



Gabinete do Prefeito

OFÍCIO nº: 178/2022

Aruanã (GO), 7 de novembro de 2022.

*À Sua Excelência o Senhor
Ver. Wedson Batista Campos
DD. Presidente da Câmara de Vereadores
Nesta*

Câmara Municipal de Aruanã	
Protocolo n.º	1521 / 2022
Horas:	15:47
Aruanã-GO	07 / 11 / 2022
	
Assinatura do Responsável	

Assunto: Encaminha Projeto de Lei.

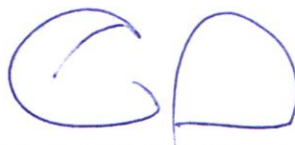
Exmo. Sr. Presidente,

Encaminho a Vossa Excelência, com as devidas justificativas, Projeto de Lei que dispõe sobre a autorização para permuta de imóveis no âmbito de nosso Município.

Na oportunidade, renovamos nossos votos da mais alta estima e consideração.

Atenciosamente,

Gabinete do Prefeito Municipal.



HERMANO DE CARVALHO
Prefeito

PROJETO DE LEI Nº ____/2022,

DE 7 DE NOVEMBRO DE 2022

“Autoriza a permuta de imóveis na forma que especifica e dá outras providências”.

A CÂMARA MUNICIPAL DE ARUANÃ, Estado de Goiás, no uso da competência e atribuições que lhe conferem a Constituição da República, a Constituição do Estado de Goiás e a Lei Orgânica do Município, **APROVA** e o **PREFEITO MUNICIPAL SANCIONA** a seguinte lei

Art. 1º. Esta Lei dispõe sobre autorização para permuta de imóvel do patrimônio público do Município de Aruanã/GO com imóvel particular na forma em que especifica.

Art. 2º. Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a permutar os seguintes imóveis de propriedade do Município de Aruanã/GO:

I - Uma área de terra denominada “AREA-01-A” situada de frente para a Rua Bororos do Loteamento denominado “Setor Encontro dos Rios”, desta urbe, com 2.520,00m² (dois mil, quinhentos e vinte metros quadrados), a ser desmembrada da matrícula nº 3.926 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Aruanã/GO, avaliada em R\$ 454.000,00 (quatrocentos e cinquenta e quatro mil reais), com as seguintes características:

a) *Começa no marco M-01 cravado na margem da Rua Bororos; Daí segue margeando a referida rua com azimute 94°38'45” e distância de 34,00 metros até o marco M-02, cravado na confrontação da Rua Peri; segue agora margeando a referida Rua com o azimute 166°47'40” e distância de 58,90 metros até o marco M-03 cravado nas proximidades da Rua Abaete; daí segue confrontado com a área remanescente denominada Area 01 de propriedade da Prefeitura Municipal de Aruanã com azimute 211°47'40” e distância de 7,07 metros, até o marco M-04; segue agora no rumo de uma represa artificial e confrontado com a área remanescente com o azimute 256°47'40” e distância de 31,45 metros até o marco M-05 cravado dentro da referida represa artificial; segue agora com o azimute 346°47'40” e distancias de 69,55 metros até o marco M-06; segue confrontando ainda com a área remanescente com o azimute 27°33'04” e distância de 6,30 metros até o marco M-01, local de início da descrição deste perímetro, totalizando a área de 2.520 m² (dois mil quinhentos e vinte metros quadrados), mapa e memorial de anexo.*

II - Uma área de terra denominada de “Chácara 1-A (Um-letra A)”, situada na Rua M do Loteamento denominado “Chaçarás Recreio do Araguaia”, desta urbe, com 9.612,50m² (nove mil seiscentos e doze metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados), devidamente transcrito na matrícula nº 365 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Aruanã/GO, avaliada em R\$ 207.000,00 (duzentos e sete mil reais).

Art. 3º. A permuta dos imóveis descritos no artigo 2º se dará com o seguinte imóvel de propriedade do Sr. OLAIR SOARES DE MORAIS, portador da CI nº 807068, SSP/GO, e do CPF/MF nº 211.827.011-91:

I – Um lote de número 02 da quadra 03 situado na Rua João Gustavo do loteamento Central, com

Gabinete do Prefeito

área a ser retificada de 1.725,00m² (um mil, setecentos e vinte e cinco metros quadrados), de matrícula nº 559 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Aruanã/GO, avaliado em R\$ 664.000,00 (seiscentos e sessenta e quatro mil reais).

Parágrafo Único. O imóvel de que trata este artigo, conforme Certidão do Cartório de Registro de Imóveis tem uma área registrada de 2.100,00 m² (dois mil e cem metros quadrados) nos termos da referida matrícula nº 559, que deverá sofrer retificação de área para a permuta autorizada, visto que de fato, o imóvel conta apenas com a área de 1.725,00m² (um mil, setecentos e vinte e cinco metros quadrados), ora permutada.

Art. 4º. Para fins de execução da presente Lei, fica o Poder Executivo Municipal autorizado a outorgar e receber as respectivas escrituras públicas, necessárias a efetivação da permuta autorizada.

Parágrafo Único. Devido a utilização de permuta, em substituição ao instituto da desapropriação, não haverá fato gerador para incidência do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, nos termos da legislação vigente.

Art. 5º. O imóvel recebido pelo Município com a permuta autorizada por esta Lei será destinado à implantação de uma “Feira Coberta”, visando o desenvolvimento econômico e geração de renda no Município.

Art. 6º. A permuta de que trata essa Lei, se processará de igual para igual, com base nas avaliações das áreas públicas descritas no artigo 2º e no artigo 3º desta Lei, sendo que não caberá ao Município o pagamento de qualquer diferença ou ônus em virtude de interesse de ambas as partes na permuta.

Art. 7º. São partes integrantes desta Lei, as Certidões de Registros dos Imóveis envolvidos na permuta, mapas e memoriais descritivos, bem como os Laudos de avaliações dos imóveis permutados.

Art. 8º. As despesas decorrentes desta Lei correrão por conta do Município de Aruanã/GO, em dotações orçamentárias próprias, consignadas no orçamento vigente, suplementadas caso necessário.

Art. 9º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, Aruanã, Estado de Goiás, aos 07 (sete) dias do mês de novembro de 2022.



HERMANO DE CARVALHO
PREFEITO

MENSAGEM JUSTIFICATIVA
PROJETO DE LEI Nº ____/2022

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,

Encaminhamos o presente Projeto de Lei que dispõe sobre a autorização para permuta de bens imóveis do patrimônio público municipal por imóvel particular de propriedade do Senhor Olair Soares de Moraes.

Salienta-se o interesse do município na implementação de uma “Feira Livre” no município, visando uma valorização dos pequenos comerciante e conseqüentemente um aquecimento econômico.

Considerando que nosso município adquiriu o lote 01, o qual faz confrontação com o lote 02, lote este que pretendemos adquirir através de permuta, pois ampliara a área destinada a feira em mais 1,725,00 m², após a devida aprovação por está casa de Leis.

Nesse sentido, cumpre ressaltar que para a concretização desse projeto, precisamos de um amplo espaço, e ainda espera-se reduzir os custos do Município com a implantação da referida “Feira Livre” que colaborará com o interesse público.

Pontua-se que a Feira Livre proporcionará é um aumento significativo na renda dos futuros feirantes, o que conseqüentemente contribuirá para o aquecimento do mercado local, incentivando, assim, o desenvolvimento Econômico e geração de renda local.

Confiantes do alto espírito público dos Senhores Vereadores, espero a aprovação do presente projeto, que visa criar melhores condições para nossa população.

Gabinete do Prefeito, Aruanã/GO, 7 de novembro de 2022.



HERMANO DE CARVALHO
PREFEITO

MEMORIAL DESCRITIVO

IMÓVEL: ÁREA 01-A

LOGRADOURO: RUA PERÍ

REGIÃO: LOTEAMENTO ENCONTRO DOS RIOS

ÁREA: 2.520,00 m²

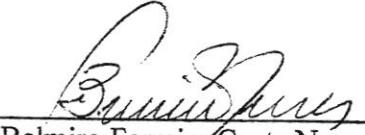
MUNICÍPIO: ARUANÃ – GO.

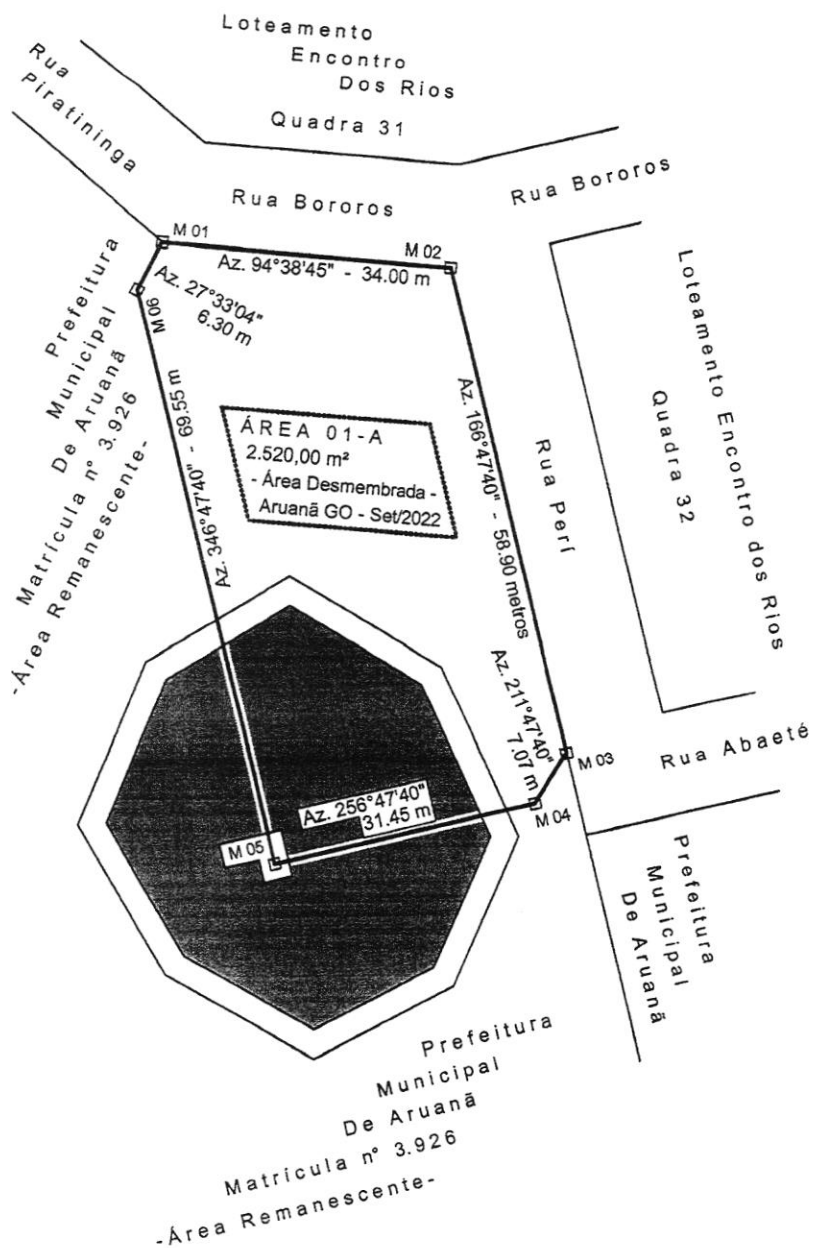
PROPRIETÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUANÃ

COM O DESMEMBRAMENTO

de uma área de terras de propriedade da Prefeitura Municipal de Aruanã, matrícula nº 3.926, foi criada a **ÁREA 01-A**, com a seguinte configuração: Começa no **marco M-01** cravado na margem da Rua Bororos; Daí segue margeando a referida Rua com o azimuth 94°38'45" e distancia de 34,00 metros até o **marco M-02** cravado na confrontação da Rua Perí; Segue agora margeando a Rua Perí com o azimuth 166°47'40" e distancia de 58,90 metros até o **marco M-03** cravado nas proximidades da Rua Abaeté; Daí segue confrontando com a Área Remanescente denominada Área 01 de propriedade da Prefeitura Municipal de Aruanã com o azimuth 211°47'40" e distancia de 7,07 metros até o **marco M-04**; Segue agora no rumo de uma represa artificial e confrontando com área Remanescente com o azimuth 256°47'40" e distancia de 31,45 metros até o **marco M-05** cravado dentro da referida represa artificial; Segue agora com o azimuth 346°47'40" e distancia de 69,55 metros até o **marco M-06**; Segue confrontando ainda com Área Remanescente com o azimuth 27°33'04" e distancia de 6,30 metros até o **marco M-01**, local de inicio da descrição deste perímetro totalizando a **área de 2.520,00 m²** (Dois mil e quinhentos e vinte metros quadrados).

ARUANÃ – GO, 25 DE SETEMBRO DE 2022


Belmiro Ferreira Costa Nunes
CREA 4.632 – V-GO.



IMÓVEL:		ÁREA 01-A Rua Perí Loteamento Encontro dos Rios		PROPRIETÁRIA:		PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUANÃ	
QUADRO DE ÁREAS:		Área: 2.520,00 m ²		MUNICÍPIO:	Aruanã - Go.		
DATA:	Setembro 2022			ESTADO:	Goiás		
ESCALA:				R.T.	BELMIRO FERREIRA COSTA NUNES CREA 4632 V/Go		



Cartório de Registro de Imóveis
ARUANÃ
ESTADO DE GOIÁS
ROLF HORNSCHUCH
OFICIAL
DAVI TRONCOSO NETO
SUB-OFFICIAL

Livro Nº 2-T Folhas Nº 149 Matrícula 3.926

Data: 06 de Maio de 1991

Imóvel: Uma área rural, neste Município de Aruanã - GO., com área de 1.98,96 Ha.

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUANÃ.

Registro Anterior: Mat. 3.151, fls. 196, Livro 2-0

IMÓVEL: Uma área rural, neste Município de Aruanã - Goiás, com a área de 1.98,96 ha (hum mil e novecentos e noventa e seis centiares), que assim se descreve: Começa no marco 3-A; daí, segue dividindo com a Cálfeia com o azimute de 41º00'00" e distância de 100 (cem) metros, até o marco nº 4; daí, segue dividindo com o loteamento Encontro dos Rios, com o azimute de 149º30'00" e distância de 198,00 metros (cento e noventa e oito metros) até o marco nº 5; daí segue com o azimute de 17º00'00" e distância de 30,30 metros (trinta metros e trinta centímetros) até o marco nº 6; daí segue dividindo ainda com o loteamento Encontro dos Rios, com o azimute de 221º00'00" e distância de 109,00 (cento e nove) metros, até o marco 6-A; daí segue dividindo com área da Prefeitura Municipal (parte de onde foi desmembrado), com o azimute de 325º27'50" e distância de 289,89 metros (duzentos e dezanove metros e oitenta e nove centímetros) até o marco 3-A, ponto de partida para a descrição deste perímetro. Trabalhos Técnicos elaborados por Belmiro Ferreira da Costa Nunes, CREA 247 - TAD-PA. PROPRIETÁRIO: A Prefeitura Municipal de Aruanã, situada à praça Couto Magalhães nº 22, nesta cidade de Aruanã - Go., inscrita no C.G.C./M.F. sob nº 02.450.435/0001-63. PROCEDÊNCIA: Registro R-02-3.151, folha 196, Livro 2-0, deste Cartório. O Oficial - Rolf Hornschuch.....

R-01-3.926- Título: Doação- Outorgante Doadora: PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUANÃ. Outorgados Donatários: PAULO CESAR TAVARES, brasileiro, fazendeiro, solteiro, maior, capaz, portador da CI-RG. nº 420.216-SSP-GO., e do C.P.F./MF. nº 060.088.601-87, residente e domiciliado nesta cidade de Aruanã-Goiás, na Rua Firmino Fernandes Vieira, sem número, e MARCIO CLÁUDIO DE OLIVEIRA MENDES, brasileiro, divorciado, advogado, portador da CI-RG. nº 3.652.968-SSP-SP, e do C.P.F./MF. nº 256.578.018-49, residente e domiciliado a Rua Conselheiro Furtado, nº 1.036 apartamento 12, em São Paulo-SP. Forma do título e sua procedência: escritura pública de 04 de Abril de 1991, lavrada as folhas 105v/107, do Livro nº 37, das notas do Tabelionato Hornschuch, desta serventia. IMÓVEL: O imóvel objeto desta matrícula. Valor do contrato: avaliada em Cr\$ 300.000,00 (trezentos mil cruzeiros), para efeito fiscal. CONDIÇÕES: A área doada será exclusivamente destinada a construção de uma usina de resfriamento ou industrialização de leite bovino "inatura", não podendo ser usada para outra finalidade, salvo se autorizado por Lei. A usina deverá ser construída e entrar em funcionamento no prazo de 2 (dois) anos, contados a partir da data em que for firmada a presente doação, podendo ser prorrogado o prazo somente através de Lei Municipal. Caso não seja atendido a prazo minuciosamente, a área reverterá em favor da Prefeitura Municipal, perdendo a donatária as construções e instalações que houver sido montadas. PROTOCOLO: título apontado sob nº 9.619. Aruanã, aos 06 de Maio de 1991. O Oficial Rolf Hornschuch.....

CONTINUA NO LIVRO 2-AL (ART. 41/8035). DOU FE

Semi Ferreira Camelo
Semi Ferreira Camelo
Oficial Designado



Semi Ferreira Camelo
Oficial Designado
e
Celio Ferreira Camelo
Sub - Oficial

República Federativa do Brasil
PODER JUDICIÁRIO
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ARUANÁ/GO
PODER JUDICIÁRIO - ESTADO DE GOIÁS

Semi Ferreira Camelo
Oficial Designado

REGISTRO GERAL
Registros e Averbações

LIVRO 2-AL

FICHA> 001

MATRICULA> 3.926

DATA> 14/02/2014

IMÓVEL: Uma área rural, neste município de Aruanã, com uma superfície de **1.9896ha** (um hectare noventa e oito ares e noventa e seis centiares). **DONATÁRIO(S): PAULO CESAR TAVARES e MARCIO CLAUDIO DE OLIVEIRA MENDES**, já qualificados no R.01 desta. **PROCEDÊNCIA:** Matrícula em continuação das **folhas 149** do **livro 2-T** deste CRI, nos termos do art. 41 da Lei 8.935/94 de Registro de Sistema Mecânico do livro 2. **O** referido é verdade e dou fé.

Semi Ferreira Camelo
Oficial Designado

AV.02/3.926 - (cancelamento de registro com retorno de propriedade) Em 14 de fevereiro de 2014. Em atendimento ao Respeitável Mandado de Anulação de Ato Jurídico, datado de 22 de janeiro de 2014, extraído dos autos nr. 226, protocolo nr. 25618-04.2008.8.09.0110 (200800256187), do MM. Juiz de Direito da Comarca desta cidade, Dr. ENYON ARTUR FLEURY DE LEMOS, fica **anulado** e sem efeito algum o registro a que se refere o **R.01**, retornando em consequência a propriedade do imóvel desta matrícula ao patrimônio do **MUNICÍPIO DE ARUANÁ**, já qualificado. Título prenotado sob nr. 20.257 em 14 de fevereiro de 2014. Selo Eletrônico: 05651302181526051000022. **Dou fé.**

Semi Ferreira Camelo
Oficial Designado

REGISTRO DE IMÓVEIS
R. Sebastião Rosário, Lt. 02-A, Qd. 18, Centro, Cep. 78.710-000
Fone: (62) 3378-1261 - E-mail: criaruaná@hotmail.com
Comarca de Aruanã - Estado de Goiás

CERTIDÃO

CERTIFICO que a(s) presente(s) fotocópia(s) tem validade como certidão, nos termos do parágrafo 1º do art. 19, da Lei 6.015, de 31/12/73. Dou fé.

Selo Eletrônico: 05651308191631063000161
consulta: <http://extrajudicial.tigo.jus.br>
Aruaná, 14 de Fevereiro de 2014
Semi Ferreira Camelo - Oficial

RECOLHIDA A TAXA JUDICIÁRIA



Valide aqui
a certidão.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS
JURÍDICAS E NATURAIS DE ARUANÃ

Av. Altamiro Caio Pacheco, Qd 1, Lt.32, sala 04, CEP: 76710-000 - Centro - FONE: (62)
3376-1702

CERTIDÃO EM RELATÓRIO

CERTIFICA atendendo a requerimento verbal por parte de pessoa interessada, que revendo em Cartório, Livros, Arquivos e Apontamentos, neles verifiquei constar no livro de **REGISTRO GERAL** sob nº 2-AB, fls. 094 na **Matricula sob nº de ordem 365**, o registro do seguinte imóvel: **Uma Chácara**, caracterizada por **número 1-A (Um letra A)**, situado a **Rua "M"**, do loteamento denominado **Chácaras Recreio do Araguaia**, nesta cidade de Aruanã - GO, com **área de 9.612,50 m² (Nove mil e seiscentos e doze metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados)**, contendo os seguintes limites e confrontações: Tem de frente para a referida rua, 50,00 metros; ao fundo divide com a Fazenda Aricá, medindo 76,11 metros; pelo lado direito, divide com as Chácaras 4-B e 3, medindo 220,50 metros e pelo lado esquerdo divide, com a Chácara 1-B, medindo 163,11 metros perfazendo assim a área total supra mencionada. **PROPRIETÁRIA: O MUNICÍPIO DE ARUANÃ**, inscrita no CGC/MF nº **01.067.081/0001-00**, sediada na Praça Couto Magalhães, nº 22. Centro, nesta cidade de Aruanã, Goiás.

O referido é verdade e dou fé.

Aruanã-GO, 13 de setembro de 2022.

Ariadne Fernandes dos Santos - Suboficial



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

Selo Eletrônico de Fiscalização

02192209112149426840000

Consulte este selo em

<http://extrajudicial.tjgo.jus.br>

Emolumentos: 48,72

ISS.....: 2,44

Taxa Judiciária.....: 17,42

Fundos 39%.....: 10,34

Valor Total.....: 78,92



onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

MEMORIAL DESCRITIVO

IMÓVEL: LOTE 02

QUADRA: 03

MATRÍCULA: Nº 559 DO CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

SETOR: CENTRO

MUNICÍPIO: ARUANÃ – GO.

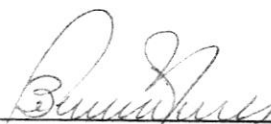
ÁREA: 1.725,00 m²

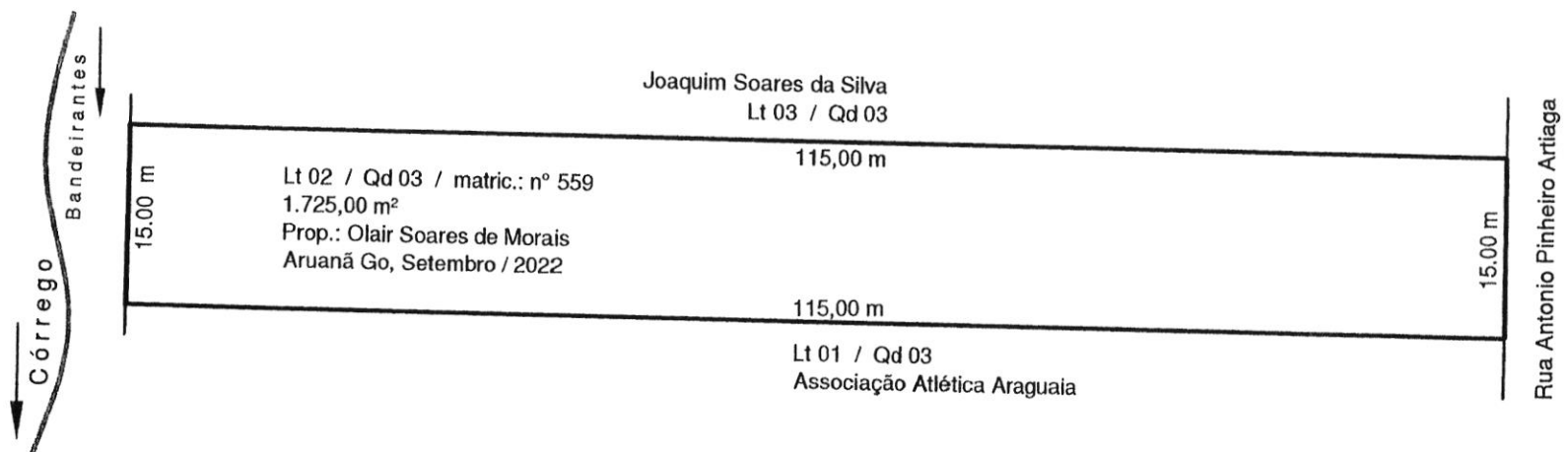
PROPRIETÁRIO: OLAIR SOARES DE MORAIS

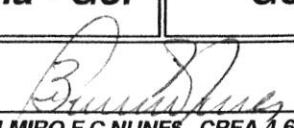
MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES

de uma área de terras denominada **Lote 02** da **Quadra 03, Setor Central**, de propriedade de **Olair Soares de Moraes** com a seguinte configuração: **Pela frente** limita-se com a Rua Antonio Pinheiro Artiaga com 15,00 metros; **Pelo lado direito** de quem olha do lote para a referida Rua limita-se com o lote 01 de propriedade da Associação Atlética Araguaia com 115,00 metros; **Aos fundos** limita-se com o Córrego Bandeirantes com 15,00 metros, e **pelo lado esquerdo** limita-se com o lote 03 de propriedade de Joaquim Soares da Silva com 115,00 metros, totalizando a **área de 1.725,00 m²** (Um mil e setecentos e vinte e cinco metros quadrados).

ARUANÃ – GO, 21 DE SETEMBRO DE 2022


Belmiro Ferreira Costa Nunes
CREA 4.632 – V-GO.



IMÓVEL: Lote 02 - Quadra 03 - matrícula nº 559 - SETOR CENTRAL		PROPRIETÁRIO: OLAIR SOARES DE MORAIS	
QUADRO DE ÁREAS: Área Medida: 1.725,00 m²		MUNICÍPIO: Aruanã - Go.	ESTADO: Goiás
DATA: Setembro 2022	ESCALA:	R.T.  BELMIRO F C NUNES CREA 4.632 - V	

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS
JURÍDICAS E NATURAIS DE ARUANÃ

Av. Altamiro Caio Pacheco, Qd 1, Lt.32, sala 04, CEP: 76710-000 - Centro - FONE: (62)
3376-1702

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da matrícula nº **559**, do Livro 2 de Registro Geral, foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art.19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art.41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original: **Imóvel:** Um (01) lote de terreno urbano para construção, nesta cidade, caracterizado pelo **lote nº 2 da quadra III**, contendo a área de **2.100,00 metros quadrados**, tendo pela Rua João Gustavo. 15,00 metros. Dividindo por um lado com o lote nº 1 com 140,00 metros e pelo outro lado com o lote nº 3 com 140,00 metros e aos fundos com o córrego Bandeirantes com 15,00 metros. **Proprietária:** Ana Costa Gomes (espólio). **Procedência:** 221 fls:52 livro nº 3. O referido é verdade e dou fé. Aruanã, 21 de Setembro de 1978. Ricardo Himelreich.

R-01 - **559 - Protocolo nº 2.242** - Nos termos da conta de adjudicação, expedida em data de 16 de maio de 1978, pela MM. Juíza de Direito de Mozarlândia autos nº 98/77. O imóvel constante da presente matrícula foi **adquirido por Divino Alves Moreira**, brasileiro, casado, fazendeiro, residente nesta cidade, portador do CPF nº 012.822.711, por compra a **Benedita Fernandes**, brasileira, solteira, do lar, maior, residente nesta cidade, herdeira única de Ana Costa Gomes, pelo valor de Cr\$ 10.000,00 Não havendo **condições**. O referido é verdade e dou fé. Aruanã, 21 de Setembro de 1978. Ricardo Himelreich.

R-02 **559 - Protocolo nº 3.340**. Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 29 de maio de 1980, lavrada nas notas do Cartório do 1º Ofício de Aruanã, livro nº 13, às fls. 127/128. O imóvel constante da presente matrícula foi **adquirido por: Euripedes Fernandes Pareira**, brasileiro, comerciante, casado com a dona **Oniria Francisca Pareira**, do lar, residentes e domiciliados nesta cidade à rua João Gustavo s/nº, portadores do CPF nº 011.557.091-87. Por compra feita a **Divino Alves Moreira** comerciante e sua esposa **Rosaria Cirilo Moreira**, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, portadores do CPF nº 012.822.711-72. Pelo preço de Cr\$ 300.000,00 (Trezentos mil cruzeiros). Condições de Pagamento: Cr\$ 300.000,00 representados por seis (6) notas promissórias no valor de Cr\$ 50.000,00 (cinquenta mil cruzeiros) cada uma com o vencimento para os dias 1º/07, 1º/08, 1º/09, 1º/10, 1º/11 e 1º/12 1.980. O referido é verdade e dou fé. Aruanã, 18 de junho de 1980. Ricardo Himelreich.

AV-03 **559 Protocolo nº 4083** - Apresentou nesta data quitação de

CONTINUAÇÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS
JURÍDICAS E NATURAIS DE ARUANÃ

Av. Altamiro Caio Pacheco, Qd 1, Lt.32, sala 04, CEP: 76710-000 - Centro - FONE: (62)
3376-1702

todas as notas promissórias registradas nesta matrícula - registro nº 02. O referido é verdade e dou fé. Aruanã 11, de Setembro de 1981. Ricardo Himelreich.

R-01 - 559. **Título: Compra e Venda. Transmitedor: Euripedes Fernandes Parreira** e sua esposa, senhora Oniria Fernandes Parreira. **Adquirente: Rolando Cardoso**, brasileiro, fazendeiro, casado com a senhora **Helizabete Moises Cardoso**, portador da Cédula de Identidade RG. nº 882.417 - SSP-MG e do C.P.F/MF nº 138.740.836-72 residente e domiciliado à rua Antônio Pinheiro Artiaga, sem número nesta cidade de Aruanã. Forma do título e sua procedência: escritura pública de 29 de 1989, lavrada às folhas 109/110 do Tabelionato (L.35) Hornschuch, desta serventia. **IMÓVEL:** O imóvel objeto desta matrícula. **VALOR:** NC\$ 100,00 (cem cruzados novos). Condições: não constam. **Protocolo:** título prenotado sob nº 8.600. Aruanã, aos 29 de Maio de 1989. O Oficial Rolf Hornschuch.

R-02 - 559 - Título - Penhora - **Devedor: Rolando Cardoso**, já qualificado. **Credora: Comercial Goyana de Cereais Ltda**, sediada à Rodovia BR-153, Km. 480, 3, Setor Industrial em Itumbiara-Goiás, inscrita no CGC/MF sob nº 03.869.351/0001-21. Forma do título: Mandado de Inscrição de Penhora de 26 de outubro de 1990, extraído dos autos de carta Precatória para Citação, Penhora e Inscrição do Cartório do 2º Ofício e Cível, da Comarca de Mozarlândia-Goiás, assinado pelo Exmo Sr. Dr. José Carlos Oliveira, juiz de Direito da referida comarca. Valor Cr\$ 902.512,22 (Novecentos e dois mil, quinhentos e doze cruzeiros e vinte e dois centavos). Imóvel. O Imóvel objeto desta matrícula. Depositário: foi nomeado como depositário, o senhor Leonardo Pereira Mendes. **Condições:** não constam. **Protocolo:** título apontado sob nº 9.377. Aruanã, 03 de janeiro de 1991. O Oficial Rolf Hornschuch.

AV.03-559 - Aruanã, 03 de setembro de 2012. Em atendimento ao Ofício de Cancelamento de Registro de Penhora nr. 000000001409/2012, datado de 21 de agosto de 2012, extraído dos autos nr. 7322 de execução, protocolo nr. 41723-92.1989.8.09.0087 (8900417231), assinado pelo MM. Juiz de Direito **Dr. CARLOS HENRIQUE LOUCAO**, da 2ª Vara Cível da Comarca de Goiânia/GO; procedo ao **cancelamento** da penhora constante do **R-02** desta. Dou fé.

Av.04-559 - Aruanã, 09 de abril de 2018. Em cumprimento ao Ofício nº 32/2018 expedido em 21/03/2018 e tendo em vista a sentença homologatória de fls. 182, datada de 20/10/2016, devidamente firmada pelo MM. Juiz de Direito da Comarca de Aruanã - GO, Dr. Luís Henrique Lins Galvão de Lima, extraída dos Autos nº 200903210422, de Adjudicação Compulsória proposta por Joaquim Soares da Silva em

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS
JURÍDICAS E NATURAIS DE ARUANÃ
Av. Altamiro Caio Pacheco, Qd 1, Lt.32, sala 04, CEP: 76710-000 - Centro - FONE: (62)
3376-1702

desfavor de Rolando Cardoso e Elizabet Moizes Cardoso, procedo a esta averbação para constar o acordo entabulado entre as partes: a) o Sr. Rolando Cardoso e a Sra. Elizabet Moizes Cardoso se comprometem a efetuar o pagamento do valor de R\$ 27.446,21 ao Sr. Joaquim Soares da Silva e de R\$ 2.744,62 ao advogado do Sr. Joaquim, Dr. Célio Silvio de Mendonça Júnior; b) o valor será pago dentro de 01 ano, isto é, 20/10/2017 ou até que o imóvel seja alienado, o que ocorrer primeiro; c) o valor acima fixado será corrigido monetariamente pelo INPC e acrescido de 1% ao mês até o decurso do prazo de 01 ano ou a venda do bem; d) as custas finais tocarão aos réus; e) o não cumprimento deste acordo no prazo acima assinalado implicará na multa de 30% sobre o valor acordado. Protocolo 23.343 em 06/04/2019. Dou fé.

Av.5-559 - CANCELAMENTO - Aruanã, 22 de outubro de 2021. Procedo a esta averbação tendo em vista o Despacho Judicial extraído do Processo nº 0321042-54.2009.8.09.0175, datado de 09/07/2021, protocolado sob nº 26.170 em 22/10/2021, assinado pelo MM. Juiz de Direito da Vara Cível da Comarca de Aruanã/GO, Dr. Giuliano Moraes Albereci, para em seu cumprimento, **cancelar a Av.4 acima.** Dou fé.

Av.6-559 - Aruanã, 23 de dezembro de 2021. Procedo a esta averbação a requerimento da parte interessada datado de 03/12/2021, protocolado sob nº 26.267 em 03/12/2021, para retificar o nome da proprietária acima HELIZABETE MOISES CARDOSO, que constou de maneira errônea, quando na verdade o correto é **ELIZABET MOIZES CARDOSO**, conforme consta da Certidão de Casamento, Livro B3, fls. 145, Termo nº 744, do C.R.C. de São Simão-GO, conforme documento apresentado, cuja cópia fica arquivada nesta Serventia.

Av.7-559 - DIVÓRCIO - Aruanã, 14 de fevereiro de 2022. Procedo a esta averbação a requerimento da parte interessada datado de 26/01/2022, protocolado sob nº 26.377 em 26/01/2022, para consignar que o estado civil dos proprietários acima qualificados, passou a ser o de **divorciados**, voltando o cônjuge virago a usar o seu nome de solteira, **ELIZABET MOIZES**, conforme notícia a Certidão apresentada, extraída do Livro nº B-3, fls. 145, Termo nº 744, do C.R.C. da Comarca de São Simão-Go, cuja cópia fica arquivada nesta Serventia. Dou fé.

R.8-559 - COMPRA E VENDA - Aruanã, 14 de fevereiro de 2022. Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Tabelionato de Notas da Comarca de Aruanã/GO, Livro 108, fls. 115 e vº, em 26/10/2021, protocolada sob nº 26.377 em 26/01/2022, o proprietário acima qualificado e Elizabet Moizes, portadora do CPF nº 574.512.731-72, venderam o imóvel objeto desta matrícula, para **OLAIR SOARES DE**

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS
JURÍDICAS E NATURAIS DE ARUANÃ**

Av. Altamiro Caio Pacheco, Qd 1, Lt.32, sala 04, CEP: 76710-000 - Centro - FONE: (62)
3376-1702

CONTINUAÇÃO

MORAIS, funcionário público municipal, portador da CI nº 807068 SESP/GO e do CPF nº 211.827.011-91, casado pelo regime Obrigatório de Separação de bens, com **MARIA DAS GRAÇAS BATISTA**, professora, portadora da CI nº 1467664 SSP/GO e do CPF nº 269.671.111-91, ambos brasileiros, residentes e domiciliados à Rua Rui Barbosa, qd. 28, lt. 05, Setor Jardim Vila Boa, em Goiânia-GO, pelo preço de R\$ 140.000,00. Sem condições. Foi pago o ITBI, conforme notícia DUAM nº 336191 de 25/01/2022, cuja base de cálculo é de R\$ 150.000,00. Consta da escritura a apresentação ao tabelião das certidões exigidas pela legislação. Dou fé.

Av.9-559 - INSCRIÇÃO CADASTRAL - Aruanã, 14 de fevereiro de 2022.
Procedo a esta averbação para constar o número de inscrição cadastral do imóvel objeto desta matrícula que é **001.005.0025.0195.0001**, conforme consta da documentação apresentada, cuja cópia fica arquivada nesta Serventia. Protocolo nº 26.377 de 26/01/2022. Dou fé.

O referido é verdade e dou fé.

Aruanã-GO, 23 de setembro de 2022.

Ariadne Fernandes dos Santos - Suboficial

	PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS Selo Eletrônico de Fiscalização
02192209212143926800015	
Consulte este selo em http://extrajudicial.tjgo.jus.br	
Emolumentos: 83,29	
ISS.....: 4,15	
Taxa Judiciária.....: 17,42	
Fundos 39%.....: 17,8	
Valor Total.....: 122,66	



Cartório de Registro de Imóveis de Aruanã

PAGA TAXA



Certifico e dou fé que este ato foi publicado no Placard da Prefeitura Municipal de Aruanã em:

21/10/2022


José Carlos da Silva
Sec. Mun. de Educação

GABINETE DO PREFEITO

DECRETO Nº 102 DE 21 OUTUBRO DE 2022.

“Dispõe sobre Designação de membros para comissão de avaliação de bem imóvel e das outras providências.”

O Prefeito Municipal de Aruanã, Estado de Goiás, no uso de suas atribuições legais e ainda considerando o previsto na Lei Orgânica Municipal, em especial no art. 107;

DECRETA:

Art. 1º Nomear a comissão de avaliação de bem imóvel, os Senhores abaixo relacionados para fazer a avaliação imobiliária referente aos seguintes imóveis:

A – Uma área de terra denominada “AREA-01-A” situada de frente para a Rua Bororos no do Loteamento denominado Setor Encontro dos Rios, com a área de 2.520,00 m², há ser desmembrada da matrícula nº 3.926 do registro de imóveis de Aruanã de propriedade deste Município, conforme descrição abaixo:

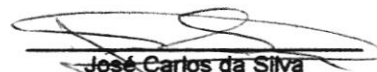
1 - Começa no marco M-01 cravado na margem da Rua Bororos; Daí segue margeando a referida rua com azimute 94°38'45” e distância de 34,00 metros até o marco M-02, cravado na confrontação da Rua Peri; segue agora margeando a referida Rua com o azimute 166°47'40” e distância de 58,90 metros até o marco M-03 cravado nas proximidades da Rua Abaete; daí segue confrontado com a área remanescente denominada Area 01 de propriedade da Prefeitura Municipal de Aruanã com azimute 211°47'40” e distância de 7,07 metros, até o marco M-04; segue agora no rumo de uma represa artificial e confrontado com a área remanescente com o azimute 256°47'40” e distância de 31,45 metros até o marco M-05 cravado dentro da referida represa artificial; segue agora com o azimute 346°47'40” e distancias de 69,55 metros até o marco M-06; segue confrontando ainda com a área remanescente com o azimute 27°33'04” e distância de 6,30 metros até o marco M-01, local de início da descrição deste perímetro, totalizando a área de 2.520 m² (dois mil quinhentos e vinte metros quadrados), mapa e memorial de anexo.

B – Uma chácara caracterizada por número 1-A (Um-letra A) situada a Rua M do Loteamento denominado Chácaras Recreio do Araguaia, nesta cidade de Aruanã-



Certifico e dou fé que este ato foi publicado no Placard da Prefeitura Municipal de Aruanã em:

21/10/2022


José Carlos da Silva
Sec. Mun. de Educação

GABINETE DO PREFEITO

Go, com área de 9.612,50m², devidamente transcrito na matrícula nº 365 do cartório de registro de imóveis de Aruanã de propriedade deste Município.

C – O lote de número 02 da quadra 03 situado na Rua João Gustavo loteamento Central área de 1.725,00 m², conforme mapa e memorial em anexo; de propriedade do S.r. Olair Soares de Moraes, conforme consta da matrícula nº 559 do cartório de registro de imóveis de Aruanã.

a) Wender Francisco Ribeiro – Chefe de Coletoria Efetivo – CPF nº 850.978.701-82 (Presidente da Comissão);

b) Rubens Santos Fernandes – Corretor de Imóveis – CRECI/GO 5783 – CPF nº 213.626.881-34 (Secretário da Comissão);

c) Odjaine Mirian Ferreira – Arquiteta – CPF nº 628.235.236-34 CAU- A28577-3 (Membro da Comissão);

Art. 2º Este decreto entrará em vigor na data de sua assinatura, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Aruanã, Estado de Goiás,
aos 21 (vinte e um) dias do mês de outubro de 2022.


HERMANO DE CARVALHO
Prefeito Municipal



ESTADO DE GOIÁS
Prefeitura Municipal de Aruanã
CADASTRO TECNICO MUNICIPAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO

A Prefeitura Municipal de Aruanã, CNPJ: 01.067.081/0001-00, neste ato representado junto ao Departamento de Arrecadação em consonância com o Decreto nº102 de 21 de outubro de 2022 no que se refere a comissão de avaliação imobiliária.

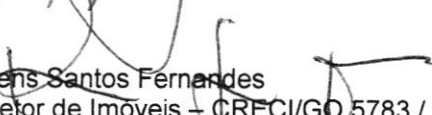
Avaliação: AREA 1-A: Situada de frente para Rua Bororos no Loteamento denominado Setor Encontro dos Rios, com a área de 2.520,00m² (dois mil e quinhentos e vinte metros quadrados) área esta que será desmembrada da Matricula 3.926 do registro de imóveis de Aruanã de propriedade deste Município, conforme descrição abaixo:

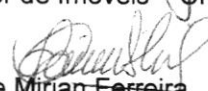
1 - Começa no marco M-01 cravado na margem da Rua Bororos; Daí segue margeando a referida rua com azimuth 94°38'45" e distância de 34,00 metros até o marco M-02, cravado na confrontação da Rua Peri; segue agora margeando a referida rua com azimuth 166°47'40" e distância de 58,90 metros até o marco M-03 cravado nas proximidades da Rua Abaeté; daí segue confrontando com área remanescente denominada área 1 de propriedade da Prefeitura Municipal de Aruanã com azimuth 211°47'40" e distância de 7,07 metros, até o marco M-04; segue agora no rumo de uma represa artificial; segue agora com azimuth 346°47'40" e distancias de 69,55 metros até o marco M-06; segue confrontando ainda com área remanescente com azimuth 27°33'04" e distância de 6,30 metros até o marco M-01, local de início da descrição deste perímetro, totalizando a área de 2.520,00m² (dois mil e quinhentos e vinte metros quadrados).

Avaliação: AREA 1-A: Situada de frente para Rua Bororos no Loteamento denominado Setor Encontro dos Rios, com a área de 2.520,00m² (dois mil e quinhentos e vinte metros quadrados) área esta que será desmembrada da Matricula 3.926 do registro de imóveis de Aruanã de propriedade deste Município, com avaliação de valor de mercado, nas conformidades do laudo em anexo. Valor de R\$: 454.000,00 (Quatrocentos e cinquenta e quatro mil reais).

ARUANÃ, aos 04 dias do mês de novembro de 2022.


WENDER FRANCISCO RIBEIRO
Fiscal de Tributos / Presidente da Comissão.


Rubens Santos Fernandes
Corretor de Imóveis - CRECI/GO 5783 / Secretário da Comissão.


Odjaine Mirian Ferreira
Arquiteta - CAU - A28577-3 / Membro da Comissão.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUANÃ
PREFEITURA MUNICIPAL

CNPJ: 01.067.081/0001-00 - PRAÇA COUTO MAGALHÃES - CENTRO

BIC

Emissão: 04/11/2022 às 11:10

BOLETIM DE INFORMAÇÕES CADASTRAIS DO IMÓVEL

DADOS DO CONTRIBUINTE

PROPRIETÁRIO:	2839 - PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUANÃ	BAIRRO:	CENTRO
CPF/CNPJ:	01.067.081/0001-00	MUNICÍPIO:	ARUANÃ - GO
ENDEREÇO:	RUA SEBASTIAO J DOS SANTOS QD.: 10 LT.: 14A	CEP:	76.710-000
NÚMERO:	22	FONE:	62-3376-1595
COMPLEMENTO:	CENTRO	COTA %:	100,00

DADOS DO IMÓVEL

MATRÍCULA:		SITUAÇÃO:	ATIVO
CÓDIGO BIC:	8117	DATA CAD:	10/08/2009
INSCRIÇÃO CADASTRAL:	001.001.0052.1058.0001	NÚMERO:	0000
COMPLEMENTO:	AREA LATICINIO	BAIRRO:	SETOR ENCONTRO DOS RIOS
SETOR FISCAL:	ENCONTRO DOS RIOS	CEP:	76.710-000
ENDEREÇO:	RUA PIRATININGA COM RUA PIRAJA Nº 0000 QD.: APM LT.: 1ABC		

MEDIDAS DO IMÓVEL

ÁREA IMÓVEL:	19.896,00	ÁREA TTL CONST:	210,04	VR AVALIADO:	0,00	LAT. ESQUERDA :	
ÁREA TTL:	0,00	VR VENAL TERR:	397.920,00	VM2 EDIFICAÇÃO:	120,00	FUNDO :	
ÁREA CONST.:	210,04	VR VENAL EDIF:	27.725,28	VM2 TERRENO:	20,00	TESTADA PRINC.:	228,30
ÁREA AB. CONS	0,00	VALOR VENAL:	425.645,28	LAT. DIREITA :	87,15	CHANFRO:	

DADOS DA CONSTRUÇÃO

DT. INIC. CONST.	DT. FIN. CONST.:	DATA VISTORIA:	07/04/2017	ZONA:	
DT HABITE-SE:	Nº HABITE-SE:	PADRÃO:		PLANTA:	00000

DADOS DO LOGRADOURO

DADOS DO TERRENO

1. OCUPACAO	CONSTRUIDA	2. TOPOGRAFIA	PLANO
3. PEDOLOGIA	FIRME	4. SITUACAO	QUADRA INTEIRA
5. USO	AGRICOLA	6. LIMITACAO - CERCA/MU	CERCA DE ARAME
7. PASSEIO	SIM	8. PROPRIEDADE	MUNICIPAL
31. AGUA	CISTERNA	32. ESGOTO	FOSSA NEGRA
33. NUMERO DE FRENTE(S)	UMA FRENTE		

DADOS DO EDIFICAÇÃO

9. BENFEITORIA ESPECIAL	SEM	10. PAREDES	ALVENARIA
11. UTILIZACAO	INDUSTRIA	12. TIPO DA CONSTRUCAO	GALPAO
13. ALINHAMENTO	RECUADA	14. POSICIONAMENTO	ISOLADA
15. REGIME DE OCUPACAO	PROPRIA	16. SITUACAO DA UNIDADE	FRENTE
17. ESTADO DE CONSERVA	BOA	18. REVESTIMENTO EXTERNO	REBOCO
19. REVESTIMENTO INTERN	REBOCO	20. PINTURA EXTERNA	LATEX
21. PINTURA INTERNA	LATEX	22. PISO	CERAMICA COMUM
23. FORRO	ESTUQUE/SEM	24. INSTALACAO ELETRICA	APARENTE
25. INSTALACAO SANITARIA	INTERNA SIMPLES	26. ESTRUTURA	ALVENARIA
27. COBERTURA	TELHA BARRO	28. ESQUADRIAS	FERRO
29. ELEVADOR	SEM	30. ESTACIONAMENTO	SEM



ESTADO DE GOIÁS
Prefeitura Municipal de Aruanã
CADASTRO TECNICO MUNICIPAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO

A Prefeitura Municipal de Aruanã, CNPJ: 01.067.081/0001-00, neste ato representado junto ao Departamento de Arrecadação em consonância com o Decreto nº102 de 21 de outubro de 2022 no que se refere a comissão de avaliação imobiliária.

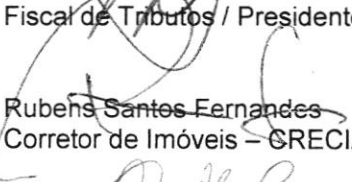
Avaliação: AREA 1-A: Situada de frente para Rua M, no Loteamento denominado Setor Chácaras Recreio do Araguaia, nesta Cidade de Aruanã – GO, com a área de 9.612,50m² (nove mil e seiscentos e doze metros e cinquenta decímetros quadrados) Matrícula nº365 do registro de imóveis de Aruanã de propriedade deste Município, conforme descrição abaixo:

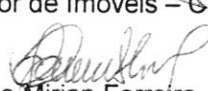
1 - frente para Rua M, com 50,00 metros; ao fundo divide com área da fazenda Aricá, com 76,11 metros; pelo lado direito divide com chácaras 4B e 03 do setor Chácaras Recreio do Araguaia com 220,50 metros e pelo lado esquerdo divide com a chacara 1B medindo 163,11 metros; perfazendo assim a área total mencionada.

Avaliação: AREA 1-A: Situada de frente para Rua M no Loteamento denominado Setor Chácaras Recreio do Araguaia, nesta Cidade de Aruanã – GO, com a área de 9.612,50m² (nove mil e seiscentos e doze metros e cinquenta decímetros quadrados) Matrícula nº 365 do registro de imóveis de Aruanã de propriedade deste Município. Avaliação com base no valor de mercado em R\$: 207.000,00 (Duzentos e sete mil reais) conforme laudo anexo.

ARUANÃ, aos 04 dias do mês de novembro de 2022.


WENDER FRANCISCO RIBEIRO
Fiscal de Tributos / Presidente da Comissão.


Rubens Santos Fernandes
Corretor de Imóveis – CRECI/GO 5783 / Secretário da Comissão.


Odjaine Mirian Ferreira
Arquiteta – CAU – A28577-3 / Membro da Comissão.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUANÃ
PREFEITURA MUNICIPAL

CNPJ: 01.067.081/0001-00 - PRAÇA COUTO MAGALHÃES - CENTRO

BIC

Emissão: 04/11/2022 às 11:09

BOLETIM DE INFORMAÇÕES CADASTRAIS DO IMÓVEL

DADOS DO CONTRIBUINTE

PROPRIETÁRIO:	2839 - PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUANÃ	BAIRRO:	CENTRO
CPF/CNPJ:	01.067.081/0001-00	MUNICÍPIO:	ARUANÃ - GO
ENDEREÇO:	RUA SEBASTIAO J DOS SANTOS QD.: 10 LT.: 14A	CEP:	76.710-000
NÚMERO:	22	FONE:	62-3376-1595
COMPLEMENTO:	CENTRO	COTA %:	100,00

DADOS DO IMÓVEL

MATRÍCULA:		SITUAÇÃO:	ATIVO
CÓDIGO BIC:	3572	DATA CAD:	21/04/2002
INSCRIÇÃO CADASTRAL:	001.004.0028.0192.0001	NÚMERO:	SN
COMPLEMENTO:		BAIRRO:	RECREIO DO ARAGUAIA
SETOR FISCAL:	RECREIO DO ARAGUAIA	CEP:	76.710-000
ENDEREÇO:	RUA M Nº SN QD.: 0 LT.: 01A		

MEDIDAS DO IMÓVEL

ÁREA IMÓVEL:	9.612,50	ÁREA TTL CONST:	0,00	VR AVALIADO:	0,00	LAT. ESQUERDA :	
ÁREA TTL:	0,00	VR VENAL TERR:	14.418,75	VM2 EDIFICAÇÃO:	40,00	FUNDO :	
ÁREA CONST.:	0,00	VR VENAL EDIF:	0,00	VM2 TERRENO:	1,50	TESTADA PRINC.:	50,00
ÁREA AB. CONS	0,00	VALOR VENAL:	14.418,75	LAT. DIREITA :	192,25	CHANFRO:	

DADOS DA CONSTRUÇÃO

DT. INIC. CONST.	DT. FIN. CONST.:	DATA VISTORIA:	01/01/1920	ZONA:	
DT HABITE-SE:	Nº HABITE-SE:	PADRÃO:		PLANTA:	00000

DADOS DO LOGRADOURO

DADOS DO TERRENO

1. OCUPACAO	VAGO	2. TOPOGRAFIA	PLANO
3. PEDOLOGIA	FIRME	4. SITUACAO	MEIO DA QUADRA
5. USO	NENHUM	6. LIMITACAO - CERCA/MU	SEM CERCA
7. PASSEIO	NAO	8. PROPRIEDADE	PARTICULAR
33. NUMERO DE FRENTE(S)	UMA FRENTE		



ESTADO DE GOIÁS
Prefeitura Municipal de Aruanã
CADASTRO TECNICO MUNICIPAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO

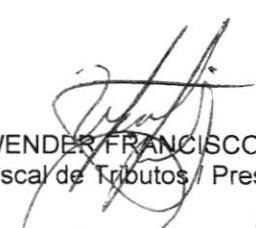
A Prefeitura Municipal de Aruanã, CNPJ: 01.067.081/0001-00, neste ato representado junto ao Departamento de Arrecadação em consonância com o Decreto nº102 de 21 de outubro de 2022 no que se refere a comissão de avaliação imobiliária.

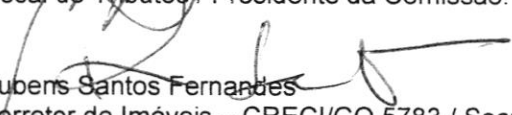
Avaliação: Lote 02 da quadra 03: Situada de frente para Rua Antônio Pinheiro Artiaga, Loteamento denominado Setor Central, nesta Cidade de Aruanã – GO, com a área de 1.725,00m² (Hum mil e setecentos e vinte e cinco metros quadrados) Matricula nº559 do cartório de registro de imóveis de Aruanã de propriedade de Olair Soares de Moraes.

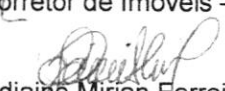
1 - frente para Rua Antônio Pinheiro Artiaga, com 15,00 metros; pelo lado direito de quem olha do lote para referida rua limita-se com o lote 01 de propriedade da Associação Atlética Araguaia, com 115,00 metros; aos fundos limita-se com o Córrego Bandeirantes com 15,00metros e pelo lado esquerdo limita-se com o lote 03 de propriedade de Joaquim Soares da Silva com 115,00metros, totalizando a área de 1.725,00m² (Hum mil e setecentos e vinte e cinco metros quadrados)

Avaliação: Lote 02 da quadra 03: Situada de frente para Rua Antônio Pinheiro Artiaga, Loteamento denominado Setor Central, nesta Cidade de Aruanã – GO, com a área de 1.725,00m² (Hum mil e setecentos e vinte e cinco metros quadrados) Matricula nº559 do cartório de registro de imóveis de Aruanã. Avaliação com base no valor de mercado em R\$: 664.000,00 (Seiscentos e sessenta e quatro mil reais) conforme laudo anexo.

ARUANÃ, aos 04 dias do mês de novembro de 2022.


WENDER FRANCISCO RIBEIRO
Fiscal de Tributos / Presidente da Comissão.


Rubens Santos Fernandes
Corretor de Imóveis – CRECI/GO 5783 / Secretário da Comissão.


Odjaine Mirian Ferreira
Arquiteta – CAU – A28577-3 / Membro da Comissão.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUANÃ
PREFEITURA MUNICIPAL

CNPJ: 01.067.081/0001-00 - PRAÇA COUTO MAGALHÃES - CENTRO

BIC

Emissão: 04/11/2022 às 09:45

BOLETIM DE INFORMAÇÕES CADASTRAIS DO IMÓVEL

DADOS DO CONTRIBUINTE

PROPRIETÁRIO:	22850 - MARIA DAS GRAÇAS BATISTA	BAIRRO:	CENTRO
CPF/CNPJ:	269.671.111-91	MUNICÍPIO:	ARUANÃ - GO
ENDEREÇO:	RUA ANTONIO P. ARTIAGA QD.: 03 LT.: 2	CEP:	76.710-000
NÚMERO:	SN	FONE:	
COMPLEMENTO:		COTA %:	100,00

DT. INÍCIO	OUTROS PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL	COTA %	DT. INÍCIO	PROPRIETÁRIOS ANTERIORES DO IMÓVEL	COTA %
26/10/2018			03.869.351/0001-21	ROLANDO CARDOSO	100,00

DADOS DO IMÓVEL

MATRÍCULA:		SITUAÇÃO:	ATIVO
CÓDIGO BIC:	4216	DATA CAD:	17/05/2002
INSCRIÇÃO CADASTRAL:	001.005.0025.0195.0001	NÚMERO:	SN
COMPLEMENTO:		BAIRRO:	CENTRO
SETOR FISCAL:	CENTRO	CEP:	76.710-000
ENDEREÇO:	RUA ANTONIO PINHEIRO ARTIAGA Nº SN QD.: 03 LT.: 02		

MEDIDAS DO IMÓVEL

ÁREA IMÓVEL:	1.725,00	ÁREA TTL CONST:	130,00	VR AVALIADO:	0,00	LAT. ESQUERDA :	115,00
ÁREA TTL:	0,00	VR VENAL TERR:	69.000,00	VM2 EDIFICAÇÃO:	120,00	FUNDO :	15,00
ÁREA CONST.:	130,00	VR VENAL EDIF:	15.600,00	VM2 TERRENO:	40,00	TESTADA PRINC.:	15,00
ÁREA AB. CONS	0,00	VALOR VENAL:	84.600,00	LAT. DIREITA :	115,00	CHANFRO:	0,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

DT. INIC. CONST.	DT. FIN. CONST.:	DATA VISTORIA:	01/01/1920	ZONA:	
DT HABITE-SE:	Nº HABITE-SE:	PADRÃO:		PLANTA:	00000

DADOS DO LOGRADOURO

DADOS DO TERRENO

1. OCUPACAO	CONSTRUIDA	2. TOPOGRAFIA	PLANO
3. PEDOLOGIA	FIRME	4. SITUACAO	MEIO DA QUADRA
5. USO	EDIFICACAO	6. LIMITACAO - CERCA/MU	PLACA
7. PASSEIO	NAO	8. PROPRIEDADE	PARTICULAR
31. AGUA	CISTERNA	32. ESGOTO	FOSSA NEGRA
33. NUMERO DE FRENTE(S)	UMA FRENTE		

DADOS DO EDIFICAÇÃO

9. BENFEITORIA ESPECIAL	SEM	10. PAREDES	SEM
11. UTILIZACAO	RESIDENCIA	12. TIPO DA CONSTRUCAO	CASA
13. ALINHAMENTO	RECUADA	14. POSICIONAMENTO	ISOLADA
15. REGIME DE OCUPACAO	CEDIDA	16. SITUACAO DA UNIDADE	FUNDOS
17. ESTADO DE CONSERVA	REGULAR	18. REVESTIMENTO EXTERNO	REBOCO
19. REVESTIMENTO INTERN	REBOCO	20. PINTURA EXTERNA	CAIACAO
21. PINTURA INTERNA	CAIACAO	22. PISO	CIMENTO
23. FORRO	SEM	24. INSTALACAO ELETRICA	SEMI-EMBTIDA
25. INSTALACAO SANITARIA	INTERNA SIMPLES	26. ESTRUTURA	ALVENARIA
27. COBERTURA	TELHA BARRO	28. ESQUADRIAS	FERRO
29. ELEVADOR	SEM	30. ESTACIONAMENTO	SEM

LAUDO DE AVALIAÇÃO



PREFEITURA DE ARUANÃ - GO

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO

OBJETIVO : Avaliação de valor de mercado para o imóvel pertencente à Prefeitura Municipal de Aruanã

FINALIDADE : Determinação do valor de mercado para garantia de pagamento.

OBJETO : Terreno com área de 2.520,00m².

ENDEREÇO : Rua Perí, área 1-A, Loteamento Encontro dos Rios- Aruanã - GO.

LOCALIZAÇÃO : -14.9329587,-51.0850056

Laudo n. T 38-3926/2022

Goiânia, 03/11/2022

T 38-3926



RESULTADOS DA AVALIAÇÃO:

**Valor de mercado do imóvel conforme áreas averbadas junto à
Certidão de Inteiro Teor:**

R\$ 454.000,00 (quatrocentos e cinquenta e quatro mil reais)

DADOS DO AVALIADOR:

DA EMPRESA

EBAE ENGENHARIA

CNPJ: 27.351.003/0001-26

TÍTULO E NOME DO PROFISSIONAL

Representante Técnico: Arthur Flecha Corrêa /

CREA-GO: 24524/D

03/11/2022

X *Arthur Flecha Corrêa*

Arthur Flecha Corrêa

Engenheiro CREA 24524 D GO

Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Determinação técnica do valor de mercado e valores de liquidação imediata máximo e mínimo (conforme item 3.30 da NBR 14.653-1 – Liquidação forçada)

PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL (Conforme documentação apresentada):

Prefeitura Municipal de Aruanã

DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM:**Imóvel Urbano**

Área de terreno (m²): 2.520,00 (conforme Memorial Descritivo e Registro Geral de Matrícula nº 3.926, Aruanã – GO)

Classificação quanto à liquidez:

☒ **Baixa** ☐ **Normal** ☐ **Alta**

Metodologia:

MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Tratamento de dados por Regressão Linear Múltipla através do software TS SISREG

ESPECIFICAÇÃO DO LAUDO:

Graus de fundamentação:				
	MCDDM	☐ Grau I	☒ Grau II	☐ Grau III
	Grau de precisão:	☐ Grau I	☐ Grau II	☒ Grau III

Índice

1. DEFINIÇÕES: NBR 14653-1: 2001	4
2. APRESENTAÇÃO	5
3. TERMOS DO CONTRATO E CONDICIONANTES	6
4. INTRODUÇÃO	8
5. CONHECIMENTO DA DOCUMENTAÇÃO	8
6. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO	9
7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	9
7.1. Identificação do imóvel avaliando	10
8. METODOLOGIA UTILIZADA	11
9. FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	12
10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	12
11. OBSERVAÇÃO E PREMISSAS	13
12. PESQUISA DE VALORES DE MERCADO E TRATAMENTO DOS DADOS ..	13
13. MEMORIAL DE CALCULO	13
14. CONCLUSÃO	14
Anexos	15
Anexo I	16
VARIAÇÃO	16
AMOSTRA	17
MODELO	17
VARIÁVEL	20
Anexo II	26
Anexo III	28
Anexo IV	37

1. DEFINIÇÕES: NBR 14653-1: 2001

amostra: Conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

amostragem: Procedimento utilizado para constituir uma amostra.

avaliação de bens: Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

benfeitoria: Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano.

campo de arbítrio: Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

custo de reedição: Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

custo de reprodução: Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

dado de mercado: Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

engenharia de avaliações: Conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens.

engenheiro de avaliações: Profissional de nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico-científica para realizar avaliações, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA.

fator de comercialização: Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 1 (um).

imóvel: Bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

inferência estatística: Parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.

modelo de regressão: Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando-se as diversas características influenciantes.

preço: Quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

situação paradigma: Situação hipotética adotada como referencial para avaliação de um bem.

vistoria: Constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

2. APRESENTAÇÃO

Prefeitura de Aruanã - GO,

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: RUA PERÍ, ÁREA 1-A, LOTEAMENTO
ENCONTRO DOS RIOS- ARUANÃ – GO.

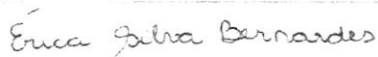
Mediante pedido, a EBAE conduziu e elaborou o laudo de avaliação para o imóvel em epígrafe, apresentando seus valores de mercado para as finalidades propostas na data deste laudo.

No laudo que segue consta descrito as características do imóvel, bem como a metodologia adotada e processos de cálculos realizados.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços contratados estejam concluídos, salvo necessidade de retificação ou de esclarecimento de dúvidas.

Agradecemos, acima de tudo, a confiança a nós depositada e colocamo-nos à disposição para novas demandas.

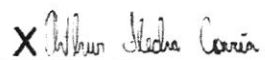
Respeitosamente,



Érica Silva Bernardes – Sócia Administradora

Goiânia, 03/11/2022.

03/11/2022



Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO
Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

5

3. TERMOS DO CONTRATO E CONDICIONANTES

A EBAE realizou o laudo de avaliação para a finalidade proposta, apresentado por resultado o trabalho que segue, com os valores de mercado e de liquidez (conforme solicitação) que couberem ao imóvel proposto.

Este trabalho foi conduzido por profissionais qualificados e fundamentado nos princípios éticos e de boa prática da engenharia, com respaldo técnico da ABNT NBR 14653, a qual serviu de baliza para os procedimentos tomados.

O valor de mercado aqui apresentado fundamenta-se pelas definições técnicas apresentadas respectivamente pela Suprema Corte do Estado da Califórnia – EUA e do Eng. Enrique Lira Montes de Oca extraídas da obra do Eng. Sérgio Antônio Abunahman: Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações, pg. 13.

Valor de mercado é o maior preço em termos de dinheiro que o imóvel pode ter uma vez posto à venda, abertamente, por um tempo razoável para encontrar comprador, o qual deverá ter conhecimento de todos os usos, propósitos e utilidades, para que ele, comprador, tenha capacidade de utilizar o imóvel. Valor de mercado é o preço pago por um comprador desejoso de comprar, mas não forçado, a um vendedor desejoso de vender, mas também não compelido, tendo ambos o pleno conhecimento da utilidade da propriedade transacionada.

Valor de mercado é o preço que um vendedor está disposto a aceitar, e um comprador a pagar, ambos perfeitamente bem informados e dentro de circunstâncias normais, objetivas e subjetivas, para um determinado imóvel.

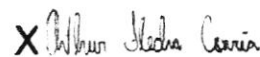
Apud, Abunahman, Sérgio Antonio. Curso básico de engenharia legal e de avaliação, São Paulo: Pini, 2008.

O conteúdo do laudo atende o objetivo proposto, apresentando valores para data referencial, mediante: análise da documentação apresentada à EBAE, vistoria técnica ao imóvel e região, pesquisa, coleta de dados e entrevista/pesquisa junto a indivíduos e entidades relacionadas ao setor imobiliário local, realização de cálculos estatísticos/matemáticos e elaboração deste relatório, o qual trás, com transparência não somente os resultados, bem como os procedimentos, cálculos e fontes de dados.

O trabalho se baseia em informações e documentos apresentados pelo solicitante, e seus tidos como prepostos como: proprietário, inquilino e outros eventuais indicados. **Portanto, se baseia este trabalho na boa fé das informações e da autenticidade documental.**

Este trabalho não contempla a investigação independente ou a auditoria sobre informações fornecidas. A EBAE entende que todas as informações são corretas e garantidoras de boa-fé.

03/11/2022



Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO
Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA 03726804114

6

Este laudo e suas conclusões aqui apresentadas referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à EBAE pelo cliente, se destinando, única e exclusivamente para os fins contratados. Por conseguinte, tanto nossas recomendações quanto o laudo não poderão ser utilizadas para outro propósito que não os aqui mencionados.

Este laudo não deve ser utilizado ou ser apresentado em partes ou com excertos separados.

Premissas básicas:

O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;

Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização e homogeneização;

O laudo foi elaborado com estrita observância aos postulados constantes do Código de ética profissional;

Os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;

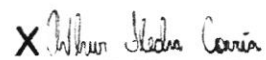
O avaliador não possui nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objeto deste laudo;

A titulação do imóvel não foi examinada, sendo considerada perfeita e livre de quaisquer ônus ou gravames.

O laudo não contempla a avaliação de bens móveis e tampouco de equipamentos, máquinas ou utensílios.

A EBAE não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por danos ou perdas decorrentes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados.

03/11/2022



Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO
Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

7

4. INTRODUÇÃO

Com o presente laudo objetiva-se a avaliação para valor de mercado de imóvel localizado na RUA PERÍ, ÁREA 1-A, LOTEAMENTO ENCONTRO DOS RIOS- ARUANÃ - GO, ARUANÃ - GO.

O levantamento foi feito *in loco* por engenheiro civil e o laudo elaborado por outro profissional, sendo este trabalho composto em Identificação do solicitante, objetivo, introdução, documentação, indicação e caracterização (com relatório fotográfico), metodologia utilizada, fundamentação e precisão, especificação, características da região, memorial de cálculo, conclusão e Anexos I – Memorial de cálculo, II – Fotos do imóvel, III – Planilha de pesquisa de mercado, IV - Documentos.

Para o estabelecimento das áreas e dimensões do imóvel, foram coletadas informações através de ferramentas disponíveis do Google Maps, Google Earth e dados contidos no Registro Geral de Matrícula nº 3.926, Aruanã – GO e Memorial Descritivo

Não foram executados neste trabalho o serviço de aferição física das dimensões do terreno, tampouco confrontação das certidões e matrículas com a situação local. Sendo assim, as delimitações adotadas foram aquelas estabelecidas nas certidões.

A vistoria abrangeu toda a região periférica do imóvel. A visita foi com a presença do responsável.

O imóvel objeto deste estudo e da presente avaliação foi vistoriado na data de 28/10/2022, conforme previsto em norma por profissional habilitado.

Este laudo se reserva ao uso exclusivo do solicitante.

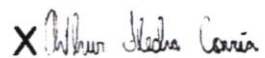
5. CONHECIMENTO DA DOCUMENTAÇÃO

De acordo com o item 7.2 da NBR 14.653-1, recomenda-se ao iniciar o procedimento da avaliação, tomar posse e conhecimento da documentação disponível.

A documentação utilizada como referência foi, conforme anexo IV:

- Registro Geral de Matrícula nº 3.926, Aruanã – GO
- Memorial Descritivo.

03/11/2022



Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO
Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

8

6. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

O imóvel trata-se de um terreno em área urbana consolidada na esquina da quadra com área total de 2.520,00m². No imóvel há foi encontrado benfeitorias.

A topografia do imóvel é plana com drenagem seca.

A vocação do imóvel é para fins residenciais.

Não foi possível identificar a ocupação.

Na figura 01 está representado o acesso ao imóvel avaliando.



Figura 1- Frente do imóvel

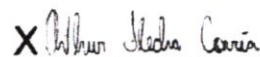
7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está situado em uma periférica de Aruanã-GO.

A microrregião e o imóvel possuem como melhoramentos públicos: pavimentação, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, rede de esgoto, rede de telecomunicação.

A vocação das proximidades é residencial.

03/11/2022



Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO
Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

9

T 38-3926

O acesso ao imóvel é fácil.



Figura 2 logradouro de acesso

7.1. Identificação do imóvel avaliando



Figura 4 Mapa satélite do município

03/11/2022

X *Arthur Flecha Correa*

Arthur Flecha Correa

Engenheiro CREA 24524 D GO

Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

10



Figura 5 Mapa satélite micro região

8. METODOLOGIA UTILIZADA

A metodologia geral empregada na avaliação do imóvel baseia-se nas normas IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, atendendo às determinações da NBR 14.653.

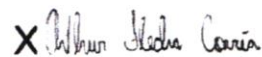
Para a determinação do valor do imóvel, optou-se pela utilização do **método comparativo direto de dados de mercado** (MCDDM), pois trata-se de um método recomendado e consagrado para este tipo de avaliação.

Assim, foram coletados informações de imóveis semelhantes à venda ou vendidos na região. As amostras foram tratadas pela técnica de tratamento por regressão linear.

Embasou-se em pesquisa de mercado, envolvendo além dos preços comercializados ou ofertados, as demais características e atributos que exerceram significativa influência no valor do avaliando para as condições de mercado.

A aplicação do método comparativo de mercado para determinação do valor foi selecionado em função de sua capacidade de transmitir uma estimativa de valor do imóvel juntamente com suas características diante da conjuntura de mercado local para imóveis semelhantes.

03/11/2022



Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO
Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726894114

11

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, são ponderados por metodologia científica (modelos de regressão linear, redes neurais artificiais, regressão espacial, etc) ou através de homogeneização por fatores e critérios, tendo sido utilizada regressão linear presente no Anexo I.

O método comparativo foi utilizado devido ao seu fundamento. De forma direta esse método é uma maneira de comparar unidades de imóveis semelhantes, o profissional devidamente habilitado irá produzir uma pesquisa de mercado, nas diversas plataformas de informação, até mesmo dos imóveis já vendidos na mesma região, para que seja possível fazer um paralelo com o imóvel será avaliado, dando credibilidade ao trabalho técnico do avaliador.

9. FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcances de graus elevados de fundamentação. Quanto aos graus de precisão, estes dependem exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não passível de fixação a priori.

O tratamento de dados desta avaliação visou atingir Fundamentação III e Precisão III.

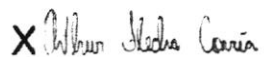
10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14653-2:2011 estabelece que a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado, envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor.

Assim, para aplicação de comparação de mercado, fez-se necessário realizar uma pesquisa mercadológica de imóveis equiparáveis, ou seja, que apresentem similaridade aos do avaliando, quanto às suas características econômicas, físicas e de localização, e que, posteriormente, através de um tratamento estatístico adequado (científico ou por fatores), permitiram aferir o seu valor justo e atual de mercado.

A amostra mercadológica utilizada é composta por elementos paradigmas ao avaliando, conforme oferta de venda de imóveis e benfeitorias semelhantes ao do avaliando nas cercanias ou situados em zonas com características semelhantes.

03/11/2022



Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO
Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

12

11. OBSERVAÇÃO E PREMISSAS

Não foi examinada a documentação relativa ao pagamento de taxas, impostos, dívidas, financiamentos, etc. E esta avaliação refere-se aos imóveis livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, inclusive ambientais.

Na vistoria não foram conferidas as dimensões do terreno, construções e suas confrontações. Neste laudo foram adotadas as informações contidas na documentação apresentada ao avaliador.

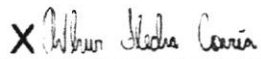
12. PESQUISA DE VALORES DE MERCADO E TRATAMENTO DOS DADOS

A pesquisa abrangeu os elementos comparativos, coletados constantes da tabela do ANEXO III, dos quais foram analisados para sua efetiva utilização. Foram feitas inúmeras simulações com variáveis consideradas e de acordo com atual conjuntura e informações possíveis de serem extraídas.

13. MEMORIAL DE CALCULO

Os cálculos referentes ao levantamento estatísticos dos valores e fatores, juntamente com os dados das amostras constam no anexo I deste trabalho.

03/11/2022



Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO
Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726984114

13

14. CONCLUSÃO

Baseado na pesquisa realizada, vistoria, metodologias adotadas e nos preceitos da NBR 14653/2 (Avaliação de Imóveis Urbanos) – 14653/1 (avaliação de Bens – Parte 1/ Procedimentos gerais), o valor nesta data é de:

R\$ 454.000,00 (quatrocentos e cinquenta e quatro mil reais)

Obs.: O valor final arredondado obedece a NBR 14.653/01 que limita o arredondamento em + ou – 1%.

Ainda foi considerado o valor arbitrado reduzindo o objeto avaliando em 5% em detrimento das condições de situação (oferta ou efetivação), visto que a amostra representa os imóveis ofertados, e não os negociados.

NOME DA EMPRESA	TÍTULO E NOME DO PROFISSIONAL
EBAE ENGENHARIA	Representante Técnico: Arthur Flecha
CNPJ: 27.351.003/0001-26	Correa
CREA-GO: 24154/D	Engenheiro Civil
	CREA-UF: 24524/D-GO

Goiânia, 03/11/2022.

ARTHUR FLECHA
CORREA:03726884114

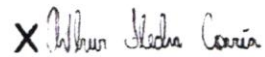
Assinado digitalmente por ARTHUR FLECHA CORREA 03726884114
 DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Iziseccofrendia, OU=33683111000107, OU=Secretaria da
 Receita Federal do Brasil - RFB, OU=ARSPRO, OU=RFB e-CPF A1, CN=ARTHUR
 FLECHA CORREA:03726884114
 Razão: Eu sou o autor deste documento
 Localização: sua localização de assinatura aqui
 Data: 2022.11.03 15:14:54-03'00"
 Foxit Reader Versão: 10.1.0

EBAE engenharia

Empresa Brasileira de Avaliações e Engenharia Ltda.

CNPJ: 27.351.003/0001-26

03/11/2022

X 

Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO
 Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

14

T 38-3926



Anexos

- I- Memorial de cálculo do imóvel
- II- Fotos do imóvel
- III- Planilha de pesquisa de mercado
- IV- Documentação do objeto avaliando

03/11/2022

X *Arthur Flecha Correa*

Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO

Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

15

Anexo I

(Memorial de cálculo do imóvel)

APRESENTAÇÃO DO MODELO ADOTADO

Modelo, considerações e intervalos de utilização.

Partiu-se de uma pesquisa realizada no município onde foram identificadas as ofertas de 38 imóveis semelhantes ao avaliado, cujo tratamento estatístico resultou no uso de 35 amostras, e adoção do seguinte modelo de formação da variação de preços de venda destes imóveis após considerações sobre os fatores com maior influência sobre o mercado.

MODELO: MODELO0

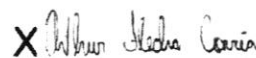
CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 38	Total	: 9
Utilizados	: 35	Utilizadas	: 4
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 31

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,99392	Total	: 631459,30797
Determinação	: 0,98787	Residual	: 1619148,12846
Ajustado	: 0,98670	Desvio Padrão	: 15,71896
F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 841,54297	D-Calculado	: 1,58878
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 95%

03/11/2022



Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO
 Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

16

T 38-3926

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	71
-1,64 a +1,64	90	85
-1,96 a +1,96	95	94

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 38,024781 + 5948,302440 * 1/X_1 + 26,476571 * X_2^2 + 61826,237309 * 1/X_3$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

Média	: 168,64
Variação Total	: 631459,31
Variância	: 18041,69
Desvio Padrão	: 134,32

MODELO

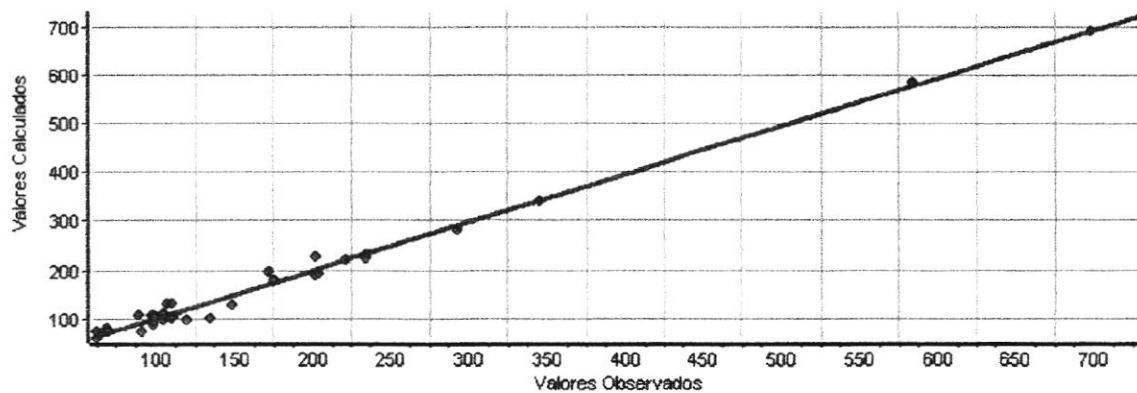
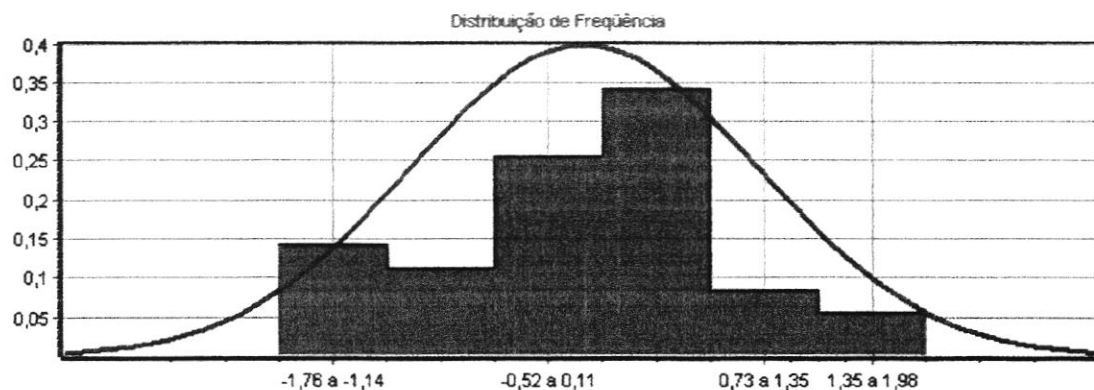
Coefic. Aderência	: 0,98787
Variação Residual	: 7659,66
Variância	: 247,09
Desvio Padrão	: 15,72

03/11/2022

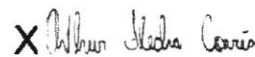
X 

Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO
Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

17

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)

Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão

Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

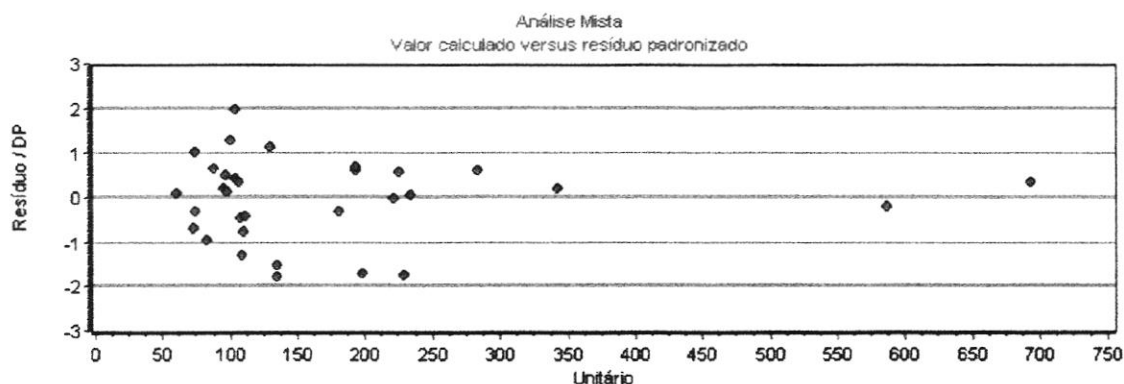
03/11/2022



Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO
 Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

18

T 38-3926



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

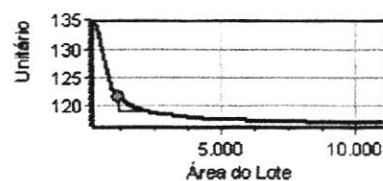
X₁ Área do Lote

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 330,00 a 11600,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -2,18 % na estimativa

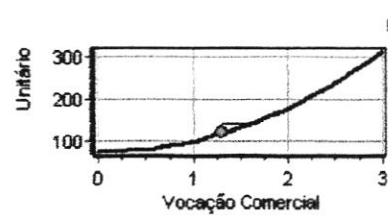


X₂ Vocação Comercial

Tipo: Código Alocado

Amplitude: 0,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo



03/11/2022

Arthur Flecha Correa

Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO
Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA 03726884114

19

T 38-3926

10% da amplitude na média: 19,10 % na estimativa

Micronumerosidade: não atendida.

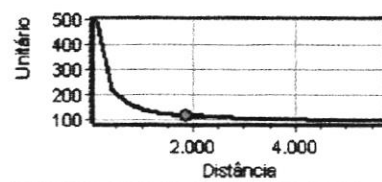
X₃ Distância

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 150,00 a 6000,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -6,36 % na estimativa



Y Unitário

Tipo: Dependente

Amplitude: 62,50 a 699,01

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student <i>Calculado</i>	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,98670)
X ₁ Área do Lote	1/x	1,55	13,21	0,98612
X ₂ Vocação Comercial	x ²	16,41	0,01	0,87520

03/11/2022

X *Arthur Flecha Correia*

Arthur Flecha Correia
Engenheiro CREA 24524 D GO
Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREIA/03726884114

20

T 38-3926

X₃ Distância 1/x 19,16 0,01 0,83451

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	Área do Lote	Vocação Comercial	Distância	Unitário
X ₁	1/x		23	32	27
X ₂	x ²	-17		84	95
X ₃	1/x	-28	74		96
Y	y	-21	92	94	

Observa-se pelo gráfico dos resíduos o princípio da aleatoriedade com a dispersão da nuvem de elementos dispostas ao redor do eixo, caracterizando um modelo homocedástico, com uma determinação do modelo, logo implicando numa alta capacidade de explicação das variações neste mercado, assim sendo foram atendidos todos os preceitos da NBR 14653 da ABNT, partes 1 e 2 que norteiam a avaliação dos imóveis urbanos.

- A matriz de covariância não exhibe dependências de grau elevado entre as variáveis auxiliares.
- Os diversos valores de “y” foram tirados de pesquisas independentes entre si, coletados em locais diferentes, condição que normalmente o mercado imobiliário já atende, portanto, a aleatoriedade de “i” pode ser considerada real.
- Há evidências de normalidade na leitura do gráfico de resíduos - apesar da ocorrência de ruídos na composição do traçado dos pontos, a plotagem das observações sugere um comportamento aleatório.

03/11/2022

X *Arthur Flecha Correa*

Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO

Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA-03726884114 21

- Não foi identificado sinal de Homocedasticidade para as amostras, apresentando dispersão satisfatória.
- A aderência dos valores previstos e observados se mostram satisfatórios.

Endereço: Rua Peri Area 1-A
Município: Aruanã

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área do Lote	2.520,00		330,00	11.600,00
Vocação Comercial	2,00		0,00	3,00
Distância	1.300,00		150,00	6.000,00
Unitário	193,85		62,50	699,01

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	185,46	193,85	202,24	-4,33%	4,33%	8,66%
Predição (80%)	171,77	193,85	215,93	-11,39%	11,39%	22,78%
Campo de Arbitrio	164,77	193,85	222,93	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	467.359,20	488.502,00	509.644,80
Predição (80%)	432.860,40	488.502,00	544.143,60
Campo de Arbitrio	415.220,40	488.502,00	561.783,60

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 180,28

Justificativa:

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 454.000,00 (quatrocentos e cinquenta e quatro mil reais)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

03/11/2022

X *Arthur Flecha Correa*

Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO
 Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

22

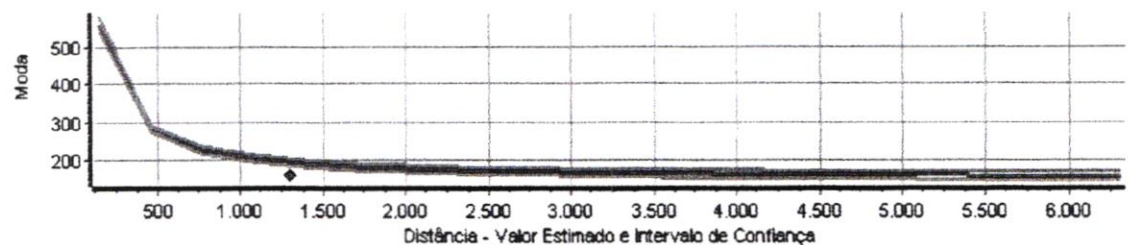
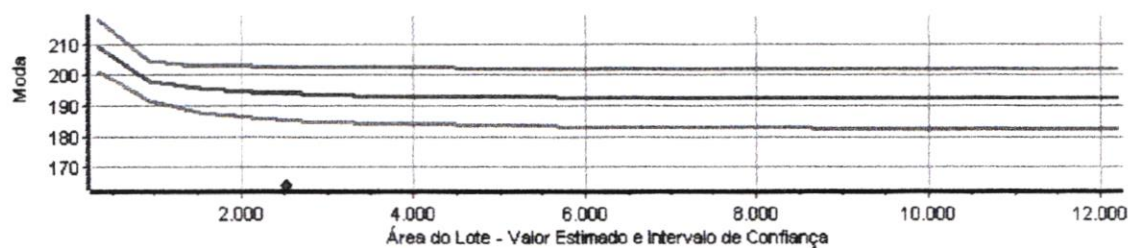
T 38-3926

Mínimo (R\$): 433.162,80
Arbitrado (R\$): 454.000,00
 Máximo (R\$): 475.448,40

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 8,66 %
 Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA

03/11/2022

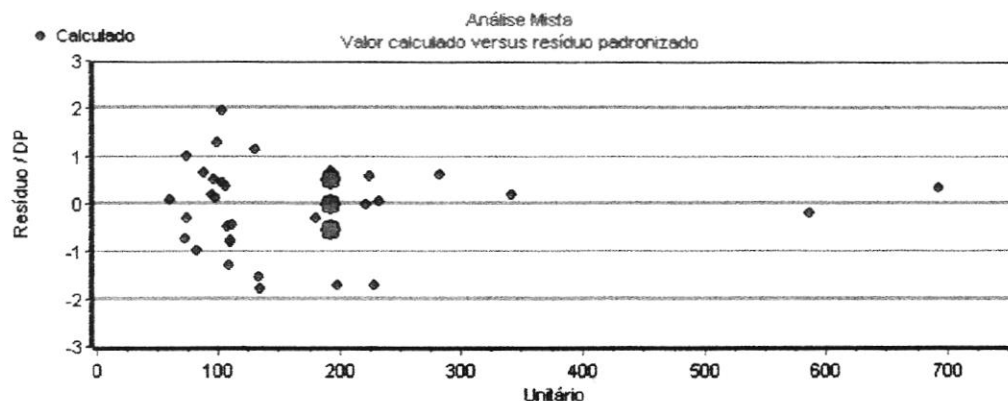
X *Arthur Flecha Correa*

Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO

Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA-03726984114

23

T 38-3926



03/11/2022

X *Arthur Flecha Correa*

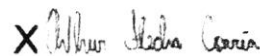
Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO
Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

24

Considerações sobre Grau de Fundamentação:
Tabela 1 - Grau de fundamentação – Regressão para MCDM

Item	Descrição	III	II	I	Nota atribuída
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
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 no local 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	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferior à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferior à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado no limite da fronteira amostral, para a referida variável simultaneamente	3
5	Nível de significância alfa (somatório das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2

03/11/2022



 Arthur Flecha Correia
 Engenheiro CREA 24524 D GO
 Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREIA:03726884114

25

<u>6</u>	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	10%	<u>3</u>
----------	--	----	----	-----	----------

Tabela 2 - Enquadramento do Grau de fundamentação – Regressão para MCDM

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens Obrigatórios	2,4,5 e 6	2,4,5 e 6	Todos no mínimo 1

Somatório: 16

Portanto, **Grau II** de fundamentação – Tabela 1 do item 9.2.1 (Grau de Fundamentação).

03/11/2022

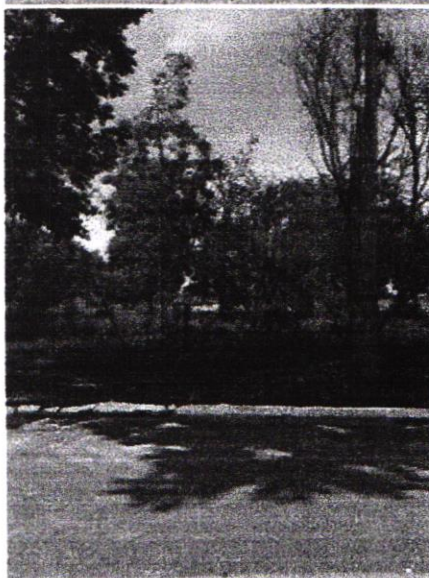


Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO
 Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA 03726884114

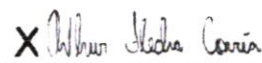
26

Anexo II

Fotos do imóvel



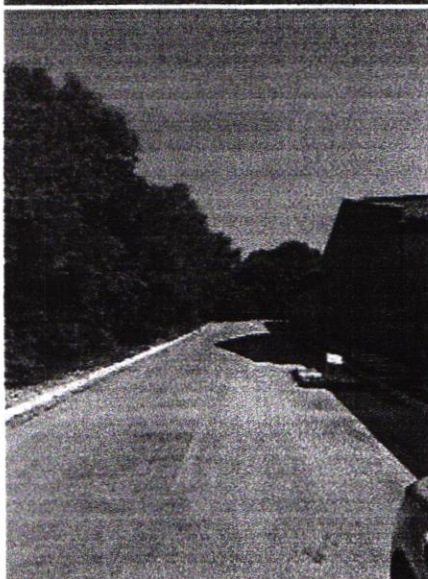
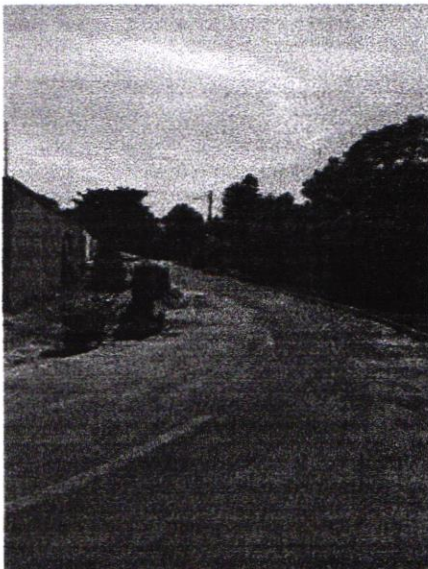
03/11/2022

X 

Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO
Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

27

T 38-3926



03/11/2022

X *Arthur Flecha Correa*

Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO
Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

28

Anexo III

(Planilha de pesquisa de mercado)

Observação: O descarte além dos dados amostrais coletados se deve à desqualificação (oferta de venda) e/ou dificuldades em contatar vendedores com o número divulgado no local e da área ser abaixo da metade da área do avaliando. Para estes casos, não foi apresentado o valor do imóvel.

Nº	PAVIMENTAÇÃO	AVENIDA	POGRA	ÁREA LOTE	VOCAÇÃO COMERCIAL	ESQUINA	DISTÂNCIA	DATA	UNITARIO
1	1	0	3	375	2	0	500	0	293,33333
2	0	0	2	1014	1	0	3500	0	98,619329
3	1	1	1	468	2	0	800	0	235,04274
4	0	0	1	494	0	0	2500	0	91,093117
5	0	0	2	560	0	0	5000	0	62,5
6	1	0	1	10000	0	0	5000	0	10,5
7	1	0	2	700	1	0	2500	0	100
8	0	0	1	700	1	0	6000	0	68,571429
9	1	0	3	360	2	0	2800	0	125
10	1	0	2	396	1	1	3000	0	120,70707
11	1	0	3	750	1	0	2500	0	105,33333
12	1	0	3	435,5	2	1	1500	0	172,21584
13	1	0	2	1216	3	0	150	0	699,01316
14	1	0	3	4280	3	1	200	0	584,11215
15	1	0	3	700	1	0	1800	1	100
16	1	0	3	468	2	0	900	1	235,04274
17	0	0	3	1014	1	0	2500	1	98,619329
18	0	0	3	722	1	1	2000	1	110,80332
19	1	1	3	11600	1	1	1500	1	112,06897
20	1	0	3	1209	1	0	1800	1	134,82217
21	1	0	3	2212	2	1	1800	2	176,31103
22	0	0	3	560	0	0	2500	2	62,5
23	1	0	3	455	1	0	1800	2	105,49451
24	1	0	3	583	1	0	1800	2	89,193825
25	1	0	3	530	1	0	1800	2	98,113208
26	1	0	3	528	1	0	1800	2	98,484848
27	1	0	3	360	2	0	1000	2	222,22222
28	1	0	1	700	1	0	1800	2	100
29	1	1	2	700	1	0	1000	2	107,14286
30	0	0	3	600	2	0	2500	2	141,66667
31	1	0	3	1300	3	0	1000	2	346,15385
32	1	0	2	722	1	0	1000	2	110,80332
33	1	0	3	330	2	1	2000	2	203,0303
34	0	0	3	500	0	0	2500	2	70
35	1	0	3	403	1	0	1200	2	148,88337
36	1	0	3	1209	1	0	1800	2	134,82217
37	1	0	3	391	2	0	1800	2	204,60358
38	1	0	3	700	2	0	800	2	202,85714

Tabela – Resumo das informações das amostras

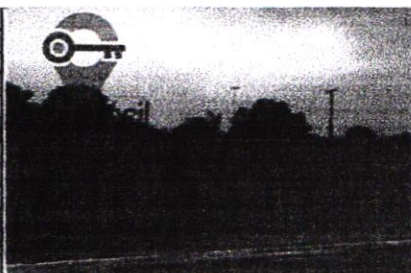
03/11/2022

X *Arthur Flecha Correa*

Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO

Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114 29

ELEMENTO COMPARATIVO	1	DATA	7/1/2020
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	centro		
COMPLEMENTO	em condomínio		
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-con		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	0
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 110.000,00	UNITARIO	293,3333333
ÁREA LOTE	375	DISTÂNCIA	500
VOCAÇÃO COMERCIAL	2	DATA	0



ELEMENTO COMPARATIVO	2	DATA	7/1/2020
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	zona rural		
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-con		
PAVIMENTAÇÃO	0	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	
TOPOGRAFIA	2	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 100.000,00	UNITARIO	98,61932939
ÁREA LOTE	1014	DISTÂNCIA	3500
VOCAÇÃO COMERCIAL	1	DATA	0



ELEMENTO COMPARATIVO	3	DATA	7/1/2020
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	av. lago rico, 1		
COMPLEMENTO	setor mansões do vale araguaia		
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-con		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	1	ESQUINA	
TOPOGRAFIA	1	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 110.000,00	UNITARIO	235,042735
ÁREA LOTE	468	DISTÂNCIA	800
VOCAÇÃO COMERCIAL	2	DATA	0



ELEMENTO COMPARATIVO	4	DATA	7/1/2020
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO			
COMPLEMENTO	jardim iracy		
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-con		
PAVIMENTAÇÃO	0	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	
TOPOGRAFIA	1	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 45.000,00	UNITARIO	91,09311741
ÁREA LOTE	494	DISTÂNCIA	2500
VOCAÇÃO COMERCIAL	0	DATA	0



ELEMENTO COMPARATIVO	5	DATA	7/1/2020
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO			
COMPLEMENTO	JARDIM IRACY		
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-con		
PAVIMENTAÇÃO	0	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	
TOPOGRAFIA	2	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 35.000,00	UNITARIO	62,5
ÁREA LOTE	560	DISTÂNCIA	5000
VOCAÇÃO COMERCIAL	0	DATA	0



08/11/2022

X *Arthur Flecha Correa*

Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO
 Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA 03726884114

T 38-3926

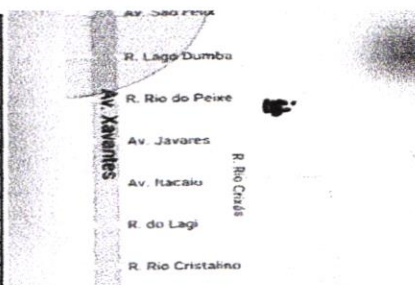
ELEMENTO COMPARATIVO	6	DATA	7/1/2020
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO			
COMPLEMENTO	mansões vale do araguaia		
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-con		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	
TOPOGRAFIA	1	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 105.000,00	UNITARIO	10,5
ÁREA LOTE	10000	DISTÂNCIA	5000
VOCAÇÃO COMERCIAL	0	DATA	0

sem foto

ELEMENTO COMPARATIVO	7	DATA	7/1/2020
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO			
COMPLEMENTO	centro		
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-con		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA		ESQUINA	
TOPOGRAFIA	2	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 70.000,00	UNITARIO	100
ÁREA LOTE	700	DISTÂNCIA	2500
VOCAÇÃO COMERCIAL	1	DATA	0

sem foto

ELEMENTO COMPARATIVO	8	DATA	7/1/2020
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Rua Rio do Peixe, QD 31 LT385, SETOR MANSÕES VALE DO		
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://go.obx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/terrenos		
PAVIMENTAÇÃO	0	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	
TOPOGRAFIA	1	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 48.000,00	UNITARIO	68,57142857
ÁREA LOTE	700	DISTÂNCIA	6000
VOCAÇÃO COMERCIAL	1	DATA	0



ELEMENTO COMPARATIVO	9	DATA	7/1/2020
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO			
COMPLEMENTO	loteamento encontro dos rios		
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://go.obx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/excel		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA		ESQUINA	
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 45.000,00	UNITARIO	125
ÁREA LOTE	360	DISTÂNCIA	2800
VOCAÇÃO COMERCIAL	2	DATA	0



ELEMENTO COMPARATIVO	10	DATA	7/1/2020
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO			
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://go.obx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/Aruan		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA		ESQUINA	1
TOPOGRAFIA	2	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 47.800,00	UNITARIO	120,7070707
ÁREA LOTE	396	DISTÂNCIA	3000
VOCAÇÃO COMERCIAL	1	DATA	0



08/11/2022

 X *Arthur Flecha Correa*

 Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO

Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

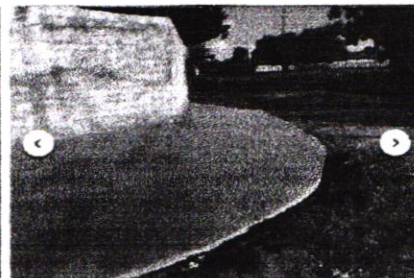
31

T 38-3926

ELEMENTO COMPARATIVO	11	DATA	7/1/2020
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	rua 19		
COMPLEMENTO	bairro nova Aruanã		
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/vendo		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 79.000,00	UNITÁRIO	105,3333333
ÁREA LOTE	750	DISTÂNCIA	2500
VOCAÇÃO COMERCIAL	1	DATA	0



ELEMENTO COMPARATIVO	12	DATA	7/1/2020
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Rua Arapoema Quadra 52 Lt 04, esquina Rua Ibiapina		
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/Aruanã		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	1
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 75.000,00	UNITÁRIO	172,2158439
ÁREA LOTE	435,5	DISTÂNCIA	1500
VOCAÇÃO COMERCIAL	2	DATA	0



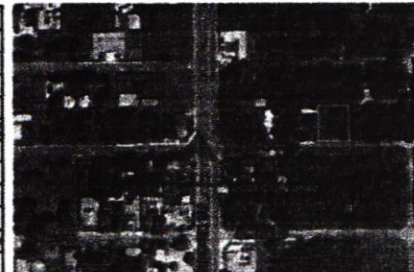
ELEMENTO COMPARATIVO	13	DATA	7/1/2020
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Praça Couto Magalhães		
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE			
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	0
TOPOGRAFIA	2	TELEFONE	996247974
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	Natanael
PREÇO OFERTADO	R\$ 850.000,00	UNITÁRIO	699,0131579
ÁREA LOTE	1216	DISTÂNCIA	150
VOCAÇÃO COMERCIAL	3	DATA	0



ELEMENTO COMPARATIVO	14	DATA	7/1/2020
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO			
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE			
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	1
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	992972519
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	Rubens
PREÇO OFERTADO	R\$ 2.500.000,00	UNITÁRIO	584,1121496
ÁREA LOTE	4280	DISTÂNCIA	200
VOCAÇÃO COMERCIAL	3	DATA	0



ELEMENTO COMPARATIVO	15	DATA	13/12/2021
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Rua rio do peixe		
COMPLEMENTO	mansoes		
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.imoveiweb.com.br/propriedades/area-a-venda-700		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	0
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 70.000,00	UNITÁRIO	100
ÁREA LOTE	700	DISTÂNCIA	1800
VOCAÇÃO COMERCIAL	1	DATA	1



08/11/2022

 X *Arthur Flecha Correa*

 Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO
 Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA 03726884114

32

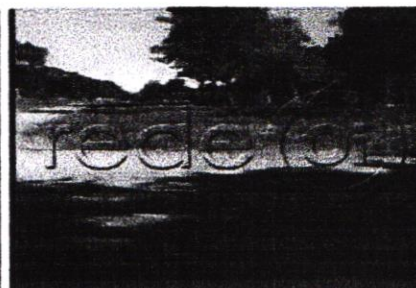
ELEMENTO COMPARATIVO	16	DATA	13/12/2021
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO			
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lotes-com-468-m-		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	0
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 110.000,00	UNITÁRIO	235,042735
ÁREA LOTE	468	DISTÂNCIA	900
VOCAÇÃO COMERCIAL	2	DATA	1



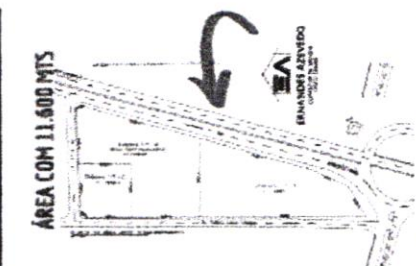
ELEMENTO COMPARATIVO	17	DATA	13/12/2021
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO			
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.vivareal.com.br/imovel/lotes-terreno-zona-rural-bair		
PAVIMENTAÇÃO	0	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 100.000,00	UNITÁRIO	98,61932939
ÁREA LOTE	1014	DISTÂNCIA	2500
VOCAÇÃO COMERCIAL	1	DATA	1



ELEMENTO COMPARATIVO	18	DATA	13/12/2021
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Parque Morumbi		
COMPLEMENTO	mansões		
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.campainha.com.br/imoveis/venda-terreno-aruanã		
PAVIMENTAÇÃO	0	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	1
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 80.000,00	UNITÁRIO	110,8033241
ÁREA LOTE	722	DISTÂNCIA	2000
VOCAÇÃO COMERCIAL	1	DATA	1



ELEMENTO COMPARATIVO	19	DATA	13/12/2021
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO			
COMPLEMENTO	Rodovia de acesso - trevo		
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://go.obx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/vendo		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	1	ESQUINA	1
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 1.300.000,00	UNITÁRIO	112,0689655
ÁREA LOTE	11600	DISTÂNCIA	1500
VOCAÇÃO COMERCIAL	1	DATA	1



ELEMENTO COMPARATIVO	20	DATA	13/12/2021
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO			
COMPLEMENTO	bairro marupiara		
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://go.obx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/vendo		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 163.000,00	UNITÁRIO	134,8221671
ÁREA LOTE	1209	DISTÂNCIA	1800
VOCAÇÃO COMERCIAL	1	DATA	1



X Arthur Flecha Correa

Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO
 Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA 03726884114

T 38-3926

ELEMENTO COMPARATIVO	21	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Alameda Suya Missu, 0 - Centro, Aruanã - GO		
COMPLEMENTO	Setor Encontro dos Rios - Porto das Araras - 150m do rio		
CIDADE / BAIRRO	Aruaná		
SITE	https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-centro-bairros-		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	1
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 390.000,00	UNITÁRIO	176,3110307
ÁREA LOTE	2212	DISTÂNCIA	1800
VOCAÇÃO COMERCIAL	2	DATA	2



ELEMENTO COMPARATIVO	22	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Rua 02 (uma quadra da av Xavante) Jardim Iracy, Aruanã - GO		
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruaná		
SITE	https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-jardim-iracy-ba-		
PAVIMENTAÇÃO	0	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	0
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 35.000,00	UNITÁRIO	62,5
ÁREA LOTE	560	DISTÂNCIA	2500
VOCAÇÃO COMERCIAL	0	DATA	2



ELEMENTO COMPARATIVO	23	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Lote 06 Setor Ana Paula		
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruaná		
SITE	https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-1-quartos-cent-		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 48.000,00	UNITÁRIO	105,4945055
ÁREA LOTE	455	DISTÂNCIA	1800
VOCAÇÃO COMERCIAL	1	DATA	2



ELEMENTO COMPARATIVO	24	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Lote 09 Setor Ana Paula		
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruaná		
SITE	https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-1-quartos-cent-		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	0
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 52.000,00	UNITÁRIO	89,19382504
ÁREA LOTE	583	DISTÂNCIA	1800
VOCAÇÃO COMERCIAL	1	DATA	2



ELEMENTO COMPARATIVO	25	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Lote 11 Setor Ana Paula		
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruaná		
SITE	https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-1-quartos-cent-		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	0
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 52.000,00	UNITÁRIO	98,11320755
ÁREA LOTE	530	DISTÂNCIA	1800
VOCAÇÃO COMERCIAL	1	DATA	2



09/11/2022

 X *Arthur Flecha Correa*

 Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO
 Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA 03726984114

34

T 38-3926

ELEMENTO COMPARATIVO	26	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Lote 12 Setor Ana Paula		
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-centro		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	0
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 52.000,00	UNITÁRIO	98,48484848
ÁREA LOTE	528	DISTÂNCIA	1800
VOCAÇÃO COMERCIAL	1	DATA	2



ELEMENTO COMPARATIVO	27	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	QUADRA 03, LOTE 16 - FRENTE NASCENTE		
COMPLEMENTO	Avenida principal da entrada de Aruanã, 700 metros do Rio Aruanã		
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	1
AVENIDA	0	ESQUINA	0
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 80.000,00	UNITÁRIO	222,2222222
ÁREA LOTE	360	DISTÂNCIA	1000
VOCAÇÃO COMERCIAL	2	DATA	2



ELEMENTO COMPARATIVO	28	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	R Rio do peixe		
COMPLEMENTO	500 M da avenida xavante		
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.imobiliary.com.br/imovel/area-a-venda-700-m-por		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	0
TOPOGRAFIA	1	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 70.000,00	UNITÁRIO	100
ÁREA LOTE	700	DISTÂNCIA	1800
VOCAÇÃO COMERCIAL	1	DATA	2



ELEMENTO COMPARATIVO	29	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Avenida Itacaiú "Mansões Vale do Araguaia"		
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.imobiliary.com.br/imovel/terreno-de-700-m-mansoes		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	1	ESQUINA	0
TOPOGRAFIA	2	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 75.000,00	UNITÁRIO	107,1428571
ÁREA LOTE	700	DISTÂNCIA	1000
VOCAÇÃO COMERCIAL	1	DATA	2



ELEMENTO COMPARATIVO	30	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	RUA 03, Jardim Iracy,		
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/lote-de-600-m-superficie		
PAVIMENTAÇÃO	0	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	0
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 85.000,00	UNITÁRIO	141,6666667
ÁREA LOTE	600	DISTÂNCIA	2500
VOCAÇÃO COMERCIAL	2	DATA	2



08/11/2022

 X *Arthur Flecha Correa*

 Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO
 Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA03726884114

35

ELEMENTO COMPARATIVO	31	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Cond. Res. Sol Do Araguaia Quadra 01 - Lote 18		
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/rote-cond-res-sol		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	1
AVENIDA	0	ESQUINA	0
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 450.000,00	UNITÁRIO	346,1538462
ÁREA LOTE	1300	DISTÂNCIA	1000
VOCUÇÃO COMERCIAL	3	DATA	2



ELEMENTO COMPARATIVO	32	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Mansões Vale Do Araguaia		
COMPLEMENTO	próximo ao Parque Morumbi (antigo clube da Polícia Rodoviária)		
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/rote-com-722-m-s		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	0
TOPOGRAFIA	2	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 80.000,00	UNITÁRIO	110,8033241
ÁREA LOTE	722	DISTÂNCIA	1000
VOCUÇÃO COMERCIAL	1	DATA	2



ELEMENTO COMPARATIVO	33	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Rua Tucunaré		
COMPLEMENTO	300 mts do rio vermelho		
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://go.obx.com.br/grande-goiânia-e-anápolis/terrenos/vendo		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	1
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 67.000,00	UNITÁRIO	203,030303
ÁREA LOTE	330	DISTÂNCIA	2000
VOCUÇÃO COMERCIAL	2	DATA	2



ELEMENTO COMPARATIVO	34	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Residencial Santa Helena do Araguaia		
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://go.obx.com.br/grande-goiânia-e-anápolis/terrenos/rote-e		
PAVIMENTAÇÃO	0	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	0
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 35.000,00	UNITÁRIO	70
ÁREA LOTE	500	DISTÂNCIA	2500
VOCUÇÃO COMERCIAL	0	DATA	2



ELEMENTO COMPARATIVO	35	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Alameda aroeira		
COMPLEMENTO	bairro marupiara a 200 mts do rio Araguaia		
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://go.obx.com.br/grande-goiânia-e-anápolis/terrenos/vendo		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	0
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 60.000,00	UNITÁRIO	148,8833747
ÁREA LOTE	403	DISTÂNCIA	1200
VOCUÇÃO COMERCIAL	1	DATA	2



03/11/2022

X *Arthur Flecha Correa*

Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO

Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

T 38-3926

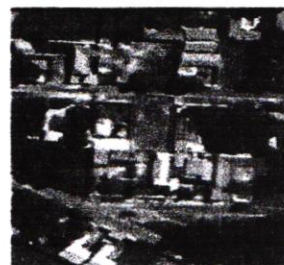
ELEMENTO COMPARATIVO	36	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Bairro marupiara,		
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://go.obx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/vendo		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	0
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 163.000,00	UNITÁRIO	134,8221671
ÁREA LOTE	1209	DISTÂNCIA	1800
VOCAÇÃO COMERCIAL	1	DATA	2



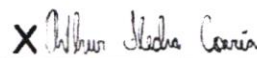
ELEMENTO COMPARATIVO	37	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Setor encontro dos rios		
COMPLEMENTO	próximo porto araras		
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://go.obx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/vendo		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	0
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 80.000,00	UNITÁRIO	204,6035806
ÁREA LOTE	391	DISTÂNCIA	1800
VOCAÇÃO COMERCIAL	2	DATA	2



ELEMENTO COMPARATIVO	38	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Setor Mansões do Araguaia		
COMPLEMENTO	300m do centro comercial		
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://go.obx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/lotes-a		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	0
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 142.000,00	UNITÁRIO	202,8571429
ÁREA LOTE	700	DISTÂNCIA	800
VOCAÇÃO COMERCIAL	2	DATA	2



03/11/2022



 Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO
 Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA/03726884114

37

T 38-3926



Anexo IV

(Documentos)

03/11/2022

X *Arthur Flecha Correa*

Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO

Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA03726884114

38

MEMORIAL DESCRITIVO

IMÓVEL: ÁREA 01-A

LOGRADOURO: RUA PERI

REGIÃO: LOTEAMENTO ENCONTRO DOS RIOS

ÁREA: 2.520,00 m²

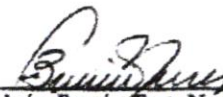
MUNICÍPIO: ARUANÃ - GO.

PROPRIETÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUANÃ

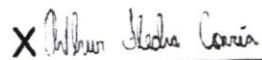
COM O DESMEMBRAMENTO

de uma área de terras de propriedade da Prefeitura Municipal de Aruanã, matrícula nº 3.926, foi criada a **ÁREA 01-A**, com a seguinte configuração: Começa no **marco M-01** cravado na margem da Rua Bororos; Daí segue margeando a referida Rua com o azimuth 94°38'45" e distancia de 34,00 metros até o **marco M-02** cravado na confrontação da Rua Peri; Segue agora margeando a Rua Peri com o azimuth 166°47'40" e distancia de 58,90 metros até o **marco M-03** cravado nas proximidades da Rua Abaeté; Daí segue confrontando com a Área Remanescente denominada Área 01 de propriedade da Prefeitura Municipal de Aruanã com o azimuth 211°47'40" e distancia de 7,07 metros até o **marco M-04**; Segue agora no rumo de uma represa artificial e confrontando com área Remanescente com o azimuth 256°47'40" e distancia de 31,45 metros até o **marco M-05** cravado dentro da referida represa artificial; Segue agora com o azimuth 346°47'40" e distancia de 69,55 metros até o **marco M-06**; Segue confrontando ainda com Área Remanescente com o azimuth 27°33'04" e distancia de 6,30 metros até o **marco M-01**, local de inicio da descrição deste perimetro totalizando a **área de 2.520,00 m²** (Dois mil e quinhentos e vinte metros quadrados).

ARUANÃ - GO, 25 DE SETEMBRO DE 2022

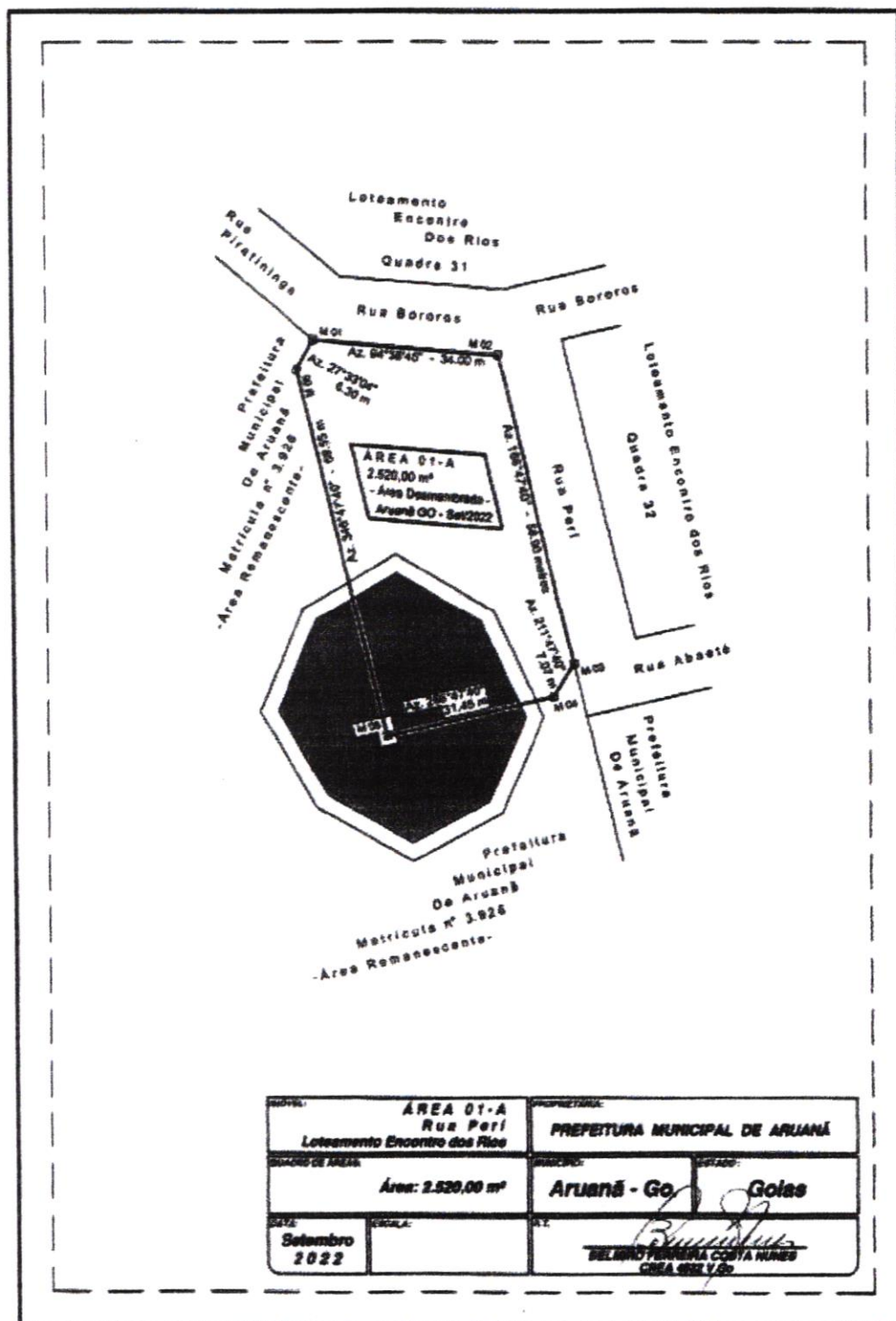

 Belmiro Ferreira Costa Nunes
 CREA 4.632 - V-GO.

03/11/2022

X 

Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D-GO
 Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA 03726884114

39



03/11/2022

 X *Arthur Flecha Correa*

 Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO
 Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

40

REGISTRO GERAL
Registros e Averbacões

IMÓVEL: Uma área rural, neste município de Aruanã, com uma superfície de 1.9896ha (um hectare noventa e oito ares e noventa e seis centiares). DONATÁRIO(S): PAULO CESAR TAVARES e MARCIO CLAUDIO DE OLIVEIRA MENDES, já qualificados no R.01 desta. PROCEDÊNCIA: Matrícula em continuação das folhas 149 do livro 2-T deste CRI, nos termos do art. 41 da Lei 8.935/94 de Registro de Sistema Mecânico do livro 2. O referido é verdade e dou fé.

AV.02/3.926 - (cancelamento de registro com retorno de propriedade) Em 14 de fevereiro de 2014. Em atendimento ao Respeitável Mandado de Anulação de Ato Jurídico, datado de 22 de janeiro de 2014, extraído dos autos nr. 226, protocolo nr. 25618-04.2008.8.09.0110 (200800256187), do MM. Juiz de Direito da Comarca desta cidade, Dr. ENYON ARTUR FLEURY DE LEMOS, fica anulado e sem efeito algum o registro a que se refere o R.01, retornando em consequência a propriedade do imóvel desta matrícula ao patrimônio do **MUNICÍPIO DE ARIQUÊ**, já qualificado. Título prenotado sob nr. 20.257 em 14 de fevereiro de 2014. São Gonçalo: 05651502181526051000022. Dou fe 

REGISTRO DE IMÓVEIS
R. São Carlos, 100 - L. 6 - A. 1 - Centro - CEP: 71.700-000
Fone: (61) 323.78.78 - Fax: (61) 323.78.78 - e-mail: rci@brasil.com.br
Cartório de Aval - Estácio de Góes

CERTIDÃO

CERTIFICO que o(s) presente(s) fotocopia(s) em
válida como cópia, nos termos do
parágrafo do art. 9º da Lei 6.015 de
31/12/73. Dou fé.

Belo Horizonte 08/01/2014 - 13:09:00:151
consulte: http://extrajudicial.tjmg.jus.br
Arvi. 14 de Fevereiro de 2014
Renei Ferreira Camilo - Oficial

RECOLHIDA A TAXA JUDICIÁRIA.

X *Whur Heda Corio*

Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO
Assinado por: ARTHUR FLECHA

LAUDO DE AVALIAÇÃO**PREFEITURA DE ARUANÃ - GO****LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO**

OBJETIVO : Avaliação de valor de mercado para o imóvel pertencente a Prefeitura do Município de Aruanã.

FINALIDADE : Determinação do valor de mercado para negociação.

OBJETO : Terreno com área de 9.612,50 m².

ENDEREÇO : Rua M, Chácara Recreio do Araguaia- nº 01-a, Aruanã - GO.

LOCALIZAÇÃO : -14.9187216,-51.0589242

Laudos n. T 38-365/2022

Goiânia, 03/11/2022

T 38-MAT365



RESULTADOS DA AVALIAÇÃO:

**Valor de mercado do imóvel conforme áreas averbadas junto à
Certidão de Inteiro Teor:**

R\$ 207.000,00 (duzentos e sete mil reais)

DADOS DO AVALIADOR:

DA EMPRESA

EBAE ENGENHARIA

CNPJ: 27.351.003/0001-26

TÍTULO E NOME DO PROFISSIONAL

Representante Técnico: Arthur Flecha Corrêa /

CREA-GO: 24524/D

03/11/2022

X 

Arthur Flecha Corrêa

Engenheiro CREA 24524 D GO

Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Determinação técnica do valor de mercado

PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL (Conforme documentação apresentada):

Município de Aruanã

DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM:**Imóvel Urbano****Chácara**

Área de terreno (m²): **9.612,50** (conforme **CERTIDÃO EM RELATÓRIO, DO REGISTRO GERAL: 2-AB, FLS 0904, MATRÍCULA N° 365**)

Classificação quanto à liquidez:

☒ **Baixa** ☐ **Normal** ☐ **Alta**

Metodologia:

ME – Método Evolutivo.

Tratamento de dados por Regressão Linear Múltipla através do software TS SISREG

ESPECIFICAÇÃO DO LAUDO:

Graus de fundamentação:	
MCDDM	☒ Grau I ☐ Grau II ☐ Grau III
Grau de precisão:	☐ Grau I ☒ Grau II ☐ Grau III

Índice

1. DEFINIÇÕES: NBR 14653-1: 2001	4
2. APRESENTAÇÃO	5
3. TERMOS DO CONTRATO E CONDICIONANTES	6
4. INTRODUÇÃO	8
5. CONHECIMENTO DA DOCUMENTAÇÃO	8
6. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO	9
7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	9
7.1. Identificação do imóvel avaliando	10
8. METODOLOGIA UTILIZADA	11
9. FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	11
10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	12
11. OBSERVAÇÃO E PREMISSAS	12
12. PESQUISA DE VALORES DE MERCADO E TRATAMENTO DOS DADOS ..	12
13. MEMORIAL DE CALCULO	12
14. CONCLUSÃO	13
Anexos	14
Anexo I	15
Anexo II	19
Anexo III	20
Anexo IV	21

1. DEFINIÇÕES: NBR 14653-1: 2001

amostra: *Conjunto de dados de mercado representativos de uma população.*

amostragem: *Procedimento utilizado para constituir uma amostra.*

avaliação de bens: *Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.*

benfeitoria: *Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano.*

campo de arbítrio: *Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.*

custo de reedição: *Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.*

custo de reprodução: *Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.*

dado de mercado: *Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.*

engenharia de avaliações: *Conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens.*

engenheiro de avaliações: *Profissional de nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico-científica para realizar avaliações, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA.*

fator de comercialização: *Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 1 (um).*

imóvel: *Bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.*

inferência estatística: *Parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.*

liquidação forçada: *Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.*

modelo de regressão: *Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando-se as diversas características influenciantes.*

preço: *Quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.*

situação paradigma: *Situação hipotética adotada como referencial para avaliação de um bem.*

vistoria: *Constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.*

2. APRESENTAÇÃO

Prefeitura de Aruanã - GO,

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: RUA M, CHÁCARAS RECREIO DO
ARAGUAIA- Nº 01-A, ARUANÃ - GO.

Mediante pedido, a EBAE conduziu e elaborou o laudo de avaliação para o imóvel em epígrafe, apresentando seus valores de mercado para as finalidades propostas na data deste laudo.

No laudo que segue consta descrito as características do imóvel, bem como a metodologia adotada e processos de cálculos realizados.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços contratados estejam concluídos, salvo necessidade de retificação ou de esclarecimento de dúvidas.

Agradecemos, acima de tudo, a confiança a nós depositada e colocamo-nos à disposição para novas demandas.

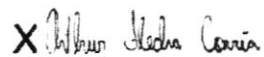
Respeitosamente,



Érica Silva Bernardes – Sócia Administradora

Goiânia, 03/11/2022.

03/11/2022



Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO
Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

5

3. TERMOS DO CONTRATO E CONDICIONANTES

A EBAE realizou o laudo de avaliação para a finalidade proposta, apresentado por resultado o trabalho que segue, com os valores de mercado e de liquidez (conforme solicitação) que couberem ao imóvel proposto.

Este trabalho foi conduzido por profissionais qualificados e fundamentado nos princípios éticos e de boa prática da engenharia, com respaldo técnico da ABNT NBR 14653, a qual serviu de baliza para os procedimentos tomados.

O valor de mercado aqui apresentado fundamenta-se pelas definições técnicas apresentadas respectivamente pela Suprema Corte do Estado da Califórnia – EUA e do Eng. Enrique Lira Montes de Oca extraídas da obra do Eng. Sérgio Antônio Abunahman: Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações, pg. 13.

Valor de mercado é o maior preço em termos de dinheiro que o imóvel pode ter uma vez posto à venda, abertamente, por um tempo razoável para encontrar comprador, o qual deverá ter conhecimento de todos os usos, propósitos e utilidades, para que ele, comprador, tenha capacidade de utilizar o imóvel. Valor de mercado é o preço pago por um comprador desejoso de comprar, mas não forçado, a um vendedor desejoso de vender, mas também não compelido, tendo ambos o pleno conhecimento da utilidade da propriedade transacionada.

Valor de mercado é o preço que um vendedor está disposto a aceitar, e um comprador a pagar, ambos perfeitamente bem informados e dentro de circunstâncias normais, objetivas e subjetivas, para um determinado imóvel.

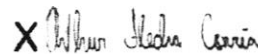
Apud, Abunahman, Sérgio Antonio. Curso básico de engenharia legal e de avaliação, São Paulo: Pini, 2008.

O conteúdo do laudo atende o objetivo proposto, apresentando valores para data referencial, mediante: análise da documentação apresentada à EBAE, vistoria técnica ao imóvel e região, pesquisa, coleta de dados e entrevista/pesquisa junto a indivíduos e entidades relacionadas ao setor imobiliário local, realização de cálculos estatísticos/matemáticos e elaboração deste relatório, o qual trás, com transparência não somente os resultados, bem como os procedimentos, cálculos e fontes de dados.

O trabalho se baseia em informações e documentos apresentados pelo solicitante, e seus tidos como prepostos como: proprietário, inquilino e outros eventuais indicados. **Portanto, se baseia este trabalho na boa fé das informações e da autenticidade documental.**

Este trabalho não contempla a investigação independente ou a auditoria sobre informações fornecidas. A EBAE entende que todas as informações são corretas e garantidoras de boa-fé.

08/11/2022



Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO
Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA/03726884114

6

Este laudo e suas conclusões aqui apresentadas referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à EBAE pelo cliente, se destinando, única e exclusivamente para os fins contratados. Por conseguinte, tanto nossas recomendações quanto o laudo não poderão ser utilizadas para outro propósito que não os aqui mencionados.

Este laudo não deve ser utilizado ou ser apresentado em partes ou com excertos separados.

Premissas básicas:

O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;

Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização e homogeneização;

O laudo foi elaborado com estrita observância aos postulados constantes do Código de ética profissional;

Os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;

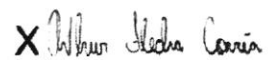
O avaliador não possui nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objeto deste laudo;

A titulação do imóvel não foi examinada, sendo considerada perfeita e livre de quaisquer ônus ou gravames.

O laudo não contempla a avaliação de bens móveis e tampouco de equipamentos, máquinas ou utensílios.

A EBAE não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por danos ou perdas decorrentes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados.

03/11/2022

Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO

Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

7

4. INTRODUÇÃO

Com o presente laudo objetiva-se a avaliação para valor de mercado de imóvel localizado na RUA M, CHÁCARAS RECREIO DO ARAGUAIA- Nº 01-A, ARUANÃ - GO.

O levantamento foi feito *in loco* por engenheiro civil e o laudo elaborado por outro profissional, sendo este trabalho composto em Identificação do solicitante, objetivo, introdução, documentação, indicação e caracterização (com relatório fotográfico), metodologia utilizada, fundamentação e precisão, especificação, características da região, memorial de cálculo, conclusão e Anexos I – Memorial de cálculo, II – Fotos do imóvel, III – Planilha de pesquisa de mercado, IV - Documentos.

Para o estabelecimento das áreas e dimensões do imóvel, foram coletadas informações através de ferramentas disponíveis do Google Maps, Google Earth e dados contidos na CERTIDÃO EM RELATÓRIO, DO REGISTRO GERAL: 2-AB, FLS 0904, MATRÍCULA Nº 365, Aruanã - GO.

Não foram executados neste trabalho o serviço de aferição física das dimensões do terreno, tampouco confrontação das certidões e matrículas com a situação local. Sendo assim, as delimitações adotadas foram aquelas estabelecidas nas certidões.

A vistoria abrangeu toda a região periférica do imóvel. A visita foi com a presença do responsável.

O imóvel objeto deste estudo e da presente avaliação foi vistoriado na data de 28/10/2022, conforme previsto em norma. A vistoria abrangeu toda a dependência do imóvel.

Este laudo se reserva ao uso exclusivo do solicitante.

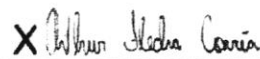
5. CONHECIMENTO DA DOCUMENTAÇÃO

De acordo com o item 7.2 da NBR 14.653-1, recomenda-se ao iniciar o procedimento da avaliação, tomar posse e conhecimento da documentação disponível.

A documentação utilizada como referência foi, conforme anexo IV:

- Certidão Em Relatório, do Registro Geral: 2-Ab, Fls 0904, Matrícula Nº 365.

03/11/2022



Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO
Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726984114 8

6. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

O imóvel trata-se de uma chácara em área urbana com área total de 9.612,50 m².

O terreno não possui nenhuma benfeitoria.

A topografia do imóvel é irregular com drenagem seca.

A vocação do imóvel é para fins residenciais/recreativos.

O imóvel encontra-se atualmente desocupado.

Na figura 01 está representado o acesso ao imóvel avaliando.



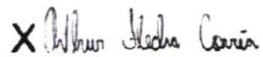
Figura 1- Frente do imóvel

7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está situado em uma região periférica de Aruanã-GO.

A microrregião e o imóvel possuem como melhoramentos públicos: energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo.

03/11/2022

X 

Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO
Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

9

T 38-MAT365

Não há presença de ruas pavimentadas, as vias são caracterizadas como terra batida e de conservação ruim.

A vocação das proximidades é de chácaras.

O acesso ao imóvel é regular.



Figura 2 logradouro de acesso

03/11/2022

X 

Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO
Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA 03726884114

10

7.1. Identificação do imóvel avaliando

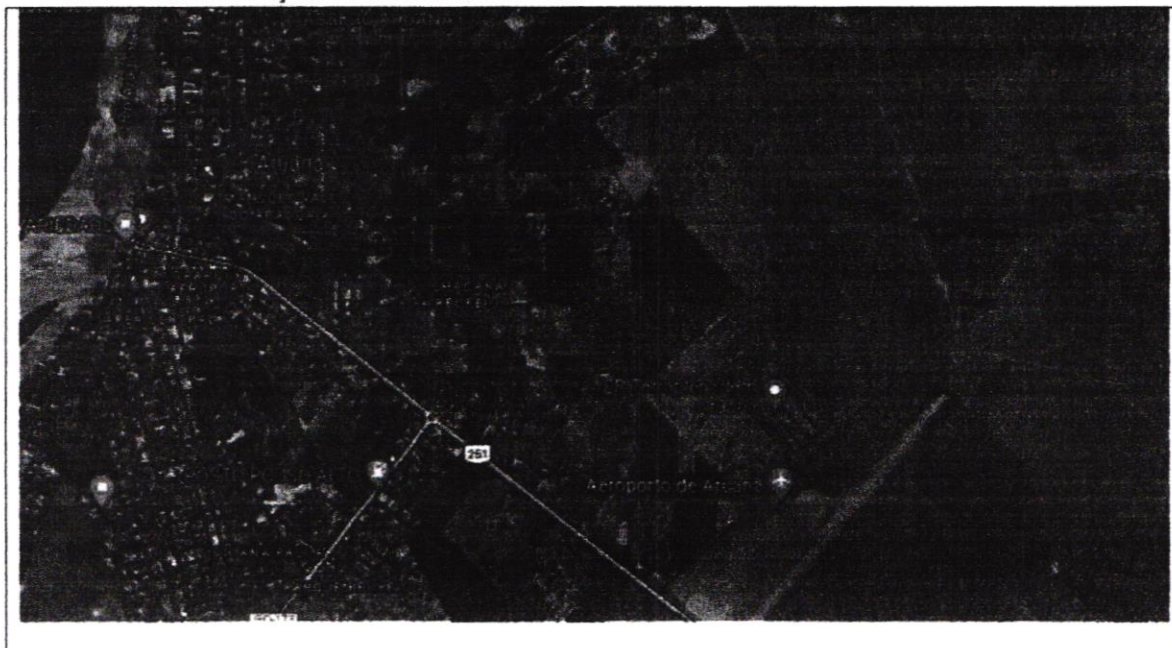
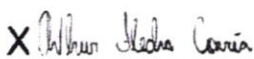


Figura 4 Mapa satélite do município



Figura 5 Mapa satélite micro região

03/11/2022

X 

Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO
Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

11

8. METODOLOGIA UTILIZADA

A metodologia geral empregada na avaliação do imóvel baseia-se nas normas IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, atendendo às determinações da NBR 14.653.

Para a determinação do valor do imóvel, optou-se pela utilização do **método comparativo direto de dados de mercado** (MCDDM), pois trata-se de um método recomendado e consagrado para este tipo de avaliação.

Assim, foram coletados informações de imóveis semelhantes à venda ou vendidos na região. As amostras foram tratadas pela técnica de tratamento por regressão linear.

Embasou-se em pesquisa de mercado, envolvendo além dos preços comercializados ou ofertados, as demais características e atributos que exerceram significativa influência no valor do avaliando para as condições de mercado.

A aplicação do método comparativo de mercado para determinação do valor foi selecionado em função de sua capacidade de transmitir uma estimativa de valor do imóvel juntamente com suas características diante da conjuntura de mercado local para imóveis semelhantes.

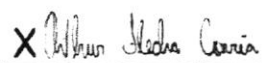
As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, são ponderados por metodologia científica (modelos de regressão linear, redes neurais artificiais, regressão espacial, etc) ou através de homogeneização por fatores e critérios, tendo sido utilizada regressão linear presente no Anexo I.

O método comparativo foi utilizado devido ao seu fundamento. De forma direta esse método é uma maneira de comparar unidades de imóveis semelhantes, o profissional devidamente habilitado irá produzir uma pesquisa de mercado, nas diversas plataformas de informação, até mesmo dos imóveis já vendidos na mesma região, para que seja possível fazer um paralelo com o imóvel será avaliado, dando credibilidade ao trabalho técnico do avaliador.

9. FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcances de graus elevados de fundamentação. Quanto aos graus de precisão, estes dependem exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não passível de fixação a priori.

03/11/2022



Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO
Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA/03726884114

12

O tratamento de dados desta avaliação visou atingir Fundamentação III e Precisão III.

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14653-2:2011 estabelece que a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado, envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor.

Assim, para aplicação de comparação de mercado, fez-se necessário realizar uma pesquisa mercadológica de imóveis equiparáveis, ou seja, que apresentem similaridade aos do avaliando, quanto às suas características econômicas, físicas e de localização, e que, posteriormente, através de um tratamento estatístico adequado (científico ou por fatores), permitiram aferir o seu valor justo e atual de mercado.

A amostra mercadológica utilizada é composta por elementos paradigmas ao avaliando, conforme oferta de venda de imóveis e benfeitorias semelhantes ao do avaliando nas cercanias ou situados em zonas com características semelhantes.

11. OBSERVAÇÃO E PREMISSAS

Não foi examinada a documentação relativa ao pagamento de taxas, impostos, dívidas, financiamentos, etc. E esta avaliação refere-se aos imóveis livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, inclusive ambientais.

Na vistoria não foram conferidas as dimensões do terreno, construções e suas confrontações. Neste laudo foram adotadas as informações contidas na documentação apresentada ao avaliador.

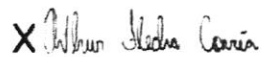
12. PESQUISA DE VALORES DE MERCADO E TRATAMENTO DOS DADOS

A pesquisa abrangeu os elementos comparativos, coletados constantes da tabela do ANEXO III, dos quais foram analisados para sua efetiva utilização. Foram feitas inúmeras simulações com variáveis consideradas e de acordo com atual conjuntura e informações possíveis de serem extraídas.

13. MEMORIAL DE CALCULO

Os cálculos referentes ao levantamento estatísticos dos valores e fatores, juntamente com os dados das amostras constam no anexo I deste trabalho.

03/11/2022



Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO
Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA 03726884114

13

14. CONCLUSÃO

Baseado na pesquisa realizada, vistoria, metodologias adotadas e nos preceitos da NBR 14653/2 (Avaliação de Imóveis Urbanos) – 14653/1 (avaliação de Bens – Parte 1/ Procedimentos gerais), o valor nesta data é de:

R\$ 207.000,00 (duzentos e sete mil reais)

Obs.: O valor final arredondado obedece a NBR 14.653/01 que limita o arredondamento em + ou – 1%.

Ainda foi considerado o valor arbitrado reduzindo o objeto avaliando em 10% em detrimento das condições de situação (oferta ou efetivação), visto que a amostra representa os imóveis ofertados, e não os negociados.

NOME DA EMPRESA	TÍTULO E NOME DO PROFISSIONAL
EBAE ENGENHARIA CNPJ: 27.351.003/0001-26 CREA-GO: 24154/D	Representante Técnico: Arthur Flecha Correa Engenheiro Civil CREA-UF: 24524/D-GO

Goiânia, 03/11/2022.

ARTHUR FLECHA
CORREA:03726884114

Assinado digitalmente por ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114
 DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=videoconferencia, OU=33683111000107,
 OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=ARSPRO,
 OU=RFB e-CPF A1, CN=ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114
 Razão: Eu sou o autor deste documento
 Localização: sua localização de assinatura aqui
 Data: 2022.11.03 09:56:40-03'00'
 Foxit Reader Versão: 10.1.0

EBAE engenharia

Empresa Brasileira de Avaliações e Engenharia Ltda.

CNPJ: 27.351.003/0001-26

03/11/2022

X *Arthur Flecha Correa*

Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO

Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114 14

Anexos

- I- Memorial de cálculo do imóvel
- II- Fotos do imóvel
- III- Planilha de pesquisa de mercado
- IV- Documentação do objeto avaliando

03/11/2022

X *Arthur Flecha Correa*

Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO
Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

15

Anexo I

(Memorial de cálculo do imóvel)

APRESENTAÇÃO DO MODELO ADOTADO

Modelo, considerações e intervalos de utilização.

Partiu-se de uma pesquisa realizada no município onde foram identificadas as ofertas de 20 imóveis semelhantes ao avaliado, cujo tratamento estatístico resultou no uso de 15 amostras, e adoção do seguinte modelo de formação da variação de preços de venda destes imóveis após considerações sobre os fatores com maior influência sobre o mercado.

MODELO: MODELO0

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

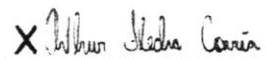
DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 20	Total	: 6
Utilizados	: 15	Utilizadas	: 4
Outlier	: 1	Grau Liberdade	: 11

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: $\ln(y)$

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,95958	Total	: 10,35483
Determinação	: 0,92080	Residual	: 0,82009
Ajustado	: 0,89920	Desvio Padrão	: 0,27305

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 42,63037	D-Calculado	: 2,33616

03/11/2022

X 

Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO
 Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

16

T 38-MAT365



Significância : < 0,01000

Resultado Teste : Não auto-regressão 95%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	86
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	93

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 247,989907 * 2,718^{(-0,401641 * 1/X_1)} * 2,718^{(-0,000097 * X_2)} * X_3^{-1,096566}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

Média	: 85,32
Variação Total	: 31252,86
Variância	: 2083,52
Desvio Padrão	: 45,65

MODELO

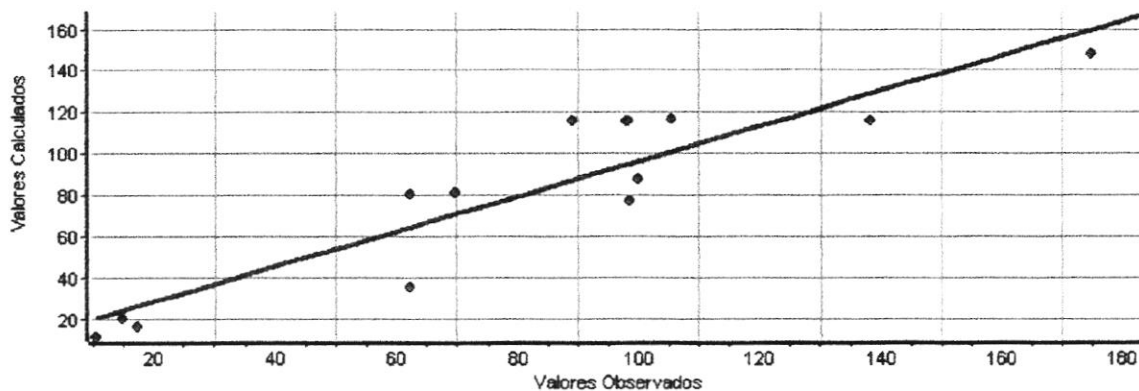
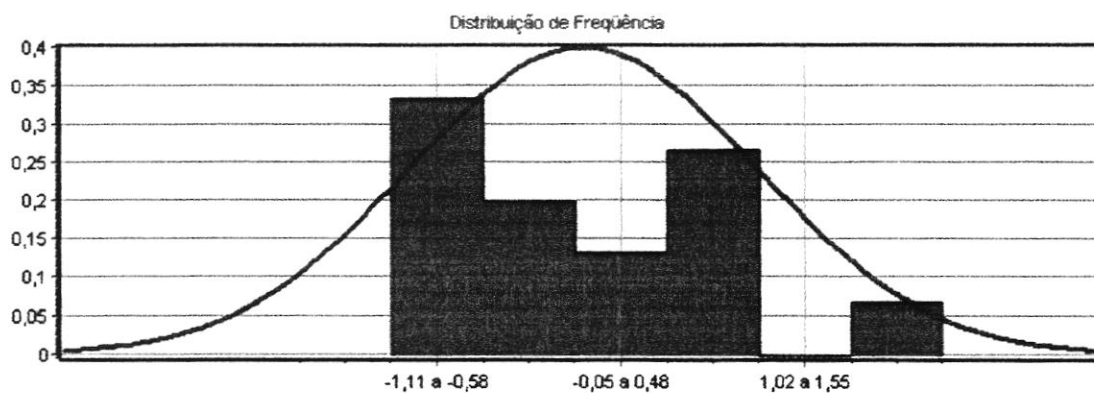
Coefic. Aderência	: 0,83834
Variação Residual	: 5052,38
Variância	: 459,31
Desvio Padrão	: 21,43

03/11/2022

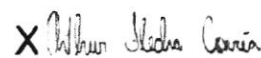
X *Arthur Flecha Correia*

Arthur Flecha Correia
Engenheiro CREA 24524 D GO
Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREIA 03726884114

17

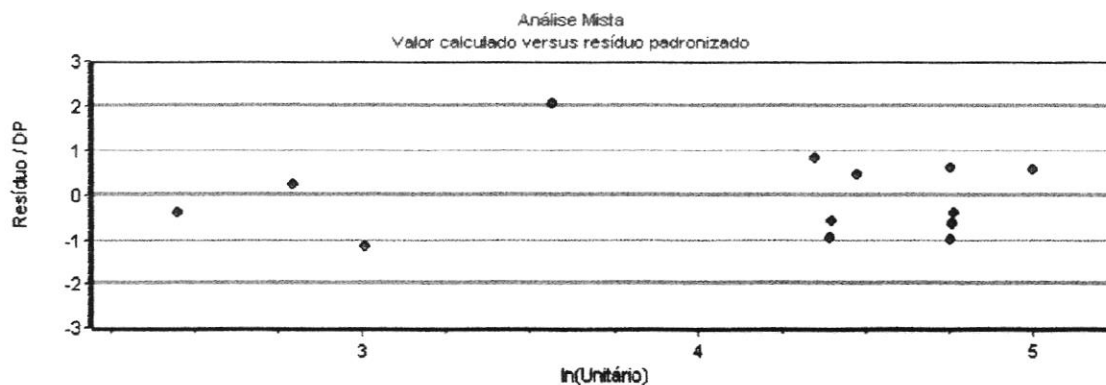
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)

Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão

Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

03/11/2022



 Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO
 Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA-03726884114

18



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Topografia

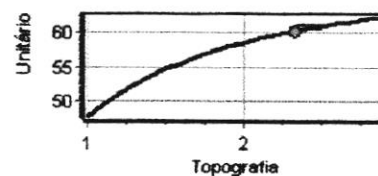
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 1,37 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.

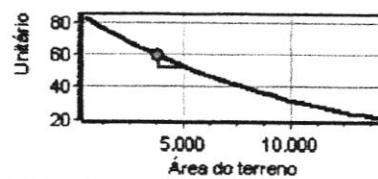


X₂ Área do terreno

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 455,00 a 15000,00

Impacto esperado na dependente: Negativo



03/11/2022

X *Arthur Flecha Correa*

Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO
Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

19

10% da amplitude na média: -13,20 % na estimativa

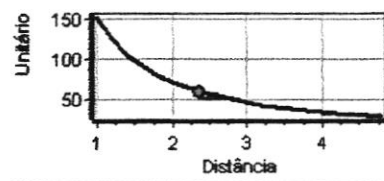
X₃ Distância

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1,00 a 5,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -15,70 % na estimativa



Y Unitário

Tipo: Dependente

Amplitude: 10,50 a 174,97

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,89920)
----------	------------------	------------------------	------------------------------------	--

03/11/2022

X *Arthur Flecha Correa*

Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO
Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA 03726884114

20

T 38-MAT365

X ₁ Topografia	1/x	-1,31	21,69	0,89319
X ₂ Área do terreno	x	-5,78	0,01	0,62730
X ₃ Distância	ln(x)	-7,35	0,01	0,45321

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

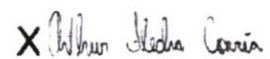
- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Topografia	Área do terreno	Distância	Unitário
X ₁	1/x		16	25	37
X ₂	x	38		78	87
X ₃	ln(x)	26	16		91
Y	ln(y)	-49	-68	-77	

Observa-se pelo gráfico dos resíduos o princípio da aleatoriedade com a dispersão da nuvem de elementos dispostas ao redor do eixo, caracterizando um modelo homocedástico, com uma determinação do modelo, logo implicando numa alta capacidade de explicação das variações neste mercado, assim sendo foram atendidos todos os preceitos da NBR 14653 da ABNT, partes 1 e 2 que norteiam a avaliação dos imóveis urbanos.

- A matriz de covariância não exibe dependências de grau elevado entre as variáveis auxiliares.
- Os diversos valores de “y” foram tirados de pesquisas independentes entre si, coletados em locais diferentes, condição que normalmente o mercado imobiliário já atende, portanto, a aleatoriedade de “i” pode ser considerada real.

03/11/2022



 Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO
 Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA 03726894114

21

- Há evidências de normalidade na leitura do gráfico de resíduos - apesar da ocorrência de ruídos na composição do traçado dos pontos, a plotagem das observações sugere um comportamento aleatório.
- Não foi identificado sinal de Homocedasticidade para as amostras, apresentando dispersão satisfatória.
- A aderência dos valores previstos e observados se mostram satisfatórios.

Endereço:
Município:

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Topografia	2,00		1,00	3,00
Área do terreno	9.612,50		455,00	15.000,00
Distância	3,00		1,00	5,00
Unitário	23,92		10,50	174,97

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	20,04	23,92	28,54	-16,22%	19,31%	35,56%
Predição (80%)	15,84	23,92	36,11	-33,78%	50,96%	84,76%
Campo de Arbitrio	20,33	23,92	27,51	-15,01%	15,01%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	192.634,50	229.931,00	274.340,75
Predição (80%)	152.262,00	229.931,00	347.107,38
Campo de Arbitrio	195.422,12	229.931,00	264.439,88

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 21,53

Justificativa: Fator oferta 10%

03/11/2022

X *Arthur Flecha Correa*

Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO
Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

22

T 38-MAT365



5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 207.000,00 (duzentos e sete mil reais)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$): 195.422,12

Arbitrado (R\$): **207.000,00**

Máximo (R\$): 251.463,00

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 35,56 %

Classificação para a estimativa: Grau II de Precisão

03/11/2022

X *Arthur Flecha Correa*

Arthur Flecha Correa

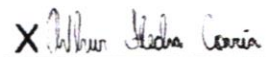
Engenheiro CREA 24524 D GO

Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114 23

Considerações sobre Grau de Fundamentação:
Tabela 1 - Grau de fundamentação – Regressão para MCDM

Item	Descrição	III	II	I	Nota atribuída
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
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	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local 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 características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferior à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferior à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado no limite da fronteira amostral, para a referida variável simultaneamente	3
5	Nível de significância alfa (somatório das duas caldas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	1

03/11/2022



 Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO
 Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA/03726884114

24

<u>6</u>	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	10%	<u>3</u>
----------	--	----	----	-----	----------

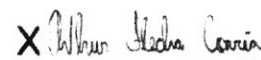
Tabela 2 - Enquadramento do Grau de fundamentação – Regressão para MCDM

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens Obrigatórios	2,4,5 e 6	2,4,5 e 6	Todos no mínimo 1

Somatório: 13

Portanto, Grau I de fundamentação – Tabela 1 do item 9.2.1 (Grau de Fundamentação).

03/11/2022

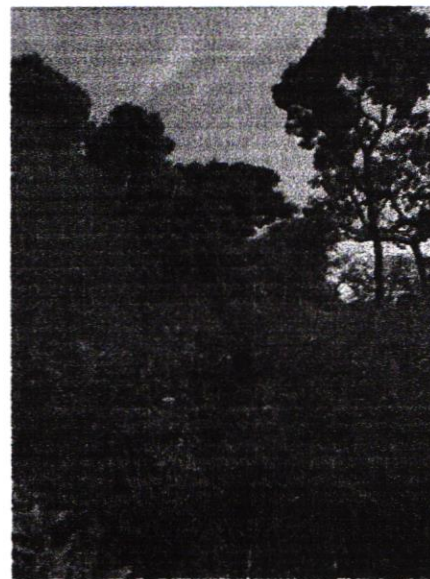


Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO
 Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

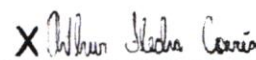
25

Anexo II

Fotos do imóvel



03/11/2022



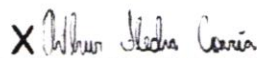
Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO
Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726984114

26

T 38-MAT365



03/11/2022

X 

Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO
Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA 03726884114

27

Anexo III

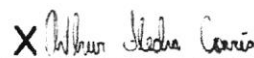
(Planilha de pesquisa de mercado)

Observação: O descarte além dos dados amostrais coletados se deve à desqualificação (oferta de venda) e/ou dificuldades em contatar vendedores com o número divulgado no local e da área ser abaixo da metade da área do avaliando. Para estes casos, não foi apresentado o valor do imóvel.

Nº	PAVIMENTAÇÃO	AVENIDA	POGRA	LOCALIZAÇÃO	PREÇO OFERTADO	ÁREA LOTE	VOCACÃO COMERCIAL	TESTADA	ENFEITOR	DISTÂNCIA	UNITÁRIO
1	1	0	3	0	850000	2150	2	0	3	1	395,34884
2	1	0	0	0	6500000	10470	2	0	4	1	620,82139
3	1	0	2	0	899900	6500	2	0	0	1	138,44615
4	1	0	2	0	899900	6500	2	0	0	1	138,44615
5	1	0	2	0	899900	4000	2	0	0	1	174,975
6	1	0	3	0	379000	1580	1	0	3	2	239,87342
7	0	0	2	0	150000	10000	0	0	0	3	15
8	0	0	0	0	262500	15000	0	0	0	3	17,5
9	1	0	3	0	490000	800	2	0	3	1	612,5
10	1	0	3	0	250000	700	2	0	2	1	357,14286
11	1	0	1	0	105000	10000	0	50	0	5	10,5
12	0	0	2	0	35000	560	0	0	0	5	62,5
13	0	0	3	0	100000	1014	0	0	0	2,5	98,619329
14	0	0	3	0	35000	560	0	0	0	2,5	62,5
15	1	0	3	0	48000	455	1	0	0	1,8	105,49451
16	1	0	3	0	52000	583	1	0	0	1,8	89,193825
17	1	0	3	0	52000	530	1	0	0	1,8	98,113208
18	1	0	3	0	52000	528	1	0	0	1,8	98,484848
19	0	0	3	0	35000	500	0	0	0	2,5	70
20	1	0	1	0	70000	700	1	0	0	1,8	100

Tabela – Resumo das informações das amostras

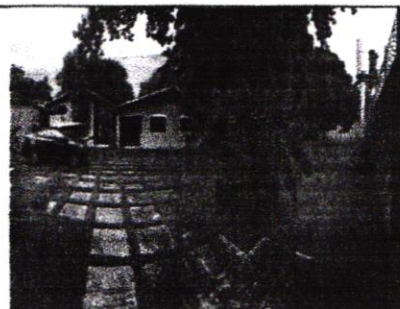
03/11/2022



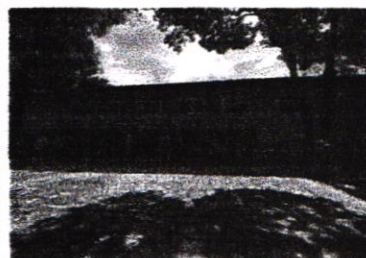
Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO
 Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

28

ELEMENTO COMPARATIVO	1	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Chácara		
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://go.oly.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/chacara-para-vel		
PAVIMENTAÇÃO	1	TESTADA	
AVENIDA		BENFEITORIA	3
TOPOGRAFIA	3	DATA	1
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 850.000,00	UNITARIO	395,3486372
ÁREA LOTE	2150	DISTÂNCIA	1
VOCUÇÃO COMERCIAL	2	SITUAÇÃO	Oferta



ELEMENTO COMPARATIVO	2	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO			
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://go.oly.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/chacara-para-vel		
PAVIMENTAÇÃO	1	TESTADA	
AVENIDA		BENFEITORIA	4
TOPOGRAFIA		DATA	1
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 6.500.000,00	UNITARIO	620,8213945
ÁREA LOTE	10470	DISTÂNCIA	1
VOCUÇÃO COMERCIAL	2	SITUAÇÃO	Oferta



ELEMENTO COMPARATIVO	3	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Chácara , ao lado do Condomínio Sol do Araguaia		
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://go.oly.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/vendo-linda-chac		
PAVIMENTAÇÃO	1	TESTADA	
AVENIDA		BENFEITORIA	0
TOPOGRAFIA	2	DATA	1
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 899.900,00	UNITARIO	138,4461538
ÁREA LOTE	6500	DISTÂNCIA	1
VOCUÇÃO COMERCIAL	2	SITUAÇÃO	Oferta



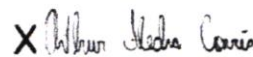
ELEMENTO COMPARATIVO	4	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Chácara , ao lado do Condomínio Sol do Araguaia		
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://go.oly.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/vendo-linda-chac		
PAVIMENTAÇÃO	1	TESTADA	
AVENIDA		BENFEITORIA	0
TOPOGRAFIA	2	DATA	1
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 899.900,00	UNITARIO	138,4461538
ÁREA LOTE	6500	DISTÂNCIA	1
VOCUÇÃO COMERCIAL	2	SITUAÇÃO	Oferta



ELEMENTO COMPARATIVO	5	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Chácara , ao lado do Condomínio Sol do Araguaia		
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://go.oly.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/vendo-linda-chac		
PAVIMENTAÇÃO	1	TESTADA	
AVENIDA		BENFEITORIA	0
TOPOGRAFIA	2	DATA	1
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 699.900,00	UNITARIO	174,975
ÁREA LOTE	4000	DISTÂNCIA	1
VOCUÇÃO COMERCIAL	2	SITUAÇÃO	Oferta



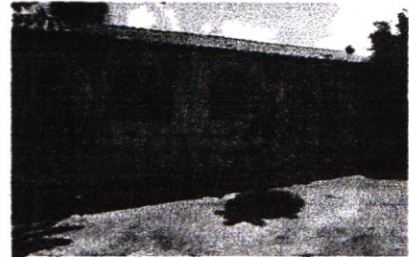
03/11/2022



 Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO
 Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA/03726884114

29

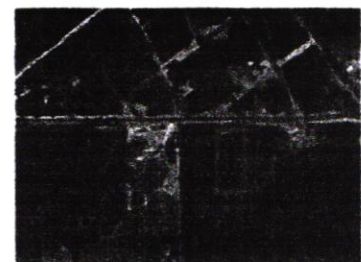
ELEMENTO COMPARATIVO	6	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO			
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.62imoveis.com.br/imovel/terreno-comercial-4-quartos-venda-aruanã		
PAVIMENTAÇÃO	1	TESTADA	
AVENIDA		BENFEITORIA	3
TOPOGRAFIA	3	DATA	1
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 379.000,00	UNITARIO	239,8734177
ÁREA LOTE	1580	DISTÂNCIA	2
VOCUÇÃO COMERCIAL	1	SITUAÇÃO	Oferta



ELEMENTO COMPARATIVO	7	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	RECREIO DO ARAGUAIA		
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://viamapeo.com/detalhe/3337720/		
PAVIMENTAÇÃO	0	TESTADA	
AVENIDA		BENFEITORIA	0
TOPOGRAFIA	2	DATA	1
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 150.000,00	UNITARIO	15
ÁREA LOTE	10000	DISTÂNCIA	3
VOCUÇÃO COMERCIAL	0	SITUAÇÃO	Oferta



ELEMENTO COMPARATIVO	8	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	RECREIO DO ARAGUAIA		
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://go.lix.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/terreno-de-15-m		
PAVIMENTAÇÃO	0	TESTADA	
AVENIDA		BENFEITORIA	0
TOPOGRAFIA		DATA	1
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 262.500,00	UNITARIO	17,5
ÁREA LOTE	15000	DISTÂNCIA	3
VOCUÇÃO COMERCIAL	0	SITUAÇÃO	Oferta



ELEMENTO COMPARATIVO	9	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Mansões Vale Araguaia - Aruanã - GO		
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-mansoes-vale-araguaia-aruanã		
PAVIMENTAÇÃO	1	TESTADA	
AVENIDA		BENFEITORIA	3
TOPOGRAFIA	3	DATA	1
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 490.000,00	UNITARIO	612,5
ÁREA LOTE	800	DISTÂNCIA	1
VOCUÇÃO COMERCIAL	2	SITUAÇÃO	Oferta



ELEMENTO COMPARATIVO	10	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Avenida Itacaiú		
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.imoveishb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-aruanã		
PAVIMENTAÇÃO	1	TESTADA	
AVENIDA		BENFEITORIA	2
TOPOGRAFIA	3	DATA	1
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 250.000,00	UNITARIO	357,1428571
ÁREA LOTE	700	DISTÂNCIA	1
VOCUÇÃO COMERCIAL	2	SITUAÇÃO	Oferta



03/11/2022

X *Arthur Flecha Correa*

Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO
 Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA/03726884114

30

ELEMENTO COMPARATIVO	11	DATA	7/1/2020
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO			
COMPLEMENTO	mansões vale do araguaia		
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-con		
PAVIMENTAÇÃO	1	TESTADA	50
AVENIDA	0	BENFEITORIA	0
TOPOGRAFIA	1	DATA	0
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 105.000,00	UNITARIO	10,5
ÁREA LOTE	10000	DISTÂNCIA	5
VOCACÃO COMERCIAL	0	SITUAÇÃO	Oferta

ELEMENTO COMPARATIVO	12	DATA	7/1/2020
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO			
COMPLEMENTO	JARDIM IRACY		
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-con		
PAVIMENTAÇÃO	0	TESTADA	
AVENIDA	0	BENFEITORIA	0
TOPOGRAFIA	2	DATA	0
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 35.000,00	UNITARIO	62,5
ÁREA LOTE	560	DISTÂNCIA	5
VOCACÃO COMERCIAL		SITUAÇÃO	Oferta

ELEMENTO COMPARATIVO	13	DATA	13/12/2021
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO			
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-zona-rural-bai		
PAVIMENTAÇÃO	0	TESTADA	
AVENIDA	0	BENFEITORIA	0
TOPOGRAFIA	3	DATA	0
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 100.000,00	UNITARIO	98,61932939
ÁREA LOTE	1014	DISTÂNCIA	2,5
VOCACÃO COMERCIAL	0	SITUAÇÃO	Oferta

ELEMENTO COMPARATIVO	14	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Rua 02 (uma quadra da av Xavante) Jardim Iracy, Aruanã - GO		
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-iracy-ba		
PAVIMENTAÇÃO	0	TESTADA	
AVENIDA	0	BENFEITORIA	0
TOPOGRAFIA	3	DATA	0
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 35.000,00	UNITARIO	62,5
ÁREA LOTE	560	DISTÂNCIA	2,5
VOCACÃO COMERCIAL	0	SITUAÇÃO	Oferta

ELEMENTO COMPARATIVO	15	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Lote 06 Setor Ana Paula		
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-cent		
PAVIMENTAÇÃO	1	TESTADA	
AVENIDA	0	BENFEITORIA	0
TOPOGRAFIA	3	DATA	1
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 48.000,00	UNITARIO	105,4945065
ÁREA LOTE	455	DISTÂNCIA	1,8
VOCACÃO COMERCIAL	1	SITUAÇÃO	Oferta



03/11/2022

X Arthur Flecha Cordeiro

 Arthur Flecha Cordeiro
 Engenheiro CREA 24524 D GO
 Assinado por: ARTHUR FLECHA CORDEIRO 03726884114

31

ELEMENTO COMPARATIVO	16	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Lote 09 Setor Ana Paula		
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-centro-aruanã		
PAVIMENTAÇÃO	1	TESTADA	
AVENIDA	0	BENFEITORIA	0
TOPOGRAFIA	3	DATA	1
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 52.000,00	UNITARIO	89,19382504
ÁREA LOTE	583	DISTÂNCIA	1,8
VOCAÇÃO COMERCIAL	1	SITUAÇÃO	Oferta



ELEMENTO COMPARATIVO	17	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Lote 11 Setor Ana Paula		
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-centro-aruanã		
PAVIMENTAÇÃO	1	TESTADA	
AVENIDA	0	BENFEITORIA	0
TOPOGRAFIA	3	DATA	1
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 52.000,00	UNITARIO	98,11320755
ÁREA LOTE	530	DISTÂNCIA	1,8
VOCAÇÃO COMERCIAL	1	SITUAÇÃO	Oferta



ELEMENTO COMPARATIVO	18	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Lote 12 Setor Ana Paula		
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-centro-aruanã		
PAVIMENTAÇÃO	1	TESTADA	
AVENIDA	0	BENFEITORIA	0
TOPOGRAFIA	3	DATA	1
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 52.000,00	UNITARIO	98,48484848
ÁREA LOTE	528	DISTÂNCIA	1,8
VOCAÇÃO COMERCIAL	1	SITUAÇÃO	Oferta



ELEMENTO COMPARATIVO	19	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Residencial Santa Helena do Araguaia		
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://go.obx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/lote-e-terreno-1-quartos-centro-aruanã		
PAVIMENTAÇÃO	0	TESTADA	
AVENIDA	0	BENFEITORIA	0
TOPOGRAFIA	3	DATA	1
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 35.000,00	UNITARIO	70
ÁREA LOTE	500	DISTÂNCIA	2,5
VOCAÇÃO COMERCIAL	0	SITUAÇÃO	Oferta



ELEMENTO COMPARATIVO	20	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	R Rio do peixe		
COMPLEMENTO	500 M da avenida xavante		
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.imobiliary.com.br/imovel/area-a-venda-700-m-por-700-m-aruanã		
PAVIMENTAÇÃO	1	TESTADA	
AVENIDA	0	BENFEITORIA	0
TOPOGRAFIA	1	DATA	1
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 70.000,00	UNITARIO	100
ÁREA LOTE	700	DISTÂNCIA	1,8
VOCAÇÃO COMERCIAL	1	SITUAÇÃO	Oferta



03/11/2022

 X *Arthur Flecha Corra*

 Arthur Flecha Corra
 Engenheiro CREA 24524 D GO
 Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA/03726884114

32

T 38-MAT365



Anexo IV

(Documentos)

03/11/2022

X *Arthur Flecha Cordeiro*

Arthur Flecha Cordeiro
Engenheiro CREA 24524 D GO

Assinado por: ARTHUR FLECHA CORDEIRO 03726894114

33


 Valide aqui
 a certidão

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 R.TÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS
 JURÍDICAS E NATURAIS DE ARUANÃ
 Av. Altamiro Caio Pacheco, Qd 1, Lt.32, sala 04, CEP. 76710-000 - Centro - FONE: (62)
 3376-1702

CERTIDÃO EM RELATÓRIO

CERTIFICA atendendo a requerimento verbal por parte de pessoa interessada, que revendo em Cartório, Livros, Arquivos e Apontamentos, neles verifiquei constar no livro de **REGISTRO GERAL** sob n° 2-AB, fls. 094 na **Matricula** sob n° de ordem 365, o registro do seguinte imóvel: Uma Chácara, caracterizada por número 1-A (Um letra A), situado a Rua "M", do loteamento denominado **Chácara Recreio do Araguaia**, nesta cidade de Aruanã - GO, com área de 9.612,50 m² (Nove mil e seiscentos e dose metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados), contendo os seguintes limites e confrontações: Tem de frente para a referida rua, 50,00 metros; ao fundo divide com a Fazenda Aricã, medindo 76,11 metros; pelo lado direito, divide com as Chácara 4-B e 3, medindo 220,50 metros; e pelo lado esquerdo divide, com a Chácara 1-B, medindo 163,11 metros, perfazendo assim a área total supra mencionada. **PROPRIETÁRIA: O MUNICÍPIO DE ARUANÃ**, inscrita no CGC/MF n° 01.067.081/0001-00, sediada na Praça Couto Magalhães, n° 22, Centro, nesta cidade de Aruanã, Goiás.

O referido é verdade e dou fé.

Aruanã-GO, 13 de setembro de 2022.

Ariadne Fernandes dos Santos - Suboficial

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS Seto Eletrônico de Fiscalização	
02192209112149420840000	
Consulte este selo em	
http://extrajudicial.tjgo.jus.br	
Emolumentos 48,72	
ISS 2,44	
Taxa Judiciária 17,42	
Fundos 39% 10,34	
Valor Total 78,92	

Documento assinado digitalmente
 www.registradores.onr.org.br

saec
 Serviço de Atendimento
 ao Cidadão

03/11/2022

X *Arthur Flecha Correa*

Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO
 Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA-03726884114

34

LAUDO DE AVALIAÇÃO



PREFEITURA DE ARUANÃ - GO

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO

OBJETIVO : Avaliação de valor de mercado para o imóvel pertencente à Olair Soares de Moraes.

FINALIDADE : Determinação do valor de mercado para garantia de pagamento.

OBJETO : Terreno com área de 1.725,00m².

ENDEREÇO : Rua João Gustavo Lt. 02 Qd. III Setor Central- Aruanã - GO.

LOCALIZAÇÃO : -14.919341, -51.081233

Laudos n. T 38-559/2022

Goiânia, 03/11/2022

T 38-559



RESULTADOS DA AVALIAÇÃO:

**Valor de mercado do imóvel conforme áreas averbadas junto à
Certidão de Inteiro Teor:**

R\$ 664.000,00 (seiscentos e sessenta e quatro mil reais)

DADOS DO AVALIADOR:

DA EMPRESA

EBAE ENGENHARIA

CNPJ: 27.351.003/0001-26

TÍTULO E NOME DO PROFISSIONAL

Representante Técnico: Arthur Flecha Corrêa /

CREA-GO: 24524/D

03/11/2022

X *Arthur Flecha Corrêa*

Arthur Flecha Corrêa

Engenheiro CREA 24524 D GO

Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Determinação técnica do valor de mercado e valores de liquidação imediata máximo e mínimo (conforme item 3.30 da NBR 14.653-1 – Liquidação forçada)

PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL (Conforme documentação apresentada):

Olair Soares de Moraes

DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM:
Imóvel Urbano

Área de terreno (m²): 1.725,00 (conforme Memorial Descritivo apresentado)

Área de terreno (m²): 2.100,00 (conforme Certidão De Inteiro Teor Nº 559)

Área edificada Não Averbada (m²): 151,78 (Conforme Memorial Descritivo)

Classificação quanto à liquidez:

() Baixa (X) Normal () Alta

Metodologia:

ME – Método Evolutivo.

Tratamento de dados por Regressão Linear Múltipla através do software TS SISREG

ESPECIFICAÇÃO DO LAUDO:

Graus de fundamentação:				
	ME	() Grau I	(X) Grau II	() Grau III
	Grau de precisão:	() Grau I	(X) Grau II	() Grau III

Índice

1. DEFINIÇÕES: NBR 14653-1: 2001	4
2. APRESENTAÇÃO.....	5
3. TERMOS DO CONTRATO E CONDICIONANTES.....	6
4. INTRODUÇÃO.....	8
5. CONHECIMENTO DA DOCUMENTAÇÃO	8
6. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO	9
7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	9
7.1. Identificação do imóvel avaliando	10
8. METODOLOGIA UTILIZADA	11
9. FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	11
10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	13
11. OBSERVAÇÃO E PREMISSAS	13
12. PESQUISA DE VALORES DE MERCADO E TRATAMENTO DOS DADOS ..	13
13. MEMORIAL DE CALCULO	13
14. CONCLUSÃO.....	14
Anexos	15
Anexo I.....	16
VARIAÇÃO	16
AMOSTRA	17
MODELO	17
VARIÁVEL.....	20
Anexo II	30
Anexo III.....	32
Anexo IV.....	41

1. DEFINIÇÕES: NBR 14653-1: 2001

amostra: *Conjunto de dados de mercado representativos de uma população.*

amostragem: *Procedimento utilizado para constituir uma amostra.*

avaliação de bens: *Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.*

benfeitoria: *Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano.*

campo de arbítrio: *Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.*

custo de reedição: *Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.*

custo de reprodução: *Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.*

dado de mercado: *Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.*

engenharia de avaliações: *Conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens.*

engenheiro de avaliações: *Profissional de nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico-científica para realizar avaliações, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA.*

fator de comercialização: *Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 1 (um).*

imóvel: *Bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.*

inferência estatística: *Parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.*

liquidação forçada: *Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.*

modelo de regressão: *Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando-se as diversas características influenciantes.*

preço: *Quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.*

situação paradigma: *Situação hipotética adotada como referencial para avaliação de um bem.*

vistoria: *Constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.*

2. APRESENTAÇÃO

Prefeitura de Aruanã - GO,

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: RUA JOÃO GUSTAVO LT. 02 QD. III
SETOR CENTRAL- ARUANÃ – GO.

Mediante pedido, a EBAE conduziu e elaborou o laudo de avaliação para o imóvel em epígrafe, apresentando seus valores de mercado para as finalidades propostas na data deste laudo.

No laudo que segue consta descrito as características do imóvel, bem como a metodologia adotada e processos de cálculos realizados.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços contratados estejam concluídos, salvo necessidade de retificação ou de esclarecimento de dúvidas.

Agradecemos, acima de tudo, a confiança a nós depositada e colocamo-nos à disposição para novas demandas.

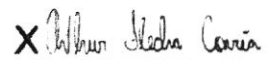
Respeitosamente,



Érica Silva Bernardes – Sócia Administradora

Goiânia, 03/11/2022.

03/11/2022



Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO
Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726984114

5

3. TERMOS DO CONTRATO E CONDICIONANTES

A EBAE realizou o laudo de avaliação para a finalidade proposta, apresentado por resultado o trabalho que segue, com os valores de mercado e de liquidez (conforme solicitação) que couberem ao imóvel proposto.

Este trabalho foi conduzido por profissionais qualificados e fundamentado nos princípios éticos e de boa prática da engenharia, com respaldo técnico da ABNT NBR 14653, a qual serviu de baliza para os procedimentos tomados.

O valor de mercado aqui apresentado fundamenta-se pelas definições técnicas apresentadas respectivamente pela Suprema Corte do Estado da Califórnia – EUA e do Eng. Enrique Lira Montes de Oca extraídas da obra do Eng. Sérgio Antônio Abunahman: Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações, pg. 13.

Valor de mercado é o maior preço em termos de dinheiro que o imóvel pode ter uma vez posto à venda, abertamente, por um tempo razoável para encontrar comprador, o qual deverá ter conhecimento de todos os usos, propósitos e utilidades, para que ele, comprador, tenha capacidade de utilizar o imóvel. Valor de mercado é o preço pago por um comprador desejoso de comprar, mas não forçado, a um vendedor desejoso de vender, mas também não compelido, tendo ambos o pleno conhecimento da utilidade da propriedade transacionada.

Valor de mercado é o preço que um vendedor está disposto a aceitar, e um comprador a pagar, ambos perfeitamente bem informados e dentro de circunstâncias normais, objetivas e subjetivas, para um determinado imóvel.

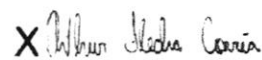
Apud, Abunahman, Sérgio Antonio. Curso básico de engenharia legal e de avaliação, São Paulo: Pini, 2008.

O conteúdo do laudo atende o objetivo proposto, apresentando valores para data referencial, mediante: análise da documentação apresentada à EBAE, vistoria técnica ao imóvel e região, pesquisa, coleta de dados e entrevista/pesquisa junto a indivíduos e entidades relacionadas ao setor imobiliário local, realização de cálculos estatísticos/matemáticos e elaboração deste relatório, o qual trás, com transparência não somente os resultados, bem como os procedimentos, cálculos e fontes de dados.

O trabalho se baseia em informações e documentos apresentados pelo solicitante, e seus tidos como prepostos como: proprietário, inquilino e outros eventuais indicados. **Portanto, se baseia este trabalho na boa fé das informações e da autenticidade documental.**

Este trabalho não contempla a investigação independente ou a auditoria sobre informações fornecidas. A EBAE entende que todas as informações são corretas e garantidoras de boa-fé.

03/11/2022



Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO
Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA/03726884114

6

Este laudo e suas conclusões aqui apresentadas referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à EBAE pelo cliente, se destinando, única e exclusivamente para os fins contratados. Por conseguinte, tanto nossas recomendações quanto o laudo não poderão ser utilizadas para outro propósito que não os aqui mencionados.

Este laudo não deve ser utilizado ou ser apresentado em partes ou com excertos separados.

Premissas básicas:

O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;

Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização e homogeneização;

O laudo foi elaborado com estrita observância aos postulados constantes do Código de ética profissional;

Os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;

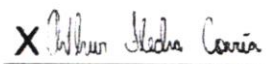
O avaliador não possui nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objeto deste laudo;

A titulação do imóvel não foi examinada, sendo considerada perfeita e livre de quaisquer ônus ou gravames.

O laudo não contempla a avaliação de bens móveis e tampouco de equipamentos, máquinas ou utensílios.

A EBAE não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por danos ou perdas decorrentes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados.

03/11/2022



Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO
Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA/03726884114

7

4. INTRODUÇÃO

Com o presente laudo objetiva-se a avaliação para valor de mercado de imóvel localizado na RUA JOÃO GUSTAVO LT. 02 QD. III SETOR CENTRAL- ARUANÃ - GO, ARUANÃ - GO.

O levantamento foi feito *in loco* por engenheiro civil e o laudo elaborado por outro profissional, sendo este trabalho composto em Identificação do solicitante, objetivo, introdução, documentação, indicação e caracterização (com relatório fotográfico), metodologia utilizada, fundamentação e precisão, especificação, características da região, memorial de cálculo, conclusão e Anexos I – Memorial de cálculo, II – Fotos do imóvel, III – Planilha de pesquisa de mercado, IV - Documentos.

Para o estabelecimento das áreas e dimensões do imóvel, foram coletadas informações através de ferramentas disponíveis do Google Maps, Google Earth e dados contidos na Certidão De Inteiro Teor Nº 559, Aruanã – GO e Memorial Descritivo

Não foram executados neste trabalho o serviço de aferição física das dimensões do terreno, tampouco confrontação das certidões e matrículas com a situação local. Sendo assim, as delimitações adotadas foram aquelas estabelecidas nas certidões.

A vistoria abrangeu toda a região periférica do imóvel. A visita foi com a presença do responsável.

O imóvel objeto deste estudo e da presente avaliação foi vistoriado na data de 28/10/2022, conforme previsto em norma.

Este laudo se reserva ao uso exclusivo do solicitante.

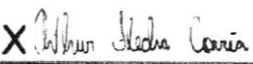
5. CONHECIMENTO DA DOCUMENTAÇÃO

De acordo com o item 7.2 da NBR 14.653-1, recomenda-se ao iniciar o procedimento da avaliação, tomar posse e conhecimento da documentação disponível.

A documentação utilizada como referência foi, conforme anexo IV:

- Certidão De Inteiro Teor Nº 559, Aruanã – GO
- Memorial Descritivo.
- Escritura Pública de Compra e Venda, Livro: 108, páginas 115

03/11/2022



Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO
Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114 8

6. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

O imóvel trata-se de um terreno em área urbana com área total de 1.725,00m², esta área diverge da área do Certidão do Inteiro Teor, na qual consta 2.100,00m². Para fins de cálculos foi utilizado o valor de 1.725,00m². No imóvel há uma edificação simples 151,78m². A edificação está dividida nos seguintes cômodos: cozinha, sala, varanda, 3 suítes, sendo uma externa, 1 quarto, varandas dos fundos e 01 banheiro social.

A edificação possui fechamentos em alvenaria comum, piso em cimento queimado, forro PVC e telha em cerâmica.

A topografia do imóvel é plana com drenagem seca.

A vocação do imóvel é para fins residenciais.

Não foi possível identificar a ocupação.

Na figura 01 está representado o acesso ao imóvel avaliando.



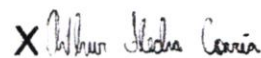
Figura 1- Frente do imóvel

7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está situado em uma região Central de Aruanã-GO.

A microrregião e o imóvel possuem como melhoramentos públicos: pavimentação, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, rede de esgoto, rede de telecomunicação.

03/11/2022

X 

Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO

Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA 03726884114 9

A vocação das proximidades é mista.

O acesso ao imóvel é fácil.

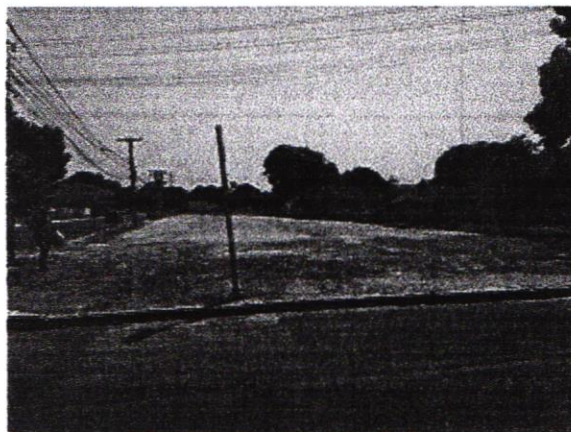


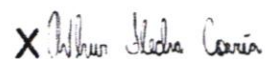
Figura 2 logradouro de acesso

7.1. Identificação do imóvel avaliando



Figura 4 Mapa satélite do município

03/11/2022

X 

Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO
Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA 03726884114

10



Figura 5 Mapa satélite micro região

8. METODOLOGIA UTILIZADA

A metodologia geral empregada na avaliação do imóvel baseia-se nas normas IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, atendendo às determinações da NBR 14.653.

Para a determinação do valor do imóvel, optou-se pela utilização do **método evolutivo**, pois trata-se de um método recomendado e consagrado para este tipo de avaliação, em que não são disponíveis informações sobre imóveis similares à venda ou vendidos. Este método se aplica quando o avaliando possui edificações e benfeitorias que não podem ser comparadas no mercado.

Assim, foram coletados informações de terrenos semelhantes ao do avaliando à venda ou vendidos na região. As amostras foram tratadas pela técnica de tratamento por regressão linear.

Embasou-se em pesquisa de mercado, envolvendo além dos preços comercializados ou ofertados, as demais características e atributos que exerceram significativa influência no valor do avaliando para as condições de mercado.

03/11/2022

X *Arthur Flecha Correa*

Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO
 Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA 03726884114

11

A aplicação do método comparativo de mercado para determinação do valor DO TERRENO foi selecionado em função de sua capacidade de transmitir uma estimativa de valor do imóvel juntamente com suas características diante da conjuntura de mercado local para imóveis semelhantes.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, são ponderados por metodologia científica (modelos de regressão linear, redes neurais artificiais, regressão espacial, etc) ou através de homogeneização por fatores e critérios, tendo sido utilizada regressão linear presente no Anexo I.

Uma vez determinado o valor de mercado do terreno avaliado, é feito o cálculo do custo de reedição das edificações e benfeitorias. Neste trabalho foram levantadas as áreas edificadas, tipologias das edificações, idade aparente, padrão construtivo e estado de conservação.

A partir destes dados é calculado o valor do custo de reedição do imóvel. Este cálculo foi realizado a partir do valor unitário indicado pelo SINDUSCON através do Custo Unitário Básico (CUB). O custo unitário é multiplicado pela área da edificação, conforme tipologias. Em seguida são aplicados os valores de reedição determinado pelos Benefícios e Despesas Indiretas (BDI) em conformidade com os padrões do acórdão 2622/2013 do (Tribunal de Contas da União).

Como o CUB não inclui determinados serviços, estes são acrescentados separadamente aos valores unitários através de porcentagens (anexo I).

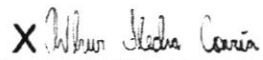
Uma vez calculado o custo de construção, é aplicada a depreciação do imóvel pelo método de Ross Heidecke. Assim é encontrado o valor do custo de reedição das benfeitorias. Por fim, o valor do terreno é somado ao valor das benfeitorias, e é aplicado um valor percentual referente à taxa de comercialização de 10%

9. FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcances de graus elevados de fundamentação. Quanto aos graus de precisão, estes dependem exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não passível de fixação a priori.

O tratamento de dados desta avaliação visou atingir Fundamentação III e Precisão III.

03/11/2022



Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO
Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA/03726884114

12

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14653-2:2011 estabelece que a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado, envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor.

Assim, para aplicação de comparação de mercado, fez-se necessário realizar uma pesquisa mercadológica de imóveis equiparáveis, ou seja, que apresentem similaridade aos do avaliando, quanto às suas características econômicas, físicas e de localização, e que, posteriormente, através de um tratamento estatístico adequado (científico ou por fatores), permitiram aferir o seu valor justo e atual de mercado.

A amostra mercadológica utilizada é composta por elementos paradigmas ao avaliando, conforme oferta de venda de imóveis e benfeitorias semelhantes ao do avaliando nas cercanias ou situados em zonas com características semelhantes.

11. OBSERVAÇÃO E PREMISSAS

Não foi examinada a documentação relativa ao pagamento de taxas, impostos, dívidas, financiamentos, etc. E esta avaliação refere-se aos imóveis livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, inclusive ambientais.

Na vistoria não foram conferidas as dimensões do terreno, construções e suas confrontações. Neste laudo foram adotadas as informações contidas na documentação apresentada ao avaliador.

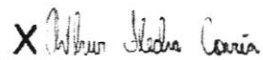
12. PESQUISA DE VALORES DE MERCADO E TRATAMENTO DOS DADOS

A pesquisa abrangeu os elementos comparativos, coletados constantes da tabela do ANEXO III, dos quais foram analisados para sua efetiva utilização. Foram feitas inúmeras simulações com variáveis consideradas e de acordo com atual conjuntura e informações possíveis de serem extraídas.

13. MEMORIAL DE CALCULO

Os cálculos referentes ao levantamento estatísticos dos valores e fatores, juntamente com os dados das amostras constam no anexo I deste trabalho.

03/11/2022



Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO
Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

13

14. CONCLUSÃO

Baseado na pesquisa realizada, vistoria, metodologias adotadas e nos preceitos da NBR 14653/2 (Avaliação de Imóveis Urbanos) – 14653/1 (avaliação de Bens – Parte 1/ Procedimentos gerais), o valor nesta data é de:

R\$ 664.000,00 (seiscentos e sessenta e quatro mil reais)

Obs.: O valor final arredondado obedece a NBR 14.653/01 que limita o arredondamento em + ou – 1%.

Ainda foi considerado o valor arbitrado reduzindo o objeto avaliando em 10% em detrimento das condições de situação (oferta ou efetivação), visto que a amostra representa os imóveis ofertados, e não os negociados.

NOME DA EMPRESA	TÍTULO E NOME DO PROFISSIONAL
EBAE ENGENHARIA	Representante Técnico: Arthur Flecha
CNPJ: 27.351.003/0001-26	Correa
CREA-GO: 24154/D	Engenheiro Civil
	CREA-UF: 24524/D-GO

Goiânia, 03/11/2022.

ARTHUR FLECHA
CORREA:03726884114

Assinado digitalmente por ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114
 DN: C=BR, O=CP-Brasil, OU=videoconferencia, OU=33683111000107, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=ARSPERPRO, OU=RFB e-CPF A1, CN=ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114
 Razão: Eu sou o autor deste documento
 Localização: sua localização de assinatura aqui
 Data: 2022.11.03 12:02:12-03'00"
 Foilix Reader Versão: 10.1.0

EBAE engenharia

Empresa Brasileira de Avaliações e Engenharia Ltda.

CNPJ: 27.351.003/0001-26

03/11/2022

X *Arthur Flecha Correa*

Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO

Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114 14

Anexos

- I- Memorial de cálculo do imóvel
- II- Fotos do imóvel
- III- Planilha de pesquisa de mercado
- IV- Documentação do objeto avaliando

03/11/2022

X *Arthur Flecha Correa*

Arthur Flecha Correa

Engenheiro CREA 24524 D GO

Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

15

Anexo I

(Memorial de cálculo do imóvel)

APRESENTAÇÃO DO MODELO ADOTADO

Modelo, considerações e intervalos de utilização.

Partiu-se de uma pesquisa realizada no município onde foram identificadas as ofertas de 35 imóveis semelhantes ao avaliado, cujo tratamento estatístico resultou no uso de 38 amostras, e adoção do seguinte modelo de formação da variação de preços de venda destes imóveis após considerações sobre os fatores com maior influência sobre o mercado.

MODELO: MODELO0

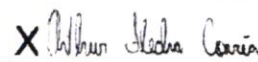
CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 38	Total	: 9
Utilizados	: 35	Utilizadas	: 4
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 31

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,99392	Total	: 631459,30797
Determinação	: 0,98787	Residual	: 1619148,12846
Ajustado	: 0,98670	Desvio Padrão	: 15,71896
F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 841,54297	D-Calculado	: 1,58878
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 95%

03/11/2022



Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO

Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114 16

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	71
-1,64 a +1,64	90	85
-1,96 a +1,96	95	94

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 38,024781 + 5948,302440 * 1/X_1 + 26,476571 * X_2^2 + 61826,237309 * 1/X_3$$

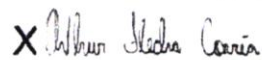
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**AMOSTRA**

Média	: 168,64
Variação Total	: 631459,31
Variância	: 18041,69
Desvio Padrão	: 134,32

MODELO

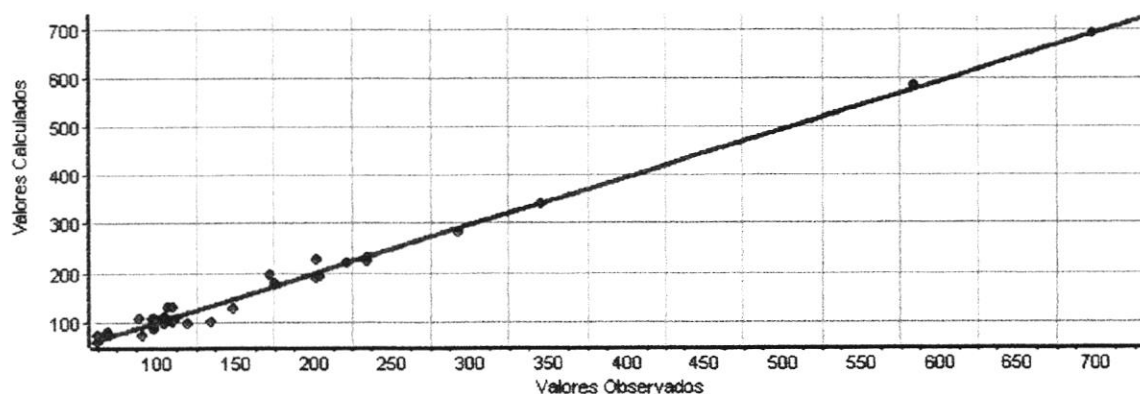
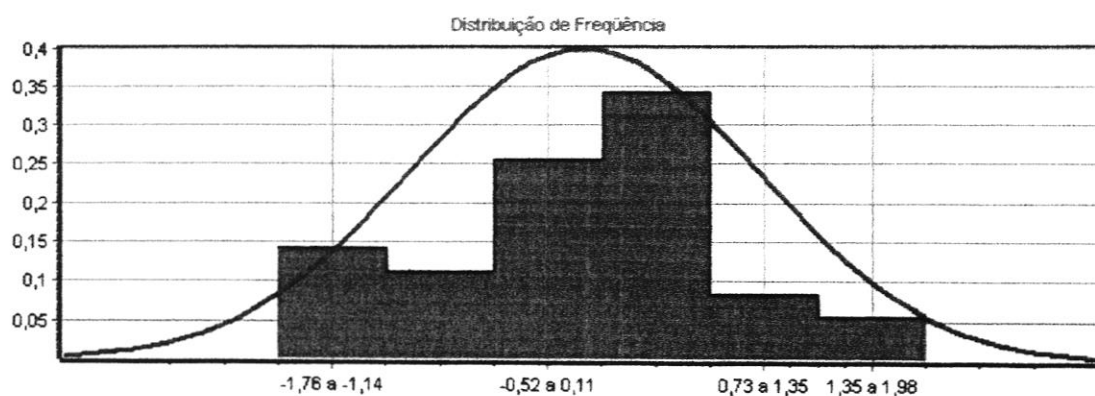
Cofic. Adcrência	: 0,98787
Variação Residual	: 7659,66
Variância	: 247,09
Desvio Padrão	: 15,72

03/11/2022

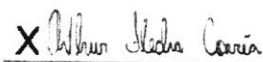


 Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO
 Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

17

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)

Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão

Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

08/11/2022

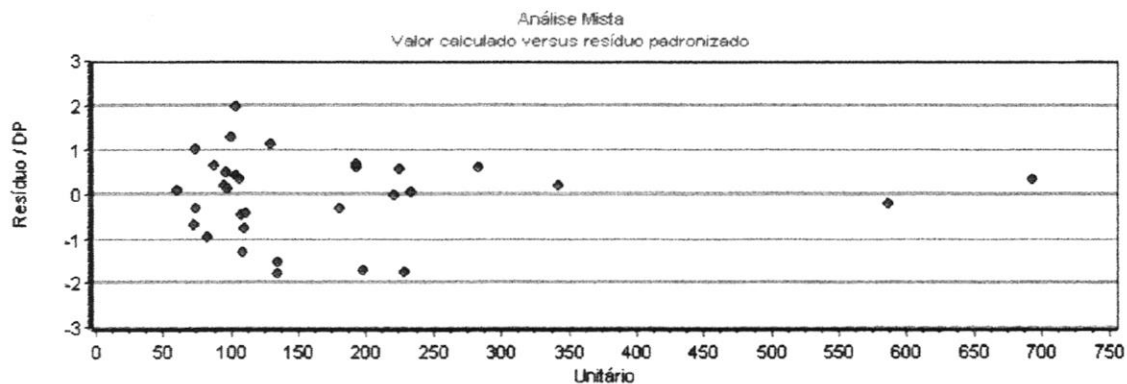


Arthur Flecha Correa

Engenheiro CREA 24524 D GO

Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

18



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

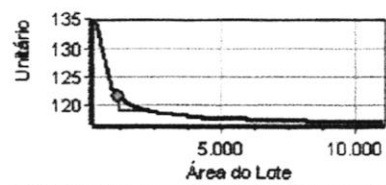
X₁ Área do Lote

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 330,00 a 11600,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -2,18 % na estimativa



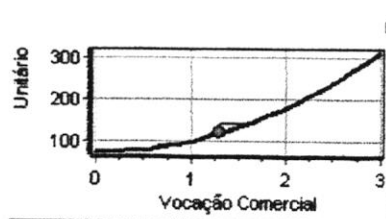
X₂ Vocação Comercial

Tipo: Código Alocado

Amplitude: 0,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 19,10 % na estimativa



03/11/2022

X *Arthur Flecha Correa*

Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO

Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA 03726884114

T 38-559

Micronumerosidade: não atendida.

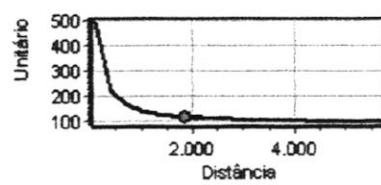
X₃ Distância

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 150,00 a 6000,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -6,36 % na estimativa



Y Unitário

Tipo: Dependente

Amplitude: 62,50 a 699,01

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,98670)
X ₁ Área do Lote	1/x	1,55	13,21	0,98612
X ₂ Vocação Comercial	x ²	16,41	0,01	0,87520
X ₃ Distância	1/x	19,16	0,01	0,83451

03/11/2022

Arthur Flecha Correa

Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO
 Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA-03726884114

20

ATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

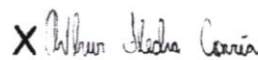
- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	Área do Lote	Vocação Comercial	Distância	Unitário
X ₁	1/x		23	32	27
X ₂	x ²	-17		84	95
X ₃	1/x	-28	74		96
Y	y	-21	92	94	

Observa-se pelo gráfico dos resíduos o princípio da aleatoriedade com a dispersão da nuvem de elementos dispostas ao redor do eixo, caracterizando um modelo homocedástico, com uma determinação do modelo, logo implicando numa alta capacidade de explicação das variações neste mercado, assim sendo foram atendidos todos os preceitos da NBR 14653 da ABNT, partes 1 e 2 que norteiam a avaliação dos imóveis urbanos.

- A matriz de covariância não exhibe dependências de grau elevado entre as variáveis auxiliares.
- Os diversos valores de “y” foram tirados de pesquisas independentes entre si, coletados em locais diferentes, condição que normalmente o mercado imobiliário já atende, portanto, a aleatoriedade de “i” pode ser considerada real.
- Há evidências de normalidade na leitura do gráfico de resíduos - apesar da ocorrência de ruídos na composição do traçado dos pontos, a plotagem das observações sugere um comportamento aleatório.
- Não foi identificado sinal de Homocedasticidade para as amostras, apresentando dispersão satisfatória.
- A aderência dos valores previstos e observados se mostram satisfatórios.

03/11/2022



Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO
 Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA 03726884114

21

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Justificativa para a Escala Extp. Adotada Adotada (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área do Lote	1.725,00	330,00	11.600,00
Vocação Comercial	2,00	0,00	3,00
Distância	250,00	150,00	6.000,00
Unitário	394,68	62,50	699,01

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	383,74	394,68	405,63	-2,77%	2,77%	5,55%
Predição (80%)	371,52	394,68	417,85	-5,87%	5,87%	11,74%
Campo de Arbitrio	335,48	394,68	453,88	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	661.951,50	680.823,00	699.711,75
Predição (80%)	640.872,00	680.823,00	720.791,25
Campo de Arbitrio	578.703,00	680.823,00	782.943,00

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 355,21

Justificativa: Fator oferta 10%

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 613.000,00 (seiscentos e treze mil reais)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

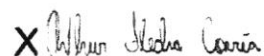
Mínimo (R\$):	593.865,75
Arbitrado (R\$):	613.000,00
Máximo (R\$):	631.626,00

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 5,55 %
 Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

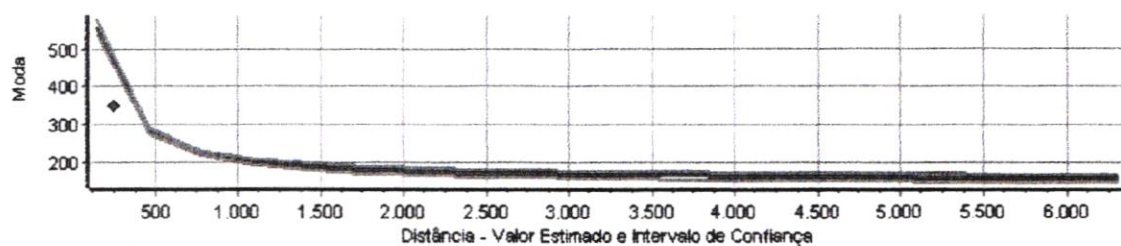
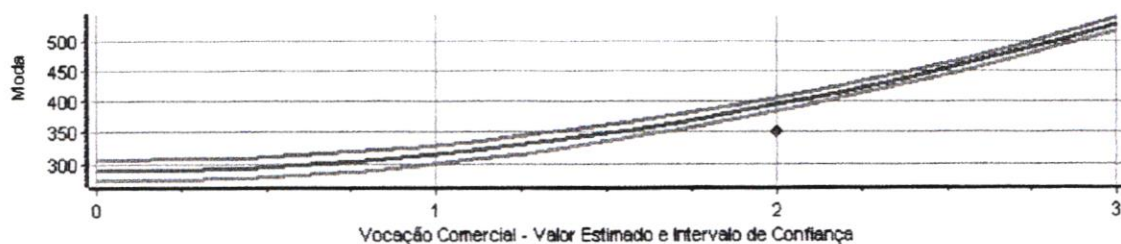
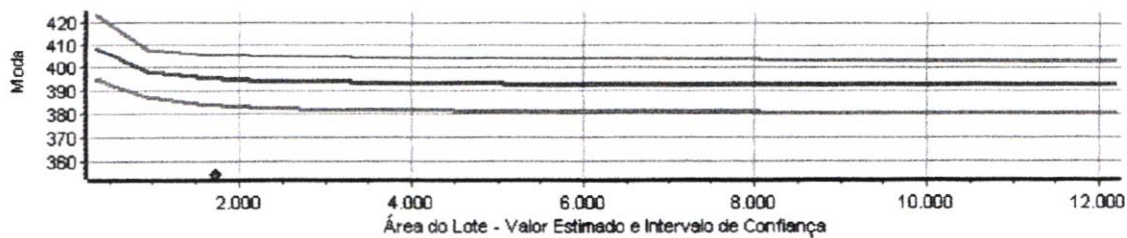
8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO

08/11/2022

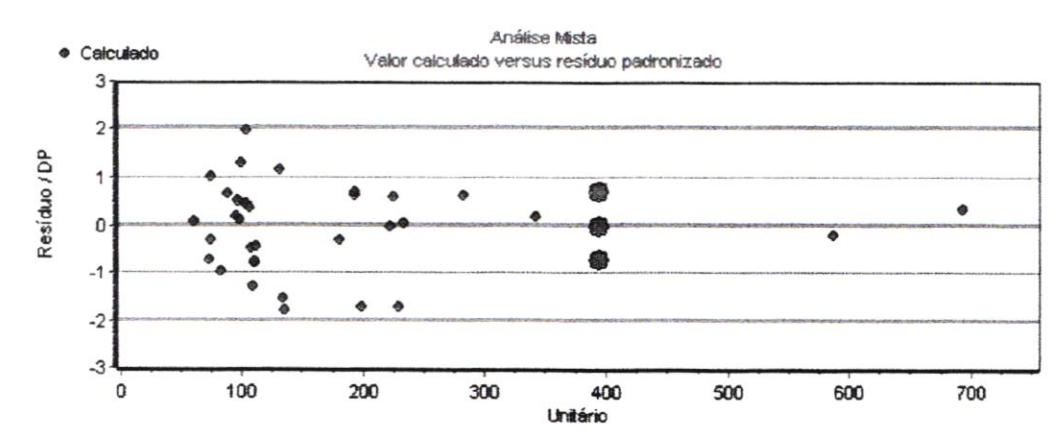


Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO
 Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA 03726884114

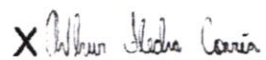
22



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA



03/11/2022



Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO
 Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA 03726884114

23

Quantificação do custo de benfeitorias

O custo das benfeitorias foi calculado através do Custo de Reprodução, fazendo-se a devida depreciação, a saber:

1 - CÁLCULO DAS BENFEITORIAS

1.1 - ÁREAS CONSTRUÍDAS

IMÓVEL	Área Real (m ²)	Fator	Área Equivalente (m ²)
CASA	151,78	0,85	129,01
			-
			-
	151,78		129,01

1.2 - CUSTO DE REPRODUÇÃO

1.2.1 - Projeto adotado:

SINUSCORRGO-R1-N-583 2022

1.798,46 R\$/m²

1.2.2 - Custo total projeto padrão (sem BDI):

232.024,72 R\$

1.2.3 - Custos adicionais não considerados no projeto padrão: *

Item	% Projeto Padrão **	Valor Total	Incidência
Projeto detalhado e especificações (5% a 10%)	5,00%	11.601,24	3,51%
Cópias, licença da obra, água, luz e força (1,5% a 3%)	2,00%	4.640,49	1,40%
Administração local: Mestre, apontador geral e engenheiro de obras (3% a 7%)	3,00%	6.960,74	2,11%
Eventuais para atender omissões de orçamento e elevação de preços não previstos (mínimo 5%)	0,00%	-	0,00%
Fundação profunda (quando não considerado no projeto padrão) - Estimado	5,00%	11.601,24	3,51%
		-	0,00%
A - Custos adicionais não considerados no projeto padrão		34.803,71	10,53%
Custo Projeto Padrão sem BDI		232.024,72	
B - BDI (administração central, despesas financeiras, risco, impostos, lucro, etc)	23,88%	63.720,91	19,28%
A + B		330.549,34	29,81%

* Conforme NBR 12721/2006, na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por m²: Elaboração de projetos e serviços topográficos, Mobilização e desmobilização de canteiro, Licenças definitivas, Fundações, exceto as rasas ou superficiais (já consideradas nos projetos de casas térreas e sobrados 2 pavimentos), Instalações provisórias de canteiro de obras (ligações provisórias de água, luz, telefone e esgoto; barracões, tapumes, placas de obras etc.), Equipamentos mecânicos e de transporte a incêndio: elevadores, escorres etc. Complementos: ajuntamento e urbanização em geral, muros, armazéns, passeios etc., Limpeza final da obra, BDI - Benefício, Despesas inerentes (administração central e local da obra, transporte e alimentação de pessoal, equipamentos de segurança: botas, luvas, capacetes etc.; máquinas e ferramentas; controles tecnológicos; licenças de obra habilitação, certidões, impostos etc.).

** percentuais retirados do livro Sérgio A. Abunahman - Curso Básico de Eng. Legal e de Avaliações - 2ª edição - pag 50

1.2.4 - Custos adicionais referente a custos não incidentes no projeto padrão:

03/11/2022

X *Arthur Flecha Correa*

Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO

Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

24

Item	Quantidade	Un.	Valor Unitário	Valor Total
				-
C - Custos adicionais referente a custos não incidentes				-
A + B				330.549,34
A + B + C				330.549,34

1.3 - CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO

1.3.1 - Idade
Aparente (anos):

28

1.3.2 - Vida
Útil (anos):

50

1.3.3 - Valor
Residual (%):

15%

Vida útil remanescente 264 meses

1.3.4 - Estado de Conservação de acordo com critério de Ross-Heideck:

Estado de Conservação	Classificação	Est.	Coefficiente
Não sofreu nem requer reparos	Ótimo	1,0	0,00%
	Muito Bom	1,5	0,32%
Requer/recebeu pequenos reparos	Bom	2,0	2,52%
	Intermediário	2,5	8,09%
Requer reparações simples	Regular	3,0	18,10%
	Deficiente	3,5	33,20%
x Requer reparações importantes	Mau	4,0	52,60%
	Muito Mau	4,5	75,20%
Valor de demolição (residual)	Demolição	5,0	100,00%

1.3.5 - Fator de Depreciação:

37,69%

1.3.6 - Valor total das benfeitorias depreciado:

124.588,43

R\$

2 - VALOR DO TERRENO (cálculo em anexo)

613.000,00

R\$

2.1 - Área do terreno:

m²

2.2 - Valor Unitário:

R\$/m²

3 - VALOR DO IMÓVEL (TERRENO + BENFEITORIAS)

3.1 - Fator de Comercialização

10,00%

%

Tipologia	Idade Aparente			
	Novo	0-10	10-20	20-30
Grande Estrutura	25%	25%-21%	25%-13%	13%-0%
Pequena estrutura e residencial de luxo	15%	15%-12,5%	12,5%-7,8%	7,8%-0%
Industria e residencial médio	10%	10%-8,4%	8,4%-5,2%	5,2%-0%
Residencial modesto e proletárias	5%	5%-4,2%	4,2%-2,6%	2,6%-0%

*percentuais retirados do livro Sérgio A. Abunahman - Curso Básico de Eng. Legal e de Avaliações - 2ª edição - pag 311

3.2 - Valor de avaliação

663.829,59

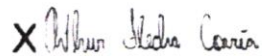
R\$

3.3 - Valor de avaliação adotado

664.000,00

R\$

08/11/2022


Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO

Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

25

Considerações sobre Grau de Fundamentação:
Tabela 1 - Grau de fundamentação – Regressão para MCDM

Item	Descrição	III	II	I	Nota atribuída
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
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 no local 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	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferior à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferior à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado no limite da fronteira amostral, para a referida variável simultaneamente	3
5	Nível de significância alfa (somatório das duas caldas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2

08/11/2022



 Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO
 Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

26

<u>6</u>	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	10%	<u>3</u>
----------	--	----	----	-----	----------

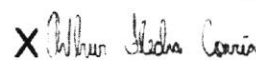
Tabela 2 - Enquadramento do Grau de fundamentação – Regressão para MCDM

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens Obrigatórios	2,4,5 e 6	2,4,5 e 6	Todos no mínimo 1

Somatório: 16

Portanto, **Grau II** de fundamentação – Tabela 1 do item 9.2.1 (Grau de Fundamentação).

03/11/2022



Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO
 Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA/03726884114

27

Tabela 3 - Grau de fundamentação – Método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	III	II	I	Nota atribuída
1	Estimativa	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	3
3	Depreciação Física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2

Tabela 4 - Enquadramento do Grau de fundamentação – Método da quantificação do custo de benfeitorias

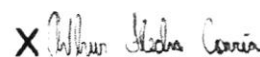
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens Obrigatórios	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos no mínimo no Grau I

Somatório: 7Portanto, Grau II de fundamentação – Tabela 6 do item 9.3.2 (Grau de Fundamentação).

Tabela 5 - Grau de fundamentação – Método Evolutivo

Item	Descrição	III	II	I	Nota atribuída
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos	Grau III de	Grau II de	Grau I de	2

03/11/2022



 Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO
 Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

28

	custos de reedição	fundamentação no método da quantificação de custos	fundamentação no método da quantificação de custos	fundamentação no método da quantificação de custos	
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrada	1

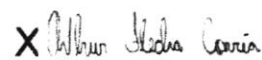
Tabela 6 - Enquadramento do Grau de fundamentação – Método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens Obrigatórios	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos no mínimo no Grau I

Somatório: 5

Portanto, Grau II de fundamentação – Tabela 6 do item 9.3.2 (Grau de Fundamentação).

03/11/2022



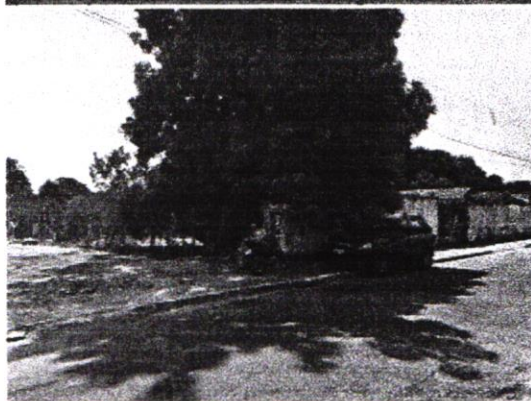
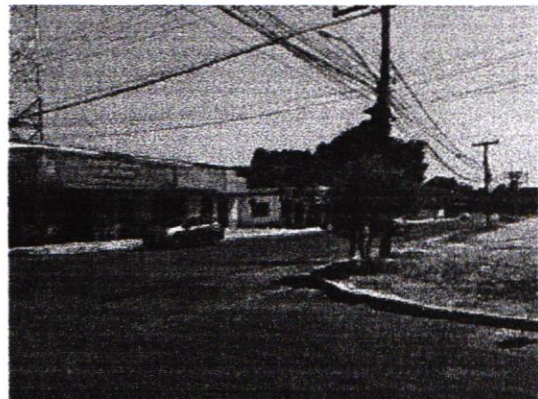
Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO
 Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

29

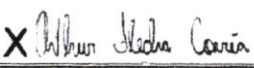
T 38-559

Anexo II

Fotos do imóvel



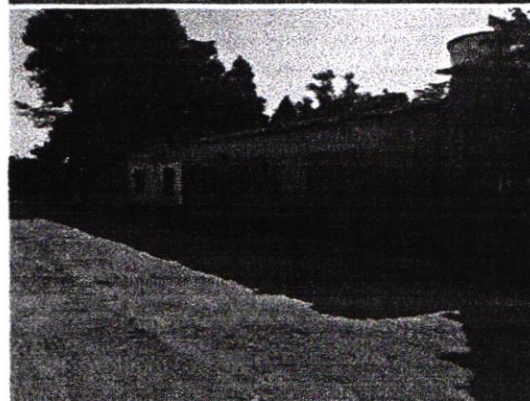
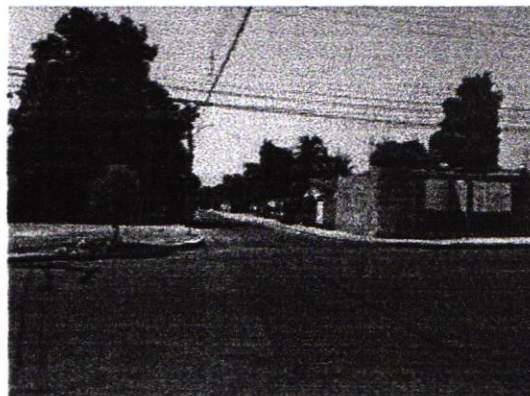
03/11/2022

X 

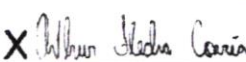
Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO
Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

30

T 38-559



03/11/2022

X 

Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO
Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

31

Anexo III

(Planilha de pesquisa de mercado)

Observação: O descarte além dos dados amostrais coletados se deve à desqualificação (oferta de venda) e/ou dificuldades em contatar vendedores com o número divulgado no local e da área ser abaixo da metade da área do avaliando. Para estes casos, não foi apresentado o valor do imóvel.

PAVIMENTAÇÃO	AVENIDA	POGRA	ÁREA LOTE	VOCAÇÃO COMERCIAL	ESQUINA	DISTÂNCIA	DATA	UNITARIO
1	0	3	375	2	0	500	0	293,33333
0	0	2	1014	1	0	3500	0	98,619329
1	1	1	468	2	0	800	0	235,04274
0	0	1	494	0	0	2500	0	91,093117
0	0	2	560	0	0	5000	0	62,5
1	0	1	10000	0	0	5000	0	10,5
1	0	2	700	1	0	2500	0	100
0	0	1	700	1	0	6000	0	68,571429
1	0	3	360	2	0	2800	0	125
1	0	2	396	1	1	3000	0	120,70707
1	0	3	750	1	0	2500	0	105,33333
1	0	3	435,5	2	1	1500	0	172,21584
1	0	2	1216	3	0	150	0	699,01316
1	0	3	4280	3	1	200	0	584,11215
1	0	3	700	1	0	1800	1	100
1	0	3	468	2	0	900	1	235,04274
0	0	3	1014	1	0	2500	1	98,619329
0	0	3	722	1	1	2000	1	110,80332
1	1	3	11600	1	1	1500	1	112,06897
1	0	3	1209	1	0	1800	1	134,82217
1	0	3	2212	2	1	1800	2	176,31103
0	0	3	560	0	0	2500	2	62,5
1	0	3	455	1	0	1800	2	105,49451
1	0	3	583	1	0	1800	2	89,193825
1	0	3	530	1	0	1800	2	98,113208
1	0	3	528	1	0	1800	2	98,484848
1	0	3	360	2	0	1000	2	222,22222
1	0	1	700	1	0	1800	2	100
1	1	2	700	1	0	1000	2	107,14286
0	0	3	600	2	0	2500	2	141,66667
1	0	3	1300	3	0	1000	2	346,15385
1	0	2	722	1	0	1000	2	110,80332
1	0	3	330	2	1	2000	2	203,0303
0	0	3	500	0	0	2500	2	70
1	0	3	403	1	0	1200	2	148,88337
1	0	3	1209	1	0	1800	2	134,82217
1	0	3	391	2	0	1800	2	204,60358
1	0	3	700	2	0	800	2	202,85714

Tabela – Resumo das informações das amostras

08/11/2022

X *Arthur Flecha Correa*

Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO

Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA 03726884114 32

ELEMENTO COMPARATIVO	1	DATA	7/1/2020
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	centro		
COMPLEMENTO	em condominio		
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-con		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	0
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 110.000,00	UNITARIO	293,3333333
ÁREA LOTE	375	DISTÂNCIA	500
VOCACÃO COMERCIAL	2	DATA	0



ELEMENTO COMPARATIVO	2	DATA	7/1/2020
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	zona rural		
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-con		
PAVIMENTAÇÃO	0	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	
TOPOGRAFIA	2	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 100.000,00	UNITARIO	98,61932939
ÁREA LOTE	1014	DISTÂNCIA	3500
VOCACÃO COMERCIAL	1	DATA	0



ELEMENTO COMPARATIVO	3	DATA	7/1/2020
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	av. lago rico, 1		
COMPLEMENTO	setor mansoes do vale araguaia		
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-con		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	1	ESQUINA	
TOPOGRAFIA	1	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 110.000,00	UNITARIO	235,042735
ÁREA LOTE	468	DISTÂNCIA	800
VOCACÃO COMERCIAL	2	DATA	0



ELEMENTO COMPARATIVO	4	DATA	7/1/2020
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	jardim iracy		
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-con		
PAVIMENTAÇÃO	0	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	
TOPOGRAFIA	1	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 45.000,00	UNITARIO	91,09311741
ÁREA LOTE	494	DISTÂNCIA	2500
VOCACÃO COMERCIAL	0	DATA	0



ELEMENTO COMPARATIVO	5	DATA	7/1/2020
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	JARDIM IRACY		
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-con		
PAVIMENTAÇÃO	0	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	
TOPOGRAFIA	2	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 35.000,00	UNITARIO	62,5
ÁREA LOTE	560	DISTÂNCIA	5000
VOCACÃO COMERCIAL	0	DATA	0



08/11/2022



 Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO

Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:0372688414

33

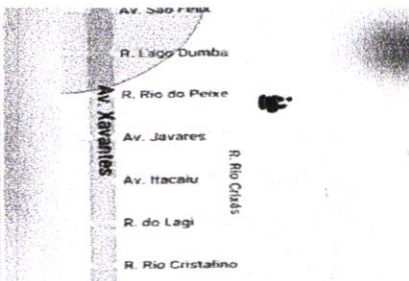
ELEMENTO COMPARATIVO	6	DATA	7/1/2020
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO			
COMPLEMENTO	mansões vale do araguaia		
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-con		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	
TOPOGRAFIA	1	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 105.000,00	UNITÁRIO	10,5
ÁREA LOTE	10000	DISTÂNCIA	5000
VOCÇÃO COMERCIAL	0	DATA	0

sem foto

ELEMENTO COMPARATIVO	7	DATA	7/1/2020
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO			
COMPLEMENTO	centro		
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-con		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA		ESQUINA	
TOPOGRAFIA	2	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 70.000,00	UNITÁRIO	100
ÁREA LOTE	700	DISTÂNCIA	2500
VOCÇÃO COMERCIAL	1	DATA	0

sem foto

ELEMENTO COMPARATIVO	8	DATA	7/1/2020
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Rua Rio do Peixe, QD 31 LT385, SETOR MANSÕES VALE DO		
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://go.obx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/terren		
PAVIMENTAÇÃO	0	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	
TOPOGRAFIA	1	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 48.000,00	UNITÁRIO	68,57142857
ÁREA LOTE	700	DISTÂNCIA	6000
VOCÇÃO COMERCIAL	1	DATA	0



ELEMENTO COMPARATIVO	9	DATA	7/1/2020
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO			
COMPLEMENTO	loteamento encontro dos rios		
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://go.obx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/excel		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA		ESQUINA	
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 45.000,00	UNITÁRIO	125
ÁREA LOTE	360	DISTÂNCIA	2800
VOCÇÃO COMERCIAL	2	DATA	0



ELEMENTO COMPARATIVO	10	DATA	7/1/2020
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO			
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://go.obx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/Aruan		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA		ESQUINA	1
TOPOGRAFIA	2	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 47.800,00	UNITÁRIO	120,7070707
ÁREA LOTE	396	DISTÂNCIA	3000
VOCÇÃO COMERCIAL	1	DATA	0



03/11/2022

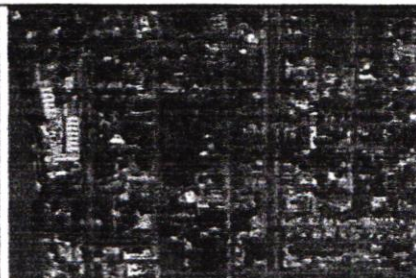
X *Arthur Flecha Correa*

Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO

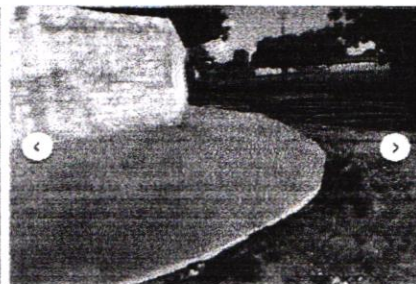
Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

34

ELEMENTO COMPARATIVO	11	DATA	7/1/2020
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	rua 19		
COMPLEMENTO	bairro nova Aruanã		
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/vendo		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 79.000,00	UNITÁRIO	105,3333333
ÁREA LOTE	750	DISTÂNCIA	2500
VOCAÇÃO COMERCIAL	1	DATA	0



ELEMENTO COMPARATIVO	12	DATA	7/1/2020
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Rua Arapoema Quadra 52 It 04, esquina Rua Ibiapina		
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/Aruanã		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	1
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 75.000,00	UNITÁRIO	172,2158439
ÁREA LOTE	435,5	DISTÂNCIA	1500
VOCAÇÃO COMERCIAL	2	DATA	0



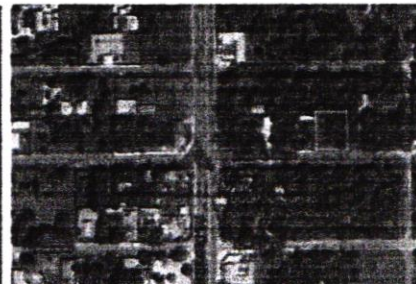
ELEMENTO COMPARATIVO	13	DATA	7/1/2020
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Praça Couto Magalhães		
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE			
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	0
TOPOGRAFIA	2	TELEFONE	996247974
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	Natanael
PREÇO OFERTADO	R\$ 850.000,00	UNITÁRIO	699,0131579
ÁREA LOTE	1216	DISTÂNCIA	150
VOCAÇÃO COMERCIAL	3	DATA	0



ELEMENTO COMPARATIVO	14	DATA	7/1/2020
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO			
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE			
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	1
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	992972519
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	Rubens
PREÇO OFERTADO	R\$ 2.500.000,00	UNITÁRIO	584,1121495
ÁREA LOTE	4280	DISTÂNCIA	200
VOCAÇÃO COMERCIAL	3	DATA	0



ELEMENTO COMPARATIVO	15	DATA	13/12/2021
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Rua rio do peixe		
COMPLEMENTO	mansões		
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-700		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	0
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 70.000,00	UNITÁRIO	100
ÁREA LOTE	700	DISTÂNCIA	1800
VOCAÇÃO COMERCIAL	1	DATA	1



X *Arthur Flecha Correa*

Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO
 Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

T 38-559

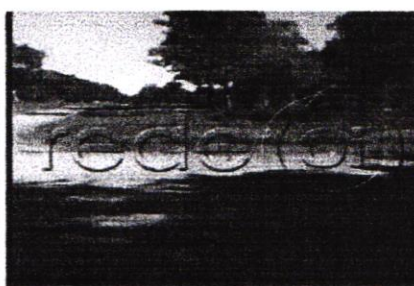
ELEMENTO COMPARATIVO	16	DATA	13/12/2021
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO			
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.imovehweb.com.br/propriedades/ote-com-468-m		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	0
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 110.000,00	UNITÁRIO	235,042735
ÁREA LOTE	468	DISTÂNCIA	900
VOCUÇÃO COMERCIAL	2	DATA	1



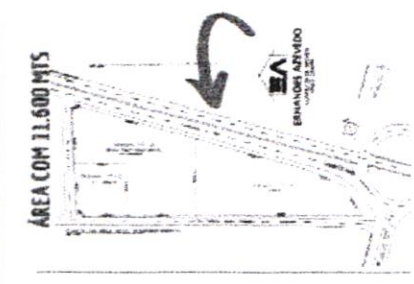
ELEMENTO COMPARATIVO	17	DATA	13/12/2021
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO			
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-zona-rural-bair		
PAVIMENTAÇÃO	0	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 100.000,00	UNITÁRIO	98,61932939
ÁREA LOTE	1014	DISTÂNCIA	2500
VOCUÇÃO COMERCIAL	1	DATA	1



ELEMENTO COMPARATIVO	18	DATA	13/12/2021
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Parque Morumbi		
COMPLEMENTO	mansões		
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.campainha.com.br/imoveis/venda-terreno-aruanã		
PAVIMENTAÇÃO	0	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	1
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 80.000,00	UNITÁRIO	110,8033241
ÁREA LOTE	722	DISTÂNCIA	2000
VOCUÇÃO COMERCIAL	1	DATA	1



ELEMENTO COMPARATIVO	19	DATA	13/12/2021
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO			
COMPLEMENTO	Rodovia de acesso - trevo		
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://go.obx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/vendo		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	1	ESQUINA	1
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 1.300.000,00	UNITÁRIO	112,0689655
ÁREA LOTE	11600	DISTÂNCIA	1500
VOCUÇÃO COMERCIAL	1	DATA	1



ELEMENTO COMPARATIVO	20	DATA	13/12/2021
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO			
COMPLEMENTO	bairro marupiara		
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://go.obx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/vendo		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 183.000,00	UNITÁRIO	134,8221671
ÁREA LOTE	1209	DISTÂNCIA	1800
VOCUÇÃO COMERCIAL	1	DATA	1



03/11/2022

X *Arthur Flecha Correa*

Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO
 Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

36

ELEMENTO COMPARATIVO	21	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Alameda Suya Missu, 0 - Centro, Aruanã - GO		
COMPLEMENTO	Setor Encontro dos Rios - Porto das Araras - 150m do rio		
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.vivareal.com.br/imovel/terreno-terreno-centro-bairros		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	1
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 390.000,00	UNITÁRIO	176,3110307
ÁREA LOTE	2212	DISTÂNCIA	1800
VOCUÇÃO COMERCIAL	2	DATA	2



ELEMENTO COMPARATIVO	22	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Rua 02 (uma quadra da av Xavante) Jardim Iracy, Aruanã - GO		
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.vivareal.com.br/imovel/terreno-terreno-jardim-iracy-ba		
PAVIMENTAÇÃO	0	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	0
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 35.000,00	UNITÁRIO	62,5
ÁREA LOTE	560	DISTÂNCIA	2500
VOCUÇÃO COMERCIAL	0	DATA	2



ELEMENTO COMPARATIVO	23	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Lote 06 Setor Ana Paula		
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.vivareal.com.br/imovel/terreno-terreno-1-quartos-centro		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 48.000,00	UNITÁRIO	105,4945055
ÁREA LOTE	455	DISTÂNCIA	1800
VOCUÇÃO COMERCIAL	1	DATA	2



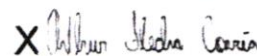
ELEMENTO COMPARATIVO	24	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Lote 09 Setor Ana Paula		
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.vivareal.com.br/imovel/terreno-terreno-1-quartos-centro		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	0
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 52.000,00	UNITÁRIO	89,19382504
ÁREA LOTE	583	DISTÂNCIA	1800
VOCUÇÃO COMERCIAL	1	DATA	2



ELEMENTO COMPARATIVO	25	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Lote 11 Setor Ana Paula		
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.vivareal.com.br/imovel/terreno-terreno-1-quartos-centro		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	0
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 52.000,00	UNITÁRIO	98,11320755
ÁREA LOTE	530	DISTÂNCIA	1800
VOCUÇÃO COMERCIAL	1	DATA	2



09/11/2022



 Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO
 Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA-03726884114

37

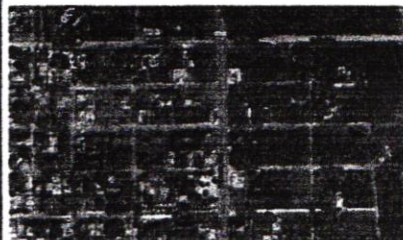
ELEMENTO COMPARATIVO	26	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Lote 12 Setor Ana Paula		
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-centro		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	0
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 52.000,00	UNITÁRIO	98,48484848
ÁREA LOTE	528	DISTÂNCIA	1800
VOCAÇÃO COMERCIAL	1	DATA	2



ELEMENTO COMPARATIVO	27	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	QUADRA 03, LOTE 16 - FRENTE NASCENTE		
COMPLEMENTO	Avenida principal da entrada de Aruanã, 700 metros do Rio Aruanã		
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	1
AVENIDA	0	ESQUINA	0
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 80.000,00	UNITÁRIO	222,22222222
ÁREA LOTE	360	DISTÂNCIA	1000
VOCAÇÃO COMERCIAL	2	DATA	2



ELEMENTO COMPARATIVO	28	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	R Rio do peixe		
COMPLEMENTO	500 M da avenida xavante		
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.imobiliary.com.br/imovel/area-a-venda-700-m-por		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	0
TOPOGRAFIA	1	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 70.000,00	UNITÁRIO	100
ÁREA LOTE	700	DISTÂNCIA	1800
VOCAÇÃO COMERCIAL	1	DATA	2



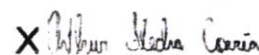
ELEMENTO COMPARATIVO	29	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Avenida Itacaiú "Mansões Vale do Araguaia"		
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.imobiliary.com.br/imovel/terreno-de-700-m-mansoes		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	1	ESQUINA	0
TOPOGRAFIA	2	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 75.000,00	UNITÁRIO	107,1428571
ÁREA LOTE	700	DISTÂNCIA	1000
VOCAÇÃO COMERCIAL	1	DATA	2



ELEMENTO COMPARATIVO	30	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	RUA 03, Jardim Iracy,		
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/lote-de-600-m-sup		
PAVIMENTAÇÃO	0	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	0
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 85.000,00	UNITÁRIO	141,6666667
ÁREA LOTE	600	DISTÂNCIA	2500
VOCAÇÃO COMERCIAL	2	DATA	2



03/11/2022



 Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO
 Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA-03726884114

38

T 38-559

ELEMENTO COMPARATIVO	31	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Cond. Res. Sol Do Araguaia Quadra 01 - Lote 18		
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/lote-cond.-res.-sol		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	1
AVENIDA	0	ESQUINA	0
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 450.000,00	UNITARIO	346,1538462
ÁREA LOTE	1300	DISTÂNCIA	1000
VOCAÇÃO COMERCIAL	3	DATA	2



ELEMENTO COMPARATIVO	32	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Mansões Vale Do Araguaia		
COMPLEMENTO	próximo ao Parque Morumbi (antigo clube da Polícia Rodoviária)		
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/lote-com-722-m-s		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	0
TOPOGRAFIA	2	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 80.000,00	UNITARIO	110,8033241
ÁREA LOTE	722	DISTÂNCIA	1000
VOCAÇÃO COMERCIAL	1	DATA	2



ELEMENTO COMPARATIVO	33	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Rua Tucunará		
COMPLEMENTO	300 mts do rio vermelho		
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://go.obx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/vendo		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	1
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 67.000,00	UNITARIO	203,030303
ÁREA LOTE	330	DISTÂNCIA	2000
VOCAÇÃO COMERCIAL	2	DATA	2



ELEMENTO COMPARATIVO	34	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Residencial Santa Helena do Araguaia		
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://go.obx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/lote-e		
PAVIMENTAÇÃO	0	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	0
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 35.000,00	UNITARIO	70
ÁREA LOTE	500	DISTÂNCIA	2500
VOCAÇÃO COMERCIAL	0	DATA	2



ELEMENTO COMPARATIVO	35	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Alameda arceira		
COMPLEMENTO	bairro marupia a 200 mts do rio Araguaia		
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://go.obx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/vendo		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	0
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 60.000,00	UNITARIO	148,8833747
ÁREA LOTE	403	DISTÂNCIA	1200
VOCAÇÃO COMERCIAL	1	DATA	2



03/11/2022

X *Arthur Flecha Correa*

Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO
 Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA-03726084114

39

ELEMENTO COMPARATIVO	36	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Bairro marupiaia,		
COMPLEMENTO			
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://go.obx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/vendo		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	0
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 163.000,00	UNITARIO	134,8221671
ÁREA LOTE	1209	DISTÂNCIA	1800
VOCAÇÃO COMERCIAL	1	DATA	2



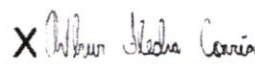
ELEMENTO COMPARATIVO	37	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Setor encontro dos rios		
COMPLEMENTO	próximo porto araras		
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://go.obx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/vendo		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	0
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 80.000,00	UNITARIO	204,6035806
ÁREA LOTE	391	DISTÂNCIA	1800
VOCAÇÃO COMERCIAL	2	DATA	2



ELEMENTO COMPARATIVO	38	DATA	28/10/2022
TIPO DE IMÓVEL	Terreno		
ENDEREÇO	Setor Mansões do Araguaia		
COMPLEMENTO	300m do centro comercial		
CIDADE / BAIRRO	Aruanã		
SITE	https://go.obx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/ote-a		
PAVIMENTAÇÃO	1	CONDOMÍNIO	
AVENIDA	0	ESQUINA	0
TOPOGRAFIA	3	TELEFONE	
LOCALIZAÇÃO		CONTATO	
PREÇO OFERTADO	R\$ 142.000,00	UNITARIO	202,8571429
ÁREA LOTE	700	DISTÂNCIA	800
VOCAÇÃO COMERCIAL	2	DATA	2



03/11/2022



 Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO

Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114 40

T 38-559



Anexo IV

(Documentos)

03/11/2022

X *Arthur Flecha Correa*

Arthur Flecha Correa

Engenheiro CREA 24524 D GO

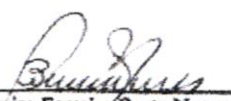
Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA/03726884114

41

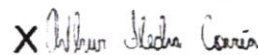
MEMORIAL DESCRITIVO**IMÓVEL: LOTE 02****QUADRA: 03****MATRÍCULA: Nº 559 DO CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS****SETOR: CENTRO****MUNICÍPIO: ARUANĂ - GO.****ÁREA: 1.725,00 m²****PROPRIETÁRIO: OLAIR SOARES DE MORAIS****MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES**

de uma área de terras denominada Lote 02 da Quadra 03, Setor Central, de propriedade de Olair Soares de Moraes com a seguinte configuração: Pela frente limita-se com a Rua Antonio Pinheiro Artiaga com 15,00 metros; Pelo lado direito de quem olha do lote para a referida Rua limita-se com o lote 01 de propriedade da Associação Atlética Araguaia com 115,00 metros; Aos fundos limita-se com o Córrego Bandeirantes com 15,00 metros, e pelo lado esquerdo limita-se com o lote 03 de propriedade de Joaquim Soares da Silva com 115,00 metros, totalizando a área de 1.725,00 m² (Um mil e setecentos e vinte e cinco metros quadrados).

ARUANĂ - GO, 21 DE SETEMBRO DE 2022


Belmiro Ferreira Costa Nunes
CREA 4.632 - V-GO.

03/11/2022

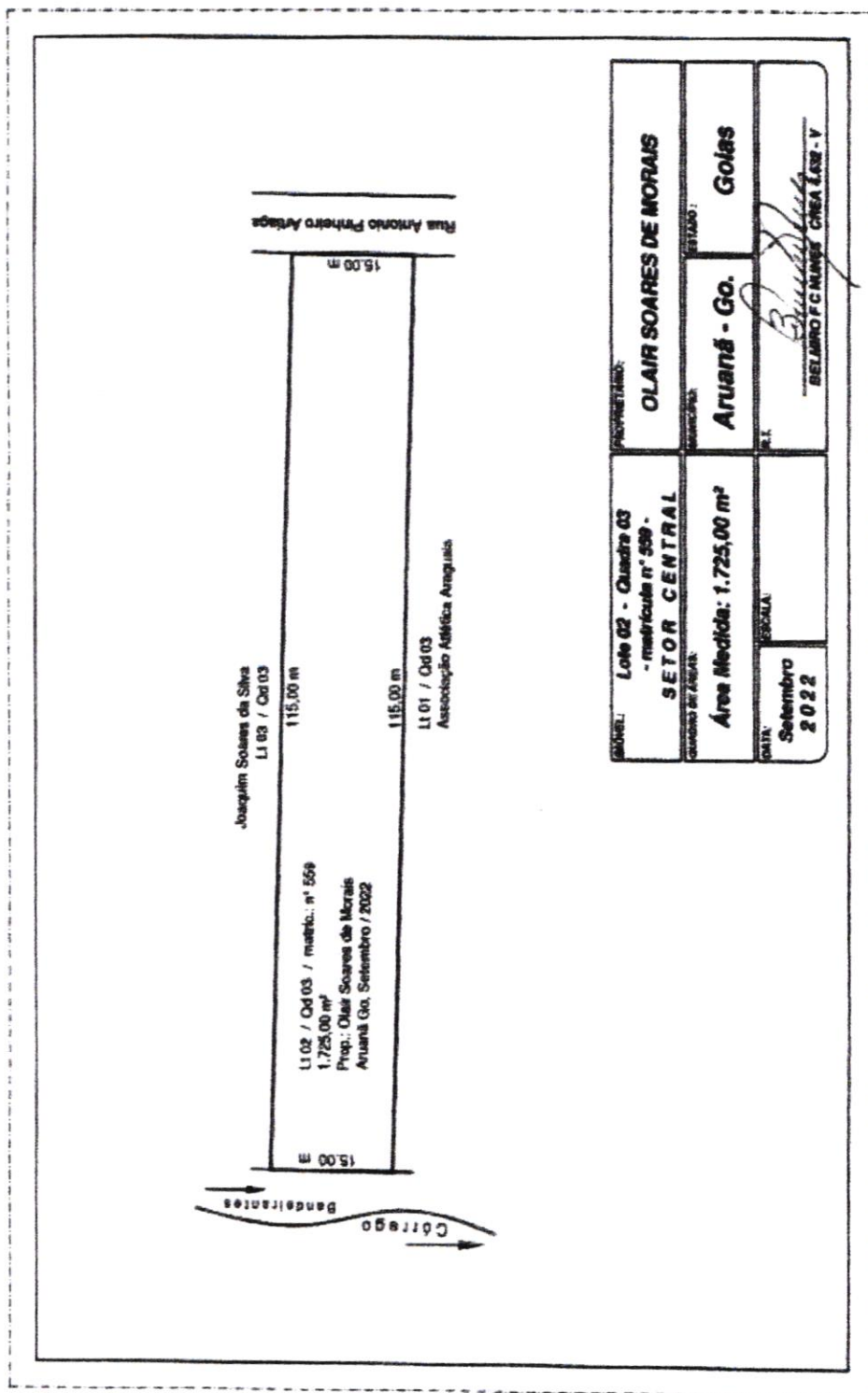


Arthur Flecha Correa

Engenheiro CREA 24524 D GO

Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA 03726884114

42



LOTE: Lote 02 - Quadra 03 - matrícula n° 559 - SETOR CENTRAL Município de Aruanã	PROPRIETÁRIO: OLAIR SOARES DE MORAIS
DATA: Setembro 2022 ESCALA:	ARUANÃ - GO. ESTADO:
Assinatura: <i>Arthur Flecha Correa</i> BELMIRO FERNANDES CREIA L&E - V	Golas

03/11/2022

 X *Arthur Flecha Correa*

 Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO
 Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS
JURÍDICAS E NATURAIS DE ARUANÃ
 Av. Altamiro Caio Pacheco, Qd 1, Lt.32, sala 04, CEP: 76710-000 - Centro - FONE: (62)
 3376-1702

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da matrícula nº **559**, do Livro 2 de Registro Geral, foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art.19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art.41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original: **Imóvel:** Um (01) lote de terreno urbano para construção, nesta cidade, caracterizado pelo **lote nº 2 da quadra III**, contendo a área de **2.100,00 metros quadrados**, tendo pela Rua João Gustavo. 15,00 metros. Dividindo por um lado com o lote nº 1 com 140,00 metros e pelo outro lado com o lote nº 3 com 140,00 metros e aos fundos com o córrego Bandeirantes com 15,00 metros. **Proprietária:** Ana Costa Gomes (espólio). **Procedência:** 221 fls:52 livro nº 3. O referido é verdade e dou fé. Aruanã, 21 de Setembro de 1978. Ricardo Himelreich.

R-01 - 559 - Protocolo nº 2.242 - Nos termos da conta de adjudicação, expedida em data de 16 de maio de 1978, pela MM. Juíza de Direito de Mozarlândia autos nº 98/77. O imóvel constante da presente matrícula foi **adquirido por Divino Alves Moreira**, brasileiro, casado, fazendeiro, residente nesta cidade, portador do CPF nº 012.822.711, por compra a **Benedita Fernandes**, brasileira, solteira, do lar, maior, residente nesta cidade, herdeira única de Ana Costa Gomes, pelo valor de Cr\$ 10.000,00 Não havendo **condições**. O referido é verdade e dou fé. Aruanã, 21 de Setembro de 1978. Ricardo Himelreich.

R-02 559 - Protocolo nº 3.340. Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 29 de maio de 1980, lavrada nas notas do Cartório do 1º Ofício de Aruanã, livro nº 13, às fls. 127/128. O imóvel constante da presente matrícula foi **adquirido por: Euripedes Fernandes Pereira**, brasileiro, comerciante, casado com a dona **Oníria Francisca Pereira**, do lar, residentes e domiciliados nesta cidade à rua João Gustavo s/nº, portadores do CPF nº 011.557.091-87. Por compra feita a **Divino Alves Moreira** comerciante e sua esposa **Rosaria Cirilo Moreira**, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, portadores do CPF nº 012.822.711-72. Pelo preço de Cr\$ 300.000,00 (Trezentos mil cruzeiros). **Condições de Pagamento:** Cr\$ 300.000,00 representados por seis (6) notas promissórias no valor de Cr\$ 50.000,00 (cinquenta mil cruzeiros) cada uma com o vencimento para os dias 1º/07, 1º/08, 1º/09, 1º/10, 1º/11 e 1º/12 1.980. O referido é verdade e dou fé. Aruanã, 18 de junho de 1980. Ricardo Himelreich.

AV-03 559 Protocolo nº 4083 - Apresentou nesta data quitação de

CONTINUAÇÃO

Cartório de Registro de Imóveis de Aruanã

03/11/2022

X *Arthur Flecha Correa*

Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO

Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA:03726884114 44

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS
JURÍDICAS E NATURAIS DE ARUANÃ
 Av. Altamiro Caio Pacheco, Qd 1, Lt.32, sala 04, CEP: 76710-000 - Centro - FONE: (62)
 3376-1702

todas as notas promissórias registradas nesta matrícula - registro nº 02. O referido é verdade e dou fé. Aruanã 11, de Setembro de 1981. Ricardo Himelreich.

R-01 - 559. Título: Compra e Venda. Transmittente: Euripedes Fernandes Parreira e sua esposa, senhora Oniria Fernandes Parreira. Adquirente: Rolando Cardoso, brasileiro, fazendeiro, casado com a senhora Helizabete Moises Cardoso, portador da Cédula de Identidade RG. nº 882.417 - SSP-MG e do C.P.F/MF nº 138.740.836-72 residente e domiciliado à rua Antônio Pinheiro Artiaga, sem número nesta cidade de Aruanã. Forma do título e sua procedência: escritura pública de 29 de 1989, lavrada às folhas 109/110 do Tabelionato (L.35) Hornschuch, desta serventia. IMÓVEL: O imóvel objeto desta matrícula. VALOR: NC\$ 100,00 (cem cruzados novos). Condições: não constam. Protocolo: título prenotado sob nº 8.600. Aruanã, aos 29 de Maio de 1989. O Oficial Rolf Hornschuch.

R-02 - 559 - Título - Penhora- Devedor: Rolando Cardoso, já qualificado. Credora: Comercial Goyana de Cereais Ltda, sediada à Rodovia BR-153, Km. 480, 3, Setor Industrial em Itumbiara-Goiás, inscrita no CGC/MF sob nº 03.869.351/0001-21. Forma do título: Mandado de Inscrição de Penhora de 26 de outubro de 1990, extraído dos autos de carta Precatória para Citação, Penhora e Inscrição do Cartório do 2º Ofício e Cível, da Comarca de Mozarlândia-Goiás, assinado pelo Exmo Sr. Dr. José Carlos Oliveira, juiz de Direito da referida comarca. Valor Cr\$ 902.512,22 (Novecentos e dois mil, quinhentos e doze cruzeiros e vinte e dois centavos). Imóvel. O Imóvel objeto desta matrícula. Depositário: foi nomeado como depositário, o senhor Leonardo Pereira Mendes. Condições: não constam. Protocolo: título apontado sob nº 9.377. Aruanã, 03 de janeiro de 1991. O Oficial Rolf Hornschuch.

AV.03-559 - Aruanã, 03 de setembro de 2012. Em atendimento ao Ofício de Cancelamento de Registro de Penhora nr. 000000001409/2012, datado de 21 de agosto de 2012, extraído dos autos nr. 7322 de execução, protocolo nr. 41723-92.1989.8.09.0087 (8900417231), assinado pelo MM. Juiz de Direito Dr. CARLOS HENRIQUE LOUÇAO, da 2ª Vara Cível da Comarca de Goiânia/GO; procedo ao cancelamento da penhora constante do

R-02 desta. Dou fé.

Av.04-559 - Aruanã, 09 de abril de 2018. Em cumprimento ao Ofício nº 32/2018 expedido em 21/03/2018 e tendo em vista a sentença homologatória de fls. 182, datada de 20/10/2016, devidamente firmada pelo MM. Juiz de Direito da Comarca de Aruanã - GO, Dr. Luís Henrique Lins Galvão de Lima, extraída dos Autos nº 200903210422, de Adjudicação Compulsória proposta por Joaquim Soares da Silva em

Cartório de Registro de Imóveis de Aruanã:

CONTINUAÇÃO

03/11/2022

X *Arthur Flecha Correa*

Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO

Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA(03726884114) 45

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS
JURÍDICAS E NATURAIS DE ARUANÃ
 Av. Altamiro Caio Pacheco, Qd 1, Lt.32, sala 04, CEP: 76710-000 - Centro - FONE: (62)
 3376-1702

desfavor de Rolando Cardoso e Elizabet Moizes Cardoso, procedo a esta averbação para constar o acordo entabulado entre as partes: a) o Sr. Rolando Cardoso e a Sra. Elizabet Moizes Cardoso se comprometem a efetuar o pagamento do valor de R\$ 27.446,21 ao Sr. Joaquim Soares da Silva e de R\$ 2.744,62 ao advogado do Sr. Joaquim, Dr. Célio Silvio de Mendonça Júnior; b) o valor será pago dentro de 01 ano, isto é, 20/10/2017 ou até que o imóvel seja alienado, o que ocorrer primeiro; c) o valor acima fixado será corrigido monetariamente pelo INPC e acrescido de 1% ao mês até o decurso do prazo de 01 ano ou a venda do bem; d) as custas finais tocarão aos réus; e) o não cumprimento deste acordo no prazo acima assinalado implicará na multa de 30% sobre o valor acordado. Protocolo 23.343 em 06/04/2019. Dou fé.

Av.5-559 - CANCELAMENTO - Aruanã, 22 de outubro de 2021. Procedo a esta averbação tendo em vista o Despacho Judicial extraído do Processo nº 0321042-54.2009.8.09.0175, datado de 09/07/2021, protocolado sob nº 26.170 em 22/10/2021, assinado pelo MM. Juiz de Direito da Vara Cível da Comarca de Aruanã/GO, Dr. Giuliano Moraes Albereci, para em seu cumprimento, **cancelar a Av.4 acima**. Dou fé.

Av.6-559 - Aruanã, 23 de dezembro de 2021. Procedo a esta averbação a requerimento da parte interessada datado de 03/12/2021, protocolado sob nº 26.267 em 03/12/2021, para retificar o nome da proprietária acima HELIZABETE MOISES CARDOSO, que constou de maneira errônea, quando na verdade o correto é **ELIZABET MOIZES CARDOSO**, conforme consta da Certidão de Casamento, Livro B3, fls. 145, Termo nº 744, do C.R.C. de São Simão-GO, conforme documento apresentado, cuja cópia fica arquivada nesta Serventia.

Av.7-559 - DIVÓRCIO - Aruanã, 14 de fevereiro de 2022. Procedo a esta averbação a requerimento da parte interessada datado de 26/01/2022, protocolado sob nº 26.377 em 26/01/2022, para consignar que o estado civil dos proprietários acima qualificados, passou a ser o de **divorciados**, voltando o cônjuge virago a usar o seu nome de solteira, **ELIZABET MOIZES**, conforme notícia a Certidão apresentada, extraída do Livro nº B-3, fls. 145, Termo nº 744, do C.R.C. da Comarca de São Simão-Go, cuja cópia fica arquivada nesta Serventia. Dou fé.

R.8-559 - COMPRA E VENDA - Aruanã, 14 de fevereiro de 2022. Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Tabelionato de Notas da Comarca de Aruanã/GO, Livro 108, fls. 115 e vº, em 26/10/2021, protocolada sob nº 26.377 em 26/01/2022, o proprietário acima qualificado e Elizabet Moizes, portadora do CPF nº 574.512.731-72, venderam o imóvel objeto desta matrícula, para **OLAIR SOARES DE**

Cartório de Registro de Imóveis de Aruanã

CONTINUAÇÃO

03/11/2022

X *Arthur Flecha Correa*

Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO

Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA/03726884114

46

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS
JURÍDICAS E NATURAIS DE ARUANÃ
 Av. Altamiro Caio Pacheco, Qd 1, Lt.32, sala 04, CEP: 76710-000 - Centro - FONE: (62)
 3376-1702

CONTINUAÇÃO

MORAIS, funcionário público municipal, portador da CI nº 807068 SESP/GO e do CPF nº 211.827.011-91, casado pelo regime Obrigatório de Separação de bens, com **MARIA DAS GRAÇAS BATISTA**, professora, portadora da CI nº 1467664 SSP/GO e do CPF nº 269.671.111-91, ambos brasileiros, residentes e domiciliados à Rua Rui Barbosa, qd. 28, lt. 05, Setor Jardim Vila Boa, em Goiânia-GO, pelo preço de R\$ 140.000,00. Sem condições. Foi pago o ITBI, conforme notícia DUAM nº 336191 de 25/01/2022, cuja base de cálculo é de R\$ 150.000,00. Consta da escritura a apresentação ao tabelião das certidões exigidas pela legislação. Dou fé.

Av.9-559 - INSCRIÇÃO CADASTRAL - Aruanã, 14 de fevereiro de 2022. Procedo a esta averbação para constar o número de inscrição cadastral do imóvel objeto desta matrícula que é **001.005.0025.0195.0001**, conforme consta da documentação apresentada, cuja cópia fica arquivada nesta Serventia. Protocolo nº 26.377 de 26/01/2022. Dou fé.

O referido é verdade e dou fé.

Aruanã-GO, 23 de setembro de 2022.

Ariadne Fernandes dos Santos - Suboficial

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS	
Selo Eletrônico de Finalização	
02192209212143826800015	
Consulte este selo em	
http://servjudicial.tpo.go.br	
Emolumentos: R\$ 29	
ISS: 4,15	
Taxa Induária: 17,42	
Fundos 399: 17,5	
Valor Total: 121,46	

Cartório de Registro de Imóveis de Aruanã

PAGA TABELA

03/11/2022

X *Arthur Flecha Correa*

Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO

Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA 03726884114



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUANÃ
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA
Adm.: 2021 / 2024

MEMORIAL DESCRITIVO DE LEVANTAMENTO

RESIDENCIAL 151,78 m²

PROPRIETÁRIO: Olair Soares de Moraes **CPF:** 211.827.011-91 e conjugue

PROPRIETÁRIA: Maria das Graças Batista **CPF:** 269.671.111-91

End.: Rua João Gustavo, Qd.III Lt.02 Centro – Aruanã - Go

MATRÍCULA n° 559

COZINHA: 15,37 m²

Piso em cimento queimado, sem forro, pintura em pva branco, pia em marmotec 1,50cm , janela duas folhas de abrir 1,50 x 1,00.

SALA : 13,63 m²

Piso em cimento queimado, sem forro, pintura em pva branco.

VARANDA: 17,08 m²

Piso em cimento queimado, sem forro, pintura em pva branco.

SUÍTE ESTERNA: 13,00 m²

Piso em cimento queimado, sem forro, pintura em pva branco, porta em veneziana de 0,80 x 2,10, janela basculante.

BANHEIRO DA SUÍTE ESTERNA: 1,61 m²

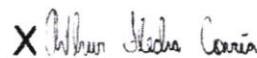
Banheiro com tubulação de água inacabado , com piso cerâmica, uma fiada de revestimento inacabado.

SUÍTE 02: 15,88 m²

Piso em cerâmico, forro pvc, pintura em pva branco, porta em veneziana de 0,80 x 2,10, janela basculante.

Página 1 de 2

08/11/2022

X 

Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO

Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA-03726884114 48



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUANÃ
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA
Adm.: 2021 / 2024

BANHEIRO DA SUÍTE 02: 4,30 m²

Piso em cerâmico, forro pvc, revestimento cerâmico, porta em veneziana de 0,60 x 2,10, janela basculante 0,50 x 0,50.

QUARTO 01: 13,60 m²

Piso cimento queimado, porta veneziana 0,80 x 2,10, Janela basculante 1,00 x 1,00, forro pvc, pintura pva.

SUÍTE 03: 11,52 m²

Piso cimento queimado, porta veneziana 0,80 x 2,10, Janela basculante 1,00 x 1,00, forro pvc, pintura pva.

BANHEIRO SUÍTE 03: 3,08 m²

Banheiro com tubulação de água inacabado, com piso Cimento queimado, sem reboco, inacabado.

VARANDA DOS FUNDOS: 26,56 m²

Piso cimento queimado, porta veneziana 0,80 x 2,10, pintura pva.

BANHEIRO SOCIAL: 3,15 m²

Inacabado

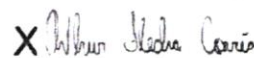


Odjaine Milian-Ferreira
Arquiteta e Urbanista
C.A.U.: A28577

Aruanã, 14 de Setembro de 2022

Página 2 de 2

09/11/2022



Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO
Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA 03726884114

49

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE ARIJANA - ESTADO DE GOIÁS

TABELIONATO DE NOTAS E DE PROTESTO DE ARIJANA

R. José Quintiliano de Oliveira, Qd. 19, Lt. 03, Centro - Fone: (62) 3378-1251 - ARIJANA

Registra: Lina Lina - TABELIA DELEGADA

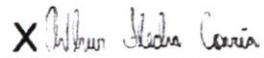
Livro n.º 108 Páginas: 115 e v.º Protocolo: 6471

Data: 26 de Outubro de 2021

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, NA FORMA ABAIXO:

SAIBAM quantos a presente Escritura Pública vem que, no ato do nascimento do Nosso Senhor Jesus Cristo de dois mil e vinte e um (2021), aos vinte e seis (26) dias do mês de outubro (10), nesta cidade e comarca de Arijana/GO, em Cartório, perante mim, Escrevente, compareceram partes entre si juízes, habidos e contratados a saber: De uma parte, como Outorgante(s) Vendedor(es): **ROLANDO CARDOSO**, filho de Rubens Cardoso e Verônica Ferreira Cardoso, brasileiro, comerciante, capaz, divorciado, portador da CI-RG nº 822417 SSP/DF e CPF/MF nº 138.749.635-72, residente e domiciliado à Rua T-35, 3332, Bloco A, aptº 1302, Setor Bueno, em Goiânia/GO, e-mail: rmoreira21@gmail.com, e **ELIZABET MOIZES**, filha de Moizes Aziz e Geni Bernardino Aziz, brasileira, do lar, capaz, divorciada, portadora da CI-RG nº MG-23291010 PC/MG e CPF/MF nº 574.512.731-72, residente e domiciliada à Rua 94, Qd. 54, Lt. 22, Parque das Laranjeiras, em Goiânia/GO, e-mail: rmoreira21@gmail.com, ambos representados neste ato por Olair Soares de Moraes, já qualificado, nos termos da procuração pública lavrada no Livro nº 430-P, fls. 200 em 27/08/2020 no Tabelionato de Notas de Aparecida de Goiânia/GO, de outro lado como Outorgado(s) Comprador(as): **OLAIR SOARES DE MORAIS**, filho de Evangelino Soares de Moraes e Maria Graciana Pereira de Moraes, nascido em 07/02/1958, brasileiro, funcionário público municipal, capaz, inscrito na CI-RG nº 807068 2ª Via SESP/GO, portador do CPF/MF nº 211.827.011-91, com sua esposa **MARIA DAS GRAÇAS BATISTA**, filha de José Silveiro da Silva e Iracema Teresinha Batista Silva, nascido em 23/04/1960, brasileira, professora, capaz, portadora da CI-RG nº 1467684 SSP/GO e CPF/MF nº 266.671.111-91, ambos casados entre si pelo regime Obrigatório de Separação de Bens, de acordo com o Artigo 1.523 do Inciso III, combinado com o Art. 1.641 do Inciso I da Lei 10.406 de 10/01/2002, residentes e domiciliados à Rua Rui Barbosa, Qd. 25, Lt. 05, Setor Jardim Vira Boa, na cidade de Goiânia/GO, sendo pessoas conhecidas de mim, Escrevente, e as reconheço como as próprias de que trato, à vista da documentação pessoal que me foi apresentada, de que dou fé. E, então, pelos Outorgantes Vendedores me foi dito o seguinte: **PRIMEIRO** - Que, sendo senhores e possuidores a justo título, com exercício de posse mansa pacífica e inquestionada de **LOTE DE TERRENO URBANO PARA CONSTRUÇÃO**, nesta cidade de Arijana/GO, caracterizado por nº 02, da quadra III, situada na Rua João Quilero, com área de 2.100,00m² (dois mil e cem metros quadrados), cujos limites e confrontações aparecem no inscrito na matrícula nº 559 do Cartório de Registro de Imóveis de Arijana/GO, conforme Certidão de Inteiro Teor, **PROCEDÊNCIAS R-01-Matricula 559**, estando devidamente registrado na **MATRICULA Nº 559**, do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Cidade e Comarca de Arijana/GO; **SEGUNDO** - Que, tal como possuem o imóvel pra mencionado, vem por esta escritura e na melhor forma de direito, vendê-lo, como de fato e efetivamente vendido, tem, aos outorgados compradores, já qualificados no preâmbulo desta, pelo preço certo e ajustado de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) devidamente depositados na conta POUPANÇA nº 28106-7 da AGENCIA 2274 DA CAIXA ECONOMICA FEDERAL, em nome de Elizabet Moizes. Sendo assim os Outorgantes Vendedores, confessam e declaram, já haverem recebido, em moeda corrente do país, pelo que dão por pagos e satisfeitos, para não o repetir em época alguma e sob qualquer pretexto, dando aos outorgados compradores a mais plena, geral e irrevogável quitação, prometendo por si e seus sucessores fazer boa, firme e válida essa mesma venda, obrigando-se em todo e tempo, como se obriga a responder pela evicção de direito, pondo os outorgados compradores a par e a salvo de quaisquer dúvidas ou

03/11/2022



Arthur Flecha Correa
 Engenheiro CREA 24524 D GO
 Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA/03726884114

50

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

TABELIONATO DE NOTAS E DE PROTESTO DE ARUANÁ

Livro nº 108 - Data: 26/10/2021 - Protocolo 6431

contestações futuras e transferindo na pessoa do mesmo, todo seu domínio, posse, direito de ação, que até o momento é incontestadamente exercida sobre a coisa vendida, desde já, por bem desta escritura, do constituto possessorio e do consequente registro desta. **TERCEIRO** - Pelos Outorgados Compradores, me foi dito que, aceita deste je a presente escritura em todos os seus expressos termos, a fim de que surta todos os seus jurídicos e esperados efeitos. **DE TUDO DOU FE, O ISTI INTER VIVOS** será pago junto a colônia da Prefeitura Municipal de Aruaná, e apresentado no ato do registro. Foram Apresentadas as Certidões Negativas Fiscais previstas pelo artigo 1º, parágrafo 2º da Lei 7.433 de 18/12/85, regulamentada pelo decreto nº 93.240 de 09/09/86 e Lei Estadual 10.181, a saber: Laudo de Avaliação Municipal dando ao imóvel o valor de R\$ 140.000,00. CERTIDÃO EM INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA DO IMÓVEL RELATORIO DE CONSULTA DE INDISPONIBILIDADE - NEGATIVA com HASH nº bfa6 911* 0b6e 32e5 f7ca 1554 4c46 80c2 f0bf 805b 5ulo e97d b002 b208 8b2e 5e34 fa29 b9eb 3f63. CERTIDÃO NEGATIVA (de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união) emitida em 25/10/2021 às 11:42:27, validas até 23/04/2022 com o c.c. 91E7-CC86 C6B0 6D86 e 7E39 8C92 FC61 5212. CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO INSCRITO EM DÍVIDA ATIVA - SEFAZ/GO nºs 29568443 e 29568447 emitidas em 25/10/2021 às 11:45:25,7 com código validadores nº 5.555.538.922.184 e 5.555.755.653.652. Certidão Negativa Trabalhista do PAT nºs 42958788/2021 e 42958652/2021 às 11:47:35 validas até 22/04/2022, dispensada a Certidão Negativa de Ações Cíveis do Fórum da Comarca de Aruaná/GO. Fica autorizado o Oficial do Registro de Imóveis a proceder todas as averbações, retificações, inclusões e alterações que forem necessárias na matrícula do imóvel objeto desta. E, por acharem assim contratados, não pediram lhes fizesse a presente escritura que, sendo-lhes lida em voz alta, aceitaram, outorgaram e assinam-na, responsabilizando-se por todas as afirmações presentes neste instrumento, estando cientes de que qualquer afirmação falsa lhes importará em responsabilidade civil e criminal, nos termos do artigo 299 do Código Penal Brasileiro e artigo 408 do Novo Código Processo Civil da Lei 13.105/2015, sendo dispensadas as testemunhas nos termos da Lei 8.962 de 06/11/81, publicada no DOU de 10/11/81. E, comigo, Célio Ferreira Camelo - Escrivão, que decrei, dou boa fé do ato passando em público e reso Emolumentos - Traslado - R\$ 3.155,95, Repassa (Lei Estadual nº 19.181/2015) - R\$ 1.433,67 Taxa Judiciária - R\$ 91,07, Selo Eletrônico: 02142110213360908010003. Consulta site: <https://extrajudicial.tgo.jus.br/ato>.

EM TEST. DA VERDADE
ARUANÁ, 26 DE OUTUBRO DE 2021

Célio Ferreira Camelo
Escrivão Autorizado

03/11/2022

X *Arthur Flecha Correa*
Arthur Flecha Correa
Engenheiro CREA 24524 D GO
Assinado por: ARTHUR FLECHA CORREA/03726884114