96%
27	195,00	198,31	-3,31	-1,70%
3	198,00	200,58	-2,58	-1,30%
20	216,00	218,71	-2,71	-1,25%



- **Teste de micronumerosidade – Regressão Linear**

- **FC**

Classe	Intervalo de Classe	Freq. Abso...	Freq. Rela...	Freq. Acu...
1	1,75 - 2,25	11	33%	33%
2	2,25 - 2,75	0	0%	33%
3	2,75 - 3,25	9	27%	61%
4	3,25 - 3,75	0	0%	61%
5	3,75 - 4,25	13	39%	100%





## Anexo II: Lote Paradigma - Tabela de Fundamentação e Precisão– NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
<b>Grau de Fundamentação do Laudo</b>				<b>II</b>



### **Anexo III: Gleba Bruta - Tabela de Fundamentação – NBR 14653-2** **(Método Involutivo)**

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Nível de detalhamento do projeto	Anteprojeto ou projeto básico	Estudo preliminar	Aproveitamento, ocupação e usos presumidos	1
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	No mínimo Grau II de fundamentação no método comparativo	Grau I de fundamentação no método comparativo	Estimativa	3
3	Estimativa dos custos de produção	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
4	Prazos	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados	1
5	Taxas	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	Justificadas	Arbitradas	1
6	Modelo	Dinâmico com fluxo de caixa	Dinâmico com equações predefinidas	Estático	1
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e condutas	Da conjuntura	Sintéticos da conjuntura	1
8	Cenários	Mínimo de 3	2	1	1
9	Análises de sensibilidade do modelo	Simulações com discussão do comportamento do modelo	Simulações com identificação das variáveis mais significativas	Sem simulação	1

Graus	III	II	I	
Pontos Mínimos	22	13	9	12
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 6, 7 e 8, com demais no mínimo no Grau II	2, 6, 7 e 8, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I	

Grau de Fundamentação do Laudo	I
--------------------------------	---



## Anexo IV: Caracterização dos Imóveis Pesquisados

Da...	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Fonte	Endereço	Área total	Frete	* Profundidade	* Topografia	* Esquina	FC	* Valor total	Valor unitário...
1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	httos://www....	Rua SB-14. QD 42. LT 31. Solar B...	200.00	10.00	20.00	3	1	2	369.33	332.40
2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	httos://www....	Rua BV 21. Quadra 24. Lote 22. R...	200.00	10.00	20.00	3	1	2	250.00	225.00
3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	httos://www....	Rua Dona Maria Severiana. Qd. X...	250.00	10.00	25.00	2	1	2	220.00	198.00
4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	httos://www....	Avenida Antônio Messias Vilela	250.00	10.00	25.00	2	1	2	260.00	234.00
5	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	httos://www....	Rua Rio São Francisco	300.00	10.00	30.00	2	1	2	233.33	210.00
6	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	httos://www....	Rua C-18. QD 43. LT 08 - Residen...	250.00	10.00	25.00	3	2	2	280.00	252.00
7	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	httos://www....	Residencial Morada do Sol	333.00	10.00	33.30	3	1	2	300.30	270.27
8	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	httos://go.olx...	Rua SP 2. Quadra 22. Loteamento...	200.00	10.00	20.00	3	2	3	406.17	365.55
9	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	httos://www....	Rua Elias C. Machado. Esquina c...	1.142.00	24.50	46.61	3	2	5	2.626.97	2.364.27
10	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	httos://www....	Avenida Ino Rezende (Av. Coqueir...	2.300.00	60.00	38.33	3	2	4	1.956.52	1.760.87
11	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	httos://www....	Rua Abade Bendram. esquina co...	360.00	12.00	30.00	3	2	3	694.44	625.00
12	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	httos://www....	GO 341. Km 2.5. Bairro Popular	25.000.00	120.00	208.33	2	1	2	112.00	100.80
13	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	httos://www....	Rua 14. número 37. Quadra 30. C...	978.00	13.00	75.23	3	1	4	818.00	736.20
14	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	httos://www....	Rua 18. Qd 05. Lt 09. número 21. ...	2.283.32	20.00	114.17	3	1	4	437.96	394.16
15	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	httos://www....	Av. Antonio Carlos Paniaao Qd: 01...	600.00	12.00	50.00	2	1	4	916.67	825.00
16	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	httos://www....	Rua SB-8. Quadra 68. Residencial...	205.00	12.50	16.40	3	1	2	292.68	263.41
17	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PEREIRA IM...	Rua Tocantins. esquina com Aven...	1.225.00	45.00	27.22	3	2	3	448.98	404.08
18	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gisele (64) 9...	Rua 8. Quadra 37. Lote 24. Coniu...	250.00	10.00	25.00	3	1	2	260.00	234.00
19	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cleidonado (...)	Rua Sebastião Vilela. esquina Rua...	300.00	12.00	25.00	3	2	2	200.00	180.00
20	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ALIANCA IM...	Rua Joaquim J. Vilela. Quadra 8. I...	250.00	12.47	20.05	2	1	2	240.00	216.00
21	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	VITOR IMOV...	AV. Joaquim Teodoro Martins. Qu...	267.00	15.51	18.36	2	1	4	823.97	741.57
22	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Evelin (64) 9...	Rua Ana Machado Fernandes. Qu...	250.00	10.00	25.00	3	1	3	400.00	360.00
23	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	José (64) 999...	Rua Araquaiá. equina com Rua A...	300.00	12.00	25.00	3	2	3	348.67	313.80
24	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	MAXUEL IM...	Rua Antonio C. Machado. Quadra ...	200.00	10.00	20.00	3	1	3	300.00	270.00
25	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Edealdo (64)...	Rua Pedro Mascari. Quadra 29. L...	200.00	10.00	20.00	2	1	3	375.00	337.50
26	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	MAXUEL IM...	Rua SB-14. QD 26. LT 28. Solar B...	200.00	10.00	20.00	2	1	2	300.00	270.00
27	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	MIGUEL IMO...	Rua SB-13. QD 11. LT 31. Solar B...	300.00	10.00	30.00	2	1	2	216.67	195.00
28	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ricardo (64) ...	Rua da Divisa. esquina com Rua ...	1.137.00	30.00	37.90	3	2	4	800.00	720.00
29	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gislaine (64) ...	Rua Isabel Camio de Mendonca. ...	150.00	6.00	25.00	3	1	4	466.67	420.00
30	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rosana (64) ...	Rua Elvira O. de Resende. Quadr...	360.00	12.00	30.00	2	1	4	361.11	325.00
31	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CLEUNI IMO...	Rua João Luiz de Moraes. com Av...	1.206.00	30.00	40.20	2	2	5	1.117.74	1.005.97
32	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ROGERIO I...	Rua dos Crisântemos. esquina co...	775.00	25.00	31.00	2	2	4	580.65	522.58
33	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ROGERIO I...	Rua das Azaleias. Quadra 2. Lote ...	1.872.00	24.00	78.00	1	1	4	347.22	312.50
34	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ANDRE MAI...	Rua Piero Della Francesca. Quad...	351.00	13.50	26.00	3	1	4	655.27	589.74
35	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	httos://www....	Avenida Ernesto Elias de Rezende...	1.546.00	63.00	24.54	3	2	5	1.002.59	902.33
36	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	httos://www....	Avenida Antônio Messias Vilela. es...	276.00	11.00	25.09	1	2	2	253.62	228.26





37	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	https://www....	Avenida Antonio Messias Vilela Qd...	250.00	12.47	20.05	2	1	2	280.00	252.00
38	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	https://www....	Avenida das Palmeiras Qd 30 Seto...	300.00	12.00	25.00	3	1	3	283.33	255.00
39	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	https://www....	Rua Dom Mathias Qd 10, Paroue ...	360.00	12.00	30.00	3	1	3	361.11	325.00
40	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	https://www....	Rua dos Corinos Qd 48 Setor Boa ...	360.00	12.00	30.00	3	1	2	208.33	187.50
41	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	https://www....	Rua Nove Qd 58 Centro	648.00	16.45	38.80	3	1	5	1.851.85	1.666.67
42	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	https://www....	Avenida Santos Dumont Qd 01 Se...	1.560.00	52.00	30.00	2	1	3	512.82	461.54
43	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	https://www....	Avenida 17 com Rua 22, Qd 06, S...	790.00	26.50	29.81	2	1	4	759.49	683.54
44	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	https://www....	Rua 31 Qd 01 Loteamento Santana	2.259.00	32.00	70.59	3	1	2	199.20	179.28
45	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	https://www....	Avenida A Qd B Vila Machado	376.00	12.00	31.50	3	1	4	797.87	718.09
46	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	https://www....	Rua Nove Qd 12 Bairro Popular	1.200.00	24.00	50.00	3	1	2	183.33	165.00
47	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	(64) 99240-4...	Rua Unaareti, esquina Rua Leon ...	362.50	14.50	25.00	2	2	4	634.48	571.03
48	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	BOM LUGAR...	Avenida Antônio Carlos Paniaao, 0...	11.459.00	130.00	88.15	2	1	5	1.003.58	903.22
49	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	BOM LUGAR...	Avenida Antônio Carlos Paniaao, 0...	600.00	20.00	30.00	1	1	4	833.33	750.00
50	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	IDEAL IMOV...	AV. Ino Resende, esquina AV. Joa...	36.379.00	90.00	404.21	2	2	4	247.40	222.66
51	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	WAGNER IM...	Avenida Joaquim Teodoro Martins...	2.100.00	60.00	35.00	2	2	4	761.90	685.71
52	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lais Peres (6...	Avenida das Campinas, esquina c...	700.00	35.00	20.00	3	2	4	857.14	771.43



## Anexo V: Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando





7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



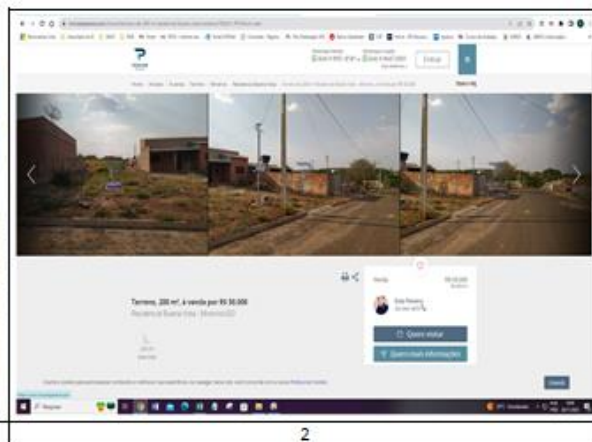
30



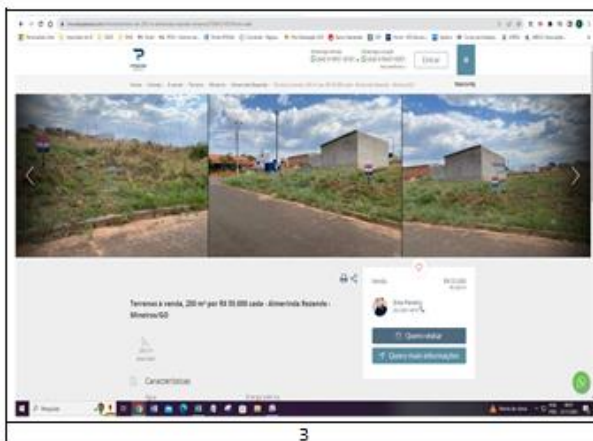
## Anexo VI: Relatório Fotográfico das Pesquisas



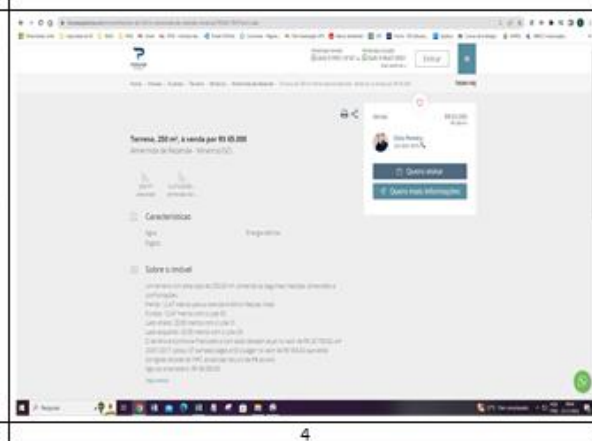
1



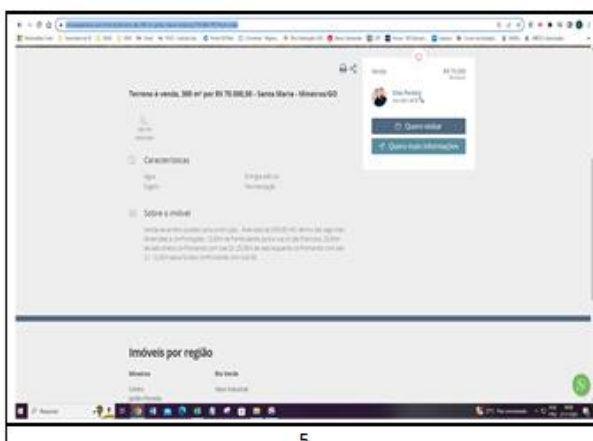
2



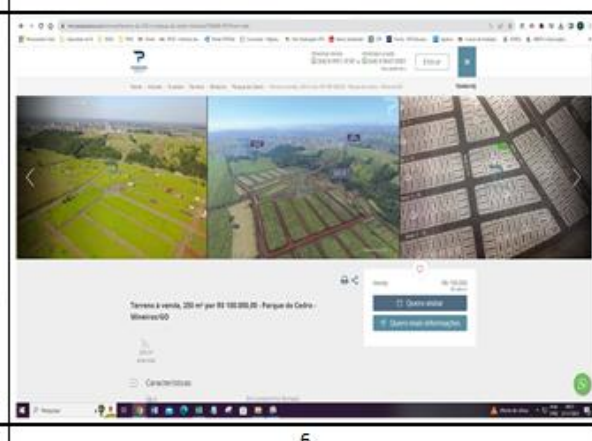
3



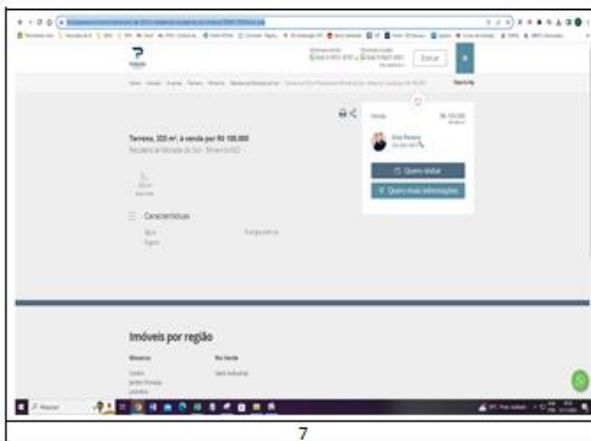
4



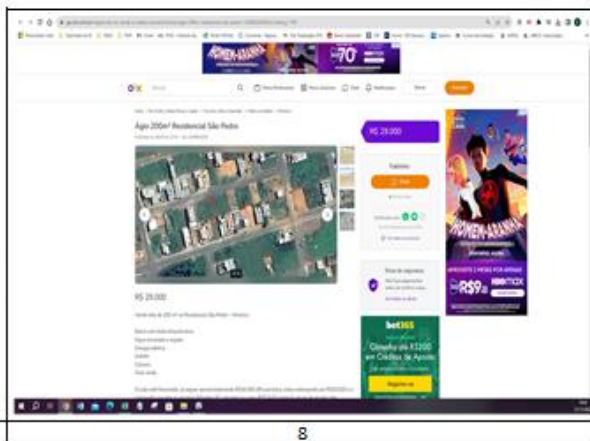
5



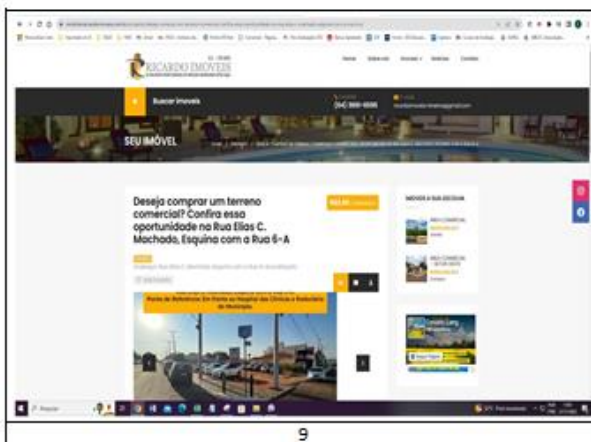
6



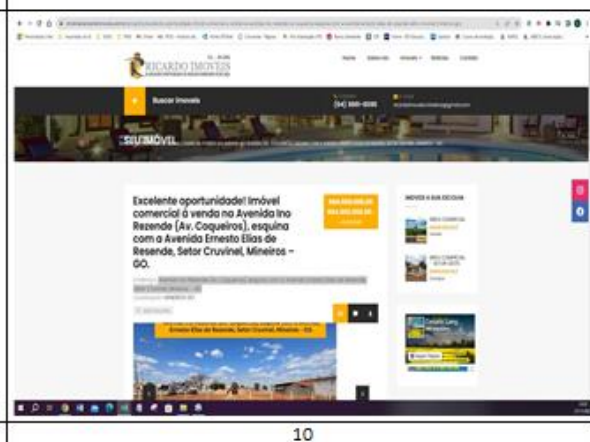
7



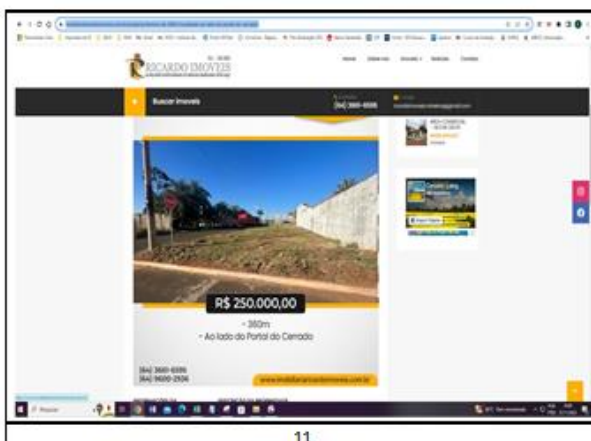
8



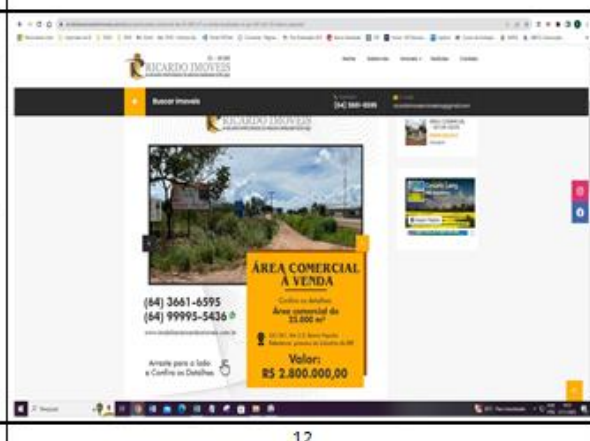
9



10

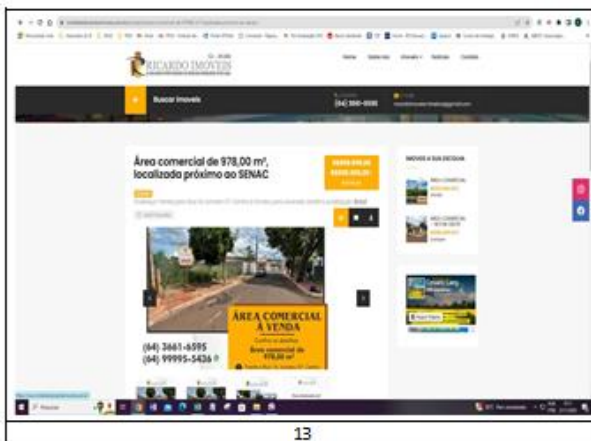


11

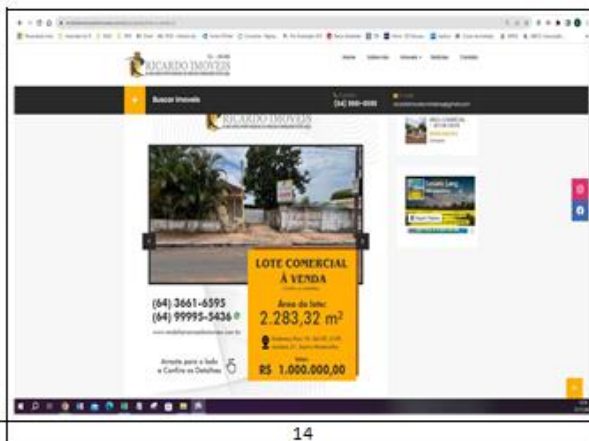


12

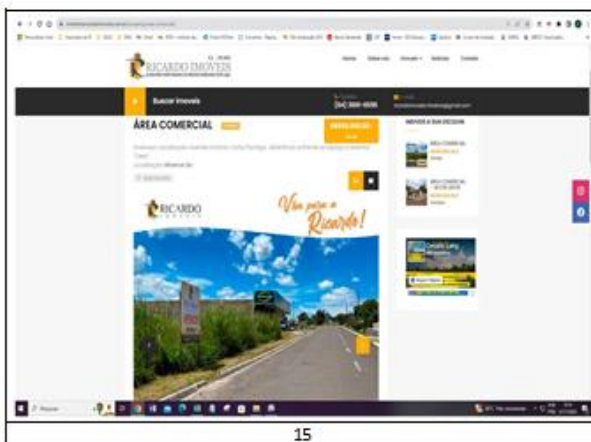




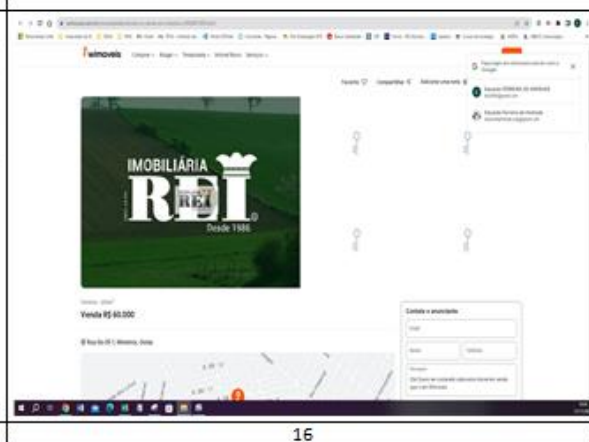
13



14



15



16



17



18



Latitude: -17.538185  
Longitude: -52.932914  
Elevação: 891.2123 m  
Precisão: 11.0 m  
Tempo: 23-11-2023 09:23

19



Latitude: -17.539418  
Longitude: -52.931999  
Elevação: 888.6513 m  
Precisão: 3.9 m  
Tempo: 23-11-2023 09:26

20



Latitude: -17.540614  
Longitude: -52.838163  
Elevação: 828.25111 m  
Precisão: 3.9 m  
Tempo: 23-11-2023 09:29

21



Latitude: -17.540644  
Longitude: -52.546622  
Altitude: 848.2319 m  
Precisão: 10.7 m  
Tempo: 23-11-2023 10:11

22



Latitude: -17.540743  
Longitude: -52.547267  
Elevação: 854.914 m  
Precisão: 6.9 m  
Tempo: 23-11-2023 10:14

23



Latitude: -17.540509  
Longitude: -52.547773  
Elevação: 825.3115 m  
Precisão: 4.3 m  
Tempo: 23-11-2023 10:19

24



25



26



27



28



29



30



31



32



33



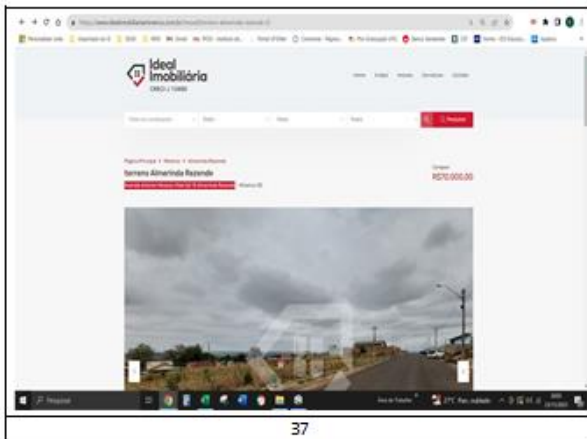
34



35



36



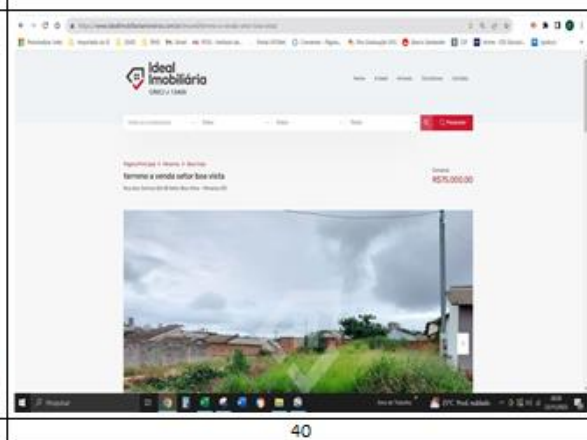
37



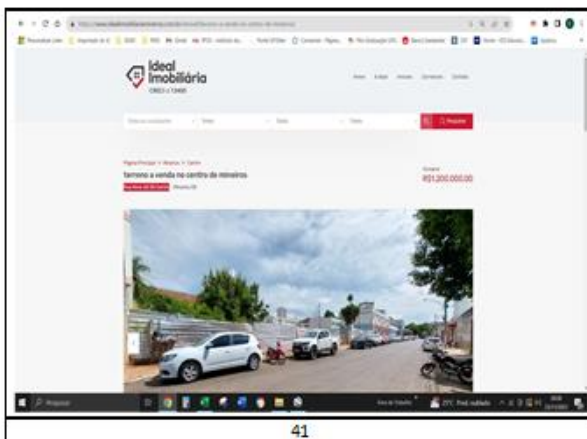
38



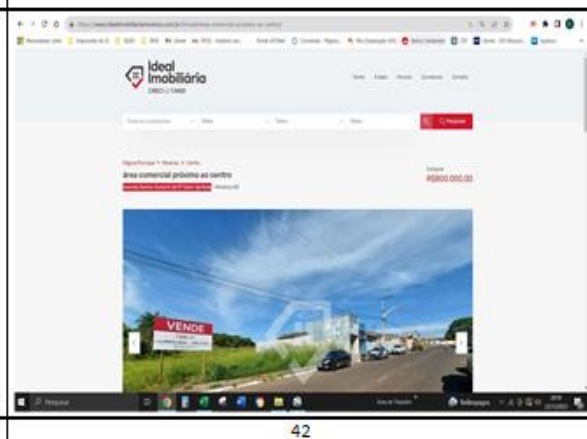
39



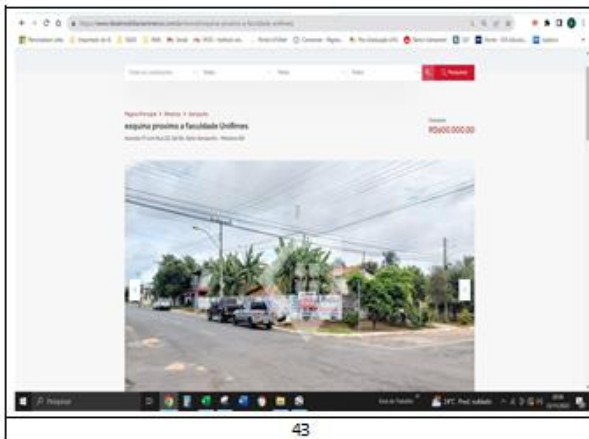
40



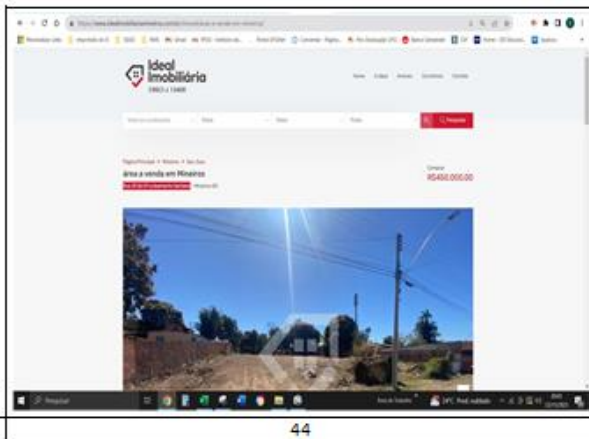
41



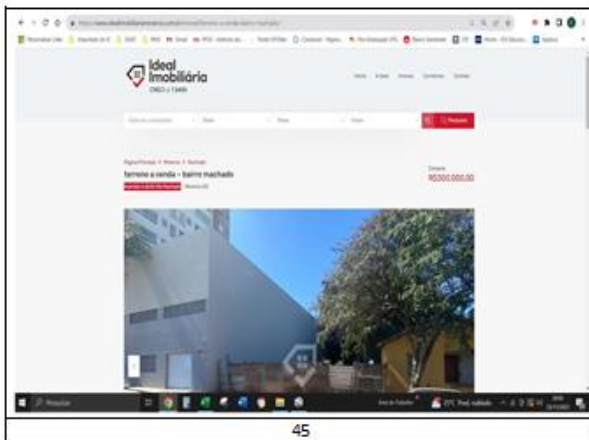
42



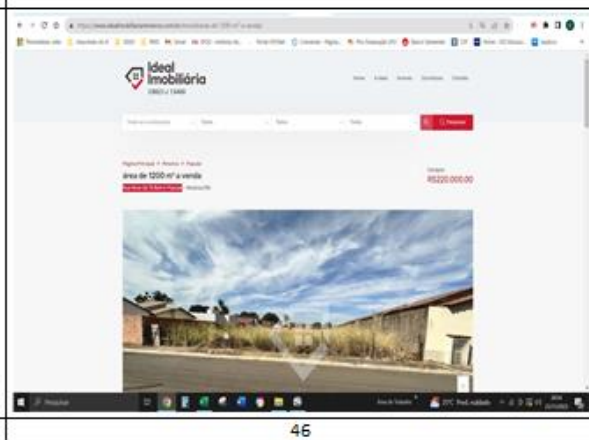
43



44



45



46



47



48



49



50



51



52



## Anexo VII: Certidão de Matrícula do Imóvel



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 ESTADO DE GOIÁS  
 COMARCA DE MINEIROS  
 1º TABELIONATO DE NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS  
 Rua 07, nº 121, Centro, CEP 75.830-068 – Fone/PABX (64) 3661-1027

### CERTIDÃO DE MATRÍCULA

O Bacharel Adriano Joaquim da Silva, Oficial Efetivo do 1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Mineiros, Estado de Goiás, na forma da Lei, etc...

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da matrícula nº 45.521, do Livro 02, datada de 24 de novembro de 2011, 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:** UMA ÁREA DE TERRAS medindo **173.901,866 m²**, situada na zona urbana deste Município e Comarca de Mineiros, Estado de Goiás, que assim se descreve e caracteriza: Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto M-1 localizado na confrontação entre as terras de Carlos Marciano de Oliveira e o Parque de Exposições de Mineiros e segue com azimute de 155°49'01" e distância de 145,052, até o vértice M-01A, deste, segue com azimute de 207°42'19" e distância de 315,334 m., até o vértice M-5, deste, segue com azimute de 267°57'19" e distância de 85,298 m., até o vértice M-6, segue com azimute de 278°08'06" e distância de 50,919 m, até o vértice M-7, deste, segue com azimute de 271°49'31" e distância de 131,13 m., até o vértice M-8, segue com azimute de 08°52'55" e distância de 24,342 m., até o vértice M-9, deste segue com azimute de 281°09'33" e distância de 240,849 m., até o vértice M-10 localizado entre o loteamento ALCIRA DE REZENDE e TERRAS DE JOAQUIM SEVERIANO TEODORO CARRIJO, deste segue confrontando com as TERRAS DE JOAQUIM SEVERIANO TEODORO CARRIJO com azimute de 46°07'24" e distância de 288,959 m., até o vértice M-11, localizado na divisa das TERRAS DE CARLOS MARCIANO DE OLIVEIRA, deste segue confrontando com TERRAS DE CARLOS MARCIANO DE OLIVEIRA com azimute de 46°07'24" e distância de 239,412 m., até o vértice M-12 deste, segue com azimute de 98°36'53" e distância de 211,634 m até o vértice M-1, ponto inicial da descrição deste perímetro. Tudo conforme mapa e memorial descritivo elaborados pelo Técnico em Agrimensura Pablo Wilker Alves de Moraes Silveira, CREA-GO 1017515557D-GO, ART nº 1020210242616.-

**PROPRIETÁRIA:** EMPRESA ESTADUAL DE PROCESSAMENTO DE DADOS DE GOIÁS - PRODAGO, pessoa jurídica, constituída sob forma de Empresa Pública, inscrita no CNPJ nº 24.812.554/0001-51, com sede em Goiânia-GO, na Avenida Goiás, nº305, Ed. Visconde de Mauá, 3º ao 13º andares.-

**REGISTRO ANTERIOR:** Este imóvel é resultado de desmembramento da matrícula anterior nº 30.381 deste CRI, conforme requerimento formulado pelo Município de Mineiros em 25.08.2021, e segundo consta do processo administrativo para o programa de regularização fundiária do Município de Mineiros sob o nº 2021010403, e ainda com fundamento no art. 46, § 3º da Lei Federal nº 13.465/2017.-

Protocolo nº 141.934, de 09 de novembro de 2021.

O Oficial. Adriano Joaquim da Silva.

Emol.: ato gratuito.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash a81287ca-0571-40db-b12b-0665e83af6ce

ONR

www.registradores.onr.org.br

Saacs  
 Serviço de Atendimento  
 Eletrônico Compartilhado

Saacs

Este documento foi assinado digitalmente por VALERIA FERREIRA FERNANDES - 15/08/2022 17:34





ajs/ajs

**AV-1/45.521.** Em 25 de novembro de 2021. **CONSTRUÇÃO.-**

Conforme se verifica da averbação nº AV-1 da matrícula anterior nº 30.381 deste CRI, procedo a presente averbação para fazer constar que na área acima descrita encontra-se edificada UMA CADA DE MORADA, construída de material, coberta de telhas francesas, piso cimentado, com a área construída de 69,00 m², contendo: sala, cozinha, três quartos, banheiro com instalação sanitária completa, água encanada, despejo, área de serviços, luz elétrica.-

O Oficial. Adriano Joaquim da Silva.

ajs/ajs

**AV-2/45.521.** Em 25 de novembro de 2021. **CONSTRUÇÃO.-**

Conforme se verifica da averbação nº AV-2 da matrícula anterior nº 30.381 deste CRI, procedo a presente averbação para fazer constar que na área acima descrita encontra-se edificada UMA CADA DE MORADA, construída de lajotas de cimentos, telhas eternit, piso cimentado, contendo sala, cozinha, dois quartos, área de serviços, banheiro c/ instalação sanitária completa, água encanada, com área construída de 35,00 m².-

O Oficial. Adriano Joaquim da Silva.

**AV-3/45.521.** Em 25 de novembro de 2021. **BENFEITORIA.-**

Conforme se verifica da averbação nº AV-3 da matrícula anterior nº 30.381 deste CRI, procedo a presente averbação para fazer constar que sobre o imóvel objeto da presente matrícula possui as seguintes benfeitorias: curral com seis repartimentos de aroeira cerrada, tronco seringa, três cochos cobertos, capineira, casa de galinha, garagem, chiqueiro, mata-burro, tanques cimentados para aguada, cada do triturador com duas repartições, quintal cercado de postes de aroeira e arame, plantado de árvores frutíferas.-

O Oficial. Adriano Joaquim da Silva.


ajs/ajs

**AV-4/45.521.** Em 25 de novembro de 2021. **CONSTRUÇÃO.-**

Conforme se verifica da averbação nº AV-4 da matrícula anterior nº 30.381 deste CRI, procedo a presente averbação para fazer constar que na área acima descrita encontra-se edificada UMA CASA contendo: varanda, almoxarifado, despejo, paiol.-

O Oficial. Adriano Joaquim da Silva.

ajs/ajs



**PODER JUDICIÁRIO DE GOIÁS**  
Emol.: R\$ 62,87 Fundos(40%) R\$ 13,43  
ISS(3%): R\$ 1,9 Taxa Juc.: R\$ 17,42  
Total: R\$ 95,62  
Selo Eletrônico de Fiscalização  
01762208113268026800203



Consulte este selo em:  
<https://see.tjgo.jus.br/buscas>

O referido é verdade e dou fé.  
Mineiros, 15 de agosto de 2022.

(Documento assinado de forma digital)  
**Valéria Ferreira Fernandes**  
Escrevente

\*Certidão é válida por 30 (trinta) dias, nos termos do inciso IV, art. 1º do Decreto 93.240 de 09.09.1986.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash a81287ca-0571-40db-b12b-0665e83a9cee

www.registradores.onr.org.br  
Certidão emitida pelo SREI  
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado  
saec

Este documento foi assinado digitalmente por VALÉRIA FERREIRA FERNANDES - 15/08/2022 17:34



## Anexo VIII: Boletim de Informações Cadastrais do Imóvel



### PREFEITURA MUNICIPAL DE MINEIROS

#### DADOS DO IMÓVEL

CCI: 43334 Box:  
 Distrito: MINEIROS Casa:  
 Setor: RESIDENCIAL D. ALCIRA RESENDE Qd. inscrição: 00210 Lt. 00002 Unid.: 1 Zona: 12  
 Lograd.: AVENIDA PERIMETRAL Nr.: Bairro: RESIDENCIAL DONA ALCIRA DE  
 Complem.: AREA I Lote:  
 Edifício: Conjunto: Bloco: Apto.:

#### DADOS DO PROPRIETÁRIO

CCP: 26352  
 Proprietário: EMPRESA ESTADUAL DE PROC DE DADOS DE GOIAS CPF/CNPJ:24.812.554/0001-51  
 Bairro: Logra:  
 Qd.: Lt.: Nr.: 2535 Complem.:  
 Apto.: Bl.: Edifício:  
 CCP-NOME % DATA INICIO DATA FIM TIPO

#### MEDIDAS DO IMÓVEL

Testada Principal: 240.84 Total Area Edificada: 320.60 Area do Lote:173901.86  
 Qtde de 0 Fração Ideal: 0.00000 Valor M2:29.42  
 Área Edif. da Unid.: 320.60 Valor Venal: 5333908.97 Qtde de Unidade Lote:1

#### INFORMAÇÕES DO IMÓVEL E SERVIÇOS

##### CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

PROPRIEDADE ----- ESTADUAL  
 SITUAÇÃO ----- TODA QUADRA  
 TOPOGRAFIA ----- DECLIVE  
 NÍVEL ----- ABAIXO  
 SOLO ----- NORMAL  
 INFORM O USO-1 ----- ATIV. PÚBLICA  
 FORMA USO ----- PRÓPRIO  
 INF.EDIFICACÇES -----  
 TIPO ----- CASA 1 SOBRADO  
 POSIÇÃO ----- ISOLADA  
 ESTRUTURA ----- ALVENARIA  
 ESQUADRIAS ----- FERRO  
 PISO ----- CIMENTO  
 FORRO ----- SEM  
 INST. ELÉTRICA ----- SEM-EMBUITADA  
 INST. SANITÁRIA ----- MAIS DE UMA  
 REV. INTERNO ----- REBOCO  
 ACAB. INTERNO ----- PINT. SIMPLES  
 REV. EXTERNO ----- REBOCO  
 ACAB. EXTERNO ----- PINT. SIMPLES  
 COBERTURA ----- TELHA DE BARRO  
 CONSERVAÇÃO ----- REGULAR  
 ÁGUA ----- HIDRÔMETRO  
 ESGOTO ----- REDE PÚBLICA  
 OCUPAÇÃO ----- EDIFICADO  
 FECHO ----- CERCADO  
 PASSEIO ----- COM CALÇADA  
 NR DE PAVIMENTO -----  
 LOC. DA UNIDADE -----  
 NR. ELEVADORES -----  
 VAGAS COBERTAS -----  
 VAGAS DESCOBERT -----  
 GARAGENS -----  
 IMUNE ----- NAO  
 INATIVO -----  
 ZONA TERRITORIAL ----- ZONA TERRITORIAL 1

##### SERVIÇOS DO LOGRADOURO

LIMP. RUAS  
 COL. LIXO  
 ILUM. PUB.  
 ESGOTO  
 ÁGUA  
 TELEFONE  
 G. PLUV.  
 M. FIO  
 R. ELET.

#### INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Data de Cadastro::

Última Alteração:



## **Anexo IX: ART**

Devido à necessidade de estabelecer um convênio entre a Secretaria de Estado da Administração – SEAD e o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de Goiás – CREA-GO para o pagamento de taxa reduzida para a emissão de Anotações de Responsabilidade Técnica – ARTs por profissionais pertencentes ao quadro técnico da SEAD, conforme solicitado via Processo Sei nº 202300005029661, não estão sendo emitidas ARTs enquanto a situação não seja regularizada. A taxa reduzida à qual SEAD tinha acesso foi suspensa e a emissão de ARTs retornará assim que o convênio com o CREA-GO seja estabelecido.