

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE	: ETERNIT S/A.
PROPRIETÁRIO	: ETERNIT S/A.
LOCAL DO IMÓVEL	: RODOVIA BR 060, KM 66 BAIRRO : CHÁCARAS ANHANGUERA MUNICÍPIO : GOIÂNIA ESTADO : GOIÁS
TIPO DO IMÓVEL	: CLUBE
FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	: DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO FORÇADA
NR. DO LAUDO	: I-17.098A - P/ 13.084/2/18
DATA BASE	: 29 DE JUNHO DE 2018.

ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO	
1. OBJETIVO	03/46
2. DOCUMENTAÇÃO	03/46
3. NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	04/46
4. NOTA	04/46
II. VISTORIA	
1. CONTEXTO GERAL	05/46
2. DESCRIÇÃO DO TERRENO	08/46
3. DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES	09/46
III. AVALIAÇÃO	
1. VALOR DO TERRENO PARA MERCADO	15/46
2. VALOR DAS CONSTRUÇÕES PARA MERCADO	16/46
3. RESUMO DE VALORES	17/46
IV. METODOLOGIA	
1. TERRENO	18/46
2. CONSTRUÇÃO	18/46
V. CRITÉRIO	
1. VALOR DE MERCADO	19/46
2. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	19/46
VI. TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS - FATORES UTILIZADOS	20/46
VII. ENCERRAMENTO	
1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA MERCADO	24/46
2. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	24/46
VIII. FOTOGRAFIAS	25/46
IX. LOCALIZAÇÃO	35/46
X. FICHAS DE PESQUISA	38/46
XI. ANEXO - PLANILHAS DE CÁLCULOS / 04 PÁGINAS	45/46
XII. DOCUMENTAÇÃO / 03 PÁGINAS	46/46

I. INTRODUÇÃO

Em atenção à solicitação de **ETERNIT S/A.** e nos termos de nossa proposta, reportamos a análise e as conclusões do estudo relativo à propriedade em referência.

1. OBJETIVO

Visa o presente Laudo a Determinação dos Valores de Mercado e Liquidação Forçada de um Clube.

2. DOCUMENTAÇÃO

A documentação fornecida pelo solicitante para a elaboração deste Laudo de Avaliação compreende: Certidão da Matrícula n.º 6.397, lavrada pelo Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia, com última averbação em 29 de março de 2004 e Guia do IPTU 2018, tendo sido realizadas medições de campo para complementação.

Recebemos fragmentos de três matrículas (só a primeira e última folhas), portanto, não há como checar se houve desmembramento ou remembramento. Assim sendo, vamos ignorar as Matrículas 6.398 (uma área de 1 alqueire = 48.400,00 m²) e 6.881 (uma área de 11.795,00 m²), uma vez que não conseguimos identifica-las no local.

Consideraremos somente a Matrícula 6.397, que se refere à área de 9 alqueires e 46 litros, os quais convertidos dão 463.430,00 m², que é a área encontrada no IPTU.

Verificamos também que o imóvel foi cortado por uma nova rodovia e perdeu uma faixa para a duplicação da Rodovia BR 060, restando duas áreas, as quais estimamos através de medição no programa Google Earth. Traçamos os polígonos observando a linha que imaginamos ser as das cercas e muros que envolvem as propriedades remanescentes.

Abaixo as áreas que supomos serem as remanescentes:



Área da Indústria:	~160.000,00 m ²
Área da Associação:	~250.000,00 m ²
<u>Área Desapropriada (Rodovias):</u>	<u>~53.430,00 m²</u>
Área da Matrícula 6.397:	463.430,00 m ²

3. NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

Este trabalho obedece às diretrizes e critérios estabelecidos pelas **NBR 14.653-1/01 e 14.653-2/11 da ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

4. NOTA

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

II. VISTORIA

1. CONTEXTO GERAL

1.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se à **Rodovia BR 060**, Km 66, esquina com a Via Anel Viário e com a Rua Francisco Alves Fortes, com frente suplementar para as Ruas SP-2 e SP-4, Bairro Chácaras Anhanguera, Município e Comarca de Goiânia, Estado de Goiás

Está posicionado na quadra delimitada pelos logradouros de situação.

Enquadra-se em Zona Industrial de acordo com a Lei de Zoneamento do Município de Goiânia.

1.2. CARACTERÍSTICAS DOS LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO

A **Rodovia BR 060** tem características de via principal, atendendo ao tráfego de interligação entre bairros e municípios.

Desenvolve-se em traçado retilíneo sobre perfil plano, é dotada de quatro pistas de rolamento pavimentadas em asfalto, com guias e sarjetas, mão direcional dupla, apresentando cerca de 50,00 metros de largura entre os alinhamentos confrontantes.

Possui canteiro central, acostamentos e pistas auxiliares em ambos os lados.

A **Via Anel Viário** tem características de via principal, atendendo ao tráfego de interligação entre bairros.

Desenvolve-se em traçado retilíneo sobre perfil plano, é dotada de duas pistas de rolamento pavimentadas em asfalto, com guias e sarjetas, mão direcional dupla, apresentando cerca de 35,00 metros de largura entre os alinhamentos confrontantes.

Possui canteiro central e acostamentos em ambos os lados.

FL.6/46

A **Rua Francisco Alves Fortes** tem características de via secundária, atendendo ao tráfego de âmbito local.

Desenvolve-se em traçado retilíneo sobre perfil plano, é dotada de uma pista de rolamento pavimentada em asfalto, com guias e sarjetas, mão direcional dupla, apresentando cerca de 7,00 metros de largura entre os alinhamentos confrontantes.

Possui iluminação pública à base de vapor de sódio.

A **Rua SP-2** tem características de via secundária, atendendo ao tráfego de âmbito local.

Desenvolve-se em traçado retilíneo sobre perfil plano, é dotada de uma pista de rolamento pavimentada em asfalto, com guias e sarjetas, mão direcional dupla, apresentando cerca de 9,00 metros de largura entre os alinhamentos confrontantes.

Possui iluminação pública à base de vapor de sódio.

A **Rua SP-4** tem características de via secundária, atendendo ao tráfego de âmbito local.

Desenvolve-se em traçado retilíneo sobre perfil plano, é dotada de uma pista de rolamento pavimentada em asfalto, com guias e sarjetas, mão direcional dupla, apresentando cerca de 9,00 metros de largura entre os alinhamentos confrontantes.

Possui iluminação pública à base de vapor de sódio.

Destacamos que estas características referem-se ao trecho onde está posicionado o imóvel.

1.3. ACESSIBILIDADE/TRANSPORTES

Destaca-se como principal via de acesso à região a Rodovia BR 060.

Com referência ao transporte coletivo, constatamos a existência de algumas linhas regulares de ônibus municipais e intermunicipais, trafegando pela mencionada via, proporcionando ligação a diversas regiões e ao centro da cidade.

1.4. TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A região possui ocupação heterogênea caracterizada por residências do tipo unifamiliar com predominância horizontal, indústrias e por estabelecimentos comerciais tais como: postos de combustíveis, hotéis, com densidade de edificação baixa e nível econômico médio.

1.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido por todos os melhoramentos públicos existentes na cidade: redes de água domiciliar, energia elétrica (luz e força), telefone, iluminação pública, captação de esgotos e águas pluviais, guias e sarjetas, serviços postais, coleta de lixo, limpeza e conservação viária.

2. DESCRIÇÃO DO TERRENO

2.1. DETALHAMENTO DO TERRENO

De acordo com vistoria realizada "in loco" e documentação fornecida pelo solicitante, o terreno avaliando apresenta as seguintes características :

. Área Total	: 250.000,00 m ²
. Configuração	: irregular
. Topografia	: plana
. Solo	: seco

Nota : A área citada foi obtida da cópia dos seguintes documentos (**veja o Item 2 - Documentação**):

- 1 - Certidão da Matrícula n.º 6.397, lavrada pelo Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia, com última averbação em 29 de março de 2004;
- 2 - Guia do IPTU 2018.

3. DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

Sobre o terreno descrito e caracterizado encontram-se edificadas diversas construções integrantes de um clube, que serão descritas separadamente de acordo com os padrões e/ou utilização:

CONSTRUÇÃO N.º 01 : PORTARIA

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria, fachada revestida de massa fina pintada e cobertura de telhas de fibrocimento tipo kalhetão, sobre estrutura de concreto em uma água.

Revestimentos Básicos Internos :

- | | | |
|-----------|---|--------------------|
| Forro | : | não tem |
| Paredes | : | massa fina pintada |
| Piso | : | cerâmico |
| Caixilhos | : | ferro |
| Portas | : | ferro |
-
- **Estado de Conservação** : C : regular
 - **Idade Real Estimada** : 20 anos
 - **Pé Direito** : 2,80 m
 - **Área Construída** : 15,00 m²
 - **Vida Útil Remanescente** : 30 anos

CONSTRUÇÃO N.º 02 : GRÊMIO

Construção com dois pavimentos, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria, fachada revestida de massa fina pintada e cobertura de telhas de fibrocimento tipo kalhetão, sobre estrutura de concreto em duas águas.

Dependências / Revestimentos Básicos Internos :

Pavimento Térreo: Sanitários, Churrasqueira, Salas, Salão de Festas, Cantina;
Pavimento Inferior: Vestiários:

Forro	: sem forro, laje
Paredes	: massa fina pintada, cerâmica
Piso	: cerâmico
Caixilhos	: alumínio
Portas	: alumínio, madeira

- **Estado de Conservação** : C : regular
- **Idade Real Estimada** : 20 anos
- **Pé Direito** : 2,80 m
- **Área Construída** : 1.200,00 m²
- **Vida Útil Remanescente** : 30 anos

CONSTRUÇÃO N.º 03 : CHURRASQUEIRA

Consta uma cobertura de telhas de fibrocimento tipo ondulada, sobre estrutura metálica em duas águas, com fechamento parcial em alvenaria revestida de massa fina pintada, com piso cimentado.

- **Estado de Conservação** : C : regular
- **Idade Real Estimada** : 20 anos
- **Pé Direito** : 3,00 m
- **Área Construída** : 135,00 m²
- **Vida Útil Remanescente** : 30 anos

CONSTRUÇÃO N.º 04 : QUIOSQUE

Constam duas coberturas de telhas de fibrocimento tipo ondulada, sobre estrutura metálica, uma em uma água, outra em formato octogonal.

- **Estado de Conservação** : C : regular
- **Idade Real Estimada** : 05 anos
- **Pé Direito** : 3,00 m
- **Área Construída** : 100,00 m²
- **Vida Útil Remanescente** : 45 anos

CONSTRUÇÃO N.º 05 : VESTIÁRIO

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria, fachada revestida de massa fina pintada e cobertura de telhas de fibrocimento tipo kalhetão, sobre estrutura metálica em duas águas.

Dependências / Revestimentos Básicos Internos :

Vestiários, Varanda:

- Forro : não tem
- Paredes : massa fina pintada, cerâmica
- Piso : cerâmico
- Caixilhos : ferro
- Portas : ferro

- **Estado de Conservação** : C : regular
- **Idade Real Estimada** : 20 anos
- **Pé Direito** : 3,00 m
- **Área Construída** : 200,00 m²
- **Vida Útil Remanescente** : 30 anos

CONSTRUÇÃO N.º 06 : CASA DO CASEIRO

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria, fachada revestida de massa fina pintada e cobertura de telhas de fibrocimento tipo ondulada, sobre estrutura de madeira em várias águas.

Dependências / Revestimentos Básicos Internos :

Sala, Quartos, Cozinha e Sanitário:

- | | | |
|-----------|---|--------------------|
| Forro | : | não tem |
| Paredes | : | massa fina pintada |
| Piso | : | cerâmico |
| Caixilhos | : | ferro |
| Portas | : | ferro, madeira |
-
- **Estado de Conservação** : C : regular
 - **Idade Real Estimada** : 20 anos
 - **Pé Direito** : 2,80 m
 - **Área Construída** : 150,00 m²
 - **Vida Útil Remanescente** : 30 anos

CONSTRUÇÃO N.º 07 : PLAY GROUND

Consta uma quadra de areia, com brinquedos infantis, cercada com alambrado em tela galvanizada, sobre estrutura metálica.

- **Estado de Conservação** : C : regular
- **Idade Real Estimada** : 20 anos
- **Área** : 300,00 m²
- **Vida Útil Remanescente** : 30 anos

CONSTRUÇÃO N.º 08 : QUADRA

Consta uma quadra de areia, cercada com alambrado em tela galvanizada, sobre estrutura metálica.

- **Estado de Conservação** : C : regular
- **Idade Real Estimada** : 20 anos
- **Área** : 500,00 m²
- **Vida Útil Remanescente** : 30 anos

CONSTRUÇÃO N.º 09 : CAMPOS DE FUTEBOL

Constam quatro campos de futebol gramados (dois soçaites).

- **Estado de Conservação** : C : regular
- **Idade Real Estimada** : 20 anos
- **Área** : 16.000,00 m²
- **Vida Útil Remanescente** : 30 anos

CONSTRUÇÃO N.º 10 : MUROS

Parte do fechamento das divisas do terreno, é constituído de muro de blocos de concreto, com altura aproximada de 3,00 metros.

- **Estado de Conservação** : C : regular
- **Idade Real Estimada** : 20 anos
- **Extensão** : 1.500,00 m
- **Vida Útil Remanescente** : 30 anos

CONSTRUÇÃO N.º 11 : CERCAS

Parte do fechamento das divisas do terreno, é constituído de cerca de tela de arame galvanizado eletrosoldada e arame farpado com 2 fios na parte superior e mourões de concreto com espaçamento de 3,00 metros, com altura (aproximada) de 2,50 metros.

- **Estado de Conservação** : C : regular
- **Idade Real Estimada** : 20 anos
- **Extensão** : 600,00 m
- **Vida Útil Remanescente** : 30 anos

Nota : As áreas citadas foram estimadas através do programa Google Earth®.

III. AVALIAÇÃO

1. VALOR DO TERRENO PARA MERCADO

Para a determinação do valor unitário básico de mercado do terreno avaliando, procedemos um levantamento junto ao mercado imobiliário local e pessoas afins, comparando-se este com outros semelhantes, em oferta ou transacionados, tomando-se o cuidado de considerar as características específicas do imóvel em questão.

Após análise e pesquisa de valores devidamente homogeneizada para o local em estudo e eliminando-se as fontes discrepantes, aferimos o seguinte valor para pagamento à vista:

. Valor Unitário Básico	: R\$ 326,95 /m ²
. Área do Terreno	: 250.000,00 m ²
. Valor do Terreno para Mercado	: R\$ 81.737.610,00

2. VALOR DAS CONSTRUÇÕES PARA MERCADO

Para a determinação do valor das edificações consideramos os materiais empregados, padrão construtivo e suas características específicas.

ITEM	DESCRIÇÃO	IDADE REAL ESTIMADA	VIDA UTIL	VIDA UTIL REMANESCENTE	ÁREA (m ²)	VALOR UNIT. NOVO R\$/m ² (R\$N)	IDADE % DA VIDA	ESTADO EDIFICAÇÃO	COEF. DE DEPRECIÇÃO	VALOR UNIT. DEPRECIADO R\$/m ²	VALOR TOTAL R\$
1	Portaria	20	50	30	15,00	961,57	40%	C	0,701	674,06	10.110,89
2	Grémio	20	50	30	1.200,00	961,57	40%	C	0,701	674,06	808.871,34
3	Churrasqueira	20	50	30	135,00	221,90	40%	C	0,701	155,55	20.999,54
4	Quiosque	5	50	45	100,00	303,26	10%	C	0,921	279,37	27.936,67
5	Vestiário	20	50	30	200,00	1.486,73	40%	C	0,701	1.042,20	208.439,92
6	Casa do Caseiro	20	50	30	150,00	895,00	40%	C	0,701	627,39	94.109,07
7	Play Ground	20	50	30	300,00	14,79	40%	C	0,701	10,37	3.111,04
8	Quadra	20	50	30	500,00	14,79	40%	C	0,701	10,37	5.185,07
9	Campos de Futebol	20	50	30	16.000,00	13,56	40%	C	0,701	9,51	152.095,47
10	Muros	20	50	30	1.500,00	364,90	40%	C	0,701	255,80	383.695,38
11	Cercas	20	50	30	600,00	55,48	40%	C	0,701	38,89	23.332,83
ÁREA TOTAL COBERTA					1.800,00	m²					R\$ 1.737.890,00

3. RESUMO DE VALORES

3.1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA MERCADO

O Valor para Mercado do imóvel foi obtido com a somatória dos valores do terreno e das edificações.

. Valor do Terreno para Mercado	: R\$ 81.737.610,00
. Valor das Construções para Mercado	: R\$ 1.737.890,00
. Valor do Imóvel para Mercado	: R\$ 83.475.500,00
. Valor Total do Imóvel para Mercado	: R\$ 83.476.000,00

3.2. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O Valor de Liquidação Forçada do imóvel foi aferido no mercado imobiliário local, através de um fator de ajuste correspondente ao imóvel como um todo, levando-se em conta a situação geral do imóvel em relação à região onde está inserido e a atual situação econômica, visando maior liquidez.

Considerando as tendências da região e o mercado local, verificamos que o imóvel avaliando apresenta características construtivas específicas fazendo com que sua comercialização se torne restrita, com um tempo médio de comercialização de aproximadamente 24 meses. Portanto, para criarmos condições de liquidação em tempo mais curto, será necessário aplicarmos um deságio sobre o valor de mercado que tenha equivalência ao tempo esperado.

R\$ (Valor Total do Imóvel de Liquidação Forçada) : Valor Mercado / Deságio

Onde:

DESÁGIO : $(1+i)^n$

i: taxa de juros mensal = 2,220% (média de índices)

n: número de meses = 24 meses

R\$ (Valor do Imóvel de Liquidação Forçada) : R\$ 83.475.500,00 * $(1 / (1+0,02220))^{24}$

R\$ (Valor do Imóvel de Liquidação Forçada) : R\$ 83.475.500,00 * 0,5904

R\$ (Valor do Imóvel de Liquidação Forçada) : R\$ 49.283.100,00

R\$ (Valor Total do Imóvel de Liquidação Forçada) : R\$ 49.283.000,00

IV. METODOLOGIA

Adotamos em nosso Laudo os métodos definidos pelas NBR 14.653-1/01 e 14.653-2/11 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e/ou segundo as Normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

1. TERRENO

Para atender aos objetivos mencionados o trabalho foi assim estruturado :

PESQUISA DE MERCADO :

Para a determinação do valor, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando e a disponibilidade de dados seguros, optamos pela utilização do "Método Evolutivo" que envolve pesquisas a respeito do mercado imobiliário, onde selecionamos ofertas e vendas do mesmo segmento e significativamente semelhantes na região do imóvel.

PESQUISA DIRIGIDA :

Foram realizadas consultas específicas junto a corretores de imóveis que operam na região do imóvel, cujas opiniões e comentários foram extremamente úteis para embasar as conclusões deste trabalho.

2. CONSTRUÇÃO

O valor das construções foi obtido através do Método do Custo de Reedição, ponderando os valores unitários básicos para Maio/2018 e múltiplos dos custos unitários das edificações habitacionais, da tabela elaborada e divulgada mensalmente pelo Sindicato da Indústria de Construção Civil no Estado de Goiás, sendo levado em consideração, depreciação das construções em função da idade real estimada, estado de conservação e de ordem funcional.

V. CRITÉRIO

Para a presente avaliação estabelecemos os critérios de Valores de Mercado e Liquidação Forçada, assim definidos :

1. VALOR DE MERCADO

É a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

2. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

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

VI. TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS - FATORES UTILIZADOS

VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global pela respectiva área do comparativo.

FATOR OFERTA: adotar-se-á um fator de redução de 20% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento.

TRANSPOSIÇÃO: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que segue adiante (índices acumulativos e multiplicativos), devidamente aferidos para o local avaliando.

O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que o terreno ou localização contribui na composição do valor final do imóvel.

A expressão algébrica que permite calcular o fator é a seguinte:

$$Ft = 1 + [(Ila - Ilc) / Ilc] \times Pt$$

Onde:

- Ft = Fator de transposição
- Ila = Índice local da unidade avalianda
- Ilc = Índice local da unidade comparativa
- Pt = Parcela com que proporcionalmente a localização contribui no valor do imóvel

UTILIZAMOS A SEGUINTE ESCALA DE VALORES

1. ÍNDICES ACUMULATIVOS (SOMA = 100)

A. TRAFEGABILIDADE = 20

B. PAVIMENTAÇÃO

- Asfalto = 17
- Paralelepípedo = 16
- Cascalho ou pedra = 8
- Terra batida = 5

C. TRANSPORTE COLETIVO

Até 100 m	=	15
De 100 a 300 m	=	10
De 300 a 500 m	=	5
Acima de 500 m	=	0

D. LUZ DOMICILIAR = 13**E. ÁGUA** = 11**F. LUZ PÚBLICA** = 7**G. LARGURA DA RUA**

Mais de 20 m	=	5
De 10 a 20 m	=	3
Até 10 m	=	1
Praças	=	5

H. GUIAS E SARJETAS = 5**I. ESGOTO** = 4**J. TELEFONE** = 2**L. GÁS** = 1**2. ÍNDICES MULTIPLICATIVOS****A. DENSIDADE DE EDIFICAÇÃO**

De 100% à 70%	=	1,00
De 70% à 40%	=	0,95
Abaixo de 40%	=	0,90

B. NÍVEL ECONÔMICO

Classe Alta	=	1,50 à 2,00
Classe Média/Alta	=	1,25 à 1,50
Classe Média	=	1,00 à 1,25
Classe Média/Baixa	=	0,85 à 1,00
Classe Popular	=	0,70 à 0,85

C. FATOR COMERCIAL

Alto	= 1,00
Médio/Alto	= 0,85
Médio	= 0,70
Médio/Baixo	= 0,60
Baixo	= 0,50

FATOR GRANDEZA DE ÁREA :

Pôde-se observar junto ao mercado imobiliário, que de um modo geral, à medida que aumentam as áreas em negócio, e conseqüentemente o volume de dinheiro da comercialização, diminuem proporcionalmente, os valores unitários das transações em ofertas, e, além disso, é muito comum na grande maioria dos casos, representando uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações.

Desta forma, é necessária a aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude do mercado imobiliário, denominada no presente estudo como Fator Grandeza de Área.

Para a determinação deste fator, utilizou-se as seguintes equações, conforme prescrito na publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fa = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})}{(\text{área de elemento avaliando})}^{1/4} = \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

$$Fa = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})}{(\text{área de elemento avaliando})}^{1/8} = \text{quando a diferença for superior a 30\%}$$

FL.23/46

FÓRMULA DE HOMOGENEIZAÇÃO: com o objetivo de facilitar os cálculos através da programação, plotamos os fatores retro indicados na expressão matemática genérica que segue:

$$V = (PC / S) \times Fo \times [(Fta / Ftc) + (Fga / Fgc) - \text{número de fatores} + 1]$$

ONDE:

V = Valor comparativo

Pc = Preço de compra

Fo = Fator oferta

S = Área do elemento comparativo

Ft = Fator transposição (elemento avaliando e comparativo)

Fg = Fator grandeza de área (elemento avaliando e comparativo)

TRATAMENTO ESTATÍSTICO: a análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média (limite fixado pelas "Normas"), descartando-se os elementos discordantes.

VII. ENCERRAMENTO

1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA MERCADO

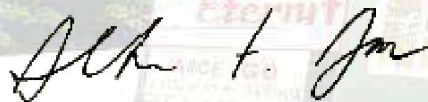
De acordo com o anteriormente exposto e anexos, o imóvel de propriedade de **ETERNIT S/A.**, situado na Rodovia BR 060, Km 66, esquina com a Via Anel Viário e com a Rua Francisco Alves Fortes, com frente suplementar para as Ruas SP-2 e SP-4, Bairro Chácaras Anhanguera, Município de Goiânia, Estado de Goiás, com área de 250.000,00 m² de terreno e área de 1.800,00 m² de construção, é por nós avaliado para Valor de Mercado em R\$ 83.476.000,00 (Oitenta e três milhões, quatrocentos e setenta e seis mil Reais), considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado e a finalidade específica para qual foi destinada esta avaliação.

2. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

De acordo com o anteriormente exposto e anexos, o imóvel de propriedade de **ETERNIT S/A.**, situado na Rodovia BR 060, Km 66, esquina com a Via Anel Viário e com a Rua Francisco Alves Fortes, com frente suplementar para as Ruas SP-2 e SP-4, Bairro Chácaras Anhanguera, Município de Goiânia, Estado de Goiás, com área de 250.000,00 m² de terreno e área de 1.800,00 m² de construção, é por nós avaliado para Valor de Liquidação Forçada em R\$ 49.283.000,00 (Quarenta e nove milhões, duzentos e oitenta e três mil Reais), considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado e a finalidade específica para qual foi destinada esta avaliação.

São Paulo, 29 de Junho de 2018.

APPRAISAL
AVALIAÇÕES E ENGENHARIA LTDA.
CREA - SP 324322



ILTON FERNANDES RUIC
DIRETOR RESPONSÁVEL - CREA-SP. 51818



FL.25/46

VIII. FOTOGRAFIAS

FL.26/46



RODOVIA BR 060

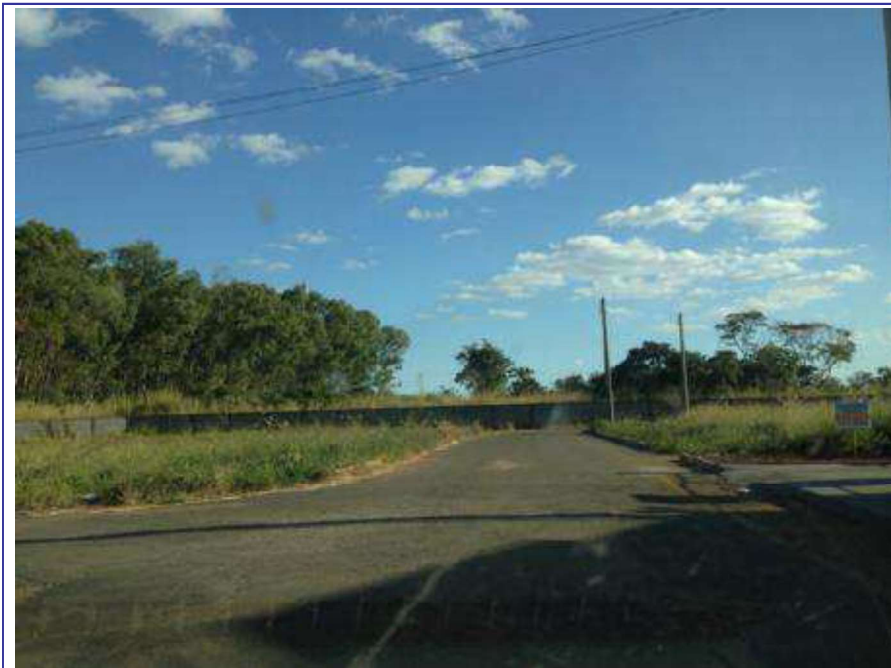


VIA ANEL VIÁRIO

FL.27/46



RUA FRANCISCO ALVES FORTE

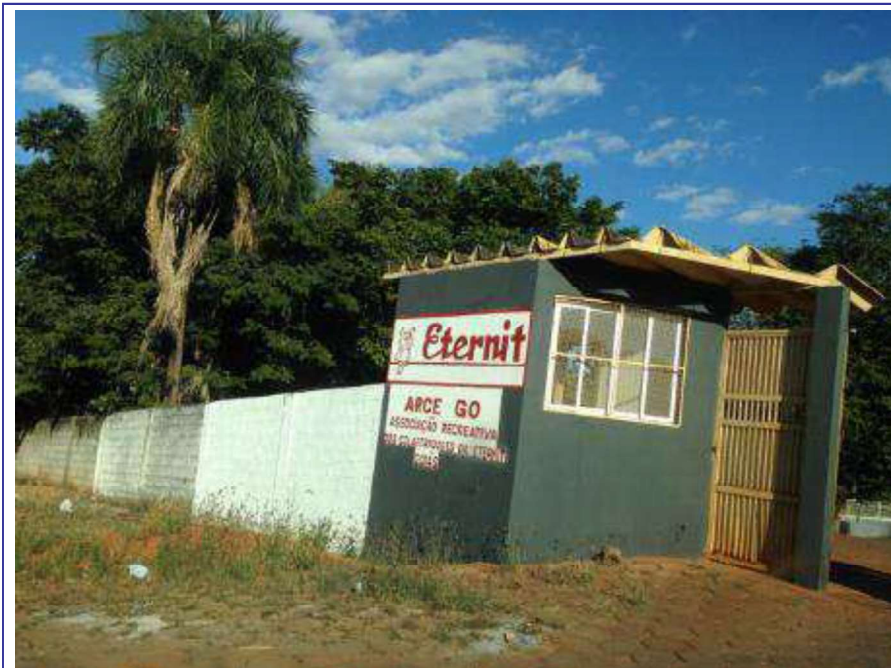


RUA SP-2

FL.28/46



RU SP-4



ENTRADA

FL.29/46



PORTARIA



GRÊMIO

FL.30/46



GRÊMIO



GRÊMIO

FL.31/46

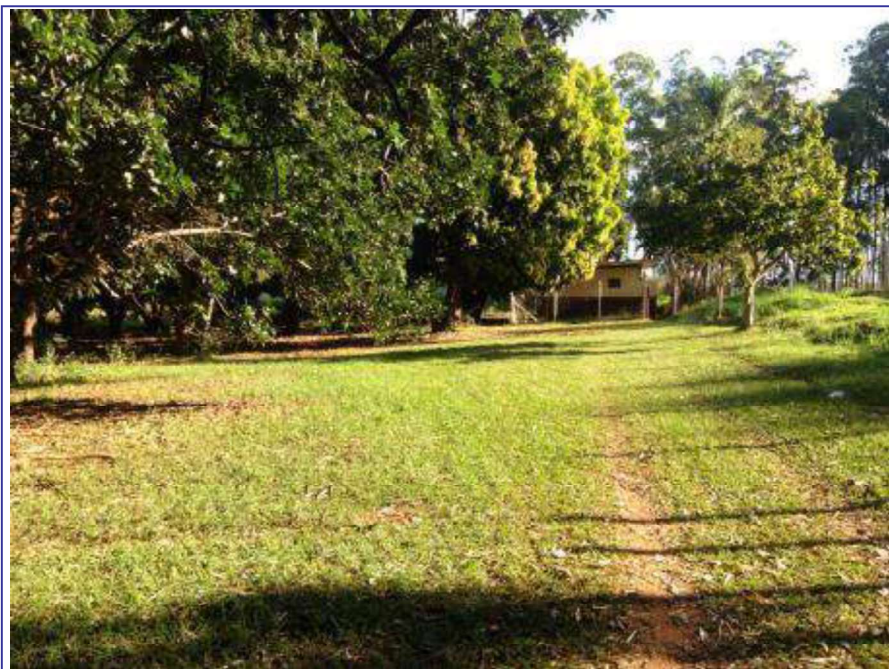


CHURRASQUEIRA



QUIOSQUE

FL.32/46



VESTIÁRIO



QUADRA

FL.33/46



QUIOSQUE, COM O PLAY GROUND AO FUNDO



CAMPOS DE FUTEBOL

FL.34/46



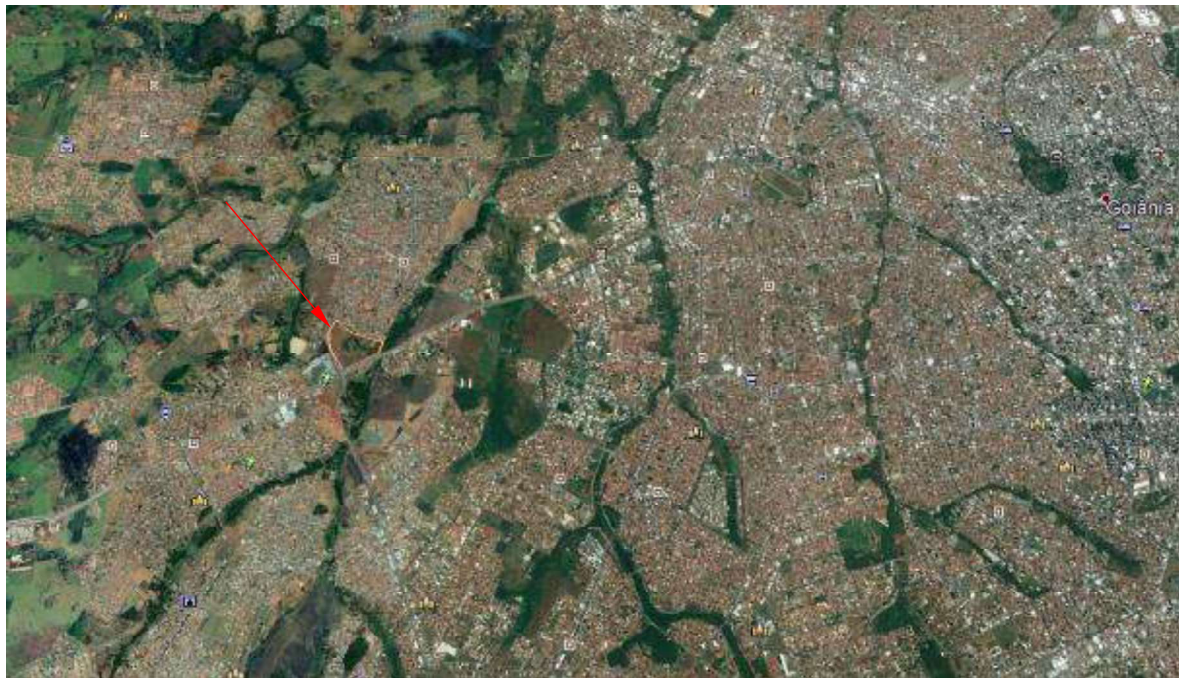
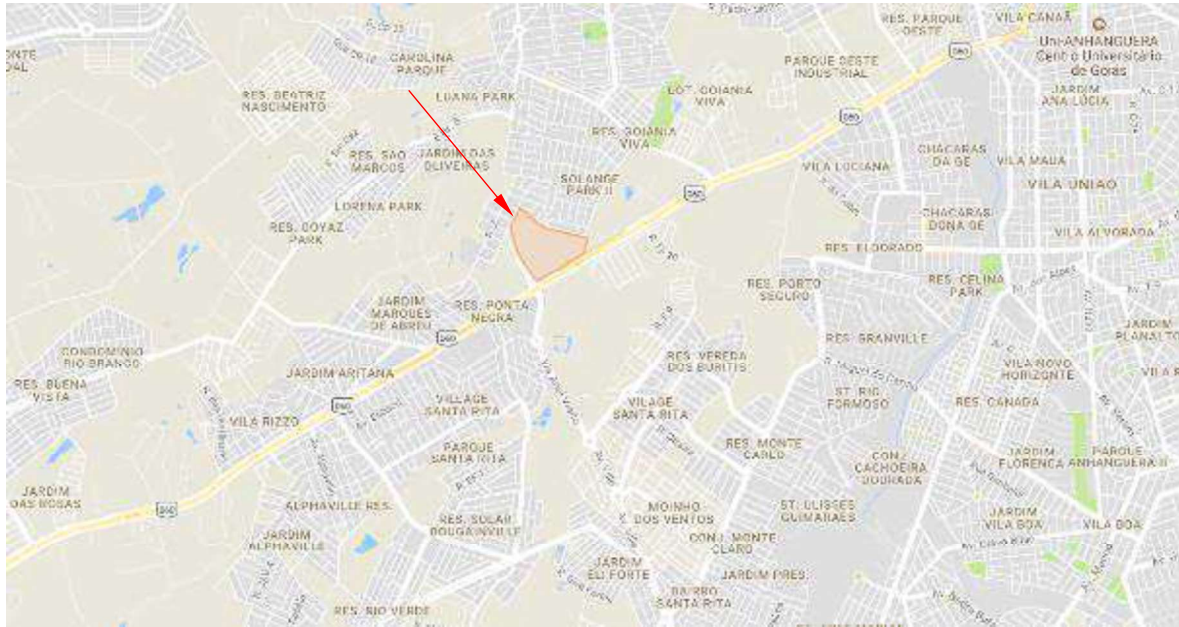
CAMPO DE FUTEBOL



CAMPO DE FUTEBOL

FL.35/46

IX. LOCALIZAÇÃO





Av. Brigadeiro Luís Antônio, 487 - 7º andar - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP 01317-909 - Fones: (11) 3168-8033 / 3111-3780
Site: www.appraisal.com.br - e-mail: appraisal@appraisal.com.br

FL.38/46

X. FICHAS DE PESQUISA

FICHA DE PESQUISA DE TERRENO NR 01

.Estado	: Goiás
.Município	: Goiânia
.Bairro	: Setor Parque Santa Rita
.Endereço	: Rodovia BR 060 / Via Anel Viário
.Índice Adotado	: 100,00
.Área Total	: 62.348,00 m ²
.Melhoramentos	: Água, Luz, Força e Pavimentação
.Topografia	: Plano, em frente a Eternit
.Observação	: Terreno livre
.Oferta	: R\$ 34.300.000,00
.Informante	: Futura Soluções Imobiliárias - Sr. Cássio http://www.futturaimoveis.com.br - (62) 3092-4050 / 98408-8162
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	: Junho / 2018
$\text{R\$ } 34.300.000,00 \times 0,80 / 62.348,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 440,11 / \text{m}^2$	
Pesquisador	: W.F.B.

FICHA DE PESQUISA DE TERRENO NR 02

.Estado	: Goiás
.Município	: Goiânia
.Bairro	: Setor Parque Santa Rita
.Endereço	: Via Anel Viário
.Índice Adotado	: 100,00
.Área Total	: 61.000,00 m ²
.Melhoramentos	: Água, Luz, Força, Guias, Sarjetas e Pavimentação
.Topografia	: Plana
.Observação	: Terreno livre
.Oferta	: R\$ 30.500.000,00
.Informante	: Futura Soluções Imobiliárias - Sr. Cássio http://www.futuraimoveis.com.br/ - (62) 3092-4050 / 98408-8162
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	: Junho / 2018
$\text{R\$ } 30.500.000,00 \times 0,80 / 61.000,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 400,00 / \text{m}^2$	
Pesquisador	: W.F.B.

FICHA DE PESQUISA DE TERRENO NR 03

.Estado	: Goiás
.Município	: Goiânia
.Bairro	: Setor Parque Santa Rita
.Endereço	: Via Anel Viário
.Índice Adotado	: 100,00
.Área Total	: 3.395,00 m ²
.Melhoramentos	: Água, Luz, Força, Guias, Sarjetas e Pavimentação
.Topografia	: Plana
.Observação	: Terreno livre
.Oferta	: R\$ 2.750.000,00
.Informante	: Cristal Imóveis - Sr. Geraldo http://www.cristalimoveis.com.br - (62) 3285-6000
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	: Junho / 2018
$\text{R\$ } 2.750.000,00 \times 0,80 / 3.395,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 648,01 / \text{m}^2$	
Pesquisador	: W.F.B.

FICHA DE PESQUISA DE TERRENO NR 04

.Estado	: Goiás
.Município	: Goiânia
.Bairro	: Parque Maracanã
.Endereço	: Rodovia GO 070 - Chácaras 03, 04, 05, 52, 53 e 54
.Índice Adotado	: 80,00
.Área Total	: 12.000,00 m ²
.Melhoramentos	: Água, Luz, Força, Guias, Sarjetas e Pavimentação
.Topografia	: Plana
.Observação	: Terreno livre, ao lado do Auto Posto Maracanã
.Oferta	: R\$ 4.500.000,00
.Informante	: Cristal Imóveis - Sr. Geraldo http://www.cristalimoveis.com.br - (62) 3285-6000
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	: Junho / 2018
$\text{R\$ } 4.500.000,00 \times 0,80 / 12.000,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 300,00 / \text{m}^2$	
Pesquisador	: W.F.B.

FICHA DE PESQUISA DE TERRENO NR 05

.Estado	: Goiás
.Município	: Goiânia
.Bairro	: Granja Cruzeiro do Sul
.Endereço	: Avenida Perimetral Norte
.Índice Adotado	: 80,00
.Área Total	: 17.125,00 m ²
.Melhoramentos	: Água, Luz, Força, Guias, Sarjetas e Pavimentação
.Topografia	: Plana
.Observação	: Terreno livre, próximo a Infinity Hall e Posto Gato Preto
.Oferta	: R\$ 6.000.000,00
.Informante	: Prime Imóveis - Sr. Breno Marletta (Código BM238) www.primeimoveisgo.com - (62) 3091-4110
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	: Junho / 2018
$\text{R\$ } 6.000.000,00 \times 0,80 / 17.125,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 280,29 / \text{m}^2$	
Pesquisador	: W.F.B.

FICHA DE PESQUISA DE TERRENO NR 06

.Estado	: Goiás
.Município	: Goiânia
.Bairro	: Jardim das Rosas
.Endereço	: Rodovia BR 060
.Índice Adotado	: 80,00
.Área Total	: 20.000,00 m ²
.Melhoramentos	: Água, Luz, Força, Guias, Sarjetas e Pavimentação
.Topografia	: Plana
.Observação	: Terreno livre, ao lado do pátio do Detran
.Oferta	: R\$ 8.400.000,00
.Informante	: Imobiliária Oliveira Borges (Código AR0026 GMO) http://www.oliveiraborques.com - (62) 3013-0707
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	: Junho / 2018
$\text{R\$ } 8.400.000,00 \times 0,80 / 20.000,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 336,00 / \text{m}^2$	
Pesquisador	: W.F.B.

FL.45/46

XI. ANEXO - PLANILHAS DE CÁLCULOS

FL.46/46

XII. DOCUMENTAÇÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE GOIÁS



COMARCA DA CAPITAL

Registro de Imóveis

da 1ª Circunscrição de Goiânia

Rua 14 nº 291 - esq. of Rua 03 - Setor Oeste - Fone/Fax: (62) 215-2551 - Goiânia - Goiás

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

O Bacharel Clenon de Barros Loyola Filho, Oficial do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia, Capital do Estado de Goiás, na forma da Lei, etc...

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da matrícula nº 6.397, foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art.19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art.41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original IMÓVEL: Uma Gleba de terras contendo a área de 09 alqueires e 46 litros, padrão goiano, situada nas Fazendas São José e Santa Rita, com as seguintes divisas e confrontações: "Começa no marco cravado na margem direita da Rodovia Goiânia-Guapó e com rumo de 37°45'NO, com a distância de 707,37m e segue pela cerca de arame do perímetro dividindo com propriedade da Empresa e com terras de Tarcílio Leite de Andrade, até o marco que faz divisa, com as terras de Nilo Bufaiçal, deste segue com o rumo 39°50'SO, acompanhando a cerca de arame, até o marco no canto da mesma cerca, com a distância de 749,15m, dividindo com Nilo Bufaiçal, segue o rumo de 60°36'NO, dividindo ainda com o rumo e seguindo pela cerca de arame, até o marco cravado na beira da mesma cerca de arame, com a distância de 78,19m; daí, segue com o rumo de 15°54'SE, dividindo com Abadio Egidio da Silva, Sucessor de Nelson Dieguez, até o marco cravado na beira da Rodovia Goiânia-Guapó, com distância de 307,68m, daí, segue pela estrada referida, até o ponto de partida na distância de 920,30m. PROPRIETÁRIA: INDUSTRIAS ETERNIT S/A, com sede em São Paulo/SP, CGC nº 61.092037/0001-81. TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº 57.720 neste Cartório. Dou fé. O Suboficial.

Av1-6.397 - Goiânia, 03 de Agosto de 1.976. Certifico que o imóvel acima matriculado, esta gravado com um ônus, referente a uma hipoteca inscrita no Lº 2-C, fls. 245/246, sob o nº 4.333, neste Cartório, em favor do Unibanco-Banco de Investimento do Brasil S/A. Dou fé. O Suboficial.

R2-6.397 - Goiânia, 03 de Agosto de 1.976. Por Escritura de Constituição de Hipoteca, lavrada no 24º Tabelião de São Paulo/SP, Lº nº 1910, fls. 01, em 29/07/76, a proprietária acima qualificada, deu o imóvel objeto desta matrícula, em 2º e especial hipoteca, em favor do Unibanco-Banco de Investimento do Brasil S/A, CGC nº 600400513/002, com sede no Rio de Janeiro/RJ, pela importância de Cr\$ 65.213.835,80, equivalentes à 421.823 UPC, a ser resgatado até 14/04/80, à taxa de juros de 8% ao ano. Demais condições, constam da Escritura. Dou fé. O Suboficial.

Av3-6.397 - Goiânia, 09 de Agosto de 1.976. Constante da escritura acima mencionada, o credor INIBANCO-BANCO DE INVESTIMENTO DO BRASIL S/A, CGC nº 600400513/002, com sede no Rio de Janeiro/RJ, caucionou ao BNH, todos os seus direitos decorrentes da hipoteca R2-6.397, retro. Dou fé. O Suboficial.

Av4-6.397 - Goiânia, 23 de Agosto de 1.979. Certifico que, a margem da inscrição mencionada na Av1 retro, foi feita a Av4, cancelando a hipoteca que onerava o imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. O Suboficial.

Av5-6.397 - Goiânia, 12 de Dezembro de 1.980. Certifico o cancelamento da

Folha: 01

Certifico que a fotocópia contém o documento apresentado (Dec. Lei nº 2.148)

Goiânia, 11 de ABR, 2004

18/Tab. Matrículas

ESCRITURANTES

Antônio de Costa R. Melo

Armando Batista de Souza

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE GOIÁS



COMARCA DA CAPITAL

Registro de Imóveis

da 1ª Circunscrição de Goiânia

Rua 14 nº 291 - esq. c/ Rua 03 - Setor Oeste - Fone/Fax: (62) 215-2551 - Goiânia - Goiás

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

Continuação...

Av13-6.397 - Goiânia, 29 de março de 2004. Proceço a esta averbação a requerimento da parte interessada datado de 26/03/2004, protocolado sob nº 329.866 em 26/03/2004, para consignar que por força da Lei Complementar nº 060 de 30/12/1997, a região onde se localiza o imóvel objeto desta matrícula passou a pertencer à Zona de Expansão Urbana do Município de Goiânia, conforme consta da Certidão da Divisão de Cartografia da Secretaria Municipal de Planejamento, datada de 08/03/2004. Dou fé. O Suboficial.

O referido é verdade e dou fé.

Goiânia, 30 de março de 2004.

Maria Schlog Durães

REG. DE MÓV. 1ª CIRCUNSCRIÇÃO
 Maria Schlog Durães
 Sub-Oficial

Valor da Certidão..... R\$00,00
 Valor da Taxa Judiciária R\$05,76
 TOTAL..... R\$5,76
 Número da GRS.: 1000576-5
 Rúbrica da autoridade expedidora.:

[Rúbrica]

Folha: 02

Certifico que a fotocópia confere com o documento apresentado (Dec. Lei nº 140)

Goiânia, 22 ABR. 2004 ★

10 Tab. Nota

ESCRITÓRIOS

Antônio da Costa R. Neto
 Jurandir Batista de Souza

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59, sob o número WJMJ19400157703. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1030930-48.2018.8.26.0100 e código 63F5A31.

06/04/2018

DUAM

**PREFEITURA DE GOIANIA
SECRETARIA DE FINANÇAS**

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

CONTRIBUINTE ETERNIT S/A		COD. DEBITO: 337019041900160027		
INSCRICAO CADASTRAL 337.019.0419.0016	CPF/CNPJ 61.092.037/0005-05			
ENDERECO ROD BR060 QD. CH LT. 01 CH ANHANGUERA				
TRIBUTO 1023 - IMPOSTO PREDIAL URBANO_IPTU				
REFERENCIA 06/2018	VENCIMENTO 20/07/2018	EXERCICIO 2018	PARCELA 6	EMISSAO 06/04/2018
INFORMACOES AREA TERRENO: 463.430,00 IMPOSTO : 52.734,18 AREA EDIFIC.: 27.591,00 FRACAO SUBL.: 0,99999 ALIQUOTA : 0,00700 COSIP : 0,00 TIPO IMPOSTO: PRED. ENGL VALOR VENAL : 82.868.004,49				
VALIDADE 20/07/2018	QUANTIDADE DE UFIR ***** **	VALOR A RECOLHER ***** 52.734,18	TAXA DE EXPEDIENTE ***** 0,00	
MULTA ***** 0,00	JUROS ***** 0,00	DESCONTOS ***** 0,00	TOTAL A PAGAR ***** 52.734,18	
MENSAGENS ATENCAO: TOTAL A PAGAR = IMPOSTO + ACRESCIMOS(MULTA + JUROS) - DESCONTO IMPOSTO PREDIAL URBANO_IPTU				

VIA CONTRIBUINTE 8680000527-4 34180161209-4 22018072001-2 61010332400-9 06/04/18-WEB

INFORMACOES PARA USO EM PROCESSOS			
CONTRIB. : ETERNIT S/A	CNPJ/CPF : 61.092.037/0005-05		
INSCRICAO: 337.019.0419.0016	ANO : 2018	PARCELA : 6/11	
RUBRICA : 1023	ESPECIFICACAO: IMPOSTO PREDIAL URBANO_IPTU		
TOTAL A PAGAR: 52.734,18			
***** 1 VIA DO DOCUMENTO *****			
NUMERO UNICO DE PROCESSAMENTO DUAM: 18072001610103324			
EMITIDO NO SISTEMA EM 06/04/2018 AS 15:01			

VIA PROCESSO 8680000527-4 34180161209-4 22018072001-2 61010332400-9 06/04/18-20/07/18-WEB

cutar aqui

cutar aqui



8680000527-4 34180161209-4 22018072001-2 61010332400-9

**PREFEITURA DE GOIANIA
SECRETARIA DE FINANÇAS**

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

CONTRIBUINTE ETERNIT S/A			
INSCRICAO CADASTRAL 337.019.0419.0016	RUBRICA 1023	EXERCICIO 2018	PARCELA 6
VALIDADE 20/07/2018	VENCIMENTO 20/07/2018	QUANTIDADE DE UFIR ***** **	TOTAL A PAGAR ***** 52.734,18

VIA BANCO

06/04/18-WEB