

RELATÓRIO TÉCNICO – AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Responsável Técnico: Marcos Aurélio Natalino de Faria

Formação: Engenheiro Agrimensor; Bacharel em Direito; Pós Graduação e Perícias, Auditoria e Gestão Ambiental. Outros

Objetos dos Estudo: Imóveis urbanos (residenciais e industriais) e imóveis rurais, distribuídos nos municípios de Uruaçu-GO, Mara Rosa-GO, Porangatu-GO e Goiânia-GO.

Contratantes: André Roberto Zafani e Alzira Neto dos Santos Zafani, cadastrados no MF/CPF nº 760.485.511-34 e 804.234.181-49, respectivamente.

DOS TRABALHOS:

As vistorias nos imóveis avaliando e nos imóveis paradigmas se deram entre os dias 01 e 07 de agosto de 2024; na ocasião foram consultados os seguintes profissionais que atuam nas regiões em estudo:

- Paulo Itagiba Meneses Rios, perito judicial, engenheiro agrônomo e engenheiro agrimensor, contato (62) 98195-4294;
- Thompson Bispo de Souza, perito judicial e engenheiro agrimensor, contato (62) 98403-7800;
- Alex, corretor de imóveis, contato (62) 98130-4226;
- Eustáquio, agrimensor, contato (62) 98148-5240;
- Fábio, corretor de imóveis, contato (62) 99152-1171;
- Cláudio Vasconcelos, agrimensor, contato (62) 99965-1471;
- URBS Imobiliária, contato (62) 99290-5800;
- Imobiliary Imobiliária, contato (62) 3612-9400;
- OLX anúncios imobiliários, contato www.olx.com.br;
- Terraço Imóveis, contato (62) 3357-2614;
- Imobiliária Bandeirantes, contato (62) 99621-9012;
- Paulo Cesar Alves, adquirente de imóveis rurais, contato (62) 99967-1523;
- Ozanan Julien, adquirente de imóveis urbanos, contato (62) 98444-9167;
- Daniel, engenheiro agrônomo e construtor/vendedor de galpões metálicos, contato (34) 99172-3600;
- Onofre, Terrarada, proprietário imobiliário e construtor de galpões metálicos, contato (62) 99967-2713.



DOS IMÓVEIS AVALIANDO:

1. Áreas urbanas localizadas no Loteamento Jd. Nossa Senhora da Abadia, Setor Oeste, Uruaçu-GO:
 - i. **Matrícula 24.927 do Livro 02 do CRI de Uruaçu-GO**, referente à fusão dos Lotes 01, 02, 03, 07, 09, 10 e 11 da **Quadra 03**, contendo 3.292,61 m² de área registrada e 100% edificada com galpões metálicos fechados nas laterais;
Valor total do imóvel: **R\$5.268.176,00** (cinco milhões, duzentos e sessenta e oito mil cento e setenta e seis reais);
Valor dos galpões metálicos e alvenarias: **R\$1.481.674,50** (um milhão, quatrocentos e oitenta e um mil, seiscentos e setenta e quatro reais e cinquenta centavos);
Valor total: **R\$6.749.850,50** (seis milhões, setecentos e quarenta e nove mil, oitocentos e cinquenta reais e cinquenta centavos); ver imagens dos anexos 01;
 - ii. **Matrículas: 19.593; 19.594; 19.595; 19.596; 19.597; 19.598 e 19.599, todas do Livro 02 do CRI de Uruaçu-GO**, referentes aos Lotes 04, 05, 06, 08, 12, 13 e 14 da **Quadra 03**, contendo 3.225,70 m² de área registrada e 523,39 m² edificados com galpões metálicos fechados nas laterais;
Valor total dos imóveis: **R\$5.161.120,00** (três milhões, duzentos e vinte e cinco mil e setecentos reais);
Valor dos galpões metálicos e alvenarias: **R\$235.525,50** (duzentos e trinta e cinco mil, quinhentos e vinte e cinco reais e cinquenta centavos);
Valor total: **R\$5.396.645,50** (cinco milhões, trezentos e noventa e seis mil, seiscentos e quarenta e cinco reais e cinquenta centavos); ver imagens dos anexos 01;
 - iii. **Matrículas: 7.081; 12.687; 12.688; 7.066; 12.689 e 23.901, todas do Livro 02 do CRI de Uruaçu-GO**, referentes aos Lotes 01, 03, 04, 05, 06 e 07 da **Quadra 06**, contendo **3.879,83 m²** de área registrada e 1.932,00 m² edificados com galpões metálicos fechados nas laterais;
Valor total dos imóveis: **R\$4.267.813,00** (quatro milhões, duzentos e sessenta e sete mil oitocentos e treze reais);
Valor dos galpões metálicos: **R\$676.200,00** (seiscentos e setenta e seis mil e duzentos reais);
Valor total: **R\$4.944.013,00** (quatro milhões, novecentos e quarenta e quatro mil e treze reais); ver imagens dos anexos 02;



2. Áreas urbanas localizadas no setor Vila Nova II, Uruaçu-GO:

- i. **Matrícula 25.060 do Livro 02 do CRI de Uruaçu-GO**, referente ao Lote 03 da **Quadra 04**, contendo **689,92 m²** de área registrada; Valor total dos imóveis: **R\$85.000,00** (oitenta e cinco mil reais); ver imagens dos anexos 03;
- ii. **Matrículas: 25.044; 25.045; 25.046; 25.448; 25.051; 15.933; 25.052; 1.522; 25.053; 25.054 e 25.059, todas do Livro 02 do CRI de Uruaçu-GO**, referentes aos lotes 02 a 19 da **Quadra 08**, contendo **6.904,38 m²** de área registrada e 2.425,00 m² edificadas com galpões metálicos fechados nas laterais; Valor total dos imóveis: **R\$11.047.008,00** (onze milhões, quarenta e sete mil e oito reais); Valor dos galpões metálicos: **R\$1.091.250,00** (um milhão, nove e um mil, duzentos e cinquenta reais); Valor total: **R\$12.138.258,00** (doze milhões, cento e trinta e oito mil, duzentos e cinquenta e oito reais); ver imagens dos anexos 04;
- iii. **Matrículas: 10.646; 10.645; 10.642 e 25.405, todas do Livro 02 do CRI de Uruaçu-GO**, referentes aos lotes 02, 03, 04, 05 e 06 da **Quadra 09**, contendo **2.706,21 m²** de área registrada; Valor total dos imóveis: **R\$2.164.968,00** (dois milhões, cento e sessenta e quatro mil e novecentos e sessenta e oito reais); ver imagens dos anexos 05.

3. Imóvel urbano localizado no setor central, Uruaçu-GO:

- i. **Matrícula 16.211 do Livro 02 do CRI de Uruaçu-GO**, referente ao lote 08 da **Quadra 34**, contendo **573,77 m²** de área registrada e 400,00 m² de área edificada. A residência foi edificada no ano de 2018, estando em ótimas condições. A propriedade possui: 01 (uma) cozinha; 02 (duas) salas (jantar e TV); 02 (dois) quartos; 01 (uma) suíte; 02 (dois) banheiros (totalizando 3 quartos e 3 banheiros); área de lazer
Valor total do imóvel: **R\$1.600.000,00** (um milhão e seiscentos mil reais); ver imagens dos anexos 06;

4. Imóvel urbano localizado no setor Vila São José, Uruaçu-GO:

- i. **Matrícula 2.944 do Livro 02 do CRI de Uruaçu-GO**, referente ao lote 71 da **Quadra 05**, Setor N.W., contendo **573,77 m²** de área registrada e 150,00 m² de área edificada.
Valor total do imóvel: **R\$420.000,00** (quatrocentos e vinte mil reais); ver imagens dos anexos 07;



5. Imóvel urbano localizado no setor Alto da Glória, Goiânia-GO:

- i. **Matrícula 52.709 do Livro 02 do CRI de Goiânia-GO**, referente ao apartamento residencial de nº 101 do Residencial Copenhague, sito à rua São Luiz, Quadra 04 Lotes 06/13 mais o Box nº 01 e o Escaninho nº 01; contendo: **2 quartos, sendo um suíte; banheiro social; sala; cozinha e área de serviço**; ver imagens dos anexos 08.

Valor total do imóvel: **R\$400.000,00** (quatrocentos mil reais);

6. Imóvel urbano localizado no setor Vila Dornil, Porangatu-GO:

- i. **Matrícula 23.430 do Livro 02 do CRI de Porangatu-GO**, referente ao uma área urbana tipo industrial denominada Área 03, localizada às margens da Rodovia BR-153, contendo 1.745,76 m² de área edificável registrada e 525,00 m² edificados com galpões metálicos fechados nas laterais;

Valor do imóvel: **R\$1.920.336,00** (um milhão, novecentos e vinte mil, trezentos e trinta e seis reais);

- ii. Valor dos galpões metálicos: **R\$236.250,00** (duzentos e trinta e seis mil e duzentos e cinquenta reais); ver imagens dos anexos 09.

Valor total: **R\$2.156.586,00** (dois milhões, cento e cinquenta e seis mil, quinhentos e oitenta e seis reais).

7. Imóveis rurais localizados no município de Mara Rosa-GO:

- i. **Fazenda Santa Rosa, Matrículas 7.784 e 8.395, ambas do Livro 02 do CRI de Mara Rosa-GO**, contendo 159,7200 hectares e 44,6924 hectares respectivamente, totalizando 204,4124 hectares. Áreas com relevo “suave ondulado”, propícia para a mecanização; latossolo amarelo de classe de solo IIs; o aproveitamento atual para o desenvolvimento da pecuária está calculado em **71%**.

Valor total do imóvel: **R\$7.767.671,20** (sete milhões, setecentos e sessenta e sete mil, seiscentos e setenta e um reais e vinte centavos); ver imagens dos anexos 10.

- ii. **Fazenda Lambari, Matrícula 10.220 do Livro 02 do CRI de Mara Rosa-GO**, contendo 78,0289 hectares. Áreas com relevo “suave ondulado”, propícia para a mecanização; latossolo amarelo de classe de solo IIs; o aproveitamento atual para o desenvolvimento da pecuária está calculado em **76%**.

Valor total do imóvel: **R\$2.965.098,20** (dois milhões, novecentos e sessenta e cinco mil, noventa e oito reais e vinte centavos); ver imagens dos anexos 11.



Valor total dos bens imóveis: **R\$46.788.090,40** (quarenta e seis milhões, setecentos e oitenta e oito mil, noventa reais e quarenta centavos).

Uruaçu-GO, quinta-feira, 15 de agosto de 2024.

Marcos Aurélio Natalino de Faria
Engenheiro Agrimensor
CREA 1014165008D-GO
ART nº 1020240234049

Valor: R\$ 38.555.693,27
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei
URUAÇU - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ELISEU JUNIOR CORREIA DA SILVEIRA - Data: 13/02/2025 17:18:45



Anexos Imagens Fotográficas



Anexo 01-a



Anexo 01-b





Anexo 01-c



Anexo 01-d





Anexo 01-e



Anexo 02-a





Anexo 02-b



Anexo 02-c





Anexo 02-d



Anexo 02-e





Anexo 03-a



Anexo 03-b





Anexo 03-c



Anexo 04-a





Anexo 04-b



Anexo 04-c





Anexo 04-d



Anexo 05-a





Anexo 05-b



Anexo 06-a





Anexo 06-b



Anexo 06-c





Anexo 06-d



Anexo 06-e





Anexo 07-a



Anexo 07-b





Anexo 07-c



Anexo 08-a





Anexo 08-b



Anexo 08-c





Anexo 08-d



Anexo 08-e





Anexo 09-a



Anexo 09-b





Anexo 09-c



Anexo 09-d





Anexo 09-e



Anexo 10-a



Anexo 10-b





Anexo 10-c

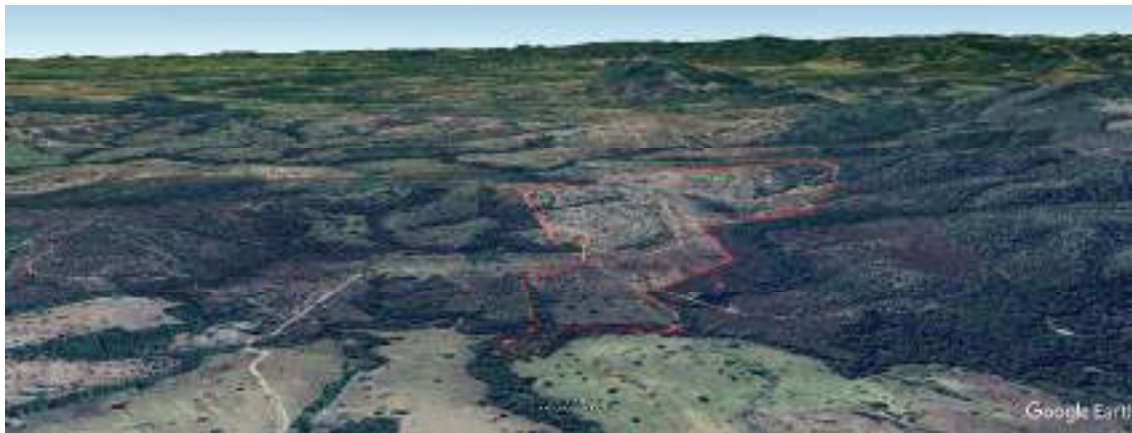


Anexo 10-d



Anexo 11-a





Anexo 11-b

Valor: R\$ 38.555.693,27
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei
URUAÇU - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: ELISEU JUNIOR CORREIA DA SILVEIRA - Data: 13/02/2025 17:18:45

