

LAUDO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE IMÓVEL

A pedido de terceiros interessados, estamos encaminhando o presente Laudo de Avaliação e Perícia de um imóvel urbano denominado área destacada da FAZENDA SÃO DOMINGOS, imóvel denominado Capivara ou Samambaia, destacada de uma área a maior de 242.00.00ha, margeando a Rua Dona Carlota Joaquina e a Avenida Dona Leopoldina, também conhecida como **ESTÂNCIA VIVARÁ**, (objeto da matrícula do cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 2a. circunscrição de Goiânia, estado de Goiás, sob o n°. R-01 36.245, com área total original de: lote 02 – com área de 20.019,90m² (vinte mil e dezenove vírgula noventa metros quadrados), localizada na margem esquerda da entrada do Campus Universitário da Universidade Federal de Goiás, no sentido do jardim Balneário Meia Ponte – Campus Universitário, tradicional bairro da nossa capital, situada na zona noroeste, a uma altitude de 748 metros acima do nível do mar, distância a poucos minutos cento de Goiânia. O bairro onde está situado o imóvel tem boa valorização imobiliária, é servido por vias asfaltadas, em especial destacamos a vocação da região para condomínios horizontais, locais de eventos, clubes, sobretudo na área de empreendimentos fechados e outros projetos da categoria – tudo relatado na forma abaixo:

METODOLOGIA

O método adotado é o MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO – definido pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícia – em parceria com a A.B.N.T. Associação Brasileira de Normas Técnicas – é tido como o mais aplicativo, uma vez que é o que mais se aproxima da realidade de venda no mercado aberto, pois qualquer que seja o valor referência apurado pela prefeitura local (do imóvel objeto), pode perfeitamente variar em muito para mais ou para menos, e portanto não ser conclusivo em sua apreciação final, o que não se aplica nesse caso, visto que no método adotado buscamos informar dentro de um contexto muito mais amplo como – localização, situação, dimensões, características do imóvel - sua aplicação, leis normativas de base para futuros empreendimentos, aspectos importantes como: idade e longevidade da(s) construção(es), fenômenos extraordinários como: localização geo-econômica da região, altitude, expansão urbana do município onde está localizado o imóvel, possibilidade de desenvolvimento e crescimento ordenado, benfeitorias rurais, bem como municipais e outras, e por fim as vendas acontecidas mais recentes na região, placas e anúncios e tomada de informações pelos corretores de imóveis anunciantes proximamente ao imóvel objeto, ainda o imóvel visto sob nossos mais agudos e exigentes ângulos quanto a capacitação, destinação e uso em suas diversificadas possibilidades, sobretudo no seu fundamento principal qual seja **LOTEAMENTO URBANO, COM FOCO NA NOVO USO DE SOLO, LEI 171/2.008**

1.2- DESTINAÇÃO

9464
L

Valor do imóvel apurado – é aquele que o mercado suporta pagar em dinheiro (cash), procedimento de mercado aberto conhecido (mercado de terceiros), feito geralmente por simulação de venda ou outros comparativos técnicos aceitáveis.

Preço – é quanto apurado pode alcançar pelo imóvel. Este tem variável onde o valor atribuído, suportando variação em até 10% (deis por cento) sem apresentar desconforto.

Assim o correto na avaliação é apurar quanto realmente vale o imóvel em questão, sobretudo no mercado de terceiros, a fim de adquiri-lo e paga-lo em dinheiro, dentro de prazos comerciais, diga-se até 180 (cento e oitenta) dias, salvaguardando os interesses diversos e observando-se sempre a imparcialidade e ética na avaliação, sem prejuízo do imóvel, independentemente das questões políticas e sociais que envolvem o objeto avaliado, visando apenas o valor real do bem, que é o que interessa.

1.3- MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

É sempre definido com dados de mercado assemelhados com os vizinhos e similares buscando a melhor compreensão na formatação de valor imobiliário adequado e significativo consubstanciando no conjunto de informações que venham agregar o seu valor real a nível de mercado, e tem sido esse o instrumento mais eficiente aplicado na avaliação imobiliária.

1.4- BENFEITORIAS

A comparação de custo é sempre feita com base em orçamentos detalhados, e notadamente deve-se ter o bom senso de saber se aquele imóvel e suas edificações realmente agregam ou subtraem no imóvel apurado da avaliação obtida, dado pelo obsolescimento das edificações, desgaste ou modernidade e por último quanto ao partido arquitetônico, e se aplicado de forma objetiva e eficiente ao seu uso e destinação, a fim de chegar ao considerado **FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO**.

1.5 NÍVEL DE PRECISÃO

Está, em razão direta das informações captadas no mercado, a critério do avaliador, a apuração e formatação do valor, nunca se chegando ao nível 100% (cem por cento), embora se aproxime sempre, o grau de precisão pode ser debatido, não se trata de uma ciência exata.

1.6- DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Em geral o avaliador depara somente com as certidões ou copia da escritura do bem em apreço para efeito da avaliação em si, não nos responsabilizamos nunca por desvios, hipotecas legais ou convencionais, arrestos, usufrutos, ônus ou penhoras ou questões que impeçam a livre comercialização, a documentação é tarefa ligada ao departamento jurídico da Sicoob-Engecred Goiânia, apurar e filtrar as informações sempre com base nas certidões cartorárias bem como aquelas exigidas por lei, **sendo nosso trabalho apenas o de campo, não fazendo parte os estudos como: estruturais, edificações, ambientais, de equipamentos, instalações pertinentes ao imóvel, principalmente**

1465
L

aquelas que foram consideradas e presumidas como em perfeito estado de uso e funcionamento.

1.7- VALIDADE DO LAUDO

A validade do laudo em sentido amplo, vale sempre para aquele período (ano base da avaliação) nas condições em que foi elaborado e grau de confiabilidade, não havendo fato novo como: mudança da legislação urbana da cidade, instalação de âncora nacional ou internacional, e especialmente por se tratar de área rural de pequeno/médio porte, os vizinhos e lindeiros apresentam foco diversificados, tanto na exploração de lazer e turismo, quanto na construções seriadas e geminadas.

1.8 USO E APLICAÇÃO

O presente laudo de avaliação é para servir aos interesses da fonte solicitante. A sua divulgação total ou parcial não é permitida, a não ser com autorização expressa do avaliador e por escrito assinado pelo próprio.

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO

Conforme documentação apresentada pelo consultante, bem como apurados os resultados da característica física do imóvel em apreço: uma área urbana dividida e cercada em cerca por arame liso com 05 (cinco) fios em postes de madeiro concreto. Divide com a margem direita na embocadura da Avenida Dona Leopoldina esquina com a rua Dona Carlota Joaquina, o local é alto e muito bonito com apelo de paisagismo e Bosques frontais, as edificações em volta são de muita qualidade e esmero de um modo geral, o clima é fresco/tropical, iluminada e bem ventilada, e sua destinação é abrangente dado a beleza e apelo da região, (**veja fotos do local**). A área está delimitada com todos vizinhos, os limites e confrontações são demarcados, e piqueteados, tudo mapeado e pronto e bem documentado.

A área está fincada sobre um terreno relativamente regular e a geografia sugere contemplação e leveza, boa figura geométrica, estando as propriedades localizadas na orla do asfalto que leva ao centro da cidade, todas essas referências contribuem para formação do valor dos imóveis ora avaliados com alto grau de precisão quanto ao valor obtido.

ANALOGIA

Trata-se de uma área com grande vocação para implantação de condomínios horizontais. Destacando-se ainda sua vocação natural para o lazer, possui ainda boa topografia, quanto a localização da área ela é servida de boas estrada de escoamento. O terreno predominantemente é alto e seco.

AVALIAÇÃO

A área está de terreno é regular haja vista as imagens registradas pelas nossas câmeras que atestam o referido laudo de avaliação. A liquidez do imóvel é portanto, considerada de regular/boa.

1466
L

QUADRO RESUMO DE CÁLCULOS

Área de terreno 20.019,90m² R\$ 60,00

Valor total R\$ 1.201.194,00

(um milhão duzentos e hum cento e noventa e quatro reais)

Os valores acima apurados são para a venda à vista no mercado de terceiros.

Goiânia, GO. 2 de maio de 2.011



Antonio de Oliveira Fernandes
Creci – GO. n°.1.496



Cartório Teixeira Neto
Tabelião Dr. João Teixeira Alvares

1.º Ofício de Notas de Goiânia - Goiás
Rua 9 N.º 199 - Galeria do Cine Ouro - Fones: 223-4981 e 225-1333

Substituta: Damaris A. da Costa Teixeira

Escritura Pública de Compra e Venda

Valor Cr\$ 14,62

SAIBAM quantos a presente escritura pública de compra e venda virem, que no Ano do Nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo, de mil novecentos e oitenta e seis - (1986) - aos trinta - (30) - dia do mês de Junho - (6) - , nesta cidade de Goiânia, Capital do Estado de Goiás, termo e Comarca do mesmo nome, e por me haver sido esta distribuída, perante mim, Esc. Jur. e das testemunhas adiante nomeadas e assinadas compareceram partes entre si justas, havidas e contratadas, a saber: - De uma parte como outorgante vendedor MANOEL LEMES DA SILVA, brasileiro, viúvo, fazendeiro, portador do CPF 005.099.061-68, C.I. 91916-SSP-Go, residente e domiciliado nesta Capital, à Praça João Setubal, nº 28, S. Oeste, representado por sua bastante procuradora a firma Ve - cor - Vendas e Corretagens Reunidas Ltda, com sede e foro nesta Capital, CGC 14.021.007/0001-00, conforme Instrumento destas Notas, no Livro 340, fls. 113, que por sua voz se faz representar pelos Srs. Idelcides José do Prado e José Raimundo Bolognani; e, como outorgado comprador o Sr. MARCOS ALBERTO LUIZ DE CAMPOS, C.I. 7.101.718-SSP-SP, CPF 015.323.068-14, engenheiro eletricitista, casado com a Sra. Lusia Tomaza Bernardo de Campos, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua T-38, nº 668, aptº 302, S. Bueno; reconhecidos por mim, Esc. Jur. unicamente através de documentos apresentados e acima mencionados. Pelos outorgantes vendedores me foi dito que sendo senhores e possuidores, a justo título e absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas e ônus real, inclusive hipotecas mesmo legal de duas (2) glebas de terras situadas na Fazenda São Domingos, no imóvel denominado Capivara e Samambaia, nesta Capital, zona suburbana, tirada da -

ESTANCIA
VIVARA
NOVA VENEZA

L
JH

1467
L

1468
L

área maior de 242,00,00 hectares, cujos limites e confrontações das áreas menores são: PRIMEIRA: Com a área de 20,064,084 metros quadrados ou 2,00,64,084 ha; Começa no marco M-1, cravado na confluência de uma estrada vicinal com a Rua D^a Carlota Joaquina, - que demanda ao Lote mansões do Campus; daí, margeando a referida estrada vicinal, segue-se com o seguinte rumo magnético, e distância SE 14^o43'59" NW, 186,50 metros até o marco M-2, cravado na confrontação com o módulo rural nº 2; daí, confrontando primeiro com o módulo rural nº 02 e depois com o módulo rural nº 25; segue-se com o seguinte rumo magnético e distância: SW 75^o - 16'01" NE, 215,164 metros até o marco M-34, cravado à margem da Rua D^a Carlota Joaquina; daí, margeando a referida Rua D^a Carlota Joaquina, segue-se com o seguinte rumo magnético e distância: NE 34^o20'56" SW e 284,742 metros, até o marco M-1, ponto de partida; SEGUNDA: com a área de 20,019,90 metros quadrados, ou 2,00,19,90 ha; Começam no marco M-2, cravado na confrontação com o módulo rural nº 01, e estrada vicinal que separa a propriedade de Sr. Manoel Lemes da Silva; daí, margeando a referida estrada vicinal, segue-se com o seguinte rumo magnético e distância SE 14^o43'59" NW e 121,00 metros até o marco M-3, cravado na confrontação da referida estrada vicinal com o módulo rural nº 3; daí, - confrontando com este, segue-se com o seguinte rumo magnético e distância: SW 75^o16'05" NE e 183,907 metros até o marco M-36, cravado na confrontação com o módulo rural nº 25; daí, confrontando com este segue-se com o seguinte rumo magnético e distância NE 02^o13'47" SW e 126,503 metros, até o marco M-35, cravado na confrontação com o módulo rural 01; daí, confrontando com este, segue-se com o seguinte rumo magnético e distância NE 75^o16'01" SW e 147,00 metros até o marco M-2, ponto de partida; havido conforme escritura devidamente matriculada no C.R.I. desta Capital, da 2^a Zona sob o nº de ordem, acham-se contratados com outorgado comprador por bem desta escritura, e na melhor forma de direito, para lhe vender, como de fato vendido tem, o imóveis atrás descritos e devidamente caracterizados, pelo preço certo e ajustado de CZ\$14,62 a primeira gleba e CZ\$13,20, a segunda gleba descrita; -

importância essa que do(da)(os)(as) outorgado(a) comprador(a)(es)(as) confessa(m) e declara(m) já haver recebido em moeda corrente, pelo que da(dão) por pago(a) e satisfeito(s) dando a(ao) comprador(a) plena e geral quitação, prometendo por si e seus sucessores fazer boa firme e valiosa essa venda, obrigando-se em todo o tempo, como se obriga(m) a responder pela evicção de direito, pondo o(os) a(as) outorgado(a) comprador(a) a paz e a salvo de quaisquer dúvidas futuras e transmitindo na pessoa do(a) mesmo(a) todo o seu domínio, posse, direito e ação na coisa vendida, desde já, por bem desta escritura e da cláusula CONSTITUTIVA. Pelo(a)(os)(as) outorgado(a) comprador(a), perante as mesmas testemunhas, me foi dito que aceita esta escritura, em seu inteiro teor, tal qual se acha redigida, ficando ratificado todos os dizeres impressos. De tudo dou fé. Foram-me apresentados as certidões negativas para com as Fazendas Públicas Federal Estadual e Municipal as quais serão anexadas ao traslado desta escritura

2
1469
L



Cartório Teixeira Neto
Tabelião Dr. João Teixeira Alvares

1.º Ofício de Notas de Goiânia - Goiás
Rua 9 N.º 199 - Galeria do Cine Ouro - Fone: 223-4981

Substituta: Damaris A. da Costa Teixeira

Foi pago o ITBI, na importância de CZ\$2.400,00, por exigência fiscal, conforme guia recibo nº 094, 29/5/1986, deduzido 2% da quantia de CZ\$120.000,00, visada pela Caixa desta Capital. As Certidões fiscais, feitos ajuizados e ônus reais, ficam arquivadas nas Notas. E por se acharem assim contratados, me pediram que lhes fizesse a presente escritura que, lhes sendo lida em voz alta, aceitaram, outorgaram e assinam e comigo, Uíara Maria da Costa Curado, Esc. Jur. que a escrevi. Dispensadas as testemunhas por força da lei. Eu, J. Teixeira Alvares, Tabelião que a subscrevi, dou fé e assino. (a) J. Teixeira Alvares. (a) PP. Idelcides José do Prado. (a) PP. José Raimundo Bolognani. (a) Marcos Alberto Luiz de Campos. NADA MAIS. Traslada EU, *Lilia C. R. da Cunha* Tabelião que a fiz trasladar, conferi, dou fé e assino em público e raso. -

Em Testº *JT* da verdade
Goiânia, 30 de Junho de 1.986.

Lilia C. R. da Cunha
J. Teixeira Alvares-1º Tabelião

Lilia Cruxinel T. Rodrigues da Cunha
Escrivente Autorizada

Cartório do 2º Ofício
GOV. DE GOIÁS
SECRETARIA DE GOV. DE GOIÁS
SUB-OFICIAL
COMARCA DE GOIÂNIA - EST. GOIÁS

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA

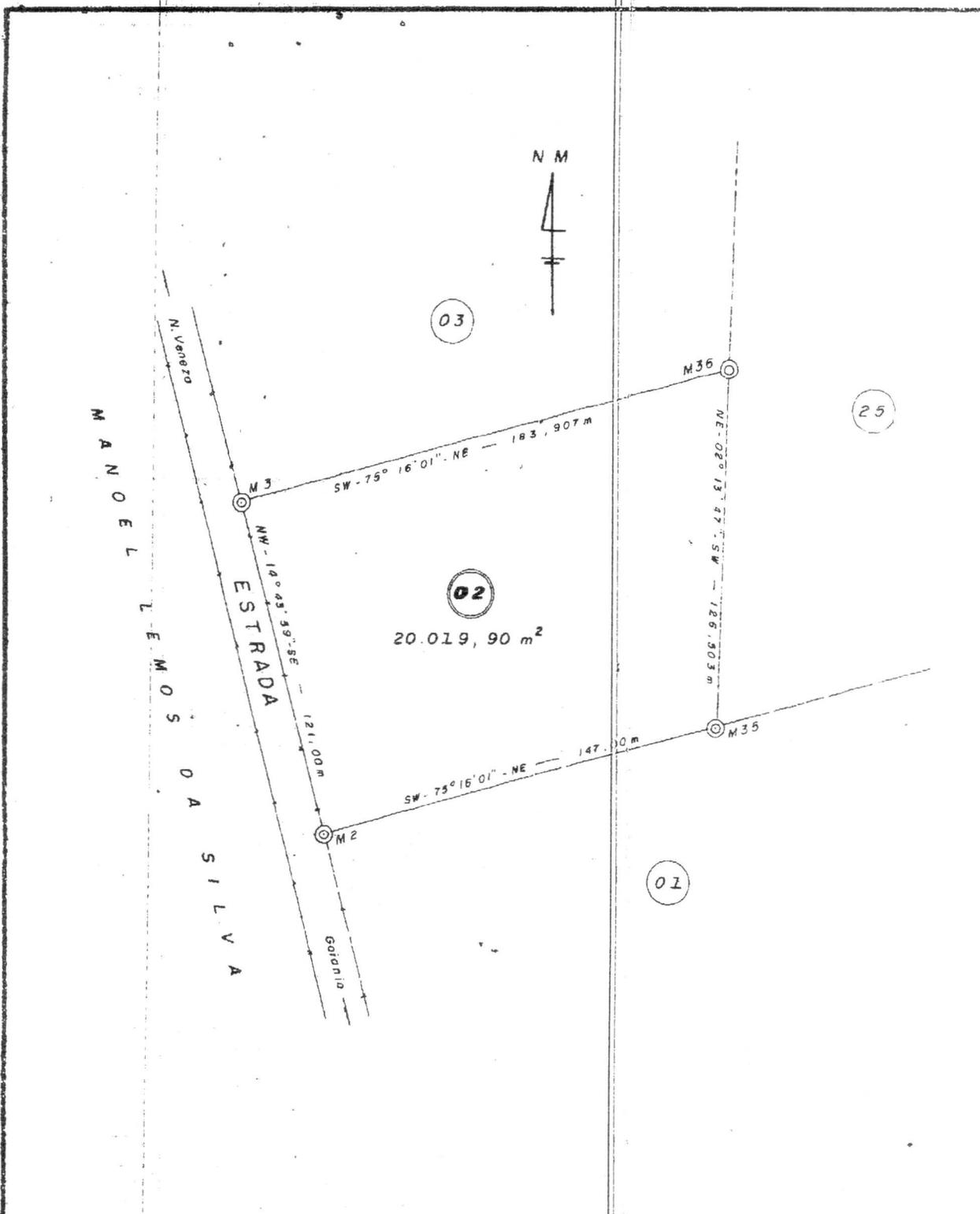
GOIÂNIA - 95295-3ág 40
Prontidão nº 02
Reg. nº 01 sub nº P-1
Trib. nº 36.344 x 36.245
Observação: Não há

Intende de 1986
GOIÂNIA

GOIÂNIA - GOIÁS
TABELIÃO
FONE: 223-4981
JUDICIARIA

TOTAL
835
884

Cartório Possui Cofres de Aço a Prova de Fogo



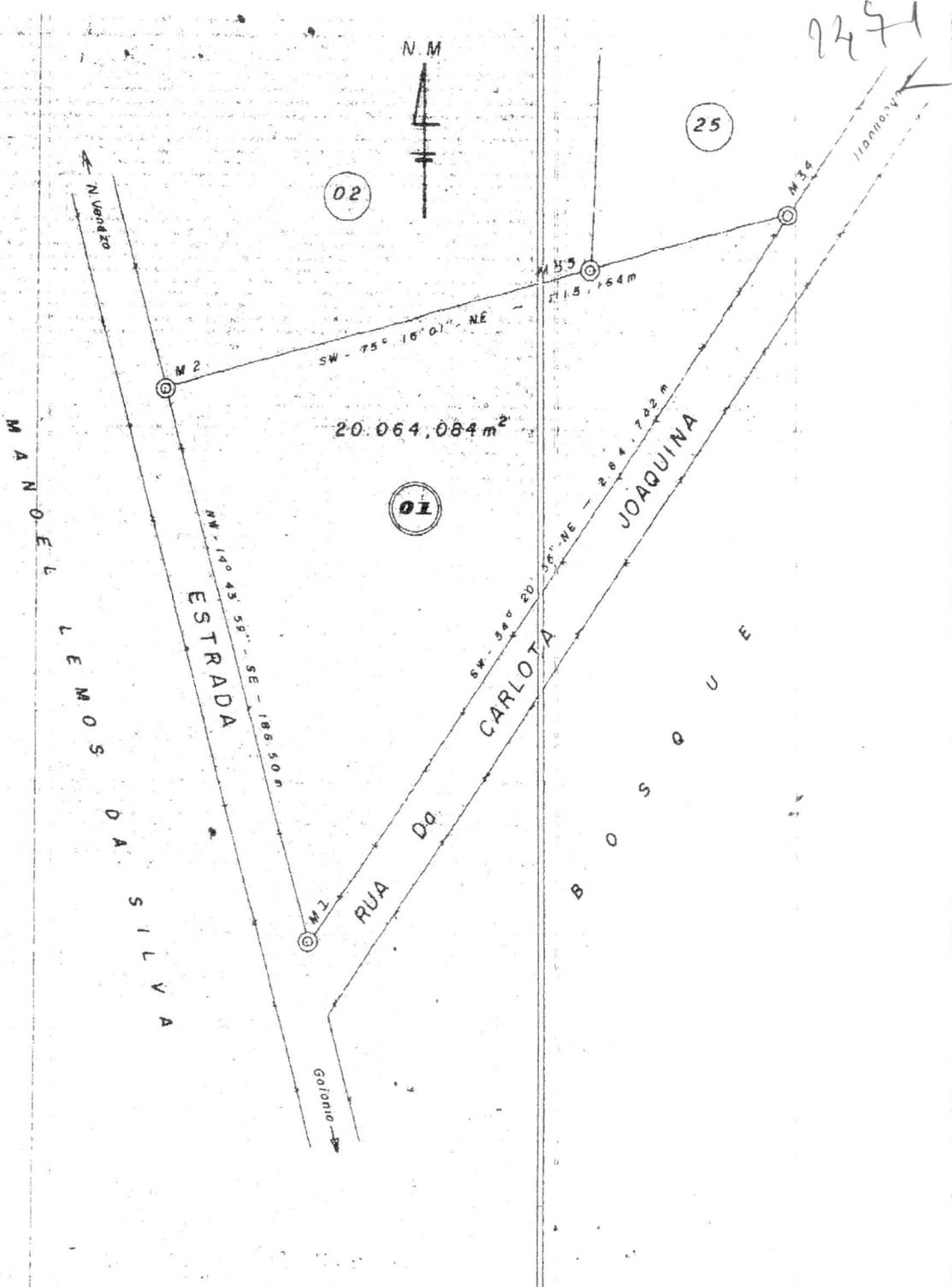
MÓDULOS RURAIS JULIANA

MÓDULO : 02
 MUNICÍPIO : GOIANIA
 ESCALA : 1 : 2.000
 ÁREA : CULTURA IIª = 2.00.19,90 ha.

PROP. *Manoel Lemos da Silva*
 MANOEL LEMOS DA SILVA
 R.T.: *Valdes Borges*
 VALDES BORGES - CREA - GO 1.416 / TO

DATA: / /

2471



MÓDULOS RURAIS JULIANA

MÓDULO : 01
 MUNICÍPIO : GOIANIA
 ESCALA : 1 : 2.000
 ÁREA : CULTURA II \approx 2.00.64,08 ha.
 DATA : / /

PROP. *Manoel Lemos da Silva*
 MANOEL LEMOS DA SILVA
 R.T. *Waldes Borges*
 BORGES - CREA - GO - 416/TD.