

Processo Nº: 6054036-11.2024.8.09.0166

1. Dados Processo

Juízo.....: Montes Claros de Goiás - Vara Cível

Prioridade.....: Normal

Tipo Ação.....: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de
Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais ->
Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos -> Recuperação
Judicial

Segredo de Justiça.....: NÃO

Fase Processual.....: Conhecimento

Data recebimento.....: 18/11/2024 00:00:00

Valor da Causa.....: R\$ 68.009.690,38

2. Partes Processos:

Polo Ativo

PRISCILLA MACEDO FERREIRA

REGINA SONIA MACEDO FERREIRA

WILIAN BONAPARTE CORREA FERREIRA

Polo Passivo

PRISCILLA MACEDO FERREIRA



AO JUÍZO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE MONTES CLAROS DE GOIÁS - GO.

Processo nº: 6054036-11.2024.8.09.0166.

Autoras: Wilian Bonaparte Correa Ferreira, Regina Sônia Macedo Ferreira e Priscilla Macedo Ferreira – todos em recuperação judicial.

Ação: Recuperação Judicial.

Administrador Judicial: VW Advogados.

Ato: Petição de Juntada do Termo de Compromisso.

VW ADVOGADOS, já devidamente qualificada nos presentes autos, nomeada como Administradora Judicial do “**GRUPO FERREIRA**”, neste ato representada por seu sócio **WESLEY SANTOS ALVES**, comparece à íncrita presença de Vossa Excelência, com a vênia e o acatamento devidos, para requerer a juntada do Termo de Compromisso do Administrador Judicial, devidamente assinado.

Nesses termos, solicita-se deferimento.

Montes Claros de Goiás - GO, datado e assinado digitalmente

VW Advogados:

VICTOR RODRIGO DE ELIAS
OAB/GO – 38.767

WESLEY SANTOS ALVES
OAB/GO - 33.906



Estado de Goiás
Poder Judiciário
Comarca de Montes Claros de Goiás
Escrivania Cível - Vara Única

Alameda Adão Galiza Pires, esquina com Avenida Bahia, nº 511, Centro, Montes Claros de Goiás, CEP: 76255000

TERMO DE COMPROMISSO DE ADMINISTRADOR JUDICIAL

Processo: 6054036-11.2024.8.09.0166

Natureza: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos -> Recuperação Judicial

Requerentes: Wilian Bonaparte Correa Ferreira, Regina Sônia Macedo Ferreira e Priscilla Macedo Ferreira

ADV.(REQTE): ALUIZIO GERALDO CRAVEIRO RAMOS - OAB/GO 17.874 E OUTROS

VALOR DA CAUSA: 68.009.690,38 (sessenta e oito milhões, nove mil, seiscentos e noventa reais e trinta e oito centavos)

Juiz: RAFAEL MACHADO DE SOUZA

O MM. Juiz de Direito da Vara Cível da Comarca de MONTES CLAROS DE GOIÁS, Estado de Goiás, Dr. RAFAEL MACHADO DE SOUZA, determinou a lavratura deste Termo, conforme decisão proferida em 16/12/2024, movimentação 19, que nomeou como ADMINISTRADOR JUDICIAL:

A sociedade **VW Advogados**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.885.176/0001-79, com endereço profissional situado à Rua 103, nº131, Setor Sul, Goiânia -GO, CEP: 74.080-200, tendo como responsável o advogado **Wesley Santos Alves**, inscrito na OAB/GO nº. 33.906, telefone (62) 3087-0676, e-mail: contato@vwadvogados.com.br

A quem o MM. Juiz deferiu o compromisso de bem e fielmente desempenhar o cargo de Administrador Judicial e assumir todas as responsabilidades a ele inerentes, em conformidade com o art. 33 da Lei nº 11.101/2005, nos autos da ação em epígrafe. Prestado o compromisso, nesta data, prometeu exercer o cargo com absoluta fidelidade, sob as penas da Lei nº 11.101/2005. NADA MAIS. O presente termo foi lavrado e, achado conforme, segue assinado.

MONTES CLAROS DE GOIÁS, 23 de janeiro de 2025.

Rafael Machado de Souza

Juiz de Direito



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 23/01/2025 17:17:17
Assinado por RAFAEL MACHADO DE SOUZA
Localizar pelo código: 109787605432563873768210201, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 27/01/2025 18:16:12
Assinado por WESLEY SANTOS ALVES:00029304121
Localizar pelo código: 109387615432563873712794226, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

Valor: R\$ 68.009.690,38
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos -> Recuperação Judicial
MONTES CLAROS DE GOIÁS - VARA CÍVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 27/01/2025 18:04:10
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos -> Recuperação Judicial
MONTES CLAROS DE GOIÁS - VARA CÍVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 27/01/2025 18:04:10

Administradora Judicial.

Valor: R\$ 68.009.690,38
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos -> Recuperação Judicial
MONTES CLAROS DE GOIAS - VARA CÍVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Assinatura: 28/07/2025 15:39:38
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei
MONTES CLAROS DE GOIAS - VARA CÍVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 27/01/2025 18:04:10



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 23/01/2025 17:17:17
Assinado por RAFAEL MACHADO DE SOUZA
Localizar pelo código: 109787605432563873768210201, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 27/01/2025 18:16:12
Assinado por WESLEY SANTOS ALVES:00029304121
Localizar pelo código: 109387615432563873712794226, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

Processo Nº: 6054036-11.2024.8.09.0166

1. Dados Processo

Juízo.....: Montes Claros de Goiás - Vara Cível

Prioridade.....: Normal

Tipo Ação.....: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de
Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais ->
Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos -> Recuperação
Judicial

Segredo de Justiça.....: NÃO

Fase Processual.....: Conhecimento

Data recebimento.....: 18/11/2024 00:00:00

Valor da Causa.....: R\$ 68.009.690,38

2. Partes Processos:

Polo Ativo

PRISCILLA MACEDO FERREIRA

REGINA SONIA MACEDO FERREIRA

WILIAN BONAPARTE CORREA FERREIRA

Polo Passivo

PRISCILLA MACEDO FERREIRA



Gerando valor ao seu patrimônio. . .

Laudo de Avaliação

Fazenda Cabeceira do Rio Bagagem

Ref.: Laudo completo para avaliação imobiliária

Goiânia, 06 de fevereiro de 2025.

Atenciosamente,

Representante Técnico – Danilo de Araújo Gonçalves
CPF- 026.772.671-60
Crea: 1020256862/D-GO
Empresa – Albaxia Avaliadora
CNPJ – 41670195000164

SUMÁRIO

SUMÁRIO.....4

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL.....6

1- INTERESSADOS:.....6

2- OBJETO DA AVALIAÇÃO:6

 2.1- Tipo:6

 2.2- Descrição sumária:.....6

 2.3- Ocupação:6

3- FINALIDADE6

4- VISTORIA7

 4.1- Data: Não realizada.....7

 4.2- Local:7

 4.3- Região:7

 4.4- Terreno:8

 4.5- Acesso e Localização:9

 4.6- Recursos Hídricos:.....10

 4.7- Clima:10

 4.8- Vegetação/ Solo:.....10

5- DIAGNÓSTICO DO MERCADO:10

6- METODOLOGIA EMPREGADA:11

7- PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS:11

8- DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS DA FAZENDA:11

 8.1 – Variáveis Independentes:.....11

 8.1.1 – Área do Terreno:12

 8.1.2 – Fonte:12

 8.1.3 – Topografia:12

 8.1.4 – Recursos Hídricos:12

 8.1.5 – Represas:13

 8.1.6 – Curral:.....13

 8.1.7 – Edificações:.....13

 8.1.8 – Acesso:13

5	
8.1.9 – Solo:.....	14
8.1.10 - Cultura:.....	14
8.2 – Variável dependente:.....	14
8.2.1 – Valor Unitário:.....	14
9- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:.....	14
9.1- Grau de fundamentação:.....	14
9.2- Grau de Precisão	15
10- IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DO DE MERCADO DA TERRA NUA (VTN):	15
11- CONCLUSÃO:.....	16
12- OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:.....	16
13- ANEXO:.....	16
Anexo I – Croqui de localização e Fotografias do imóvel avaliando;	17
Anexo II – Avaliação da terra;	19
Anexo III – Quadro de Fundamentação NBR;	21
Anexo IV – Documentações;	23

Valor: R\$ 68.009.690,38
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
MONTES CLAROS DE GOIÁS - VARA CÍVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 28/07/2025 16:39:22

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1- INTERESSADOS:

WILIAN BONAPARTE CORREA FERREIRA

2- OBJETO DA AVALIAÇÃO:

2.1- Tipo:

Imóvel Rural (Pequena Propriedade Improdutiva)

2.2- Descrição sumária:

Endereço: Lote 23-A, Fazenda cabeceira do Rio Bagagem, CEP 76420-000, Niquelândia - GO.

Terreno Rural composto por uma área de 174,2372 hectares correspondendo a 35,99 alqueires, sendo área de reserva legal.

Matrículas nº 17.825 do Cartório de registro de imóveis da Circunscrição da Comarca de Niquelândia - GO.

2.3- Ocupação:

Ocupante: O imóvel encontra-se desocupado.

Tipo: Pequena Propriedade Improdutiva

3- FINALIDADE

Elaboração do laudo de avaliação do imóvel rural com a finalidade de precificar a reserva legal, detentora do número de matrícula nº 17.825 da Fazenda Cabeceira do Rio Bagagem localizada no município de Niquelândia - GO.

4- VISTORIA

4.1- Data: Não realizada

4.2- Local:



4.3- Região:

Município: Niquelândia.

Código IBGE: 5214606

Bioma: Cerrado.

Estado: Goiás.

Região: Centro-Oeste.

Niquelândia é um município goiano de grande relevância econômica e histórica, especialmente pela mineração de níquel, que deu origem ao nome da cidade. Além disso, é um destino com riqueza natural, possuindo cachoeiras, serras e um dos maiores lagos artificiais do Brasil, o Lago Serra da Mesa.

Localização e Geografia.

Localizada na região norte do estado de Goiás, no Cerrado brasileiro com área territorial de 9.843 km².

Altitude média de 650 metros, clima tropical, com estação chuvosa no verão e seca no inverno, rio importante como Rio Maranhão e afluentes da Bacia do Tocantins.

Economia e Mineração.

Forte presença de extração de níquel, com a maior reserva do Brasil.

Empresas mineradoras tiveram grande impacto no desenvolvimento da cidade.

Setores complementares: pecuária, agricultura e comércio.

Turismo ecológico crescente, aproveitando as belezas naturais da região.

4.4- Terreno:

Denominação: Fazenda Cabeceira do Rio Bagagem.

Documentos: matrículas nº 17.825 do Cartório de Registro de Niquelândia de Goiás.

Localização: Niquelândia - GO.

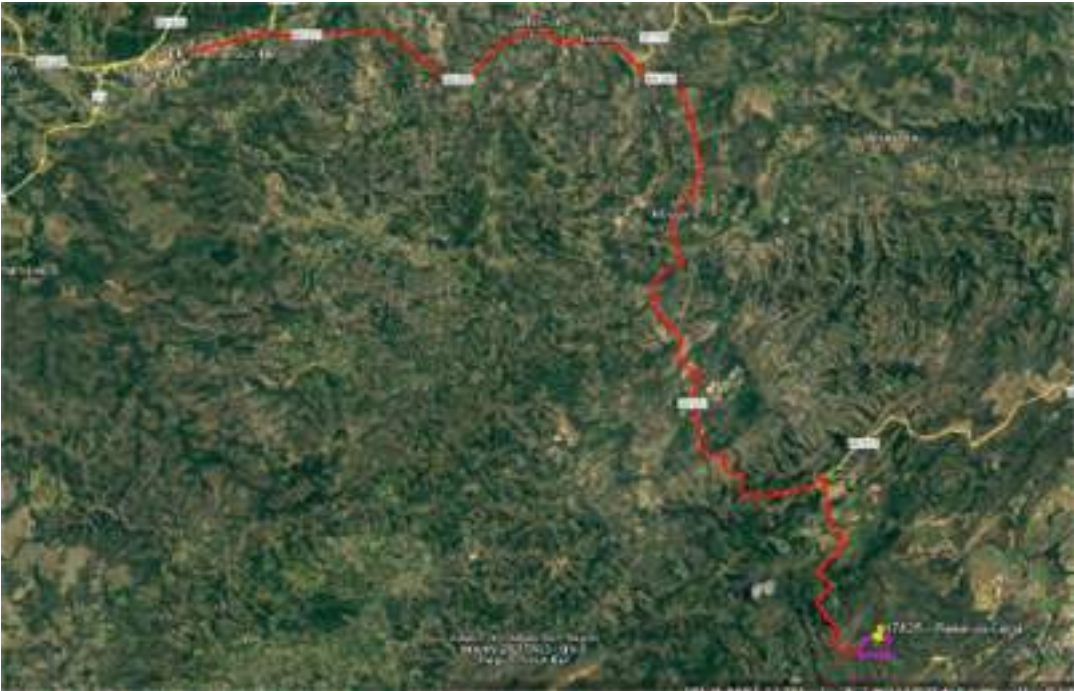
Área total da(s) matrícula(s): 174,2372 ha.

Área para calculo: 35,99 alqueires

Código do Imóvel Rural: 951.072.237.310-4

4.5- Acesso e Localização:

O roteiro de acesso para o imóvel pode ser assim resumido: Partindo de Niquelândia pela rodovia GO-237, sentido Água Fria de Goiás, seguir por 70 km e entrar na estrada de terra à direita, nela seguir 15,40 km e virar à esquerda e seguir mais 800 metros até chegar na área da reserva legal.



A estrada que dá acesso à propriedade é de terra com servidões de passagem. A praticabilidade durante o ano é permanente. A distância do mercado consumidor é significativa. Portanto, a classificação do acesso ao imóvel é boa, na Escala de Valores de Terras (tabela abaixo).

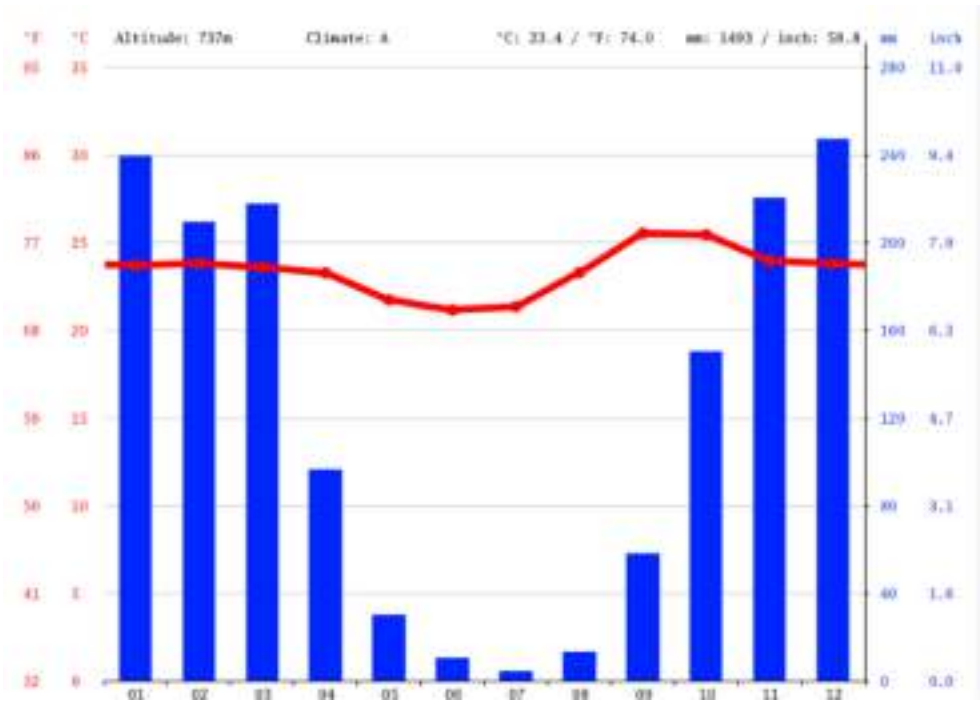
Situação	Tipo de acesso		Importância distâncias	Praticabilidade durante o ano	Valor relativo(%)
	Terrestre	Fluvial			
Ótima	Asfaltada	0-1h	Não significativa	Permanente	100
Muito boa	1ª classe não asfaltada	1-3h	Relativa	Permanente	95
Boa	Não pavimentada	3-6h	Significativa	Permanente	90
Regular	Servidões passagem	6-12h	Significativa	Sem condições satisfatórias	80
Desfavorável	Fecho nas servidões	Parte do ano	Significativa	Problemas sérios chuvas	75
Má	Fechos/interceptada por córrego sem ponte	Restrita	Significativa	Problemas sérios mesmo na seca	70

4.6- Recursos Hídricos:

O imóvel avaliando possui como principal recurso hídrico um córrego que passa pela propriedade.
Sendo assim, foi atribuída ao imóvel uma boa disponibilidade de recursos Hídricos.

4.7- Clima:

O clima da cidade de Niquelândia no ano de 2021 se comporta conforme tabela a seguir.



Os dados apresentados representam o comportamento da chuva e da temperatura ao longo do ano. As médias climatológicas são valores calculados a partir de uma série de dados de 30 anos observados. É possível identificar as épocas mais chuvosas / secas e quentes / frias de uma região.

4.8- Vegetação/ Solo:

A vegetação da Fazenda Cabeceira do Rio Bagagem pertence a uma zona de cerrado, destinada a reserva legal.

5- DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

A economia predominantemente é a atividade rural, sobretudo voltada para áreas de pecuária e agrícola. Na pecuária destaca-se o rebanho bovino destinado ao corte e agrícola para o plantio de soja.

Terras favoráveis à agricultura possuem valor alto no mercado. Algumas áreas tem menor valor por possuírem menor aproveitamento ou pouca aptidão para agricultura. Hoje o imóvel avaliando é explorado como reserva legal.

As terras na região são pouco procuradas para essa finalidade, o prazo para venda é baixo, caracterizando um quadro de baixa liquidez.

6- METODOLOGIA EMPREGADA:

A metodologia básica aplicada aos trabalhos de avaliação de imóveis rurais fundamenta-se na NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), principalmente os seguintes capítulos:

- Parte 1: Procedimentos Gerais (2019)
- Parte 3: Imóveis Rurais e seus componentes (2019).

A ABNT NBR 14.653 é válida para todo o território nacional, conforme Item 1 a seguir transcrito, devido ao seu caráter geral e abrangente. Tendo em vista esta abrangência, para cada região, como a própria NBR recomenda, deverão ser levadas em consideração as particularidades da mesma na utilização principalmente dos fatores de ponderação.

Método de preço relativo da terra por se tratar de uma terras com o mesmo bioma.

Exatamente por seu caráter de unanimidade e de oficialização pelos Tribunais, essa norma tem sido usada sem restrições em todo o Brasil.

Sendo assim, foi utilizado o Tratamento por Fatores para a avaliação da terra juntamente com o método evolutivo para a avaliação da construção.

7- PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS:

Na fase de pesquisa, procuramos para comparação de dados elementos que se assemelhassem ao imóvel avaliando, levando em consideração suas características.

Sendo assim, foram coletados dados localizados na cidade de Montes Claros de Goiás que é onde fica a Fazenda Santa Maria com metragem e uso similares aos imóveis do presente trabalho.

Neste processo foram coletados 7 dados para compor a avaliação, sendo contemplados imóveis em oferta.

8- DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS DA FAZENDA:

8.1 – Variáveis Independentes:

8.1.1 – Área do Terreno:

Variável quantitativa que pondera a área do terreno em m² com amplitude indo de 101,00 a 465,40 alqueires.

8.1.2 – Fonte:

Variável que foi criada para identificar a diferença de preços de imóveis transacionados com imóveis ofertados. Foi atribuído o nº 0,9 para imóveis já transacionados e 1,00 para imóveis em oferta.

Fonte	
Oferta	1,00
Venda	0,90

8.1.3 – Topografia:

Estado em que o terreno se encontra de acordo com sua configuração e posição de todos os seus acidentes naturais ou artificiais. Sendo assim, foi adotada a seguinte caracterização:

Topografia Predominante	
Plano	1,00
Dec. Moderado	0,90
Dec. Acentuado	0,80

8.1.4 – Recursos Hídricos:

Variável que pondera os Recursos hídricos, os quais são as águas superficiais ou subterrâneas disponíveis para qualquer tipo de uso de região ou bacias.

Recursos Hídricos	
Abundante	1,00
Mediano	0,90
Baixo	0,80

8.1.5 – Represas:

Variável que pondera o intervalo de represas existentes nas propriedades rurais analisadas.

Represas	
6 ou mais repres.	1,00
2 a 5 represas	0,90
1 represa	0,80
Não possui	0,70

8.1.6 – Curral:

Variável que pondera o estado de conservação do curral com a finalidade de refletir seu valor na propriedade rural analisada.

Curral	
Reformado/Novo	1,00
Bom	0,90
Ruim	0,80
Não possui	0,70

8.1.7 – Edificações:

Variável que pondera a tipologia de edificações construídas nas propriedades rurais.

Edificações	
Casa, Galpão e Área de Lazer	1,00
Casa e Galpão	0,90
Casa	0,80
Não Possui	0,70

8.1.8 – Acesso:

Variável que se refere ao acesso do imóvel, de acordo com suas características e acessibilidade.

Acesso

Bom	1,00
Regular	0,90
Desfavorável	0,80

8.1.9 – Solo:

Variável que pondera a qualidade do solo juntamente com suas características de uso.

Solo	
Bom	1,00
Regular	0,90
Desfavorável	0,80

8.1.10 - Cultura:

Tipo de cultura empregada no imóvel.

Cultura	
Lavoura	1,00
Lavoura e Criação	0,90
Criação	0,80
Não Possui	0,70

8.2 – Variável dependente:

8.2.1 – Valor Unitário:

O valor unitário é uma variável dependente que pondera o Preço Total dividido pela Área do Imóvel dado em R\$/Alqueire.

9- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

9.1- Grau de fundamentação:

O presente laudo de avaliação tem Grau de Fundamentação I de acordo com classificação descrita na NBR 14653-1 da ABNT e ilustrada conforme quadro em anexo:

Tabela 4 — Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Grau	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo grau I	todos, no mínimo no grau I
Somatório	Somatório de pontos igual a 8. Grau de funda. 2.		

9.2- Grau de Precisão

Foi obtido o grau I de precisão na avaliação do imóvel.

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

10- IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DO DE MERCADO DA TERRA NUA (VTN):

De acordo com o memorial de calculo representado no Anexo 2, foi obtido o valor unitário médio para a terra sem as edificações:

Valor Unitário por alqueire de = R\$ 184.481,39

Utilizando o método do preço relativo e considerando o impacto e as características da reserva legal, foi atribuído a depreciação do valor calculado em 80% ou seja, a reserva legal tem como valor 20% do valor avaliado por alqueire totalizando assim:

Valor Unitário por alqueire depreciado = R\$ 36.896,27

11- CONCLUSÃO:

Diante do exposto, o imóvel localizado na: Lote 23-A, Fazenda cabeceira do Rio Bagagem, CEP 76420-000, Niquelândia - GO é avaliado para pagamento à vista, tendo como referência a presente o valor arredonda de:

R\$ 1.327.000,00 (Um milhão e trezentos e vinte e sete mil reais).

12- OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

O presente trabalho fundamenta-se:

- Na documentação fornecida pelo interessado, em anexo;
- Nos elementos constatados “in loco” quando na vistoria ao imóvel;
- Nos dados obtidos junto aos agentes do mercado imobiliário da macrorregião de Montes Claros de Goiás, todas tomadas como de boa fé e portando confiáveis;

A presente avaliação considerada ainda que:

- As informações documentais foram extraídas dos documentos disponibilizados pelo cliente que seguem em anexo no laudo;

13- ANEXO:

- **Anexo I** – Croqui de localização e Fotografias do imóvel avaliando;
- **Anexo II** – Avaliação da terra nua;
- **Anexo III** – Quadro de fundamentação NBR;
- **Anexo IV** – Documentações;

Goiânia, 06 de fevereiro de 2025.

Representante Técnico – Danilo de Araújo Gonçalves

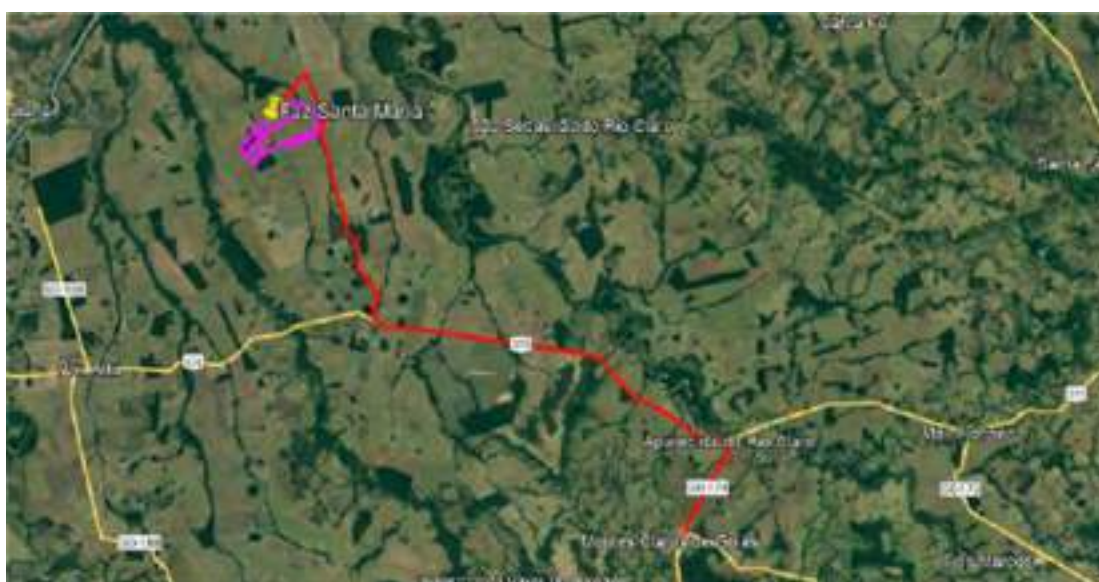
CPF- 026.772.671-60

Crea: 1020256862/D-GO

Empresa – Albaxia Avaliadora

CNPJ – 41670195000164

Anexo I – Croqui de localização e Fotografias do imóvel avaliando;



Anexo II – Avaliação da terra;

País	Edificio	Area (m²)	Valor total	Valor/m²	Fecha	Tenencia	Recurso	Costo	Edificación	Acceso	Sub	Cobertura	Cemento	Foto
CHILE	MONTE ALBAZ DE LOS REYES, SANTA LUISA	325.00	\$ 48.000.000.00	144.750.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	0.00	02/01/19-2022

Case	Age (yr)	Weight (kg)	F-Fibre	r- (degrees)	F-R Index	Reprints	Cost	Estrogen	X	X	X	X	X	F-Area	F-Sao	F-Clust	Heterogeneity	Mdx
1	0.750	250.00.00	1.11	1.00	1.80	1.80	1.00	0.70						0.85	1.00	1.00	231.892.11	
2	1.850	180.00.00	1.80	1.00	1.00	1.00	0.80	0.70						1.80	1.00	1.11	126.111.11	
3	0.5475	200.85.50	1.11	1.00	1.00	1.00	1.00	0.70						0.85	1.00	1.00	221.624.25	
4	1.6524	217.25.00	1.11	1.00	1.80	1.70	0.80	0.70						1.80	1.00	1.11	181.588.85	
5	2.5076	220.00.00	1.80	1.11	1.12	1.85	1.00	1.00						1.80	1.00	1.11	242.625.25	
6	1.8504	180.00.00	1.80	1.00	1.00	1.00	1.78	0.70						0.85	1.00	1.11	114.819.85	
7	0.7176	250.00.00	1.11	1.11	1.80	1.80	0.80	0.80						1.80	1.00	1.11	206.788.11	384.754.25

Modelo	1947/1950
En el pueblo	1950/1959
Modelo	1959/1963
Modelo	1963/1970
Modelo	1970/1975
Modelo	1975/1980
Modelo	1980/1985
Modelo	1985/1990
Modelo	1990/1995
Modelo	1995/2000
Modelo	2000/2005
Modelo	2005/2010
Modelo	2010/2015
Modelo	2015/2020
Modelo	2020/2025
Modelo	2025/2030
Modelo	2030/2035
Modelo	2035/2040
Modelo	2040/2045
Modelo	2045/2050
Modelo	2050/2055
Modelo	2055/2060
Modelo	2060/2065
Modelo	2065/2070
Modelo	2070/2075
Modelo	2075/2080
Modelo	2080/2085
Modelo	2085/2090
Modelo	2090/2095
Modelo	2095/2100
Modelo	2100/2105
Modelo	2105/2110
Modelo	2110/2115
Modelo	2115/2120
Modelo	2120/2125
Modelo	2125/2130
Modelo	2130/2135
Modelo	2135/2140
Modelo	2140/2145
Modelo	2145/2150
Modelo	2150/2155
Modelo	2155/2160
Modelo	2160/2165
Modelo	2165/2170
Modelo	2170/2175
Modelo	2175/2180
Modelo	2180/2185
Modelo	2185/2190
Modelo	2190/2195
Modelo	2195/2200
Modelo	2200/2205
Modelo	2205/2210
Modelo	2210/2215
Modelo	2215/2220
Modelo	2220/2225
Modelo	2225/2230
Modelo	2230/2235
Modelo	2235/2240
Modelo	2240/2245
Modelo	2245/2250
Modelo	2250/2255
Modelo	2255/2260
Modelo	2260/2265
Modelo	2265/2270
Modelo	2270/2275
Modelo	2275/2280
Modelo	2280/2285
Modelo	2285/2290
Modelo	2290/2295
Modelo	2295/2300
Modelo	2300/2305
Modelo	2305/2310
Modelo	2310/2315
Modelo	2315/2320
Modelo	2320/2325
Modelo	2325/2330
Modelo	2330/2335
Modelo	2335/2340
Modelo	2340/2345
Modelo	2345/2350
Modelo	2350/2355
Modelo	2355/2360
Modelo	2360/2365
Modelo	2365/2370
Modelo	2370/2375
Modelo	2375/2380
Modelo	2380/2385
Modelo	2385/2390
Modelo	2390/2395
Modelo	2395/2400
Modelo	2400/2405
Modelo	2405/2410
Modelo	2410/2415
Modelo	2415/2420
Modelo	2420/2425
Modelo	2425/2430
Modelo	2430/2435
Modelo	2435/2440
Modelo	2440/2445
Modelo	2445/2450
Modelo	2450/2455
Modelo	2455/2460
Modelo	2460/2465
Modelo	2465/2470
Modelo	2470/2475
Modelo	2475/2480
Modelo	2480/2485
Modelo	2485/2490
Modelo	2490/2495
Modelo	2495/2500
Modelo	2500/2505
Modelo	2505/2510
Modelo	2510/2515
Modelo	2515/2520
Modelo	2520/2525
Modelo	2525/2530
Modelo	2530/2535
Modelo	2535/2540
Modelo	2540/2545
Modelo	2545/2550
Modelo	2550/2555
Modelo	2555/2560
Modelo	2560/2565
Modelo	2565/2570
Modelo	2570/2575
Modelo	2575/2580
Modelo	2580/2585
Modelo	2585/2590
Modelo	2590/2595
Modelo	2595/2600
Modelo	2600/2605
Modelo	2605/2610
Modelo	2610/2615
Modelo	2615/2620
Modelo	2620/2625
Modelo	2625/2630
Modelo	2630/2635
Modelo	2635/2640
Modelo	2640/2645
Modelo	2645/2650
Modelo	2650/2655
Modelo	2655/2660
Modelo	2660/2665
Modelo	2665/2670
Modelo	2670/2675
Modelo	2675/2680
Modelo	2680/2685
Modelo	2685/2690
Modelo	2690/2695
Modelo	2695/2700
Modelo	2700/2705
Modelo	

Form	(A)	T. Publicado en Anuario
Plum	(B)	
Wing pattern	(V)	

45 003 036 29

Anexo III – Quadro de Fundamentação NBR;

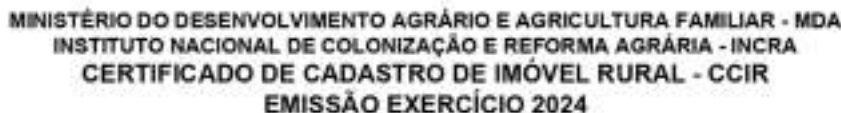
QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO					
Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração do orçamento no mínimo sintético	Pela utilização do custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização do custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	7	5	3	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, e os demais no mínimo no Grau II	1 e 2 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I	2
Grau de Fundamentação do Laudo				Grau

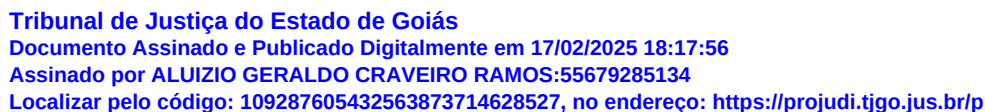
TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14.653-2					
Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de Fundamentação no método comparativo ou involutivo	Grau II de Fundamentação no método comparativo ou involutivo	Grau I de Fundamentação no método comparativo ou involutivo	1
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau III de Fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de Fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de Fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	8	5	3	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	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	
Grau de Fundamentação do Laudo				1

Anexo IV – Documentações;



Número de Autenticidade
09490.11700.13390.02191





Valide aqui
a certidão



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE NIQUELÂNDIA – ESTADO DE GOIÁS
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TAB. 1º DE NOTAS

del. Sívio Francisco Dias – José Moreira Neto
Titular Tab. Substº / Sub-Oficial

Rua Goiás, nº. 26 - Centro - Niquelândia - GO - CEP: 76.420-000 Fone/Fax: 62-354-1250

CERTIDÃO DE MATRÍCULA POR INTEIRO TEOR

CNM: 026260.2.0017825-64

MARIA CECÍLIA RIBEIRO DIAS,
Escrevente Autorizada do Registro de Imóveis
e Tabelionato 1º de Notas, nesta cidade de
Niquelândia, sede da Comarca do mesmo
nome, Estado de Goiás, na forma da lei, etc.

Certifica, a pedido verbal da parte interessada que, revendo em seu poder e Cartório, as Fichas referentes ao Livro 2 - REGISTRO GERAL desta Circunscrição, dentre elas, encontrou a do seguinte teor: "**MATRÍCULA Nº 17.825**. Data: 15 de Julho de 2019. **IMÓVEL: "UMA (1) GLEBA DE TERRAS, com área certa e exata de CENTO SETENTA E QUATRO (174) HECTARES, VINTE E TRES (23) ARES e SETENTA E DOIS (72) CENTIARES**, desmembrada de uma área maior, georeferenciada junto ao INCRA, conforme certificação efetivada no dia 16/03/2018 14:33 hs, gerada 18/12/2018 13:07, **SOB Nº. e774af75-9516-4c13-aa30-52caff57cb54**, a qual por sua vez, foi desmembrada do **LOTE Nº 23-A**, desmembrado do Lote nº 23, do **LOTEAMENTO denominado "CABECEIRA DO RIO BAGAGEM"**, Folha "B", identificada pelas coordenadas geográficas (longitude, latitude e altitude), azimutes (expressos em graus e minutos), distâncias (expressas em metros) e confrontações, constantes de Memorial Técnico Descritivo e Planta, elaborados pelo Engenheiro Agrimensor **WALTER GONÇALVES DE OLIVEIRA**, CREA-16.732/D/GO, Código de credenciamento: AQ7, perímetro: 5.318,75 m, que são os seguintes: "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **AQ7-M-12738** de coordenadas **N 8.364.382,16m** e **E 817.045,00m** cravado no limite de **Parte do Lote 23 do Loteamento Cabeceira do Rio Bagagem - FL.B**; deste, segue confrontando com **Parte do Lote 23 do Loteamento Cabeceira do Rio Bagagem FL.B**, Matrícula: 16.893 e Código INCRA 927.031.042.706-3, com o azimute de 92º44'09" e distância 1.039,63m, até o vértice **AQ7-M-12734** de coordenadas **N 8.364.332,54m** e **E 818.083,45m** cravado no limite de **Parte do Lote 23 A Desmembrado do Lote 23 do Loteamento Cabeceira do Rio Bagagem Folha B**, deste, segue confrontando com **Parte do Lote 23 A Desmembrado do Lote 23 do Loteamento Cabeceira do Rio Bagagem FL. B**, Matrícula: 17.680, com o azimute de 190º36'41" e distância 1.190,20m, até o vértice **AQ7-M-12735** de coordenadas **N 8.363.162,69m** e **E 817.864,27m**; cravado no limite de **Parte do Lote 24 do Loteamento Cabeceira do Rio Bagagem FL.B**, Matrícula: R-2-M-1.968; deste,

Página 1

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/28KCR-ZJ8FQ-QTC4F-B9GJD>



Valide aqui
a certidão



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
GOIÁS DE NIQUELÂNDIA – ESTADO DE GOIÁS
ARQUIVO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TAB. 1º DE NOTAS
Belchior Francisco Dias – José Moreira Neto
Titular Tab. Substº / Sub-Oficial

Rua Goiás, nº. 26 - Centro - Niquelândia - GO - CEP: 76.420-000 Fone/Fax: 62-354-1250

segue confrontando com Parte do Lote 24 do Loteamento Cabeceira do Rio Bagagem FL. B, com o azimuth de 272º01'18" e distância 1.567,04m, até o vértice AQ7-M-12736 de coordenadas N 8.363.217,97m e E 816.298,21m; cravado no limite de Parte do Lote 23 A Desmembrado do Lote 23 do Loteamento Cabeceira do Rio Bagagem FL. B; Matrícula: 17.680, deste, segue confrontando com Parte do Lote 23 A Desmembrado do Lote 23 do Loteamento Cabeceira do Rio Bagagem FL. B, com os seguintes azimutes e distâncias 354º06'40" e 457,59m, até o vértice AQ7-M-12737, de coordenadas N 8.363.673,14m e E 816.251,26m; 48º13'37" 1.064,30m, até o vértice AQ7-M-12738 de coordenadas N 8.364.382,16m e E 817.045,00m, vértice inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas foram obtidas a partir do serviço disponibilizado pelo IBGE - Posicionamento por Ponto Preciso, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 51º WGr, tendo como S.G.R.(Sistema Geodésico de Referência) o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. " Cadastrada junto ao INCRA, em nome de WILLIAN BONAPARTE CORRA FERREIRA, sob o código nº. 951 072 237 310 4, conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR – 23048390193, relativo ao exercício 2018 devidamente quitado, do qual constam entre outros os seguintes dados: área total: 174,2372 há; módulo rural: 70,1365; número de módulos rurais: 2,47; módulo fiscal: 60,0000; nº de módulos fiscais: 2,9040; fração mínima de parcelamento: 4,0 há, e, na Receita Federal nº. 5 835 477 8, com a denominação de Fazenda da Serra, com a área de 2.684,2 hectares, em nome de MANOEL DE ARAUJO ROCHA, CPF nº. 118 284 981 49. PROPRIETÁRIO: MANOEL DE ARAUJO ROCHA, e sua mulher, HÉLIA MARIA MORAES DOS SANTOS ROCHA, brasileiros, casados, ele médico, portador da C.I. nº. 169.286 –SSP/GO, inscrito no CPF sob nº. 118.284.981-49, ela funcionária pública, portadora da C.I. RG. nº. 961.392 – SSP/GO, inscrita no CPF sob o nº. 234.149.951-15, residentes à Avenida Brasil, nº. 300, Centro, NOVA BRASILÂNDIA – MATO GROSSO. MATRICULA ANTERIOR: MATRICULA nº. 17.680, feita na ficha própria, do Livro nº. 2, de Registro Geral deste Cartório, em data de 24 de Dezembro de 2018. Emolumentos: R\$ 33,60. ISSQN R\$ 1,68. Fundos Estaduais R\$ 13,10. Total R\$ 48,38. Selo extra judicial nº. 06861503110859096700960. Consulte esse selo em <http://extrajudicial.tjgo.jus.br/selo>. Niquelândia, 15 de JULHO de 2019. (a) JOSE MOREIRA NETO -SUB/OFICIAL." "AV. 1 – 17.825. Certifico que da MATRICULA ANTERIOR mencionada, consta que a gleba de terras, objeto da presente matrícula, incide a RESERVA LEGAL, em favor do IBAMA, instituída sobre o LOTE Nº. 23, do qual foi desmembrado o Lote nº. 23-A, objeto da presente matrícula, conforme ajustado no TERMO DE RESPONSABILIDADE DE AVERBAÇÃO LEGAL, averbado sob o nº. AV.6-1.967, às fls. 31, do Livro nº. 2-AX, de Registro Geral desta Circunscrição, datada de 28/01/2.000, e, que se

Página 2

juo.org.br

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

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
a certidão



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
DISTRITO DE NIQUELÂNDIA – ESTADO DE GOIÁS
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TAB. 1º DE NOTAS

del. Sílvia Francisco Dias – José Moreira Neto
Titular Tab. Subst. / Sub-Oficial

Rua Goiás, nº. 26 - Centro - Niquelândia - GO - CEP: 76.420-000 Fone/Fax: 62-354-1250

obrigava a ajustar a RESERVA LEGAL, do Lote rural, objeto da presente matrícula. Niquelândia, 15 de JULHO de 2019. (a) JOSE MOREIRA NETO - SUB/OFICIAL." "AV. 2 – 17.825. Certifico que da MATRICULA ANTERIOR mencionada, consta que a gleba de terras, objeto da presente matrícula, encontra-se **PROTOCOLADO** junto ao CAR – CADASTRO AMBIENTAL RURAL, conforme recibo: Go-5214606-3C34.E61D.9E0F.99D2.5521.884824EE.C521, datado de 21/12/2018– 14:17:12, em nome de MANOEL DE ARAUJO ROCHA, – CPF nº. 118.284.981.49, como tendo: área total – 1.000,7358; Área líquida 1.000,7358; Área de Preservação Permanente = 75,4338; - Área consolidada = 0,0000; remanescente de vegetação nativa = 794,7507; - Área de Reserva Legal = 200,3275, com Coordenadas Geográficas do Centróide do imóvel: - Latitude = 14º 46,54,88" S e Longitude: 48º 02'09,76 O". Niquelândia, 15 de JULHO de 2019. (a) JOSE MOREIRA NETO - SUB/OFICIAL." "R. 3 – 17.825. A gleba de terras, objeto da presente matrícula, foi adquirida por **WILLIAN BONAPARTE CORREA FERREIRA**, brasileiro, agropecuarista, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº. 0062964431 DETRAN GO, onde consta o número da Cédula de Identidade MG 6.588.336 – PCMG, MG, inscrito no CPF/MF nº. 111.586.206.59, filho de Nicolau Geraldo Ferreira e de Odete Correa Ferreira, casado com **REGINA SONIA MACEDO FERREIRA**, brasileira, agropecuarista, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº. 0197836717 DETRAN GO, onde consta o número da Cédula de Identidade MG 7.305.333 – PCMG, MG, inscrito no CPF/MF nº. 481.837.846.15, filha de José Macedo Ferreira e Alair Tobias Ferreira, sob o regime da comunhão universal de bens, casamento realizado no dia 30 de Setembro de 1972, residentes e domiciliados à Rua T-60, nº. 186, apt. 201, Condomínio Edifício Vila Lobos, Setor Bueno, na cidade de Goiânia, Go, por compra feita ao Senhor **MANOEL DE ARAUJO ROCHA**, médico, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº. 02713121212 – DETRAN GO, onde consta o número da Cédula de Identidade nº. 169.286 – SSP/GO, expedida em 04.02.1986 e inscrito no CPF sob nº. 118.284.981-49, filho de Arão Araújo de Brito Rocha e Da. Maria de Lourdes Rocha, e sua mulher, **HÉLIA MARIA MORAES DOS SANTOS ROCHA**, aposentada, portadora da Carteira de Identidade RG. nº. 961.392 – SJ/GO, expedida em 30.09.82 e inscrita no CPF sob nº. 234.149.951-15, filha de Hélio Joaquim dos Santos e Da. Laurinda Vieira dos Santos, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, realizado no dia 21 de Março de 1981, residentes e domiciliados na Rua Ottawa, nº. 223, Jardim das Américas, 3ª Etapa, na cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso, pelo preço de R\$ 177.000,00 (cento setenta e sete mil reais), sem condições, conforme Escritura Pública de Compra e venda, lavrada às fls. 102/115, do Livro nº. 6025-N, Protocolo nº. 00332143, do Cartório Índio Artiaga, 4º Tabelionato de Notas da cidade de Goiânia, Go, aos 10 de Janeiro de 2019. Foi apresentada neste ato a Guia de Informação nº. 228/05/2019, acompanhada do DUAM nº. 592489,

Página 3

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/28KCR-ZJ8FQ-QTC4F-B9GJD>

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

Serviço de Assinaturas
Eletrônicas Computadas



REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COLEGIO DE REGISTRADORES DO ESTADO DE GOIÁS
ARQUIVO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TAB. 1º DE NOTAS

Belchior Francisco Dias – José Moreira Neto
Titular Tab. Subst/ Sub-Oficial

Rua Goiás, nº. 26 - Centro - Niquelândia - GO - CEP: 76.420-000 Fone/Fax: 62-354-1250

autenticado mecanicamente pelo Banco do Brasil S/A, no dia 31/05/2019, pelo qual foi recolhido junto a Prefeitura Municipal local, o I.S.T.I. "inter-vivus", devido pela transação, na quantia de R\$ 5.795,35, deduzidos de 3% da avaliação de R\$ 193.178,53, juntamente com os Relatórios de Consulta de Indisponibilidade feitas junto a Central de Indisponibilidade de Bens, pesquisa feita aos 14/07/2019, todas com RESULTADO NEGATIVO, os quais ficam fazendo parte integrante desta e arquivados neste Cartório. Emolumentos: P/ Registro R\$ 1.530,76. ISSQN R\$ 76,54. Fundos Estaduais R\$ 597,00. Total R\$ 2.204,30. Selo Extrajudicial nº. 06861503110900098000253. Consulte esse selo em <http://extrajudicial.tjgo.jus.br/selo>. Niquelândia, 15 de JULHO de 2019. (a) JOSE MOREIRA NETO - SUB/OFICIAL." Nada mais. Era o que se continha dos Referidos Matrícula e Registros, aqui por mim bem e fielmente transcritos dos próprios originais, aos quais me reporto e dou fé. Eu, (Maria Cecília Ribeiro Dias) Escrevente Autorizada do Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas, que digitei, dou fé e assino. A presente certidão tem validade por 30 dias, contados da data de sua emissão. - (Artigo 973, do Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial 2021).

NIQUELÂNDIA, 23 de Agosto de 2.023
Maria Cecília Ribeiro Dias
Escrevente Autorizada

A Taxa Judiciária
era recolhida oportunamente.
Taxa Judiciária: 18,29
Emolumentos: 83,32
Fundos Estaduais: 17,71
ISS: 3,33
Total: 122,65

Foro Judiciário do Estado de Goiás
Tribunal de Registro de Imóveis de Niquelândia
04182368215778234420009
Consulte este selo em:
<http://extrajudicial.tjgo.jus.br/selo>



Gerando valor ao seu patrimônio. . .



Laudo de Avaliação
Fazenda Santa Maria

Ref.: Laudo completo para avaliação imobiliária

Goiânia, 06 de fevereiro de 2025.

Atenciosamente,

Representante Técnico – Danilo de Araújo Gonçalves
CPF- 026.772.671-60
Crea: 1020256862/D-GO
Empresa – Albaxia Avaliadora
CNPJ – 41670195000164

SUMÁRIO

SUMÁRIO.....4

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL.....6

1- INTERESSADOS:.....6

2- OBJETO DA AVALIAÇÃO:6

 2.1- Tipo:6

 2.2- Descrição sumária:.....6

 2.3- Ocupação:6

3- FINALIDADE7

4- VISTORIA7

 4.1- Data: 23/01/2025.....7

 4.2- Local:7

 4.3- Região:8

 4.4- Terreno:9

 4.5- Acesso e Localização:9

 4.6- Recursos Hídricos:.....10

 4.7- Clima:10

 4.8- Vegetação/ Solo:.....11

 4.9- Construções:12

5- DIAGNÓSTICO DO MERCADO:14

6- METODOLOGIA EMPREGADA:14

7- PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS:14

8- DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS DA FAZENDA:15

 8.1 – Variáveis Independentes:.....15

 8.1.1 – Área do Terreno:15

 8.1.2 – Fonte:15

 8.1.3 – Topografia:15

 8.1.4 – Recursos Hídricos:15

 8.1.5 – Represas:16

 8.1.6 – Curral:.....16

 8.1.7 – Edificações:.....16

5	
8.1.8 – Acesso:	17
8.1.9 – Solo:	17
8.1.10 - Cultura:	17
8.2 – Variável dependente:	17
8.2.1 – Valor Unitário:	17
9- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:	17
9.1- Grau de fundamentação:	18
9.2- Grau de Precisão	18
10- QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO PARA BENFEITORIAS:	18
10.1 – Estimativa do Custo Direto:	18
10.2 – Ponderações para o BDI:	19
10.3 – Depreciação Física:	19
11- CALCULO DO CUSTO DE REEDIÇÃO DA BENFEITORIA:	19
11.1 – Idade:	19
11.2 – Vida Útil:	19
11.3 – Estado de Conservação:	19
11.4 – Residual:	19
11.5 – Área Construída:	19
11.6 – Coeficiente de Depreciação:	20
11.7 – Fator de Comercialização:	20
12- IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DO DE MERCADO DA TERRA NUA (VTN):	20
13- IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DO DE MERCADO DA TERRA COM BENFEITORIAS EXCLUINDO AS EDIFICAÇÕES:	20
14- IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DA BENFEITORIAS:	21
15- CONCLUSÃO:	21
16- OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:	21
17- ANEXO:	21
Anexo I – Croqui de localização e Fotografias do imóvel avaliando;	23
Anexo II – Avaliação da terra;	31
Anexo III – Avaliação da edificação;	34
Anexo IV – Quadro de Fundamentação NBR;	38
Anexo V – Documentações;	40

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1- INTERESSADOS:

WILIAN BONAPARTE CORREA FERREIRA

2- OBJETO DA AVALIAÇÃO:

2.1- Tipo:

Imóvel Rural

2.2- Descrição sumária:

Endereço: GO 070, Fazenda Santa Maria, CEP 76255-000, Montes Claros de Goiás - GO.

Terreno Rural composto por uma área de 1.189,8612 hectares correspondendo a 245,8391 alqueires, com as seguintes edificações “casa principal, 4 casas para funcionários, galpão de máquinas, galpão químico, tanque de combustível e 2 barracões para depósito”, não averbados.

Possuindo também benfeitorias com cerca, curral e represa.

Matrículas nº 2.940, 171, 172, 173, 2.050, 2.051 do Cartório de registro de imóveis da Circunscrição da Comarca de Montes Claros de Goiás - GO.

2.3- Ocupação:

Ocupante: O imóvel encontra-se ocupado.

Tipo: Rural

3- FINALIDADE

Elaboração do laudo de avaliação do imóvel rural com a finalidade de caracterização do uso da terra e a determinação valor de mercado da terra nua (VTN), e consequente valor de mercado da(s) matrícula(s) nº 2.940, 171, 172, 173, 2.050, 2.051 da Fazenda Santa Maria localizada no município de Montes Claros de Goiás - GO.

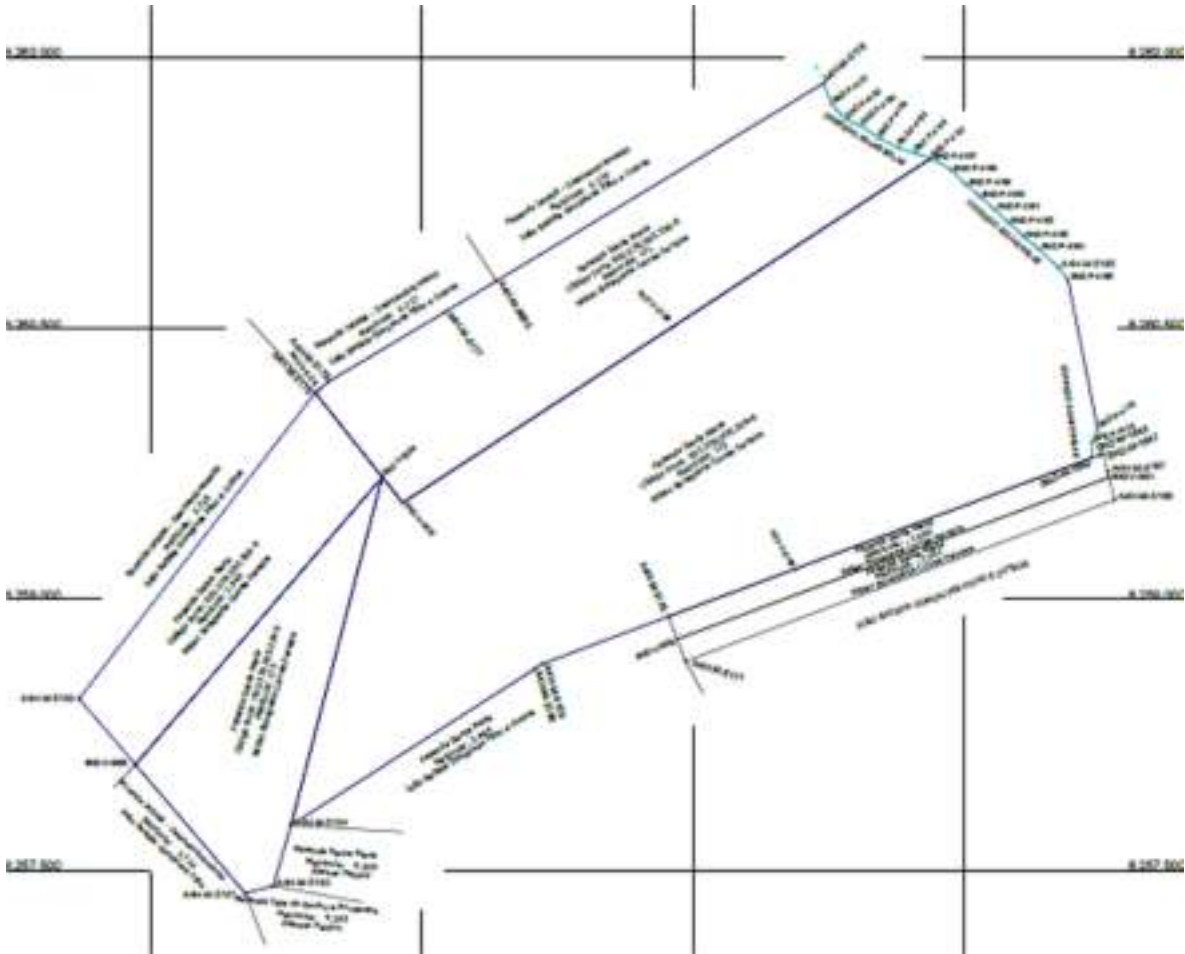
4- VISTORIA

4.1- Data: 23/01/2025

4.2- Local:

Coordenadas	Graus	Min	S
Latitude	-15,00	44,00	15,20
Longitude	-51,00	39,00	45,60





4.3- Região:

Município: Montes Claros de Goiás.

Código IBGE: 5213707

Bioma: Cerrado.

Estado: Goiás.

Região: Centro-Oeste.

Montes Claros de Goiás é um município situado na região oeste do estado de Goiás, na Região Centro-Oeste do Brasil. De acordo com o IBGE, sua população em 2022 era de aproximadamente 8.756 habitantes.

A cidade está localizada a cerca de 70 km a leste do Rio Araguaia, posicionando-se entre Aragarças, a oeste, e Jussara, a leste. É banhada por diversos rios, incluindo o Rio Claro, o Rio Caiapó e o Rio das Almas.

A economia local é predominantemente agropecuária, com destaque para a pecuária de corte e de leite, além do cultivo de grãos como soja, milho e arroz. Em 2006, o município possuía um rebanho bovino de aproximadamente 255.000 cabeças e uma produção de soja estimada em 21.000 toneladas.

4.4- Terreno:

Denominação: Fazenda Santa Maria.

Documentos: matrículas nº 2.940, 171, 172, 173, 2.050, 2.051 do Cartório de Registro de Montes Claros de Goiás.

Localização: Montes Claros de Goiás - GO.

Área total da(s) matrícula(s): 1.189,8612 ha.

Área para calculo: 245,8391 alqueires

CAR: GO-5213707-0604.CB59.BF02.430B.99E3.252B.CEC9.075C

4.5- Acesso e Localização:

O imóvel está localizado no município de Montes Claros de Goiás, Estado de Goiás. O roteiro de acesso para o imóvel pode ser assim resumido: Saindo da prefeitura da cidade de Montes Claros de Goiás através da Avenida Rio Claro, acessando a Rua José da Fonseca à esquerda indo em direção a Aparecida do Rio Claro, ao passar a cidade, vira a esquerda acessando a GO 070 no sentido a Aragarças percorrendo 41,00 Km e virando a direita na GO 188 que é de estrada de terra. Percorre por 17,50 Km de estrada de terra até chegar na sede da Fazenda Santa Maria.



A estrada que dá acesso à propriedade é de terra com servidões de passagem. A praticabilidade durante o ano é permanente. A distância do mercado consumidor é significativa. Portanto, a classificação do acesso ao imóvel é boa, na Escala de Valores de Terras (tabela abaixo).

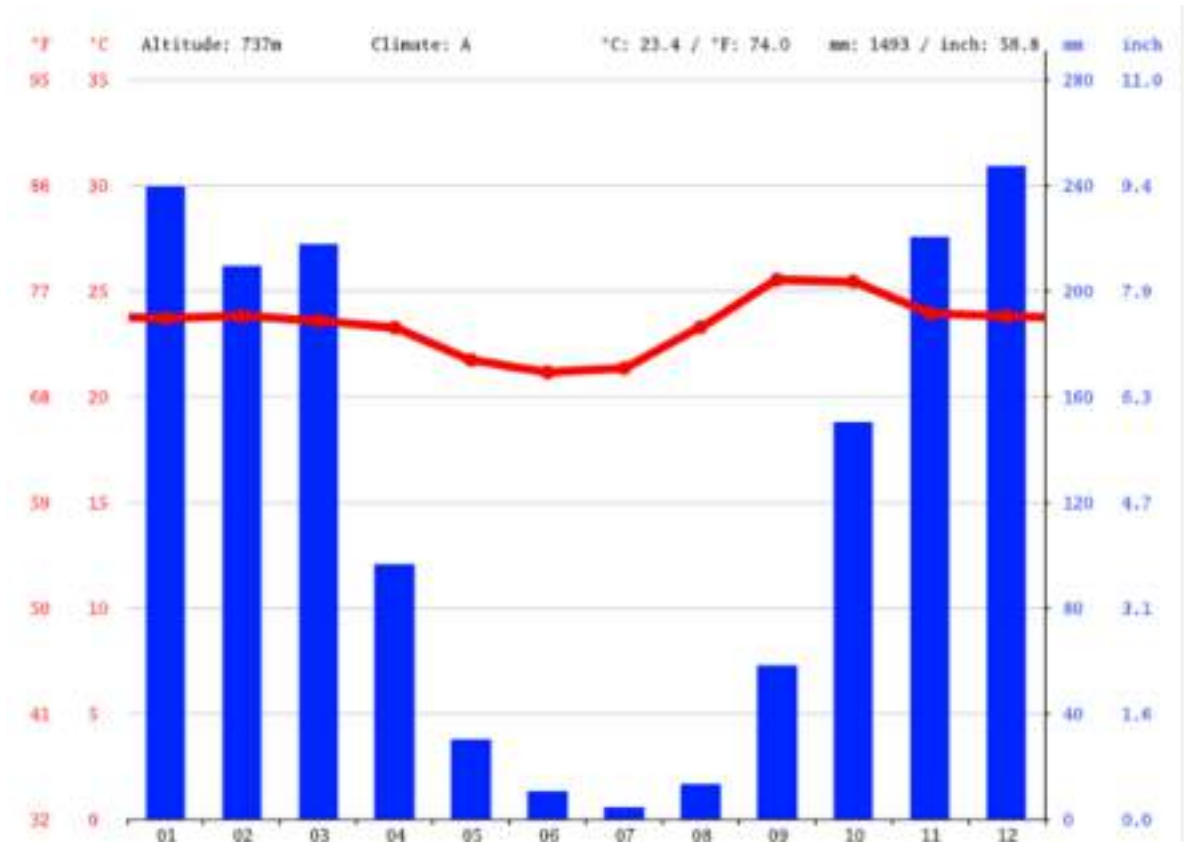
Situação	Tipo de acesso		Importância distâncias	Praticabilidade durante o ano	Valor relativo(%)
	Terrestre	Fluvial			
Ótima	Asfaltada	0-1h	Não significativa	Permanente	100
Muito boa	1ª classe não asfaltada	1-3h	Relativa	Permanente	95
Boa	Não pavimentada	3-6h	Significativa	Permanente	90
Regular	Servidões passagem	6-12h	Significativa	Sem condições satisfatórias	80
Desfavorável	Fecho nas servidões	Parte do ano	Significativa	Problemas sérios chuvas	75
Má	Fechos/interceptada por córrego sem ponte	Restrita	Significativa	Problemas sérios mesmo na seca	70

4.6- Recursos Hídricos:

O imóvel avaliando possui como principal recurso hídrico uma nascente a qual abastece a propriedade. Também é circundada por um córrego denominado Águas Belas. Sendo assim, foi atribuída ao imóvel uma boa disponibilidade de recursos Hídricos.

4.7- Clima:

O clima da cidade de Montes Claros de Goiás no ano de 2021 se comporta conforme tabela a seguir.



Os dados apresentados representam o comportamento da chuva e da temperatura ao longo do ano. As médias climatológicas são valores calculados a partir de uma série de dados de 30 anos observados. É possível identificar as épocas mais chuvosas / secas e quentes / frias de uma região.

4.8- Vegetação/ Solo:

A vegetação da Fazenda Santa Maria pertence a uma zona de cerrado, apresentada predominantemente solo Latossolo Vermelho-Amarelo e topografia plana.

O **Latossolo Vermelho-Amarelo** é um dos principais solos encontrados no Brasil, especialmente em regiões tropicais e subtropicais. Suas características incluem:

Principais Características:

Cor: Apresenta coloração **vermelha e amarela**, devido à presença de óxidos de ferro e alumínio. O tom mais avermelhado indica maior teor de hematita, enquanto o amarelado está relacionado à goethita.

Textura: Geralmente **argilosa a muito argilosa**, mas pode apresentar variações com teores médios de areia e silte.

Drenagem: Boa a excessiva, devido à estrutura bem desenvolvida e ao alto grau de intemperismo.

Fertilidade: Naturalmente **baixa**, pois é um solo altamente lixiviado, com baixa saturação de bases (Ca, Mg, K). Exige correção com cálculo e adubação para uso agrícola.

Profundidade: Muito profunda, permitindo bom enraizamento das plantas.

Estrutura: Maciça a granular, geralmente friável quando úmido.

pH: Ácido (comum abaixo de 5,5), necessitando de calagem para a maioria das culturas.

Capacidade de retenção de água: Boa, devido ao alto teor de argila, mas pode apresentar problemas de compactação se mal manejado.

Distribuição e Uso:

Onde foi encontrado? Principalmente nas regiões Centro-Oeste, Sudeste e Norte do Brasil.

Uso agrícola: Com correções adequadas (calagem e adubação), pode ser utilizado para o cultivo de grãos (soja, milho, arroz), café, cana-de-açúcar e pastagens.

4.9- Construções:

As edificações da Fazenda Santa Maria consistem em:

CASA SEDE

ÁREA: 81,27 m²

DIVISÃO INTERNA: 1 sala, 2 quartos sendo 2 suíte, 1 banheiros sociais, cozinha e área de serviço.

PADRÃO DE ACABAMENTO: Piso cerâmico, portas e janelas de ferro e portas de madeira, forro de PVC e gesso, alvenaria em tijolo, banheiros, cozinha e área de serviço com revestimento cerâmico. Padrão de acabamento "Normal/Baixo".

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Bom estado de conservação.

CASA 2

ÁREA: 100,60 m²

DIVISÃO INTERNA: 1 sala, 3 quartos, 1 banheiros sociais, dispensa, varanda, cozinha e área de serviço.

PADRÃO DE ACABAMENTO: Piso cerâmico, portas e janelas de ferro e portas de madeira, forro de PVC e telhado aparente, alvenaria em tijolo, banheiros, cozinha e área de serviço com revestimento cerâmico. Padrão de acabamento "Baixo".

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Reparos Simples.

CASA 3

ÁREA: 150,00 m²

DIVISÃO INTERNA: 1 sala, 2 quartos, 1 banheiros sociais, varanda, cozinha e área de serviço.

PADRÃO DE ACABAMENTO: Piso cerâmico, portas e janelas de ferro e portas de madeira, forro de PVC e telhado aparente, alvenaria em tijolo, banheiros, cozinha e área de serviço com revestimento cerâmico. Padrão de acabamento "Baixo".

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Reparos Simples.

CASA 4

ÁREA: 91,69 m²

DIVISÃO INTERNA: 1 sala, 2 quartos, 1 banheiros sociais, varanda, cozinha e área de serviço.

PADRÃO DE ACABAMENTO: Piso cerâmico, portas e janelas de ferro e portas de madeira, forro de PVC e telhado aparente, alvenaria em tijolo, banheiros, cozinha e área de serviço com revestimento cerâmico. Padrão de acabamento "Baixo".

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Reparos Simples.

CASA 5

ÁREA: 121,94 m²

DIVISÃO INTERNA: 4 quartos, 2 banheiros sociais, varanda, cozinha e área de serviço.

PADRÃO DE ACABAMENTO: Piso cimento queimado, portas e janelas de ferro, forro de PVC e telhado aparente, alvenaria em tijolo, banheiros, cozinha e área de serviço sem revestimento cerâmico. Padrão de acabamento "Baixo".

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Reparos Simples.

GALPÃO DE MÁQUINAS

ÁREA: 712,54 m²

DIVISÃO INTERNA: Sala de ferramentas, banheiro e galpão de máquinas.

PADRÃO DE ACABAMENTO: Baixo.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Bom.

GALPÃO QUÍMICO

ÁREA: 80,90 m²

DIVISÃO INTERNA: Barracão químico e depósito de recipientes

PADRÃO DE ACABAMENTO: Baixo

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Bom

5- DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

A economia predominantemente é a atividade rural, sobretudo voltada para áreas de pecuária e agrícola. Na pecuária destaca-se o rebanho bovino destinado ao corte e agrícola para o plantio de soja.

Terras favoráveis à agricultura possuem valor alto no mercado. Algumas áreas tem menor valor por possuírem menor aproveitamento ou pouca aptidão para agricultura. Hoje o imóvel avaliando é explorado por lavoura de soja.

As terras na região são procuradas, o prazo para venda é regular, caracterizando um quadro de média liquidez.

6- METODOLOGIA EMPREGADA:

A metodologia básica aplicada aos trabalhos de avaliação de imóveis rurais fundamenta-se na NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), principalmente os seguintes capítulos:

- Parte 1: Procedimentos Gerais (2019)
- Parte 3: Imóveis Rurais e seus componentes (2019).

A ABNT NBR 14.653 é válida para todo o território nacional, conforme Item 1 a seguir transcrito, devido ao seu caráter geral e abrangente. Tendo em vista esta abrangência, para cada região, como a própria NBR recomenda, deverão ser levadas em consideração as particularidades da mesma na utilização principalmente dos fatores de ponderação.

Exatamente por seu caráter de unanimidade e de oficialização pelos Tribunais, essa norma tem sido usada sem restrições em todo o Brasil.

Sendo assim, foi utilizado o Tratamento por Fatores para a avaliação da terra juntamente com o método evolutivo para a avaliação da construção.

7- PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS:

Na fase de pesquisa, procuramos para comparação de dados elementos que se assemelhassem ao imóvel avaliando, levando em consideração suas características.

Sendo assim, foram coletados dados localizados na cidade de Montes Claros de Goiás com metragem e uso similares aos imóveis do presente trabalho.

Neste processo foram coletados 7 dados para compor a avaliação, sendo contemplados imóveis em oferta.

8- DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS DA FAZENDA:

8.1 – Variáveis Independentes:

8.1.1 – Área do Terreno:

Variável quantitativa que pondera a área do terreno em m² com amplitude indo de 101,00 a 465,40 alqueires.

8.1.2 – Fonte:

Variável que foi criada para identificar a diferença de preços de imóveis transacionados com imóveis ofertados. Foi atribuído o nº 0,9 para imóveis já transacionados e 1,00 para imóveis em oferta.

Fonte	
Oferta	1,00
Venda	0,90

8.1.3 – Topografia:

Estado em que o terreno se encontra de acordo com sua configuração e posição de todos os seus acidentes naturais ou artificiais. Sendo assim, foi adotada a seguinte caracterização:

Topografia Predominante	
Plano	1,00
Dec. Moderado	0,90
Dec. Acentuado	0,80

8.1.4 – Recursos Hídricos:

Variável que pondera os Recursos hídricos, os quais são as águas superficiais ou subterrâneas disponíveis para qualquer tipo de uso de região ou bacias.

Recursos Hídricos	
Abundante	1,00
Mediano	0,90
Baixo	0,80

8.1.5 – Represas:

Variável que pondera o intervalo de represas existentes nas propriedades rurais analisadas.

Represas	
6 ou mais repres.	1,00
2 a 5 represas	0,90
1 represa	0,80
Não possui	0,70

8.1.6 – Curral:

Variável que pondera o estado de conservação do curral com a finalidade de refletir seu valor na propriedade rural analisada.

Curral	
Reformado/Novo	1,00
Bom	0,90
Ruim	0,80
Não possui	0,70

8.1.7 – Edificações:

Variável que pondera a tipologia de edificações construídas nas propriedades rurais.

Edificações	
Casa, Galpão e Área de Lazer	1,00
Casa e Galpão	0,90
Casa	0,80
Não Possui	0,70

8.1.8 – Acesso:

Variável que se refere ao acesso do imóvel, de acordo com suas características e acessibilidade.

Acesso	
Bom	1,00
Regular	0,90
Desfavorável	0,80

8.1.9 – Solo:

Variável que pondera a qualidade do solo juntamente com suas características de uso.

Solo	
Bom	1,00
Regular	0,90
Desfavorável	0,80

8.1.10 - Cultura:

Tipo de cultura empregada no imóvel.

Cultura	
Lavoura	1,00
Lavoura e Criação	0,90
Criação	0,80
Não Possui	0,70

8.2 – Variável dependente:

8.2.1 – Valor Unitário:

O valor unitário é uma variável dependente que pondera o Preço Total dividido pela Área do Imóvel dado em R\$/Alqueire.

9- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

9.1- Grau de fundamentação:

O presente laudo de avaliação tem Grau de Fundamentação I de acordo com classificação descrita na NBR 14653-1 da ABNT e ilustrada conforme quadro em anexo:

Tabela 4 — Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Grau	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo grau I	todos, no mínimo no grau I
Somatório	Somatório de pontos igual a 8. Grau de funda. 2.		

9.2- Grau de Precisão

Foi obtido o grau I de precisão na avaliação do imóvel.

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

10- QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO PARA BENFEITORIAS:

10.1 – Estimativa do Custo Direto:

Foi utilizado o custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão, sendo ele:

- Casa (RI – Normal): R\$ 2401,5
- Casa (RI – Normal/Baixo): R\$ 2215,95
- Casa (RI - Baixo): R\$ 2030,4
- Galpão Industrial (GI): R\$ 1107,38

Itens não inclusos no CUB (Fundações, equipamentos e instalações, obras e serviços complementares e outros serviços), sendo adotado para o presente imóvel: 10,00%.

10.2 – Ponderações para o BDI:

O BDI foi arbitrado de acordo com as características das construções e sua complexidade sendo adotado o BDI de 20,34% conforme Acórdão do TCU.

10.3 – Depreciação Física:

A depreciação física foi obtida através de método consagrado, levando em consideração a idade, vida útil e estado de conservação conforme item 12 (Calculo do custo de reedição das benfeitorias).

11- CALCULO DO CUSTO DE REEDIÇÃO DA BENFEITORIA:

11.1 – Idade:

Os imóveis possuem uma idade aparente aproximada indo de 05 a 20 anos.

11.2 – Vida Útil:

Vida útil considerada de 50 e 60 anos.

11.3 – Estado de Conservação:

Casa Sede, Galpão Máquinas, Galpão Químico: Não sofreu nem requer reparos – Muito bom – 1,5

Casa 2, casa 3, casa 4 e casa 5: Requer ou recebeu pequenos reparos – Intermediário – 2,50

11.4 – Residual:

Não foi considerado custo residual.

11.5 – Área Construída:

CASA SEDE: ÁREA: 81,27 m²

CASA 2: ÁREA: 100,60 m²

CASA 3: ÁREA: 150,00 m²

CASA 4: ÁREA: 91,69 m²

CASA 5: ÁREA: 121,94 m²

GALPÃO DE MÁQUINAS: ÁREA: 712,54 m²

GALPÃO QUÍMICO: ÁREA: 80,90 m²

11.6 – Coeficiente de Depreciação:

CASA SEDE: 83,10

CASA 2: 71,50

CASA 3: 71,50

CASA 4: 71,50

CASA 5: 78,90

GALPÃO DE MÁQUINAS: 71,50

GALPÃO QUÍMICO: 94,50

11.7 – Fator de Comercialização:

O fator de comercialização foi arbitrado de acordo com o contexto em que o imóvel se encontra e suas características.

12- IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DO DE MERCADO DA TERRA NUA (VTN):

De acordo com o memorial de calculo representado no Anexo 2, foi obtido o valor unitário médio para a terra sem as edificações:

Valor Unitário por alqueire de = R\$ 184.481,39

Valor Total da Terra Nua = R\$ 46.600.000,00

13- IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DO DE MERCADO DA TERRA COM BENFEITORIAS EXCLUINDO AS EDIFICAÇÕES:

De acordo com o memorial de calculo representado no Anexo 2, foi obtido o valor unitário médio para a terra sem as edificações:

Valor Unitário por alqueire de = R\$ 271.179,73

Valor Total da Terra Nua = R\$ 68.500.000,00

14- IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DA BENFEITORIAS:

De acordo com o memorial de calculo representado no Anexo 3, foi obtido o valor unitário médio para a construção de:

Valor Unitário por m² de = Está representado no Anexo 3

Valor Total das benfeitorias= R\$ 1.795.000,00

15- CONCLUSÃO:

Diante do exposto, as construções foram avaliadas em R\$ R\$ 1.795.000,00 e a terra com suas benfeitorias em R\$ 68.500.000,00. Portanto, o imóvel localizado na : GO 070, Fazenda Santa Maria, CEP 76255-000, Montes Claros de Goiás - GO é avaliado para pagamento à vista, tendo como referência a presente data em:

R\$ 70.295.000,00 (Setenta milhões e duzentos e noventa e cinco mil reais).

16- OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

O presente trabalho fundamenta-se:

- Na documentação fornecida pelo interessado, em anexo;
- Nos elementos constatados “in loco” quando na vistoria ao imóvel;
- Nos dados obtidos junto aos agentes do mercado imobiliário da macrorregião de Montes Claros de Goiás, todas tomadas como de boa fé e portando confiáveis;

A presente avaliação considerada ainda que:

- As informações documentais foram extraídas dos documentos disponibilizados pelo cliente que seguem em anexo no laudo;

17- ANEXO:

- **Anexo I** – Croqui de localização e Fotografias do imóvel avaliando;
- **Anexo II** – Avaliação da terra nua;
- **Anexo III** – Avaliação da edificação;

- **Anexo IV** – Quadro de fundamentação NBR;
- **Anexo V** – Documentações;

Goiânia, 06 de fevereiro de 2025.

Representante Técnico – Danilo de Araújo Gonçalves

CPF- 026.772.671-60

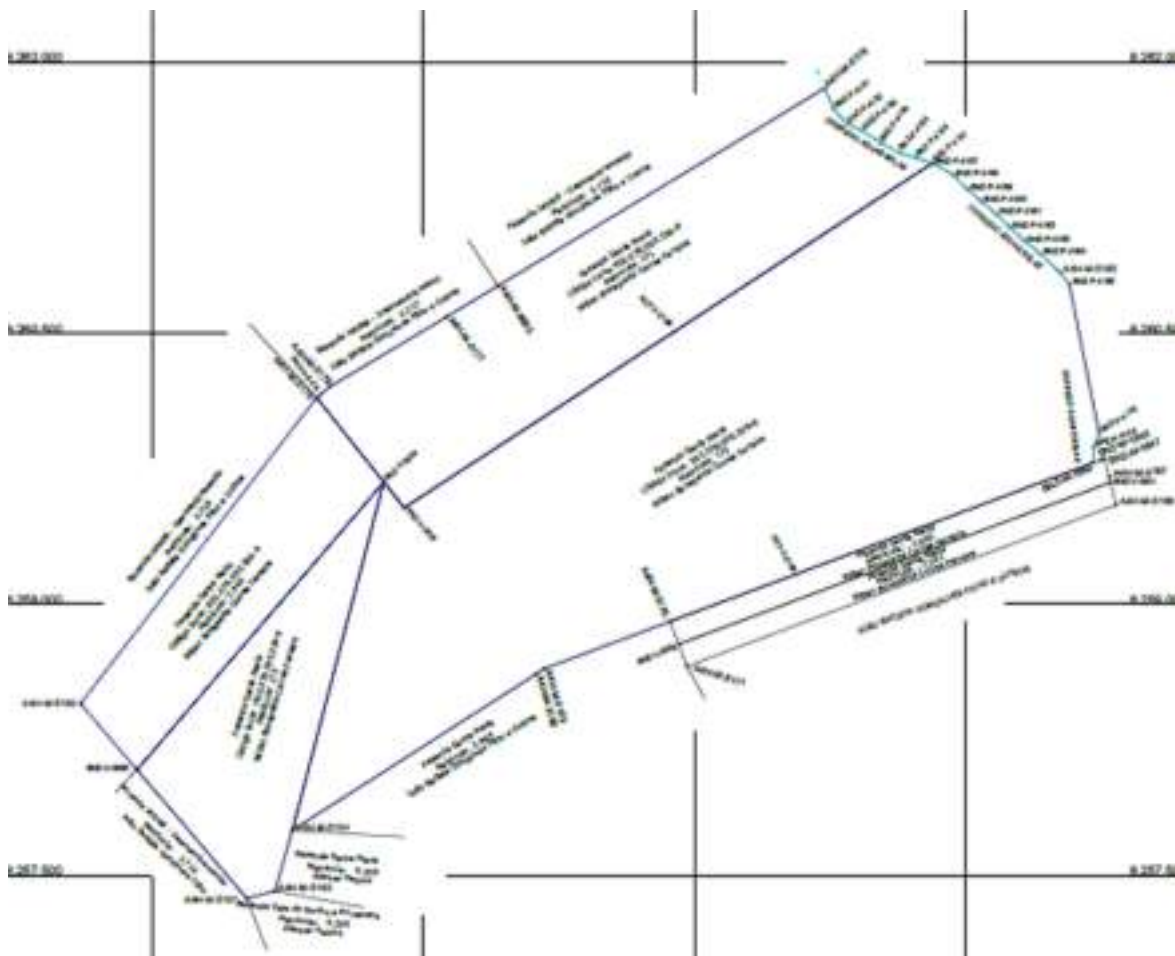
Crea: 1020256862/D-GO

Empresa – Albaxia Avaliadora

CNPJ – 41670195000164

Valor: R\$ 68.009.690,38
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
MONTES CLAROS DE GOIAS - VARA CÍVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 28/07/2025 16:39:25

Anexo I – Croqui de localização e Fotografias do imóvel avaliando;



Casa sede



Casa 1





Casa 2



Casa 3





Casa 4



Casa 5





Galpão de Máquinas



Galpão Químico



Demais Fotos





Anexo II – Avaliação da terra;

Objeto	Edificio	Area (m ²)	Volumen	Forma	Temperatura	Refractive Index	Conductivity	Electrical Resistance	Acoustic Impedance	Substrate Material	Coating Thickness	Corrosion Rate	Form Factor
1. MONITOR DE TEMPERATURA	Edificio A	250 m ²	150 m ³	Rectangular	23.5 °C	1.00	0.5 W/mK	100 Ω	1.5 kg/m ³	Aluminum	0.5 mm	0.01 mm/year	1.0

Case	Area (m ²)	Volume	F-Finite	r-Coordinate	F-R-Index	Reprints	Cost	Editorial	X	X	X	X	F-Average	F-Score	F-Direct	Homogeneity	Index
1	0.7542	295,000.00	1.11	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.70				0.85	1.00	1.00	231,002.11	
2	1.3531	190,000.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.80	0.70				1.00	1.00	1.11	126,111.11	
3	0.5430	300,000.00	1.11	1.00	1.00	1.00	1.00	0.70	0.70				0.85	1.00	1.00	221,004.35	
4	1.4534	217,250.00	1.11	1.00	1.00	1.00	1.11	0.80	0.70				1.00	1.00	1.11	161,500.00	
5	2.5870	200,000.00	1.00	1.11	1.12	1.12	1.00	1.00	1.00				1.00	1.00	1.11	242,005.55	
6	1.8504	190,000.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.11	0.70				0.85	1.00	1.11	114,010.00	
7	0.7170	295,000.00	1.11	1.11	1.00	1.00	0.80	0.80	0.80				1.00	1.00	1.11	200,700.00	304,754.35

[illegible]

End	Emprego	Atual (R\$)	Valor (R\$)	Valor (R\$)	Fatura	Taxa de Desconto	Requisito	Requisito	Condição	Estimativa	Requisito	Selo	Cobrança	Categoria	Fone
1	CONTAS DE CREDITO E DEBITO	202.60	45	202.60	202.60	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	1.00	1.00	1.00

111

2 - Homogeneização dos dados										
Zero	Area (m²)	Volume	F. Força	F. Torção	F. R. Hélio	Rayman	Card	Educação	X	X
1	0,1743	350.000,00	1,11	1,00	0,90	1,00	1,14	1,70	X	X
2	1,9501	100.000,00	1,00	1,00	1,00	1,14	1,00	1,70	X	X
3	0,3420	300.015,00	1,11	1,00	1,00	1,14	1,14	1,70	X	X
4	1,1524	347.251,00	1,11	1,00	0,90	0,90	1,00	1,70	X	X
5	2,5010	200.000,00	1,00	1,11	1,10	1,00	1,14	1,00	X	X
6	1,5348	100.000,00	1,00	1,00	1,00	1,14	0,90	1,70	X	X
7	0,1710	250.000,00	1,11	1,11	0,90	1,00	1,00	1,90	X	X

4 - Análise de dados

Forma	Tratamento Primário	Recurso Hídrico	Área	Exposições	Emissões	Solo
Depto	1.00 Pure	1.00 Clarencia	1.00 Bem	1.00 6 ou mais expos	1.00 2a, 3a, 4a e 5a de L	1.00
Venda	0.90 Dec. Mediano	0.90 Mediano	0.90 Regular	1.00 2 a 5 expos	0.90 2a e 3a de L	0.90
Culosa	Dec. Acetado	0.00 Bem	0.00 Desobedi	1.00 1 expos	0.00 2a	0.00
Caraca	1.00					0.70
Mais (Amoroso)	0.90					
Cia	0.80					
Mais posoi	0.70					

6 - Critérios Cheuvenet			
cr =	25%	€	25%
dis =	-1.2071	€	1.38

7 - Metodologia da Avaliação			
Relevância	1.00		
Bom	1.30		
Buon	1.30		
Mais posoi	1.70		

5 - Parameters

Requisito	Entregables	Saldo
Requisito 1: 500 líneas de código	1.000 líneas de código	1.000
Requisito 2: 100 líneas de código	100 líneas de código	100
Requisito 3: 50 líneas de código	50 líneas de código	50
Requisito 4: 25 líneas de código	25 líneas de código	25
Requisito 5: 10 líneas de código	10 líneas de código	10
Requisito 6: 5 líneas de código	5 líneas de código	5
Requisito 7: 2 líneas de código	2 líneas de código	2
Requisito 8: 1 línea de código	1 línea de código	1
Requisito 9: 0.5 líneas de código	0.5 líneas de código	0.5
Requisito 10: 0.25 líneas de código	0.25 líneas de código	0.25
Requisito 11: 0.125 líneas de código	0.125 líneas de código	0.125
Requisito 12: 0.0625 líneas de código	0.0625 líneas de código	0.0625
Requisito 13: 0.03125 líneas de código	0.03125 líneas de código	0.03125
Requisito 14: 0.015625 líneas de código	0.015625 líneas de código	0.015625
Requisito 15: 0.0078125 líneas de código	0.0078125 líneas de código	0.0078125
Requisito 16: 0.00390625 líneas de código	0.00390625 líneas de código	0.00390625
Requisito 17: 0.001953125 líneas de código	0.001953125 líneas de código	0.001953125
Requisito 18: 0.0009765625 líneas de código	0.0009765625 líneas de código	0.0009765625
Requisito 19: 0.00048828125 líneas de código	0.00048828125 líneas de código	0.00048828125
Requisito 20: 0.000244140625 líneas de código	0.000244140625 líneas de código	0.000244140625
Requisito 21: 0.0001220703125 líneas de código	0.0001220703125 líneas de código	0.0001220703125
Requisito 22: 0.00006103515625 líneas de código	0.00006103515625 líneas de código	0.00006103515625
Requisito 23: 0.000030517578125 líneas de código	0.000030517578125 líneas de código	0.000030517578125
Requisito 24: 0.0000152587890625 líneas de código	0.0000152587890625 líneas de código	0.0000152587890625
Requisito 25: 0.00000762939453125 líneas de código	0.00000762939453125 líneas de código	0.00000762939453125
Requisito 26: 0.000003814697265625 líneas de código	0.000003814697265625 líneas de código	0.000003814697265625
Requisito 27: 0.0000019073486328125 líneas de código	0.0000019073486328125 líneas de código	0.0000019073486328125
Requisito 28: 0.00000095367431640625 líneas de código	0.00000095367431640625 líneas de código	0.00000095367431640625
Requisito 29: 0.000000476837158203125 líneas de código	0.000000476837158203125 líneas de código	0.000000476837158203125
Requisito 30: 0.0000002384185791015625 líneas de código	0.0000002384185791015625 líneas de código	0.0000002384185791015625
Requisito 31: 0.00000011920928955078125 líneas de código	0.00000011920928955078125 líneas de código	0.00000011920928955078125
Requisito 32: 0.000000059604644775390625 líneas de código	0.000000059604644775390625 líneas de código	0.000000059604644775390625
Requisito 33: 0.0000000298023223876953125 líneas de código	0.0000000298023223876953125 líneas de código	0.0000000298023223876953125
Requisito 34: 0.00000001490116119384765625 líneas de código	0.00000001490116119384765625 líneas de código	0.00000001490116119384765625
Requisito 35: 0.000000007450580596923828125 líneas de código	0.000000007450580596923828125 líneas de código	0.000000007450580596923828125
Requisito 36: 0.0000000037252902984619140625 líneas de código	0.0000000037252902984619140625 líneas de código	0.0000000037252902984619140625
Requisito 37: 0.00000000186264514923095703125 líneas de código	0.00000000186264514923095703125 líneas de código	0.00000000186264514923095703125
Requisito 38: 0.000000000931322574615478515625 líneas de código	0.000000000931322574615478515625 líneas de código	0.000000000931322574615478515625
Requisito 39: 0.0000000004656612873077392578125 líneas de código	0.0000000004656612873077392578125 líneas de código	0.0000000004656612873077392578125
Requisito 40: 0.00000000023283064365386962890625 líneas de código	0.00000000023283064365386962890625 líneas de código	0.00000000023283064365386962890625
Requisito 41: 0.000000000116415321826934814453125 líneas de código	0.000000000116415321826934814453125 líneas de código	0.000000000116415321826934814453125
Requisito 42: 0.0000000000582076609134674072265625 líneas de código	0.0000000000582076609134674072265625 líneas de código	0.0000000000582076609134674072265625
Requisito 43: 0.00000000002910383045673370361328125 líneas de código	0.00000000002910383045673370361328125 líneas de código	0.00000000002910383045673370361328125
Requisito 44: 0.000000000014551915228366851806640625 líneas de código	0.000000000014551915228366851806640625 líneas de código	0.000000000014551915228366851806640625
Requisito 45: 0.0000000000072759576141834259033203125 líneas de código	0.00000000000727	

1

7 - Produto da Austria
80 000 000 13

Anexo III – Avaliação da edificação;

condições físicas		classificação	est.	coef.	
não sofreu nem requer reparos	ótimo	1,0		0,000%	NOVO
	muito bom	1,5		0,032%	ENTRE NOVO E REGULAR
requer ou recebeu pequenos reparos	bom	2,0		2,520%	REGULAR
	intermediário	2,5		8,090%	ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
requer reparações simples	regular	3,0		18,100%	REPAROS SIMPLES
	deficiente	3,5		33,200%	ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
requer reparações importantes	mau	4,0		52,600%	REPAROS IMPORTANTES
	muito mau	4,5		75,200%	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR
valor de demolição (residual)	demolição	5,0		100,00%	SEM VALOR

Item	Partes	idade	vida	estado	residual	área	unitário	valor novo	depreciação	valor depreciado
1	Casa 1 (Sede)	16	60	1,5	0%	81,27	2.888,27	334.729,64	83,1%	195.023,98
2	Casa 2	20	60	2,5	0%	100,60	2.646,42	266.230,19	71,5%	190.316,13
3	Casa 3	20	60	2,5	0%	150,00	2.646,42	396.963,50	71,5%	283.771,57
4	Casa 4	20	60	2,5	0%	91,69	2.646,42	242.650,36	71,5%	173.460,10
5	Galpão de Máquinas	16	50	1,5	0%	712,54	1.443,36	1.028.451,09	78,9%	810.982,62
7	Casa 5	20	60	2,5	0%	121,94	2.646,42	322.704,86	71,5%	230.687,37
8	Galpão Químico	5	50	1,5	0%	80,90	1.443,36	116.767,75	94,5%	110.310,21
total das benfeitorias						1.338,94		2.608.497,59	78,5%	1.994.551,98
valor do terreno										0,00
fator de comercialização da benfeitoria							0,900			1.795.096,78
Valor total										1.795.096,78
Valor adotado										1.795.000,08

CUB GO: Dezembro/2024				
Tipo	Unitário	Itens Não Incluídos no	BDI	Valor Adotado
R-1 (Normal)	2.401,50	10,00%	20,34%	R\$ 3.130,12
R-1 (Baixo)	2.030,40	10,00%	20,34%	R\$ 2.646,42
R-1 (Normal/Baixo)	2.215,95	10,00%	20,34%	R\$ 2.888,27
GI	1.107,38	10,00%	20,34%	R\$ 1.443,36

Obs:
1 - A idade considerada foi a aparente, determinada na vistoria.
2 - Itens não incluídos no CUB: fundações; obras e serviços complementares; impostos, taxas e emolumentos cartoriais; projetos (arquitetônico, estrutural, instalação, projetos especiais).



CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO - DEZEMBRO - 2024
NBR 12.721:2006 – CUB 2006

PROJETOS – PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.030,40	R-1	2.401,50	R-1	2.964,42
PP-4	1.825,91	PP-4	2.225,73	R-8	2.362,59
R-8	1.729,79	R-8	1.942,06	R-16	2.489,40
PIS	1.326,50	R-16	1.884,70		

PROJETOS – PADRÃO COMERCIAIS

CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)			
PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL - 8	2.215,73	CAL - 8	2.361,79
CSL - 8	1.935,21	CSL - 8	2.105,70
CSL - 16	2.580,17	CSL - 16	2.805,16

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

PROJETO	
RP1Q	1.990,44
GI	1.107,38

Tabela de Ross-Heidecke
Depreciação Física - Fator "k"

Idade em %de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,06	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,96	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,6	22,6	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,8
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

9.1. determinar às unidades técnicas deste Tribunal que, nas análises do orçamento de obras públicas, utilizem os parâmetros para taxas de BDI a seguir especificados, em substituição aos referenciais contidos nos Acórdãos ns. 325/2007 e 2.369/2011:

VALORES DO BDI POR TIPO DE OBRA			
TIPOS DE OBRA	1º Quartil	Medio	3º Quartil
CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS	20,34%	22,12%	25,00%
CONSTRUÇÃO DE RODOVIAS E FERROVIAS	19,60%	20,97%	24,23%
CONSTRUÇÃO DE REDES DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA, COLETA DE ESGOTO E CONSTRUÇÕES CORRELATAS	20,76%	24,18%	26,44%
CONSTRUÇÃO E MANUTENÇÃO DE ESTAÇÕES E REDES DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA	24,00%	25,84%	27,86%
OBRAS PORTUÁRIAS, MARÍTIMAS E FLUVIAIS	22,80%	27,48%	30,95%

BDI PARA ITENS DE MERO FORNECIMENTO DE MATERIAIS E EQUIPAMENTOS	1º QUARTIL	MÉDIO	3º QUARTIL
	11,10%	14,02%	16,80%

9.2. orientar as unidades técnicas deste Tribunal que:

9.2.1. nas análises do orçamento de obras públicas, quando a taxa de BDI estiver fora dos patamares estipulados no subitem 9.1 deste Acórdão, procedam ao exame pormenorizado dos itens que compõem essa taxa, utilizando como diretriz para esse exame os seguintes percentuais obtidos no estudo de que tratam estes autos, levando-se sempre em consideração as peculiaridades de cada caso concreto:

Anexo IV – Quadro de Fundamentação NBR;

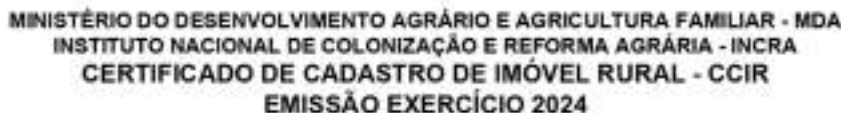
QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO					
Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração do orçamento no mínimo sintético	Pela utilização do custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização do custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	7	5	3	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, e os demais no mínimo no Grau II	1 e 2 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I	2
Grau de Fundamentação do Laudo				Grau

TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14.653-2					
Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de Fundamentação no método comparativo ou involutivo	Grau II de Fundamentação no método comparativo ou involutivo	Grau I de Fundamentação no método comparativo ou involutivo	1
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau III de Fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de Fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de Fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	8	5	3	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	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	
Grau de Fundamentação do Laudo				1

Anexo V – Documentações;



Page: 9/9

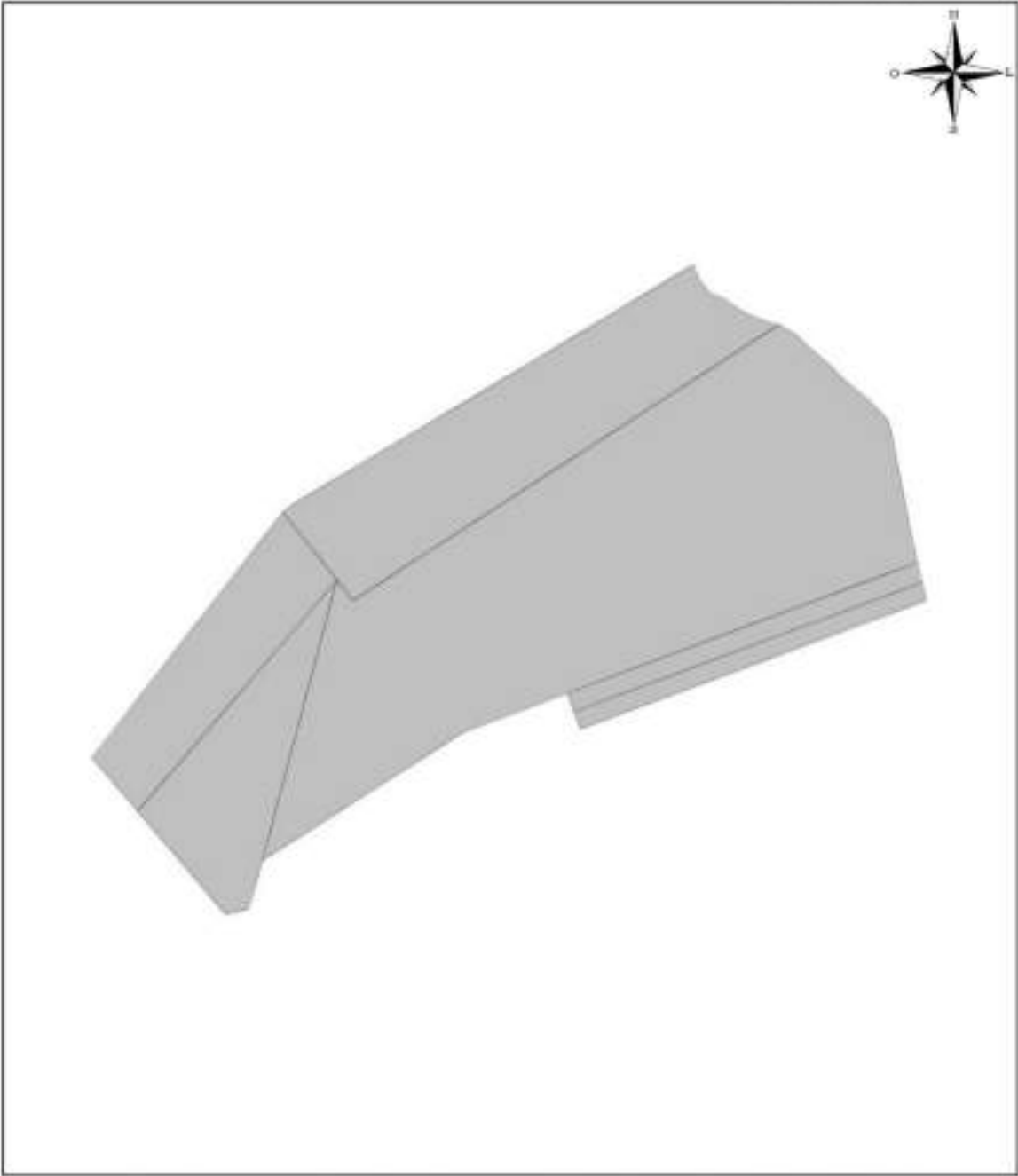
[illegible]

 **Tribunal de Justiça do Estado de Goiás**
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 17/02/2025 18:17:57
Assinado por ALUIZIO GERALDO CRAVEIRO RAMOS:55679285134
Localizar pelo código: 109987605432563873714628594, no endereço: <https://proiudi.tjgo.ius.br/p>



MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMIÇÃO EXERCÍCIO 2024

CROQUI DO IMÓVEL RURAL: 932.078.005.339-6 ÁREA: 1190.4559 ha Escala: 1:37547 Formato: A4



Número de Autenticidade
11080.18280.12316.02332



RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: GO-5213707-0604.CB59.BF02.430B.98E3.252B.CEC9.075C	Data de Cadastro: 29/04/2016 17:26:21
---	---------------------------------------

RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Nome do Imóvel Rural: FAZENDA SANTA MARIA		
Município: Montes Claros de Goiás		UF: Goiás
Coordenadas Geográficas do Centróide do Imóvel Rural:	Latitude: 15°44'23,78" S	Longitude: 51°39'09,91" O
Área Total (ha) do Imóvel Rural: 1.189,8612		Módulos Fiscais: 26,4414
Código do Protocolo: GO-5213707-1567.D426.8B6F.7766.B51D.CBFF.6368.7F2A		

INFORMAÇÕES GERAIS

1. Este documento garante o cumprimento do disposto nos § 2º do art. 14 e § 3º do art. 29 da Lei nº 12.651, de 2012, e se constitui em instrumento suficiente para atender ao disposto no art. 78-A da referida lei;
2. O presente documento representa a confirmação de que foi realizada a declaração do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural-CAR e que está sujeito à validação pelo órgão competente;
3. As informações prestadas no CAR são de caráter declaratório;
4. Os documentos, especialmente os de caráter pessoal ou dominial, são de responsabilidade do proprietário ou possuidor rural declarante, que ficarão sujeitos às penas previstas no art. 299, do Código Penal (Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de setembro de 1940) e no art. 69-A da Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998;
5. O demonstrativo da situação das informações declaradas no CAR, relativas às áreas de Preservação Permanente, de uso restrito e de Reserva Legal poderá ser acompanhado no sítio eletrônico www.car.gov.br;
6. Esta inscrição do Imóvel Rural no CAR poderá ser suspensa ou cancelada, a qualquer tempo, em função do não atendimento de notificações de pendência ou inconsistências detectadas pelo órgão competente nos prazos concedidos ou por motivo de irregularidades constatadas;
7. Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural;
8. A inscrição do Imóvel Rural no CAR não será considerada título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse; e
9. O declarante assume plena responsabilidade ambiental sobre o Imóvel Rural declarado em seu nome, sem prejuízo de responsabilização por danos ambientais em área contígua, posteriormente comprovada como de sua propriedade ou posse.

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 1/3





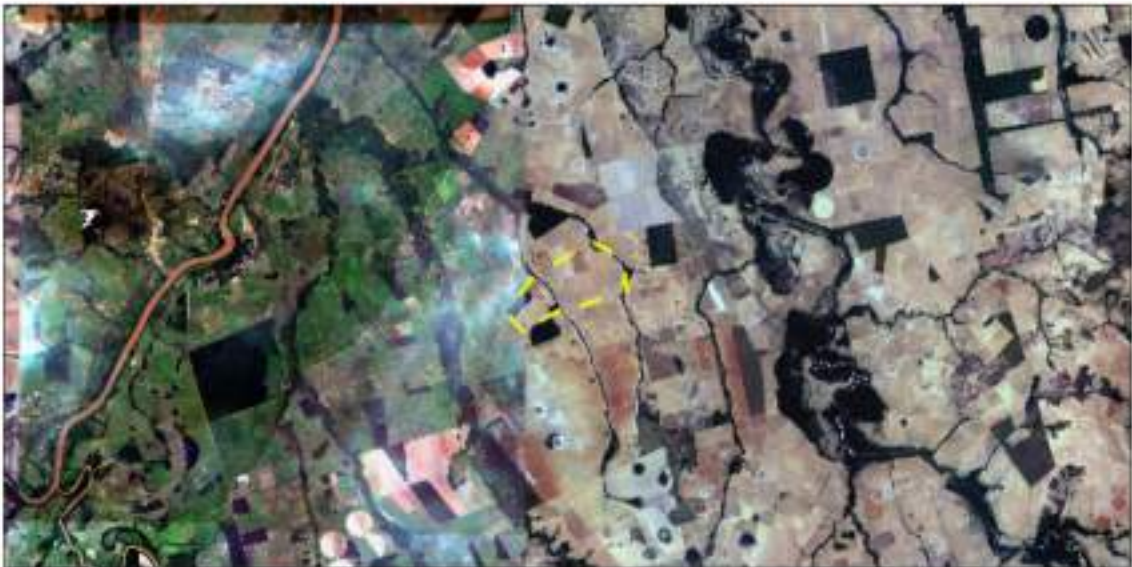
RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: GO-5213707-0604.CB59.BF02.430B.98E3.252B.CEC9.075C	Data de Cadastro: 29/04/2016 17:26:21
---	---------------------------------------

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Foi detectada uma diferença entre a área do imóvel rural declarada conforme documentação comprobatória de propriedade/posse/concessão [1222.5894 hectares] e a área do imóvel rural identificada em representação gráfica [1.189,8812 hectares].
--

REPRESENTAÇÃO GRÁFICA



IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO/POSSUIDOR

CPF: 111.586.206-59	Nome: WILIAN BONAPARTE CORREA FERREIRA
---------------------	--

ÁREAS DECLARADAS (em hectares)

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 2/3





RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: GO-5213707-0604.CB59.BF02.430B.98E3.252B.CEC9.075C	Data de Cadastro: 29/04/2016 17:26:21
---	---------------------------------------

Imóvel		Imóvel	
Área Total do Imóvel	1.189,8612	Área Consolidada	1.052,8213
Área de Servidão Administrativa	0,0000	Remanescente de Vegetação Nativa	115,2672
Área Líquida do Imóvel	1.189,8612	Reserva Legal	
APP / Uso Restrito		Área de Reserva Legal	111,0911
Área de Preservação Permanente	14,1560		
Área de Uso Restrito	0,0000		

MATRÍCULAS DAS PROPRIEDADES DO IMÓVEL

Número da Matrícula	Data do Documento	Livro	Folha	Município do Cartório
2.940	05/07/1996	2-V	36	Montes Claros de Goiás/GO
171	15/03/1979	2-A	181	Montes Claros de Goiás/GO
172	15/03/1979	2-A	182	Montes Claros de Goiás/GO
173	15/03/1999	2-A	183	Montes Claros de Goiás/GO
2.050	15/04/1987	2-N	197	Montes Claros de Goiás/GO
2.051	15/04/1987	2-N	198	Montes Claros de Goiás/GO

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 3/3





Gerando valor ao seu patrimônio. . .



Laudo de Avaliação Fazenda Santo André

Ref.: Laudo completo para avaliação imobiliária

Goiânia, 06 de fevereiro de 2025.

Atenciosamente,

Representante Técnico – Danilo de Araújo Gonçalves
CPF- 026.772.671-60
Crea: 1020256862/D-GO
Empresa – Albaxia Avaliadora
CNPJ – 41670195000164

SUMÁRIO

SUMÁRIO.....4

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL.....6

1- INTERESSADOS:.....6

2- OBJETO DA AVALIAÇÃO:6

 2.1- Tipo:6

 2.2- Descrição sumária:.....6

 2.3- Ocupação:6

3- FINALIDADE7

4- VISTORIA7

 4.1- Data: 20/01/2025.....7

 4.2- Local:7

 4.3- Região:8

 4.4- Terreno:9

 4.5- Acesso e Localização:9

 4.6- Recursos Hídricos:.....10

 4.7- Clima:11

 4.8- Vegetação/ Solo:.....11

 4.9- Construções:12

5- DIAGNÓSTICO DO MERCADO:14

6- METODOLOGIA EMPREGADA:14

7- PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS:14

8- DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS DA FAZENDA:15

 8.1 – Variáveis Independentes:.....15

 8.1.1 – Área do Terreno:15

 8.1.2 – Fonte:15

 8.1.3 – Topografia:15

 8.1.4 – Recursos Hídricos:16

 8.1.5 – Represas:16

 8.1.6 – Curral:.....16

 8.1.7 – Edificações:.....16

5	
8.1.8 – Acesso:	17
8.1.9 – Solo:	17
8.1.10 - Cultura:	17
8.2 – Variável dependente:	17
8.2.1 – Valor Unitário:	17
9- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:	18
9.1- Grau de fundamentação:	18
9.2- Grau de Precisão	18
10- QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO PARA BENFEITORIAS:	18
10.1 – Estimativa do Custo Direto:	18
10.2 – Ponderações para o BDI:	19
10.3 – Depreciação Física:	19
11- CALCULO DO CUSTO DE REEDIÇÃO DA BENFEITORIA:	19
11.1 – Idade:	19
11.2 – Vida Útil:	19
11.3 – Estado de Conservação:	19
11.4 – Residual:	19
11.5 – Área Construída:	20
11.6 – Coeficiente de Depreciação:	20
11.7 – Fator de Comercialização:	20
12- IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DO DE MERCADO DA TERRA NUA (VTN):	20
13- IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DO DE MERCADO DA TERRA COM BENFEITORIAS EXCLUINDO AS EDIFICAÇÕES:	21
14- IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DA BENFEITORIAS:	21
15- CONCLUSÃO:	21
16- OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:	21
17- ANEXO:	22
Anexo I – Croqui de localização e Fotografias do imóvel avaliando;	23
Anexo II – Avaliação da terra;	32
Anexo III – Avaliação da edificação;	35
Anexo IV – Quadro de Fundamentação NBR;	39
Anexo V – Documentações;	41

Valor: R\$ 68.009.690,38
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
MONTES CLAROS DE GOIAS - VARA CIVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 28/07/2025 16:39:32

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1- INTERESSADOS:

WILIAN BONAPARTE CORREA FERREIRA

2- OBJETO DA AVALIAÇÃO:

2.1- Tipo:

Imóvel Rural

2.2- Descrição sumária:

Endereço: Rod. BR 364 Km 10 - Margem Esquerda Rio Caiapó, Fazenda Santo André, CEP 77680-000, Caseara - TO.

Terreno Rural composto por uma área de 4.664,5765 hectares correspondendo a 963,75 alqueires, com as seguintes edificações "casa sede, 5 casas para funcionários, 2 alojamentos, 1 refeitório, 1 galpão, 2 almoxarifados, 1 escritório, abastecimento e limpeza de máquinas, galpão químico, galpão de máquinas, câmara fria com beneficiador de sementes, gerador, banheiros externos e silo", não averbados.

Possuindo também benfeitorias com cerca, curral, chiqueiro e represa.

Matrículas nº 872 do Cartório de registro de imóveis da Circunscrição da Comarca de Caseara - TO.

2.3- Ocupação:

Ocupante: O imóvel encontra-se ocupado.

Tipo: Rural

3- FINALIDADE

Elaboração do laudo de avaliação do imóvel rural com a finalidade de caracterização do uso da terra e a determinação valor de mercado da terra nua (VTN), e consequente valor de mercado da(s) matrícula(s) nº 872 da Fazenda Santo André localizada no município de Caseara - TO.

4- VISTORIA

4.1- Data: 20/01/2025

4.2- Local:

Coordenadas	Graus	Min	S
Latitude	-09,00	19,00	44,70
Longitude	-49,00	46,00	19,10





4.3- Região:

Município: Caseara - TO.

Código IBGE: 1703909

Bioma: Cerrado.

Estado: Tocantins.

Região: Norte.

Caseara é um município localizado no estado do Tocantins, na região Norte do Brasil. Situa-se na Mesorregião Ocidental do Tocantins, integrando a 8ª Região Administrativa do Estado. A cidade está a uma altitude de 174 metros e possui uma população estimada de 4.847 habitantes, conforme dados de 2022.

A economia local é diversificada, com destaque para a agricultura, pecuária e turismo. O Produto Interno Bruto (PIB) de Caseara é de aproximadamente R\$ 389,5 milhões.

O turismo é uma atividade importante na região, especialmente devido às belezas naturais e atrações como:

Parque Estadual do Cantão: Uma unidade de conservação que abriga uma rica biodiversidade, incluindo diversas espécies de fauna e flora típicas do Cerrado e da Amazônia.

Praias do Rio Araguaia: Durante uma temporada de praias, as margens do Rio Araguaia se tornam um ponto de encontro para moradores e turistas que buscam lazer e contato com a natureza.

Porto da Balsa: Local utilizado para travessias e atividades de pesca, oferecendo uma experiência autêntica da vida ribeirinha.

4.4- Terreno:

Denominação: Fazenda Santo André.

Documentos: matrículas nº 872 do Cartório de Registro de Caseara - TO.

Localização: Caseara – TO.

Área total da documentação: 4.664,5765 ha.

Área para calculo: 963,75 alqueires

CAR/TO: 358887

4.5- Acesso e Localização:

O imóvel está localizado no município de Caseara, Estado de Tocantins. O roteiro de acesso para o imóvel pode ser assim resumido: Saindo do centro da cidade de Caseara através da Rua Campo Alegre, acessando a direita na Avenida Tocantins em direção a Marianópolis do Tocantins, seguindo em frente até acessar a TO – 080 percorrendo por 12,7 Km e virando a esquerda. Percorre por 11,9 Km de estrada de terra até chegar na sede da Fazenda Santo André.



A estrada que dá acesso à propriedade é de terra com servidões de passagem. A praticabilidade durante o ano é permanente. A distância do mercado consumidor é significativa. Portanto, a classificação do acesso ao imóvel é boa, na Escala de Valores de Terras (tabela abaixo).

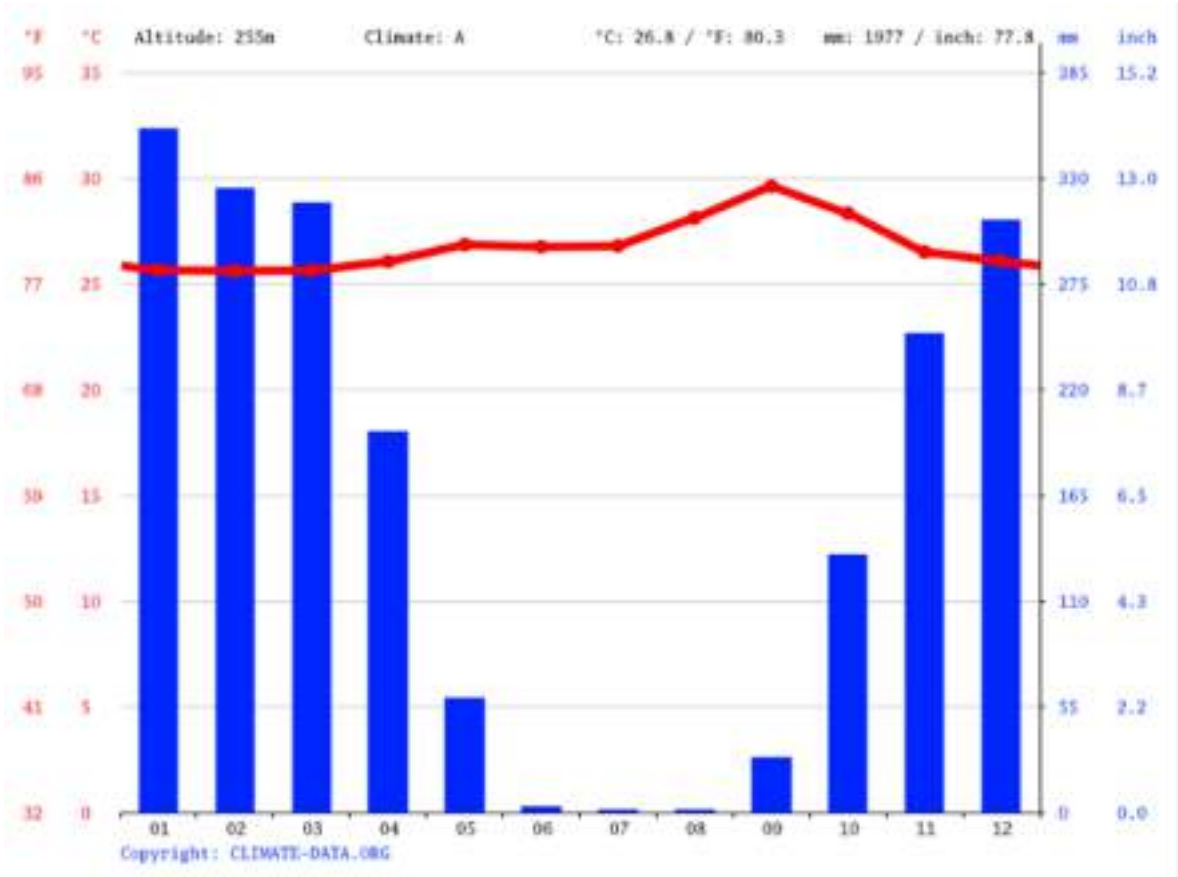
Situação	Características		Importância distâncias	Praticabilidade durante o ano	Valor relativo(%)
	Tipo de acesso				
	Terrestre	Fluvial			
Ótima	Asfaltada	0-1h	Não significativa	Permanente	100
Muito boa	1ª classe não asfaltada	1-3h	Relativa	Permanente	95
Boa	Não pavimentada	3-6h	Significativa	Permanente	90
Regular	Servidões passagem	6-12h	Significativa	Sem condições satisfatórias	80
Desfavorável	Fecho nas servidões	Parte do ano	Significativa	Problemas sérios chuvas	75
Má	Fechos/interceptada por córrego sem ponte	Restrita	Significativa	Problemas sérios mesmo na seca	70

4.6- Recursos Hídricos:

O imóvel avaliando possui como principal recurso um córrego denominado Córrego Sucuri. Também é circundada por um rio denominado Rio Caiapó. Sendo assim, foi atribuída ao imóvel uma boa disponibilidade de recursos Hídricos.

4.7- Clima:

O clima da cidade de Caseara no ano de 2021 se comporta conforme tabela a seguir.



Os dados apresentados representam o comportamento da chuva e da temperatura ao longo do ano. As médias climatológicas são valores calculados a partir de uma série de dados de 30 anos observados. É possível identificar as épocas mais chuvosas / secas e quentes / frias de uma região.

4.8- Vegetação/ Solo:

A vegetação da Fazenda Santo André pertence a uma zona de cerrado, apresentada predominantemente solo Plintossolo Pétrico e topografia plana.

O **Plintossolo Pétrico** é um tipo de solo caracterizado pela presença de **plintita duradoura** ou **petroplintita**, que consiste em uma camada cimentada de óxidos de ferro, alumínio e sílica. Esse tipo de solo ocorre em regiões com variações sazonais de umidade, onde processos de laterização resultam na formação dessas concreções ferruginosas.

Principais características do Plintossolo Pétrico :

Presença de petroplintita : Camadas resistentes que limitam o crescimento das raízes e a infiltração de água.

Baixa fertilidade natural : Devido ao empobrecimento de nutrientes, comum em solos tropicais altamente lixiviados.

Drenagem deficiente a moderada : Pode ocorrer intervalo de água temporário na estação chuvosa.

Uso limitado para agricultura : Exige práticas de manejo adequadas, como correção da fertilidade e preparo do solo para evitar compactação.

Ocorrência : Comum em regiões tropicais úmidas e subúmidas, como partes da Amazônia, Cerrado e algumas áreas costeiras do Brasil.

Esse tipo de solo apresenta desafios para o uso agrícola devido à presença de camadas duracidas que podem restringir o crescimento das plantas, exigindo técnicas como subsolagem ou manejo conservacionista para viabilizar o cultivo.

4.9- Construções:

As edificações da Fazenda Santo André consistem em:

1. Casa Sede:

Tamanho: 265,31 m²

Piso: Cerâmica

Divisão Interna: 4 Quartos sendo 3 suítes, Sala, Cozinha, Academia\ Escritório, Varandas em volta de toda casa, Área Lavanderia e Churrasqueira.

2. Casa dos Funcionários (5 no Total)

Tamanho: 62,94 m² por casa.

Piso: Cerâmica

Divisão Interna: 2 Quartos, Sala, Cozinha, Banheiro e Área Lavanderia.

3. Alojamentos (2 no Total)

Tamanho: 103,23 m² por alojamento.

Piso: Cerâmica

Divisão Interna: 2 Quartos, Banheiro e Cozinha

4. Refeitório

Tamanho: 236,30 m²

Piso: Cerâmica

Divisão Interna: Salão Principal onde são feitas as refeições, 2 Quartos, Cozinha, Dispensa e Banheiro.

Galpão

Tamanho: 226,59 m²

Piso: Chão batido

Divisão Interna: 3 cômodos.

Almoxarifados (2 no Total)

Tamanho: 111,23 m² por galpão

Escritório

Tamanho: 129,33 m²

Piso: Cerâmica

Divisão Interna: 3 Salas, Almoxarifado, 2 Banheiros e Área de apoio.

Posto Combustível

Tamanho: 130,11 m²

Lava jato

Tamanho: 20,82 m²

Depósito de Defensivos Agrícolas

Tamanho: 333,09 m²

Divisão Interna: 2 Salas (1 para armazenamento dos defensivos agrícolas e outra depósito dos vasilhames de defensivos vazios) e Banheiro.

Oficina e Galpão de guardar máquinas (Possui Placas solares no teto do galpão)

Tamanho: 7334,79 m²

Câmara Fria e Beneficiador de Sementes

Tamanho: 1103,70 m²

Divisão Interna: Limpeza, Secador a gás de 100 sacos, Caixa resfriadora, Mesa dessimétrica, Sala de Multiplicação de biológicos.

Gerador

Tamanho: 31,93 m²

Banheiro Externo

Tamanho: 7,39 m²

Silo

Tamanho: 2061,80 m²

Divisão Interna: Pulmão de 10.000 Sacos, Caixa de expedição com balança, Secador de 80 T/L, limpeza e 3 Elevadores.

Outras benfeitorias

Curral

Chiqueiro

Represa

5- DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

A economia predominantemente é a atividade rural, sobretudo voltada para áreas de pecuária e agrícola. Na pecuária destaca-se o rebanho bovino destinado ao corte e agrícola para o plantio de soja.

Terras favoráveis à agricultura possuem valor alto no mercado. Algumas áreas tem menor valor por possuírem menor aproveitamento ou pouca aptidão para agricultura. Hoje o imóvel avaliando é explorado por lavoura de soja.

As terras na região são procuradas, o prazo para venda é regular, caracterizando um quadro de média liquidez.

6- METODOLOGIA EMPREGADA:

A metodologia básica aplicada aos trabalhos de avaliação de imóveis rurais fundamenta-se na NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), principalmente os seguintes capítulos:

- Parte 1: Procedimentos Gerais (2019)
- Parte 3: Imóveis Rurais e seus componentes (2019).

A ABNT NBR 14.653 é válida para todo o território nacional, conforme Item 1 a seguir transcrito, devido ao seu caráter geral e abrangente. Tendo em vista esta abrangência, para cada região, como a própria NBR recomenda, deverão ser levadas em consideração as particularidades da mesma na utilização principalmente dos fatores de ponderação.

Exatamente por seu caráter de unanimidade e de oficialização pelos Tribunais, essa norma tem sido usada sem restrições em todo o Brasil.

Sendo assim, foi utilizado o Tratamento por Fatores para a avaliação da terra juntamente com o método evolutivo para a avaliação da construção.

7- PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS:

Na fase de pesquisa, procuramos para comparação de dados elementos que se assemelhassem ao imóvel avaliando, levando em consideração suas características.

Sendo assim, foram coletados dados localizados na microrregião da cidade de Caseara, envolvendo as cidades de Paraíso do Tocantins, Marianópolis do Tocantins e Caseara com metragem e uso similares aos imóveis do presente trabalho.

Neste processo foram coletados 7 dados para compor a avaliação, sendo contemplados imóveis em oferta.

8- DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS DA FAZENDA:

8.1 – Variáveis Independentes:

8.1.1 – Área do Terreno:

Variável quantitativa que pondera a área do terreno em m² com amplitude indo de 150,00 a 1050,00 alqueires.

8.1.2 – Fonte:

Variável que foi criada para identificar a diferença de preços de imóveis transacionados com imóveis ofertados. Foi atribuído o nº 0,9 para imóveis já transacionados e 1,00 para imóveis em oferta.

Fonte	
Oferta	1,00
Venda	0,90

8.1.3 – Topografia:

Estado em que o terreno se encontra de acordo com sua configuração e posição de todos os seus acidentes naturais ou artificiais. Sendo assim, foi adotada a seguinte caracterização:

Topografia Predominante	
Plano	1,00
Dec. Moderado	0,90
Dec. Acentuado	0,80

8.1.4 – Recursos Hídricos:

Variável que pondera os Recursos hídricos, os quais são as águas superficiais ou subterrâneas disponíveis para qualquer tipo de uso de região ou bacias.

Recursos Hídricos	
Abundante	1,00
Mediano	0,90
Baixo	0,80

8.1.5 – Represas:

Variável que pondera o intervalo de represas existentes nas propriedades rurais analisadas.

Represas	
6 ou mais repres.	1,00
2 a 5 represas	0,90
1 represa	0,80
Não possui	0,70

8.1.6 – Curral:

Variável que pondera o estado de conservação do curral com a finalidade de refletir seu valor na propriedade rural analisada.

Curral	
Reformado/Novo	1,00
Bom	0,90
Ruim	0,80
Não possui	0,70

8.1.7 – Edificações:

Variável que pondera a tipologia de edificações construídas nas propriedades rurais.

Edificações	
Casa, Galpão e Área de Lazer	1,00

Casa e Galpão	0,90
Casa	0,80
Não Possui	0,70

8.1.8 – Acesso:

Variável que se refere ao acesso do imóvel, de acordo com suas características e acessibilidade.

Acesso	
Bom	1,00
Regular	0,90
Desfavorável	0,80

8.1.9 – Solo:

Variável que pondera a qualidade do solo juntamente com suas características de uso.

Solo	
Bom	1,00
Regular	0,90
Desfavorável	0,80

8.1.10 - Cultura:

Tipo de cultura empregada no imóvel.

Cultura	
Lavoura	1,00
Lavoura e Criação	0,90
Criação	0,80
Não Possui	0,70

8.2 – Variável dependente:

8.2.1 – Valor Unitário:

O valor unitário é uma variável dependente que pondera o Preço Total dividido pela Área do Imóvel dado em R\$/Alqueire.

9- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

9.1- Grau de fundamentação:

O presente laudo de avaliação tem Grau de Fundamentação I de acordo com classificação descrita na NBR 14653-1 da ABNT e ilustrada conforme quadro em anexo:

Tabela 4 — Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Grau	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo grau I	todos, no mínimo no grau I
Somatório	Somatório de pontos igual a 8. Grau de funda. 2.		

9.2- Grau de Precisão

Foi obtido o grau I de precisão na avaliação do imóvel.

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

10- QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO PARA BENFEITORIAS:

10.1 – Estimativa do Custo Direto:

Foi utilizado o custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão, sendo ele:

Casa (RI – Normal): R\$ 2401,5

Casa (RI – Normal/Baixo): R\$ 2215,95

Casa (RI - Baixo): R\$ 2030,4

Galpão Industrial (GI): R\$ 1107,38

Itens não inclusos no CUB (Fundações, equipamentos e instalações, obras e serviços complementares e outros serviços), sendo adotado para o presente imóvel: 10,00%.

10.2 – Ponderações para o BDI:

O BDI foi arbitrado de acordo com as características das construções e sua complexidade sendo adotado o BDI de 20,34% conforme Acórdão do TCU.

10.3 – Depreciação Física:

A depreciação física foi obtida através de método consagrado, levando em consideração a idade, vida útil e estado de conservação conforme item 12 (Calculo do custo de reedição das benfeitorias).

11- CALCULO DO CUSTO DE REEDIÇÃO DA BENFEITORIA:

11.1 – Idade:

Os imóveis possuem uma idade aparente aproximada indo de 15 a 20 anos.

11.2 – Vida Útil:

Vida útil considerada de 50 e 60 anos.

11.3 – Estado de Conservação:

Os imóveis possuem estado de conservação bom e que requer reparações simples conforme quadro de avaliação em anexo.

11.4 – Residual:

Não foi considerado custo residual.

11.5 – Área Construída:

Casa Sede: 265,31 m²
Casa dos Funcionários (5 no Total): 62,94 m² por casa.
Alojamentos (2 no Total): 103,23 m² por alojamento.
Refeitório: 236,30 m²
Galpão: 226,59 m²
Almoxarifados (2 no Total): 111,23 m² por galpão
Escritório: 129,33 m²
Posto Combustível: 130,11 m²
Lava jato: 20,82 m²
Depósito de Defensivos Agrícolas: 333,09 m²
Oficina e Galpão de guardar máquinas (Possui Placas solares no teto do galpão): 7334,79 m²
Câmera Fria e Beneficiador de Sementes: 1103,70 m²
Gerador: 31,93 m²
Banheiro Externo: 7,39 m²
Silo: 2061,80 m²

11.6 – Coeficiente de Depreciação:

Os coeficientes de depreciação dos imóveis avaliados consistem em 48,10%, 52,00%, 53,80%, 70,20%, 75,80% e 78,50 % conforme quadro de avaliação em anexo.

11.7 – Fator de Comercialização:

O fator de comercialização foi arbitrado de acordo com o contexto em que o imóvel se encontra e suas características.

12- IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DO DE MERCADO DA TERRA NUA (VTN):

De acordo com o memorial de calculo representado no Anexo 2, foi obtido o valor unitário médio para a terra sem as edificações:

Valor Unitário por alqueire de = R\$ 103.450,00

Valor Total da Terra Nua = R\$ 99.700.000,00

13- IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DO DE MERCADO DA TERRA COM BENFEITORIAS EXCLUINDO AS EDIFICAÇÕES:

De acordo com o memorial de calculo representado no Anexo 2, foi obtido o valor unitário médio para a terra sem as edificações:

Valor Unitário por alqueire de = R\$ 118.287,94

Valor Total da Terra Nua = R\$ 114.000.000,00

14- IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DA BENFEITORIAS:

De acordo com o memorial de calculo representado no Anexo 3, foi obtido o valor unitário médio para a construção de:

Valor Unitário por m² de = Está representado no Anexo 3

Valor Total das benfeitorias= R\$ 12.042.000,00

15- CONCLUSÃO:

Diante do exposto, as construções foram avaliadas em R\$ R\$ 12.042.000,00 e a terra com suas benfeitorias em R\$ 114.000.000,00. Portanto, o imóvel localizado na: Rod. BR 364 Km 10 - Margem Esquerda Rio Caiapó, Fazenda Santo André, CEP 77680-000, Caseara - TO é avaliado para pagamento à vista, tendo como referência a presente data em:

R\$ 126.042.000,00 (Sento e vinte e seis milhões e quarenta e dois mil reais).

16- OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

O presente trabalho fundamenta-se:

- Na documentação fornecida pelo interessado, em anexo;
- Nos elementos constatados “in loco” quando na vistoria ao imóvel;

- Nos dados obtidos junto aos agentes do mercado imobiliário da microrregião de Caseara envolvendo as cidades de Caseara, Paraíso do Tocantins e Marianópolis do Tocantins, todas tomadas como de boa fé e portando confiáveis;

A presente avaliação considerada ainda que:

- As informações documentais foram extraídas dos documentos disponibilizados pelo cliente que seguem em anexo no laudo.

17- ANEXO:

- **Anexo I** – Croqui de localização e Fotografias do imóvel avaliando;
- **Anexo II** – Avaliação da terra nua;
- **Anexo III** – Avaliação da edificação;
- **Anexo IV** – Quadro de fundamentação NBR;
- **Anexo V** – Documentações;

Goiânia, 06 de fevereiro de 2025.

Representante Técnico – Danilo de Araújo Gonçalves
CPF- 026.772.671-60
Crea: 1020256862/D-GO
Empresa – Albaxia Avaliadora
CNPJ – 41670195000164

Valor: R\$ 68.009.690,38
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
MONTES CLAROS DE GOIAS - VARA CÍVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 28/07/2025 16:39:33

Anexo I – Croqui de localização e Fotografias do imóvel avaliando;

















Anexo II – Avaliação da terra;

1 - Pesquisa de imóveis na região												
Cadastr	Endereço	Área (ha)	Valor total	Valor/m²	Endereço ou unidade	Topografia	Sucessão	História	Regras	Cantid	Estruturação	Acervo (na construção)
1	ZONA RURAL CERRADO	1950,00	R\$ 157.500.000,00	75000,00	1,00	1,00	0,00	0,70	0,70	0,00	0,00	0,00
2	ZONA RURAL FARMAS DO TOCANTINS	950,00	R\$ 22.000.000,00	23000,00	1,00	1,00	0,00	0,70	0,70	0,00	0,00	0,00
3	ZONA RURAL FARMAS DO TOCANTINS	940,00	R\$ 22.000.000,00	23000,00	1,00	1,00	0,00	0,70	0,70	0,00	0,00	0,00
4	ZONA RURAL FARMAS DO TOCANTINS	900,00	R\$ 90.000.000,00	90000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	ZONA RURAL FARMAS DO TOCANTINS	271,00	R\$ 27.000.000,00	39000,00	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	ZONA RURAL FARMAS DO TOCANTINS	940,00	R\$ 145.000.000,00	150000,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	ZONA RURAL FARMAS DO TOCANTINS	205,00	R\$ 42.500.000,00	111125,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

2 - Imóvel avaliado												
Cadastr	Endereço	Área (ha)	Valor total	Valor/m²	Endereço	Topografia	Sucessão	História	Regras	Cantid	Estruturação	Acervo
1	ZONA RURAL CERRADO TO. FARMAS DO TOCANTINS	903,75	R\$ 90.142.544,11	100000,00	0,00	1,00	1,00	0,00	0,70	0,70	0,70	0,00

3 - Homogeneização dos dados												
Cadastr	Área (ha)	Valor/m²	Topografia	F. R. História	Regras	Cantid	Estruturação	Acervo	F. Solo	F. Cultura	Homogeneização	Unidade
1	0,9175	90.000,00	1,00	1,00	0,70	1,00	0,00	0,00	1,00	1,00	440.000,00	Unidade
2	6,4250	345.000,00	1,00	1,00	0,70	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	Unidade
3	6,0811	350.000,00	1,00	1,00	0,70	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	117.000,00	Unidade
4	0,3934	100.000,00	1,00	1,00	0,70	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	73.515,00	Unidade
5	3,6431	80.000,00	1,00	1,00	0,70	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47.000,00	Unidade
6	1,0033	95.000,00	1,00	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	145.000,00	Unidade
7	2,4259	110.000,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	91.000,00	Unidade

4 - Análise de dados												
Cadastr	Área (ha)	Valor/m²	Topografia	F. R. História	Regras	Cantid	Estruturação	Acervo	F. Solo	F. Cultura	Homogeneização	Unidade
1	0,9175	90.000,00	1,00	1,00	0,70	1,00	0,00	0,00	1,00	1,00	440.000,00	Unidade
2	6,4250	345.000,00	1,00	1,00	0,70	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	Unidade
3	6,0811	350.000,00	1,00	1,00	0,70	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	117.000,00	Unidade
4	0,3934	100.000,00	1,00	1,00	0,70	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	73.515,00	Unidade
5	3,6431	80.000,00	1,00	1,00	0,70	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47.000,00	Unidade
6	1,0033	95.000,00	1,00	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	145.000,00	Unidade
7	2,4259	110.000,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	91.000,00	Unidade

5 - Parâmetros												
Cadastr	Área (ha)	Valor/m²	Topografia	F. R. História	Regras	Cantid	Estruturação	Acervo	F. Solo	F. Cultura	Homogeneização	Unidade
1	0,9175	90.000,00	1,00	1,00	0,70	1,00	0,00	0,00	1,00	1,00	440.000,00	Unidade
2	6,4250	345.000,00	1,00	1,00	0,70	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	Unidade
3	6,0811	350.000,00	1,00	1,00	0,70	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	117.000,00	Unidade
4	0,3934	100.000,00	1,00	1,00	0,70	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	73.515,00	Unidade
5	3,6431	80.000,00	1,00	1,00	0,70	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47.000,00	Unidade
6	1,0033	95.000,00	1,00	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	145.000,00	Unidade
7	2,4259	110.000,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	91.000,00	Unidade

6 - Critérios Chequer												
Cadastr	Área (ha)	Valor/m²	Topografia	F. R. História	Regras	Cantid	Estruturação	Acervo	F. Solo	F. Cultura	Homogeneização	Unidade
1	0,9175	90.000,00	1,00	1,00	0,70	1,00	0,00	0,00	1,00	1,00	440.000,00	Unidade
2	6,4250	345.000,00	1,00	1,00	0,70	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	Unidade
3	6,0811	350.000,00	1,00	1,00	0,70	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	117.000,00	Unidade
4	0,3934	100.000,00	1,00	1,00	0,70	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	73.515,00	Unidade
5	3,6431	80.000,00	1,00	1,00	0,70	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47.000,00	Unidade
6	1,0033	95.000,00	1,00	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	145.000,00	Unidade
7	2,4259	110.000,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	91.000,00	Unidade

[illegible]

Order	Area (m ²)	Volume (m ³)	F. Form	F. Depth	F. R. Slope	Perimeter	Cont.	Estimate	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AI	AJ	AK	AL	AM	AN	AO	AP	AQ	AR	AS	AT	AU	AV	AW	AX	AY	AZ	BA	BB	BC	BD	BE	BF	BG	BH	BI	BJ	BK	BL	BM	BN	BO	BP	BQ	BR	BS	BT	BU	BV	BW	BX	BY	BZ	CA	CB	CC	CD	CE	CF	CG	CH	CI	CJ	CK	CL	CM	CN	CO	CP	CQ	CR	CS	CT	CU	CV	CW	CX	CY	CZ	DA	DB	DC	DD	DE	DF	DG	DH	DI	DJ	DK	DL	DM	DN	DO	DP	DQ	DR	DS	DT	DU	DV	DW	DX	DY	DZ	EA	EB	EC	ED	EE	EF	EG	EH	EI	EJ	EK	EL	EM	EN	EO	EP	EQ	ER	ES	ET	EU	EV	EW	EX	EY	EZ	FA	FB	FC	FD	FE	FF	FG	FH	FI	FJ	FK	FL	FM	FN	FO	FP	FQ	FR	FS	FT	FU	FV	FW	FX	FY	FZ	GA	GB	GC	GD	GE	GF	GG	GH	GI	GJ	GK	GL	GM	GN	GO	GP	GQ	GR	GS	GT	GU	GV	GW	GX	GY	GZ	HA	HB	HC	HD	HE	HF	HG	HH	HI	HJ	HK	HL	HM	HN	HO	HP	HQ	HR	HS	HT	HU	HV	HW	HX	HY	HZ	IA	IB	IC	ID	IE	IF	IG	IH	II	IJ	IK	IL	IM	IN	IO	IP	IQ	IR	IS	IT	IU	IV	IW	IX	IY	IZ	JA	JB	JC	JD	JE	JF	JG	JH	JI	IJ	JK	JL	JM	JN	JO	JP	JQ	JR	JS	JT	JU	JV	JW	JX	JY	JZ	KA	KB	KC	KD	KE	KF	KG	KH	KI	KJ	KK	KL	KM	KN	KO	KP	KQ	KR	KS	KT	KU	KV	KW	KX	KY	KZ	LA	LB	LC	LD	LE	LF	LG	LH	LI	LJ	LK	LL	LM	LN	LO	LP	LQ	LR	LS	LT	LU	LV	LW	LX	LY	LZ	MA	MB	MC	MD	ME	MF	MG	MH	MI	MJ	MK	ML	MM	MN	MO	MP	MQ	MR	MS	MT	MU	MV	MW	MX	MY	MZ	NA	NB	NC	ND	NE	NF	NG	NH	NI	NJ	NK	NL	NM	NN	NO	NP	NQ	NR	NS	NT	NU	NV	NW	NX	NY	NZ	OA	OB	OC	OD	OE	OF	OG	OH	OI	OJ	OK	OL	OM	ON	OO	OP	OQ	OR	OS	OT	OU	OV	OW	OX	OY	OZ	PA	PB	PC	PD	PE	PF	PG	PH	PI	PJ	PK	PL	PM	PN	PO	PP	PQ	PR	PS	PT	PU	PV	PW	PX	PY	PZ	QA	QB	QC	QD	QE	QF	QG	QH	QI	QJ	QK	QL	QM	QN	QO	QP	QQ	QR	QS	QT	QU	QV	QW	QX	QY	QZ	RA	RB	RC	RD	RE	RF	RG	RH	RI	RJ	RK	RL	RM	RN	RO	RP	RQ	RR	RS	RT	RU	RV	RW	RX	RY	RZ	SA	SB	SC	SD	SE	SF	SG	SH	SI	SJ	SK	SL	SM	SN	SO	SP	SQ	SR	SS	ST	SU	SV	SW	SX	SY	SZ	TA	TB	TC	TD	TE	TF	TG	TH	TI	TJ	TK	TL	TM	TN	TO	TP	TQ	TR	TS	TT	TU	TV	TW	TX	TY	TZ	UA	UB	UC	UD	UE	UF	UG	UH	UI	UJ	UK	UL	UM	UN	UO	UP	UQ	UR	US	UT	UU	UV	UW	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	VV	VW	VX	VY	VZ	WA	WB	WC	WD	WE	WF	WG	WH	WI	WJ	WK	WL	WM	WN	WO	WP	WQ	WR	WS	WT	WU	WV	WW	WX	WY	WZ	XA	XB	XC	XD	XE	XF	XG	XH	XI	XJ	XK	XL	XM	XN	XO	XP	XQ	XR	XS	XT	XU	XV	XW	XX	XY	XZ	YA	YB	YC	YD	YE	YF	YG	YH	YI	YJ	YK	YL	YM	YN	YO	YP	Y
-------	------------------------	--------------------------	---------	----------	-------------	-----------	-------	----------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	---

Costo	0.30	T. Rendimiento de Producción
Rece.	0.40	
Valor presente	0.70	

Anexo III – Avaliação da edificação;

Item	Partes	idade	vida	estado	residual	Área	unitário	valor novo	depreciação	valor depreciado
1	Casa principal	20	60	2	0%	265,31	3.130,12	830.450,84	75,8%	629.629,37
2	Casa funcionários 1	20	60	2	0%	62,94	2.646,42	166.565,89	75,8%	126.286,55
3	Casa funcionários 2	20	60	2	0%	62,94	2.646,42	166.565,89	75,8%	126.286,55
4	Casa funcionários 3	20	60	2	0%	62,94	2.646,42	166.565,89	75,8%	126.286,55
5	Casa funcionários 4	20	60	2	0%	62,94	2.646,42	166.565,89	75,8%	126.286,55
6	Casa funcionários 5	20	60	2	0%	62,94	2.646,42	166.565,89	75,8%	126.286,55
7	Alojamento 1	20	60	2	0%	103,23	2.646,42	273.190,28	75,8%	207.126,89
8	Alojamento 2	20	60	2	0%	103,23	2.646,42	273.190,28	75,8%	207.126,89
9	Cozinha	20	60	3,5	0%	236,90	2.646,42	625.348,84	52,0%	324.903,98
10	Almoxarifado 1	20	60	3,5	0%	111,23	2.646,42	294.361,67	52,0%	152.937,24
11	Almoxarifado 2	20	60	3,5	0%	111,23	2.646,42	294.361,67	52,0%	152.937,24
12	Escritório	20	60	2	0%	129,33	2.888,27	373.539,86	75,8%	283.209,62
13	Galpão para defensores agrícolas	15	50	3,5	0%	333,09	1.443,36	480.768,48	53,8%	258.528,44
14	Galpão para máquinas	20	50	2	0%	7.334,79	1.443,36	10.586.735,83	70,2%	7.430.364,07
15	Galpão beneficiador de sementes	20	50	3,5	0%	1.103,70	1.443,36	1.593.035,43	48,1%	766.186,32
16	Galpão para Silo	15	50	2	0%	2.061,80	1.443,36	2.975.917,78	78,5%	2.335.344,34
Total das benfeitorias						12.207,94		19.433.731,40	68,8%	13.379.627,00
valor do terreno										0,00
fator de comercialização da benfeitoria							0,900			12.041.664,30
Valor total										12.041.664,30
Valor adotado										12.042.000,00

CUB GO: Dezembro/2024				
Tipo	Unitário	Itens não incluídos no	BDI	Valor Adotado
R-1 (Normal/Baixo)	2.215,95	10,00%	20,34%	R\$ 3.888,27
R-1 (Baixo)	2.030,40	10,00%	20,34%	R\$ 2.646,42
R-1 (Normal)	2.401,50	10,00%	20,34%	R\$ 3.130,12
GI	1.107,38	10,00%	20,34%	R\$ 1.443,36

Obs:
1 - A idade considerada foi a aparente, determinada na vistoria.
2 - Itens não incluídos no CUB: fundações; obras e serviços complementares; impostos, taxas e emolumentos cartoriais; projetos (arquitetônico, estrutural, instalação, projetos especiais).



CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO - DEZEMBRO - 2024
NBR 12.721:2006 – CUB 2006

PROJETOS – PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.030,40	R-1	2.401,50	R-1	2.964,42
PP-4	1.825,91	PP-4	2.225,73	R-8	2.362,59
R-8	1.729,79	R-8	1.942,06	R-16	2.489,40
PIS	1.326,50	R-16	1.884,70		

PROJETOS – PADRÃO COMERCIAIS
CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL - 8	2.215,73	CAL - 8	2.361,79
CSL - 8	1.935,21	CSL - 8	2.105,70
CSL - 16	2.580,17	CSL - 16	2.805,16

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

PROJETO	
RP1Q	1.990,44
GI	1.107,38

Tabela de Ross-Heidecke
Depreciação Física - Fator "k"

Idade em %de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,06	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,96	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,6	22,6	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,8
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

9.1. determinar às unidades técnicas deste Tribunal que, nas análises do orçamento de obras públicas, utilizem os parâmetros para taxas de BDI a seguir especificados, em substituição aos referenciais contidos nos Acórdãos ns. 325/2007 e 2.369/2011:

VALORES DO BDI POR TIPO DE OBRA			
TIPOS DE OBRA	1º Quartil	Médio	3º Quartil
CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS	20,34%	22,12%	25,00%
CONSTRUÇÃO DE RODOVIAS E FERROVIAS	19,60%	20,97%	24,23%
CONSTRUÇÃO DE REDES DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA, COLETA DE ESGOTO E CONSTRUÇÕES CORRELATAS	20,76%	24,18%	26,44%
CONSTRUÇÃO E MANUTENÇÃO DE ESTAÇÕES E REDES DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA	24,00%	25,84%	27,86%
OBRAS PORTUÁRIAS, MARÍTIMAS E FLUVIAIS	22,80%	27,48%	30,95%
BDI PARA ITENS DE MERO FORNECIMENTO DE MATERIAIS E EQUIPAMENTOS	1º QUARTIL	MÉDIO	3º QUARTIL
	11,10%	14,02%	16,80%

9.2. orientar as unidades técnicas deste Tribunal que:

9.2.1. nas análises do orçamento de obras públicas, quando a taxa de BDI estiver fora dos patamares estipulados no subitem 9.1 deste Acórdão, procedam ao exame pormenorizado dos itens que compõem essa taxa, utilizando como diretriz para esse exame os seguintes percentuais obtidos no estudo de que tratam estes autos, levando-se sempre em consideração as peculiaridades de cada caso concreto:

Anexo IV – Quadro de Fundamentação NBR;

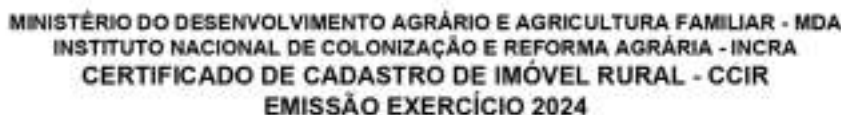
QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO					
Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração do orçamento no mínimo sintético	Pela utilização do custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização do custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	7	5	3	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, e os demais no mínimo no Grau II	1 e 2 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I	2
Grau de Fundamentação do Laudo				Grau

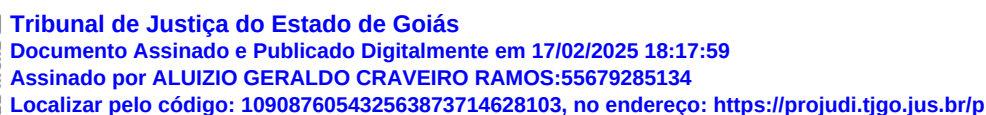
TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14.653-2					
Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de Fundamentação no método comparativo ou involutivo	Grau II de Fundamentação no método comparativo ou involutivo	Grau I de Fundamentação no método comparativo ou involutivo	1
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau III de Fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de Fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de Fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	8	5	3	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	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	
Grau de Fundamentação do Laudo				1

Anexo V – Documentações;



Número de Autenticidade
08230.11600.10186.02332





RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Instituto
Nacional do
Cariótipo

Secretaria de
Meio Ambiente e
Desenvolvimento
Sustentável

TOCANTINS

Status: ATIVO

CAR/TO: 358887

Condição: Aguardando análise

Dados do Imóvel Rural

Nome: FAZENDA SANTO ANDRÉ

Município: Caseara/TO

Coordenadas Geográficas do Centróide do Imóvel: Latitude: 9°19'44,70" S Longitude: 49°46'19,08" O

Área Total (ha) do Imóvel Rural: 4.734,2787 Módulos Fiscais: 59,18

Aderiu ao Programa de Regularização Ambiental: Sim

Identificação do Cadastrante

Nome: RODRIGO MARTINS RIBEIRO

CPF: 001.947.591-80

Identificação do Proprietário/Possuidor

WILIAN BONAPARTE CORREA FERREIRA - CPF 111.586.206-59

Documentação

Total de Documentos: 1

Área Total conforme documentação (ha): 4.736,16

Tipo	Documento	Área(ha)	Nº Matrícula
Propriedade	Certidão de registro	4.736,16	M-1703

Local e Data:

Palmas, 22 de Novembro de 2024.

Observações

1 - Este Certificado não autoriza, em qualquer hipótese, a supressão de vegetação nativa da propriedade (desmatamento).

2 - Segundo consta no Decreto Federal nº 7.830 de 17/10/2012, que dispõe sobre o Sistema de Cadastro Ambiental Rural:

2.1 - As informações (prestadas no CAR) são de responsabilidade do declarante, que incorrerá em sanções penais e administrativas, sem prejuízo de outras previstas na legislação, quando total ou parcialmente falsas, enganosas ou omissas (§1º do art. 6º do mencionado Decreto);

2.2 - Caso detectadas pendências ou inconsistências nas informações declaradas e nos documentos apresentados no CAR, o órgão ambiental deverá notificar o requerente, de uma única vez, para que apresente informações complementares ou promova a correção e adequação das informações prestadas (art. 7º do mencionado Decreto);

2.3 - Na hipótese prevista no item anterior, o requerente deverá fazer as alterações no prazo estabelecido pelo órgão ambiental, sob pena de cancelamento de sua inscrição no CAR (§1º do art. 7º);

2.4 - O órgão ambiental poderá realizar vistorias de campo sempre que julgar necessário para verificação das informações declaradas e acompanhamento dos compromissos assumidos (§3º do art. 7º);

3 - O desenvolvimento de atividades rurais (pecuária, agricultura e silvicultura) deve atender as disposições da legislação vigente, notadamente quanto a:

3.1 - Conservação e manejo do solo;

3.2 - Uso adequado de defensivos agrícolas;

3.3 - Disposição de resíduos sólidos (ex. lixo doméstico, peças de máquinas e veículos);

3.4 - Tratamento e destino final de efluentes (ex. esgoto);

3.5 - Armazenamento e destinação de substâncias perigosas (ex. óleo diesel).





RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Instituto
Nacional de
Caracterização
do Solo

Secretaria de
Agricultura, Pecuária e
Desenvolvimento Rural

 TOCANTINS

Status: ATIVO

CAR/TO: 358887

Condição: Aguardando análise

Mapa de Áreas do Imóvel nº 1



Mapa de Áreas do Imóvel nº 2



Localização





 RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR Instância Nacional do CAR Secretaria de Meio Ambiente e Recursos Hídricos 		
Status: ATIVO CAR/TO: 358887		
Condição: Aguardando análise		
Quadro de Áreas		
Tipo da Área	Área(ha)	% Imóvel
Área do Imóvel	4.734,2787	100,00
Remanescente de Vegetação Nativa	2.044,2518	43,17%
Área de Pousio	-	-
Área Consolidada	2.665,6339	56,30%
Área Antropizada após 22/07/2008	1,2665	0,02%
Área de Uso Alternativo (AC + AA - APP - ARL)	2.630,6672	55,58%
Área de Infraestrutura Pública	-	-
Área de Utilidade Pública	-	-
Reservatório para Abastecimento ou Geração de Energia	-	-
Entorno de Reservatório para Abastecimento ou Geração de Energia	-	-
Área de Servidão Administrativa Total	-	-
Área Líquida do Imóvel	4.734,2787	100,00
Área de Uso Restrito para declividade de 25 a 45 graus	-	-
Área de Uso Restrito para regiões pantaneiras	-	-
Curso d'água natural de até 10 metros	2,7443	0,05%
Curso d'água natural de 10 a 50 metros	18,8022	0,39%
Curso d'água natural de 50 a 200 metros	-	-
Curso d'água natural de 200 a 600 metros	-	-
Curso d'água natural acima de 600 metros	-	-
Lago ou lagoa natural	-	-
Nascente ou olho d'água perene	7 pontos	0,00%
Reservatório artificial decorrente de barramento ou represamento de cursos d'água	19,6431	0,41%
Reservatório de geração de energia elétrica construído até 24/08/2001	-	-
Manguezal	-	-
Restinga	-	-
Vereda	-	-
Área com altitude superior a 1.800 metros	-	-
Área de declividade maior que 45 graus	-	-
Borda de chapada	-	-
Área de topo de morro	-	-
Hidrografia do Imóvel	23,1031	0,48%
Área de Uso Restrito Total	-	-
APP	196,6419	4,15%
APP segundo art. 61-A da Lei 12.651 de 2012	1,8758	0,03%
APP a Preservar	196,6419	4,15%
APP Antropizada	6,5293	0,13%
APP sem Vegetação	6,5293	0,13%
Reserva Legal Proposta	1.665,3923 (*)	35,17%
Reserva Legal Suplementar	132,6889 (*)	2,80%
Reserva Legal Averbada	-	-
Reserva Legal Aprovada e não Averbada	-	-
Reserva Legal Vinculada à Compensação de Outro Imóvel	-	-
Área de Reserva Legal Total	1.797,9812 (*)	37,97%
ARL Antropizada	29,7110 (*)	0,62%
ARL com Vegetação	1.768,2704 (*)	37,36%
ARL Sobreposta com APP	0,0061 (*)	0,00%
(*) Os percentuais de Reserva Legal são calculados com relação à Área Líquida do Imóvel.		
		



OS 10170.02 (SALA COMERCIAL)

RESUMO	
ENDEREÇO DO IMÓVEL LOZANDES SHOPPING, BUSINESS TOWER, AV PL3 SL.404, PAV 4, QD H4, LT 01/03. LOT PARK LOZANDES	
CIDADE GOIÂNIA	UF GO
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO PRECIFICAÇÃO	
FINALIDADE DA AVALIAÇÃO VALOR DE VENDA	
PRISCILA MACEDO FERREIRA	
Ass.: PRISCILA MACEDO FERREIRA	
	
TIPO DE IMÓVEL PRÉDIO (SALA COMERCIAL)	ÁREAS DO IMÓVEL (m²) 38,90
METODOLOGIA COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	ESPECIFICAÇÃO (FUNDAMENTOS/PRECISÃO) PRECISÃO: 2 / FUNDAMENTAÇÃO: 2
MANIFESTAÇÃO QUANTO GARANTIA DO IMÓVEL ACEITO	
VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL R\$ 359.000,00	VALOR MÍNIMO ADMISSÍVEL R\$ 299.824,06
VALOR MÁXIMO ADMISSÍVEL R\$ 418.430,74	PERSPECTIVA DE LIQUIDEZ DO IMÓVEL NORMAL
NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO DANILO DE ARAÚJO GONÇALVES	CPF DO RT 026.772.671-60
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL DANILO DE ARAÚJO GONÇALVES	CPF DO RL 026.772.671-60
CNPJ 41670195000164	
RESPONSÁVEL TÉCNICO REPRESENTANTE LEGAL	

Valor: R\$ 68.009.690,38
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
MONTES CLAROS DE GOIÁS - VARA CÍVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 20/07/2025 16:29:30



OS 10170.02 (SALA COMERCIAL)

IDENTIFICAÇÃO									
CATEGORIA PRÉDIO (SALA COMERCIAL)				UF GO					
MUNICÍPIO DO IMÓVEL GOIÂNIA		BAIRRO LOT PARK LOZANDES							
DISTRITO/LOCALIDADE/CIDADE GOIÂNIA		CEP 74884-120							
ENDEREÇO DO IMÓVEL LOZANDES SHOPPING, BUSINESS TOWER, AV PL3 SL.404, PAV 4, QD H4, LT 01/03									
CAD. MUNICIPAL NÃO INFORMADO.		FINALIDADE VALOR DE VENDA		OBJETIVO PRECIFICAÇÃO					
Ass.: PRISCILA MACEDO FERREIRA									
HEMISFÉRIO SUL		LATITUDE GRAUS 16 MIN 41		SEG 51.0		LONGITUDE SEG 26.00 MIN 13		DATUM -16.697874826214925, - 49.22377143196751	

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO		
INFRA-ESTRUTURA URBANA COMPLETA		
SERVIÇOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS COMPLETO		PADRÃO DAS EDIFICAÇÕES DA REGIÃO NORMAL
USOS PREDOMINANTES NO LOGRADOURO COMERCIAL		VIA DE ACESSO AO ENDEREÇO SECUNDÁRIA
REGIÃO NO CONTEXTO URBANO DENTRO DA MALHA URBANA	INFLUÊNCIAS VALORIZANTES CRECHE, ESCOLA, RESTAURANTES, SUPERMERCADOS E OUTROS.	INFLUÊNCIAS DESVALORIZANTES NÃO POSSUI

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL									
EDIFICAÇÃO									
IMPLANTAÇÃO/INSERÇÃO ESQUINA		VISTORIA INTERNA	DATA DA VISTORIA 21/01/2025	OCUPAÇÃO OCUPADO	USO COMERCIAL		TETO LAJE	COBERTURA LAJE	
PAREDES EXTERNAS ALVENARIA		PAREDES INTERNAS ALVENARIA		DEMAIS FACHADAS ALVENARIA		ESQUADRIAS FACHADA PRINCIPAL PORTAS DE MADEIRA E VIDRO		DEMAIS ESQUADRIAS VIDRO TEMPERADO E PORTAS DE MADEIRA	
PISOS CERAMICA		ÁREAS MOLHADAS PAREDES INTERNAS CERAMICA				ÁREAS SECAS PISOS CERAMICA		IDADE ESTIMADA (ANOS) ENTRE 5 A 10 ANOS	
Nº SUBSOLOS 2	Nº TÉRREOS 1	Nº MEZANIMOS 0	Nº SOBRELOJAS 0	Nº PAV. OUTROS 23	Nº COBERTURAS 0	QTD. PAVIMENTOS DA UNIDADE 1			
LOCAÇÃO NO TERRENO ESQUINA		VISTA PANORÂMICA SEM INFLUÊNCIA		ORIENTAÇÃO SOLAR SEM INFLUÊNCIA		COBERTAS 0	DESCOBERTAS 0	TOTAL 0	TAXA DE CONDOMÍNIO (R\$) 0,0%
COMPARTIMENTOS COM ARMÁRIOS 0		SALÕES DE LAZER 0		PADRÃO DE ACABAMENTO ALTO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO BOM		
PRIVATIVA UNIDADE 38,90		PRIVATIVA DESCONTÍNUA 0				COMUNS 38,90		TOTAL AVERBADA 38,90	
PRIVATIVA UNIDADE 0		PRIVATIVA DESCONTÍNUA 0				COMUNS 0		TOTAL NÃO AVERBADA 0	
PRIVATIVA UNIDADE 38,90		PRIVATIVA DESCONTÍNUA 0				COMUNS 38,90		TOTAL CONSTRUÍDA 38,90	
DIVISÃO INTERNA RECEPÇÃO, SALA, LAVABO, COPA									
OBSERVAÇÃO SHOPPING E VAGA DE GARAGEM ROTATIVA.									
EQUIPAMENTOS DA UNIDADE OU DISPONÍVEIS PARA A UNIDADE NO EMPREENDIMENTO									

Valor: R\$ 68.009.690,38
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
MONTES CLAROS DE GOIAS - VARA CIVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 20/07/2025 16:39:39



OS 10170.02 (SALA COMERCIAL)

TERRENO DO EMPREENDIMENTO				
ÁREA (m²)	TESTADA (m)	PROFUNDIDADE EQUIVALENTE(m2)	POSIÇÃO	COTA/GREIDE
8.316,79			ESQUINA	ACIMA
CERCAMENTO TOTAL	CERCAMENTO FRENTE MURO	CERCAMENTO LATERAIS/FUNDOS MURO	CONTROLE DE ACESSO SIM	

TERRENO DA UNIDADE				
ÁREA (m²)	TESTADA (m)	PROFUNDIDADE	POSIÇÃO	COTA/GREIDE
				FORMATO APROXIMADO
INCLINAÇÃO	CERCAMENTO	CERCAMENTO FRENTE	CERCAMENTO LATERAIS/FUNDO	VOCAÇÃO PRINCIPAL

LADOS DO TERRENO				
------------------	--	--	--	--

EMPREENDIMENTO/CONDOMÍNIO			
Nº PRÉDIOS	TOTAL DE UNIDADES	OCUPAÇÃO DO TERRENO	PADRÃO DO EMPREENDIMENTO
1	138	PRÉDIO COMERCIAL	ALTO
INFRAESTRUTURA BOA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO BOM		

PATOLOGIAS E DEFICIÊNCIAS DE ENGENHARIA E/OU ARQUITETURA			
COM BASE NA VISTORIA OBSERVAMOS OU COM BASE NA SITUAÇÃO PARADIGMA (SE FOR O CASO) CONSIDERAMOS:			
VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO GRAVES NÃO POSSUI	OUTROS DANOS GRAVES NÃO POSSUI	ESTABILIDADE E SOLIDEZ POSSUI	CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE POSSUI
OBSERVAÇÃO NÃO POSSUI			

DIAGNÓSTICO RESUMIDO DE MERCADO		
PERFORMANCE PERCEBIDA NORMAL	NÍVEL DE OFERTAS VERIFICADO NO SEGMENTO 06 A 12 MESES	LÍQUIDEZ INFERIDA PARA O IMÓVEL NORMAL

ESPECIFICAÇÕES		
MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II	GRAU DE PRECISÃO II

RESULTADOS		
SITUAÇÃO DESCRITA E CONSIDERADA P/ EFEITO DE AVALIAÇÃO CONFORME VISTORIADO IN LOCO	TIPO DE VALOR DETERMINADO MÉDIO	DATA DE REFERÊNCIA DA AVALIAÇÃO 07/02/2025

AVALIAÇÃO GLOBAL DO IMÓVEL			
ÁREA (m²) 38,90	X	R\$/M² 9.228,79	= VALOR GLOBAL (R\$) 359.000,00

AVALIAÇÃO ITEMIZADA	
R\$ 359.000,00	
VALOR MÍNIMO ADMISSÍVEL (NBR 14.653-2) R\$ 299.824,06	VALOR MÁXIMO ADMISSÍVEL (NBR 14.653-2) R\$ 418.430,74

SIGNATÁRIOS			
RESPOSÁVEL TÉCNICO DANILO DE ARAÚJO GONÇALVES	FORMAÇÃO ENGENHARIA CIVIL	CREA/CAU 1020556862D-GO	CPF/MATRÍCULA 026.772.671-60
EMPRESA ALBAXIA AVALIADORA	CNPJ 41670195000164	RESPONSÁVEL LEGAL DANILO DE ARAÚJO GONÇALVES	CPF 026.772.671-60
07/02/2025	RESPONSÁVEL TÉCNICO	REPRESENTANTE LEGAL	OUTROS
DATA			

Valor: R\$ 68.009.690,38
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
MONTES CLAROS DE GOIAS - VARA CÍVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 28/07/2025 16:39:39



OS 10170.02 (SALA COMERCIAL)

Equação Função Estimativa:

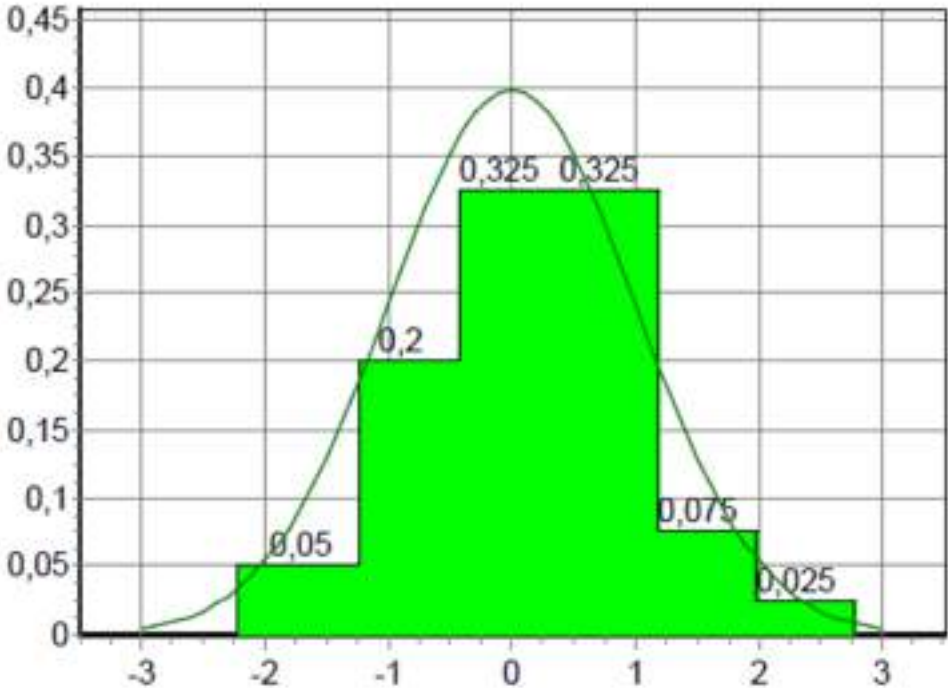
Valor Unit = (+55,7992894-12,00574094 * ln (Área Total))+12,28825507 * Padrão Acabamento
+1,070236968E-05 * local²+21,90927091 * ln (Data do Evento)+8,73292424 * Origem Informação
+12,27855494 * ln (SANITÁRIOS)+1,925985502 * QUANT. ELEVADOR)²

OBSERVAÇÕES

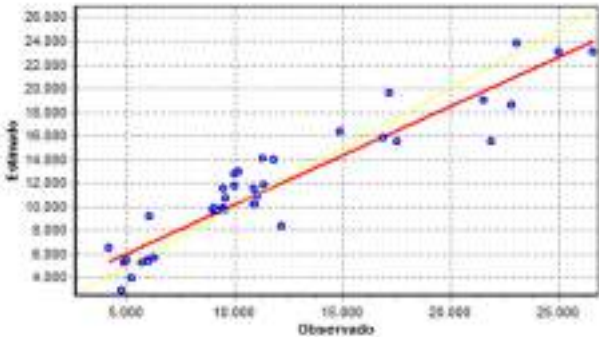
- Número de dados da amostra: 40 (sendo 19 dados de transação (negociados) e 21 dados ofertados).
- Na avaliação do imóvel foram analisados itens como: Metragem privativa, origem da informação (oferta ou venda), data de ocorrência desta análise no mercado imobiliário, índice fiscal da região, padrão de acabamento, quantidade sanitários e quantidade de elevadores.
- Para a avaliação, foi utilizada a documentação disponibilizada pelo cliente.

Relatório Regressão Linear

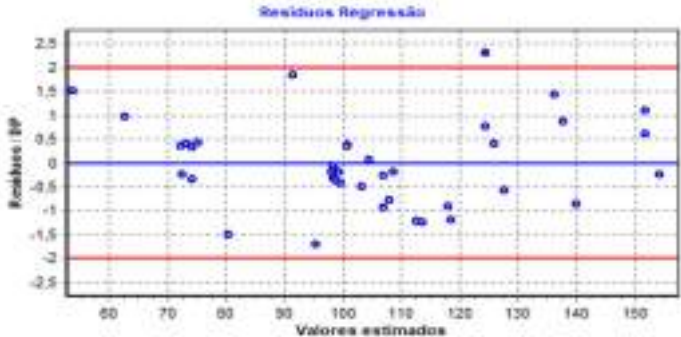
Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida



Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



Valor: R\$ 68.009.690,38
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
MONTES CLAROS DE GOIAS - VARA CIVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 28/03/2025 16:39:39

MATRÍCULA DO IMÓVEL

PREFEITURA DE GOIANIA
SECRETARIA DE FINANÇAS

D.U.A.M. - DOCUMENTO UNICO
DE ARRECADACAO MUNICIPAL

CONTRIBUENTE PRISCILLA MACEDO FERREIRA		PAGAR VIA PIX	
INSCRIÇÃO CADASTRAL 206.099.1000.0587		QR CODE	
ENDEREÇO AV PL3 SL.404 PAV.4 QD. H4 LT. 01/03 LOT PARK LOZANDES			
TRIBUTO 1023 - IMPOSTO PREDIAL URBANO IPTU			
REFERÊNCIA 05/2023	VENCIMENTO 20/04/2023	EXERCÍCIO 2023	PARCELA ÚNICA
EMISSÃO 14/04/2023			
INFORMAÇÕES ÁREA TERRENO: 8.316,79 IMPOSTO : 636,75 ÁREA EDIFÍCIO: 63,00 FRACAO SUBL.: 8,00070 ALÍQUOTA : 0,00750 COTIP : 0,00 TIPO IMPOSTO: PREDIAL VALOR VENAL : 177.811,79			
VALIDADE 20/04/2023	QUANTIDADE DE UFIR *****	VALOR A RECOLHER ***** 636,75	TAXA DE EXPEDIENTE ***** 0,00
MULTA ***** 0,00	JUROS ***** 0,00	DESCONTOS ***** 83,67	TOTAL A PAGAR ***** 573,08
MENSAGENS			
VIA CONTRIBUENTE: 8884000005-8 73080161209-4 22023042001-7 61024967100-6 14/04/23-WEB			

INFORMAÇÕES PARA USO EM PROCESSOR	
CONTRIB. : PRISCILLA MACEDO FERREIRA	
INSCRIÇÃO: 206.099.1000.0587	
RUBRICA : 1023	ANO : 2023 PARCELA : ÚNICA
ESPECIFICAÇÃO: IMPOSTO PREDIAL URBANO IPTU	
TOTAL A PAGAR: 573,08	
***** 1 VIA DO DOCUMENTO *****	
MUNICÍPIO UNICO DE PROCESSAMENTO DUAM: 23042001610249671	
ENTRADA NO SISTEMA EM 14/04/2023 AS 09:16	

VIA CONTRIBUENTE: 8884000005-8 73080161209-4 22023042001-7 61024967100-6 14/04/23-WEB

contar aqui

contar aqui

8884000005-8 73080161209-4 22023042001-7 61024967100-6

PREFEITURA DE GOIANIA
SECRETARIA DE FINANÇAS

D.U.A.M. - DOCUMENTO UNICO
DE ARRECADACAO MUNICIPAL

CONTRIBUENTE PRISCILLA MACEDO FERREIRA			
INSCRIÇÃO CADASTRAL 206.099.1000.0587	RUBRICA 1023	EXERCÍCIO 2023	PARCELA ÚNICA
VALIDADE 20/04/2023	VENCIMENTO 20/04/2023	QUANTIDADE DE UFIR *****	TOTAL A PAGAR ***** 573,08
VIA			

14/04/23-WEB

*Entrou
57104*

Scanned with CamScanner

Valor: R\$ 68.009.690,38
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
MONTES CLAROS DE GOIAS - VARA CÍVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 28/07/2025 16:39:39



OS 10170.02 (SALA COMERCIAL)

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Valor: R\$ 68.009.690,38
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
MONTES CLAROS DE GOIAS - VARA CIVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 28/07/2025 16:39:39



OS 10170.02 (SALA COMERCIAL)



Valor: R\$ 68.009.690,38
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
MONTES CLAROS DE GOIAS - VARA CÍVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 28/07/2025 16:39:39



OS 10170.02 (SALA COMERCIAL)



Valor: R\$ 68.009.690,38
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
MONTES CLAROS DE GOIAS - VARA CIVEL
Usuário: Wesley Santos Alves - Data: 28/07/2025 16:39:39