

**PETIÇÃO DE APRESENTAÇÃO DE LAUDO E
LIBERAÇÃO DOS HONORÁRIOS**

**Exmo. (a) Sr. (a) Juiz (a) de Direito Camila de Carvalho Gonçalves Titular da 2ª
Vara Cível de Rio Verde - GO**

Exequente: Banco do Estado de Goiás S/A

Executado: Arantes e Martins LTDA

Ação: Processo Civil e do Trabalho – Processo de Execução – Execução de Título
Extrajudicial – Execução de Título Extrajudicial

Processo nº: 0058522-89.1991.8.09.0137

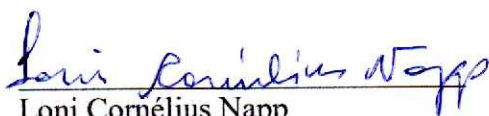
LONI ORNÉLIUS NAPP, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência, dentro do prazo legal, o Laudo Pericial em Anexo. Requer a liberação de seus honorários.

Isto posto, requer a expedição de mandado de pagamento em favor do ora Requerente.

É o que requer,

Pede deferimento.

Rio Verde – GO 05/07/2024



Loni Cornélius Napp
CRECI/GO 31210 F
CNAI 9854

Loni Cornélius Napp
Corretora, Perita Avaliadora Imobiliária Judicial e Extrajudicial
CRECI/GO – 31210
CNAI – 9854

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ÁREA RURAL

FAZENDA: Fazenda Lage

ÁREA: 5,4088 Alqueires (26,178592 hectares)

ZONA RURAL

RIO VERDE GO

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ÁREA RURAL

Visa o presente Parecer, atender à solicitação da Exma. Sra. juíza, Camila de Carvalho Gonçalves, titular da 2ª Vara Civil da Comarca de Rio Verde GO. Este PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, atendendo aos requisitos da Norma Brasileira de Regulamentação de Avaliação de Imóveis Rurais - NBR 14.653-3; Lei 6530/78 e Ato Normativo 001/2001 que regulamentam a profissão dos Corretores de Imóveis; Resolução COFECI 1.066/2007 e Ato Normativo 001/2011; Artigos 158,473 e 872 do Código de Processo Civil -CPC.

Os procedimentos do corretor de Imóveis como do perito avaliador, estão sujeitos ao Código de Ética Profissional conforme Resolução COFECI nº 326/92

OBJETIVO DO PTAM

O objetivo de o presente Parecer é avaliar o imóvel abaixo descrito, dentro dos parâmetros da comercialização do mercado imobiliário, para fins judiciais, segundo autos do processo 0058522-89.1991.8.09.0137

ÁREA RURAL

O imóvel avaliando está descrito, conforme Certidão de Inteiro Teor – CIT, atualizada, datada de 18 de abril de 2024 onde:

“Certifica que a presente é a reprodução autêntica do Livro 02, de Registro Geral, matrícula nº 23.525, CNM: 026120.2.0023525-09, e 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:** Fazenda Lage neste município; **PROPRIETÁRIO:** João Carlos da Silva ou João Carlos da Silva Filho- espólio, CPF: 018.134.711-34. “Uma parte de terras, com área total remanescente de 05 alqueires e 4.088 braças quadradas, sendo: 05 alqueires e 2.772 braças quadradas de culturas e 1.316 braças quadradas de cerrados, constante da 2ª gleba, confrontando com terras de Antônio Almeida de Menezes, Francisco Pedro Neto e outros, ou atuais confrontantes”. (REG. ANT: R01/M.3.413. Rio Verde, 22 de maio de 1989).

Pavero

Foram elencados os registros: R01/M.23.525; R02/M.23.525; R7/M.23.525; R10/M.23.525; R11/M.23.525; R14/M.23.525; R15/M.23.525; R16/M.23.525; R17/M.23.525; R18/M.23.525; R19/M.25.525; R20/M.23.525 e R21/M.23.525, onde estão contidas as descrições sobre os termos: formal de partilha; escritura de compra e venda; hipotecas; penhoras e outros. O restante dos registros, não foram citados por tratarem de cancelamentos de penhoras e hipotecas.

Nos termos do Formal de Partilha de 08 de novembro de 1988, do Cartório de Família e Sucessões local, extraído dos autos nº 16.659/88, de Arrolamento dos bens deixados por falecimento de João Carlos da Silva, que também assinava João Carlos da Silva Filho, homologado por sentença proferida aos 12 de outubro de 1988, pelo M.M Juiz de Direito substituto à 1ª Vara, Dr. Lázaro Rodrigues de Amorim, a qual transitou livremente em julgado, coube à herdeira: **Regina da Silva Moureira**, c/c Osmar Moureira da Silva, brasileira do lar, residente nesta cidade, CPF:132.686.191-34, a totalidade do imóvel constante da presente matrícula, para o seu pagamento na herança e adiantamento de legítima, avaliado por Cz\$ 200.000,00 (duzentos mil cruzados). Sem condições. Apresentou declaração de responsabilidade para com a Previdência Social Rural. INCRA cód. 933.066.043.710-2; área 214,6; mod. Fiscal 30,0; nº mod. Fiscais 5,58; FMP 3,0 em nome de João Carlos da Silva Filho – Exercício de 1998. Rio Verde, 22 de maio de 1989.

Nos termos da escritura pública de compra e venda de 07 de agosto de 1989, do Cartório do 1º Ofício Local, livro 464, fls 135, o imóvel constante da presente matrícula, foi adquirido por: Dr. Jânio Carlos Ribeiro Arantes, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro agrônomo, residente e domiciliado a Rua 35, Q.17, L.13, Vila Baylão, CEP 75906-520, Rio Verde GO, CPF 229.241.671-91, por compra feita a Osmar Moureira da Silva e sua esposa D. Regina da Silva Moureira, brasileiros, casados, agricultor ele, do lar ela, residentes neste município, CPF 132.686.191-34. Incra código 933.066.043.710-2; área 214,6; módulo fiscal 30,0; nº de módulos fiscais 5,58; FMP 2,0, em nome de João Carlos da Silva Filho, anterior proprietário, exercício de 1991. Rio Verde, 08 de maio de 1992.

Nos termos da CPR de 24/10/97, emitida por Rildo Ribeiro Arantes, Int. garantes Jânio Carlos Ribeiro Arantes, já qualificados, em favor de Contibrasil Comércio Exportação Ltda, nº P-81-323, venc. 30/04/98, valor o equivalente a 162.000kgs de soja da safra 97/98; dão em garantia o imóvel de sua propriedade e

kwgrr

constante desta em hipoteca cédular de 1º grau, e a mesma está registrada no Livro. 03, nº40.678. Rio Verde, 30/10/97.

Nos termos do aditivo de 18/06/99, emitida por Rido Ribeiro Arantes, Int. garantes Jânio Carlos Ribeiro Arantes e esposa, já qualificados, em favor da Soagro Sociedade Agro pecuária Ltda nº 677/97, valor o equivalente a 118.620 de soja em grãos a granel, vencimento 25/04/2000; dão em garantia o imóvel de sua propriedade e constante desta em hipoteca cédular do 2º grau, e a mesma está registrada no Livro 03, nº 43.857. Rio Verde, 22/07/99.

Nos termos do Mandato de Penhora de 06.09.99, da 2ª Vara Cível local, extraído dos autos nº 9437, de execução, devidamente assinado pela escrevente Cárta Batista Andrade, o imóvel constante da presente matrícula foi penhorado em favor de Fertiliza Cia Nacional de Fertilizantes, para garantia de execução em andamento no valor de R\$ 17.600,00 (dezesete mil e seiscentos reais); ficando como fiel depositário Jânio Carlos Ribeiro Arantes. Rio Verde, 07/01.00.

Nos termos da Certidão Narrativa, de 30.08.2011, da 2ª Vara Cível local, extraído dos autos nº 5536, protocolo 315799-54.2006.8.09.0137 (200603157992) de Execução, devidamente assinado pela escrevente judiciária II Micheli B. Cardoso Chagas; o imóvel constante da presente matrícula foi penhorado, em favor da Liberte Veículos Ltda; para garantia de execução em andamento no valor de R\$ 30.946,61 (trinta mil novecentos e quarenta seis reais e sessenta e um centavos); ficando como depositário particular: Jânio Carlos Ribeiro Arantes. Rio Verde, 02 de setembro de 2011.

Nos termos do Termo de Redução de Bens da Penhora, de 28.05.2008, da 1ª Vara Cível e Menores local, extraído dos autos nº 1156, protocolo: 200503346289; de execução, devidamente assinado pelo M.M Juiz de Direito Dr. José Proto de Oliveira: 1 alqueire e meio do imóvel constante da presente matrícula foi penhorado, em favor da Calcário Ouro Branco Ltda; para garantia de execução em andamento no valor de R\$ 24.400,11; ficando como depositário particular: Jânio Carlos Ribeiro Arantes. Rio Verde, 28 de fevereiro de 2012.

Nos termos da Certidão Narrativa de 31.01.2013, autos 813, protocolo 183235-82.2004.8.09.0137 (200401832354), da 1ª Vara Cível local, de Execução, devidamente assinada pelo Exmo. Juiz de Direito Oscar Luiz Colossi Filho; para constar que o imóvel constante da presente matrícula, foi penhorado, em favor do Comércio e

Bwapp

Indústria Brasileiras Coimbra S/A, no valor de R\$ 83.536,65, ficando como depositário particular Jânio Carlos Ribeiro Arantes. Rio Verde, 25 de fevereiro de 2013.

De acordo com o Termo de Penhora e Depósito, de 09/11/2017, da 1ª Vara Cível local, devidamente assinado pela M.M. Juíza de Direito, Dra. Lília Maria de Souza; e, Certidão Narrativa, de 04/12/2017, da 1ª Vara Cível local, devidamente assinado pelo Analista Judiciário Sr. Diego Ferreira Franco; extraído dos autos nº 417, protocolo: 97892-21.2004.8.09.0137 Exequente: Muriel Medici Franco Advogados ("MMF"), e Executado: Jânio Ribeiro Arantes; para constar que 01 (um) alqueire do imóvel constante da presente matrícula foi penhorado em favor de Muriel Medici Franco Advogados ("MMF"); para garantia em andamento no valor de R\$ 18.599,53 (dezoito mil quinhentos e noventa e nove reais e cinquenta e três centavos); ficando como fiel depositário: Sr. Jânio Carlos Ribeiro Arantes. Rio Verde, 13 de dezembro de 2017.

De acordo com o ofício nº 809/2019 de 07/11/2019 e Termo de Penhora de 05/09/2019, da 2ª Vara Cível local, Processo nº 5086656.59.2019.8.09.0137, Natureza: Execução de Título Extrajudicial (L.E.), tendo como Exequente: Ivan Amaral da Silva e Executado: Jânio Carlos Ribeiro Arantes, devidamente assinado pela Exma. Juíza de Direito Dra. Lídia de Assis e Souza Branco, o imóvel constante da presente matrícula foi penhorado em favor de Ivan Amaral da Silva, para garantia em andamento no valor de R\$ 41.928,23 (quarenta e um mil novecentos e vinte e oito reais e vinte e três centavos), ficando como fiel depositário: o executado, o proprietário do mesmo. Rio Verde, 30 de julho de 2020.

De acordo com o Termo de Penhora e Depósito de 27/07/2020, da 2ª Vara Cível local, Protocolo nº 0141906.07.2015.8.09.0137, Natureza: Cumprimento de Sentença, tendo como Exequente: Horizonte Agrícola Representação Ltda ME e Executado: Jânio Carlos Ribeiro Arantes, devidamente assinado pela Exma. Juíza de Direito Dra. Lídia de Assis e Souza Branco, o imóvel constante da presente matrícula foi penhorado em favor de Horizonte Agrícola Representação Ltda ME, para garantia em andamento no valor de R\$ 59.710,85 (cinquenta e nove mil setecentos e dez reais e oitenta e cinco centavos), ficando como fiel depositário: o executado, o proprietário do mesmo. Rio Verde, 05 de agosto de 2020.

De acordo com o Termo de Penhora e Depósito, expedido em 17/03/2021, pela 1ª Vara Cível local, Processo nº 5293067-37-2019.8.09.0137, Natureza: Execução de Título Extrajudicial, tendo como Exequente: Indústria e Comércio de Fertilizantes



Rifértil Ltda e Executados(s): Jânio Carlos Ribeiro Arantes e Outros, devidamente assinado pela Exma. Juíza de Direita Dra. Lília Maria de Souza, o imóvel constante da presente matrícula foi penhorado em favor de Indústria e Comércio de Fertilizantes Rifértil Ltda, para garantia em andamento no valor de R\$ 357.501,37 (trezentos e cinquenta e sete mil quinhentos e um reais e trinta e sete centavos), ficando como fiel depositário: o executado, proprietário do mesmo. Rio Verde, 04 de maio de 2021.

Procede-se a este registro, de acordo com o Termo de Penhora nos Autos, expedido em 02/05/2022, pelo 1º Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Rio Verde/GO, Processo nº 5282227-65.2019.8.09.0137, Natureza: Processo de Conhecimento/Cumprimento de Sentença, tendo como Exequente: Belmiro Ferreira Melo e Executado: Jânio Carlos Ribeiro Arantes, devidamente assinado pelo(a) Exmo(a) Juíz(a) de Direito Dr(a). Lília Maria de Souza, o imóvel constante da presente matrícula foi penhorado em favor de Belmiro Ferreira Melo, para garantia em andamento no valor de R\$ 47.991,31 (quarenta e sete mil novecentos e noventa e um reais e trinta e um centavos). Rio Verde/GO, 27 de julho de 2022.

DESCRIÇÃO E CONTEXTO RURAL

A área localiza-se em uma região do município de Rio Verde, caracterizada pelo grande potencial agrícola, com fazendas destinadas em sua maioria a – soja e milho – plantio de grãos. Acesso facilitado devido à proximidade a BR 060, e, portanto, com oferta significativa de mão de obra rural. Ela também fica próxima ao Setor Industrial de Rio Verde com a presença de indústrias de pequeno, médio e grande porte.

Local “Fazenda Lage”, no lugar denominado “Fazenda Lage”, fica distante da cidade, 14Km e 300mt, sendo: 10 km de BR 060; 3,5km de Anel Viário; 800mt de estrada vicinal, ou seja, saindo de Rio Verde, sentido Goiânia pela BR 060, roda por 10km até o primeiro retorno à esquerda, após a placa Grupo NUTRISAL, em seguida, entra a direita na rotatória do Anel Viário e placa Rancho e Bebida Gelada do Cocada, roda por 3.5km e entra a direita na placa Rancho e Bebida Gelada do Cocada, percorre 800mt de estrada vicinal, até a entrada da Fazenda, a direita.

A área apresenta em toda sua extensão um relevo suave, é constituída por topografia plana, não demonstrando elevação ou depressão, portanto, toda mecanizável. Apresenta infraestrutura para o desenvolvimento da agricultura.

O solo – Latossolo - é composto por terra vermelha e amarela, que possuem boas condições físicas para o uso agrícola. O principal e único recurso hídrico para servir a



fazenda, é um poço semi artesiano, que precisa de um conjunto de bombeamento para jorrar água. A energia bifásica, é instalada e distribuída em todas as edificações da Fazenda. A área onde estão construídas – casas, galpão e baia - conta com várias espécies de árvores, dentre elas: frutíferas, como também, é gramada em toda a sua extensão.

A fazenda tem somente três divisas cercadas, a quarta composta pelo mato, não é. Com área total de 5.4088 alqueires, ou, 26,178592 hectares, conta com: 12,238592 hectares para lavoura; 4.1600 hectares para pasto; 8.3300 hectares de cerrado nativo (reserva legal); 1,4500 hectares em benfeitorias necessárias. O acesso interno é realizado através de estradas de terra com cascalho em locais específicos.

Atualmente a atividade desenvolvida - soja e milho – é o plantio de grãos.

As edificações foram medidas e vistoriadas, sendo elas:

- Galpão de 600m²;
- Casa sede de 150m², com 2 quartos, 1 banheiro, 1 sala, 1 cozinha, 1 área externa;
- Casa caseiro de 330m², com 1 quarto, 1 banheiro, 1 despensa, 1 cozinha;
- Galpão baia (cavalos) de 280m²

No momento da vistoria, estava presente o Sr. Pierre Alvouss Lezil, caseiro da propriedade, e, segundo ele, o executor e feitor das atividades rurais da Fazenda, é o Sr. Rildo Ribeiro Arantes, irmão do proprietário, o Sr. Jânio Carlos Ribeiro Arantes.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

A área está inserida em uma região de terras consideradas nobres, por tratar-se de uma Fazenda com localização privilegiada, devido à proximidade da BR 060, dos sistemas viários de transportes para a escoação da produção, bem como, da zona urbana de Rio Verde, viabilizando o acesso a comercialização dos produtos, assistências técnicas, comércios de insumos e maquinários agrícolas, redes bancárias, redes hospitalares, instituições de ensino, postos de combustíveis e outros fatores relevantes a manutenção geral da fazenda. A localização da Área Rural em clima favorável a produção agrícola desejada, é um fator importantíssimo. A capacidade de uso do solo, tipo de solo, taxa de ocupação possível em relação a área total, possibilidade de rotação de culturas, benfeitorias, construções e instalações, enfim, todo esse conjunto de fatores

kwapp

faz com que, a fazenda apresente uma liquidez significativa no mercado imobiliário rural

Segundo informações de profissionais – corretores de imóveis - que intermedeiam vendas de imóveis rurais nesta região, as negociações de compra e venda são realizadas com frequência, tanto, entre lindeiros e vizinhos próximos as propriedades ofertadas, quanto, com compradores de outras regiões.

VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada dia 20/06/2024, na parte da manhã, e, fundamentou-se na: identificação física da área; levantamento fotográfico; inventário das benfeitorias (edificações e instalações).

Realizou-se um amplo levantamento fotográfico, que posteriormente permitiu a visualização do mesmo durante a elaboração do laudo pericial.

O levantamento fotográfico é parte integrante deste Parecer

CLASSIFICAÇÃO DA ÁREA QUANTO AS TERRAS

A área avalianda quanto à classificação de terras, enquadra-se como TERRAS CULTIVÁVEIS.

CLASSIFICAÇÃO DA ÁREA QUANTO AS DIMENSÕES

A área possui 5,58 Módulos Fiscais, portanto, classifica-se como propriedade de dimensão PEQUENA PROPRIEDADE. O módulo fiscal do município onde localiza-se a área avalianda é de 30ha.

AVALIAÇÃO

O processo avaliatório foi dividido da seguinte forma: primeiramente avaliou-se a área rural e posteriormente as edificações.

METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Para avaliação da área, utilizou-se o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, que realiza uma amostragem representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto, quanto possíveis, semelhantes às do imóvel avaliando. Para a avaliação das edificações – galpão, casa sede, casa caseiro -



por não conseguir acesso direto aos valores específicos da Tabela CUB – Custo Unitário Básico, devido a não exatidão do ano das construções, e também os valores aplicados nelas, foi utilizado a Tabela CUB atualizada. Acredita-se que, pelo estado de conservação a casa sede e o galpão tenham cerca de 20 anos de existência, já a casa do caseiro, cerca de 35 anos. A Tabela CUB não faz menção sobre Projeto Padrão para galpão Baia - 35 anos - entretanto, para apurar o valor dele, foi utilizado o Projeto Padrão GI, devido à similaridade de alguns materiais usados nos dois galpões. Em todas as edificações, foi também aplicada a Tabela de Ross-Heidecke – Depreciação Física = Anos de Construção – Depreciação % – Estado de Conservação.

PESQUISA

Para a pesquisa dos valores da área, foram consultados corretores de imóveis credenciados junto CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Rio Verde GO, bem como, áreas já vendidas no entorno do imóvel avaliando. Para a pesquisa dos valores das edificações foram consultadas a Tabela CUB – Custo Unitário Básico de junho de 2024 e Tabela de Ross-Heidecke – Depreciação Física.

AValiação da Área - Quadro AmostrAl

Nº	Fonte	Identificação	R\$/Alqueire (48.400.000m²)	R\$/Hectare (10.000,00m²)
01	Elisângela Neves da Silva (64)9 9907-3091	Corretor de Imóveis CRECI-GO 37834	750.000,00	154.958,67768595
02	Gilberto dos Passos (64)9 9211-7962	Corretor de Imóveis CRECI-GO 21644	650.000,00	134.297,52066116
03	Isaías Gomes de Moraes (64)9 9958-4867	Corretor de Imóveis CRECI-GO 23799	650.000,00	134.297,52066116
04	José Camilo de Souza (64)9 9907-5242	Corretor de Imóveis CRECI-GO 6444	600.000,00	123.966,94214876
05	Paulo Andrade (64)9 9321-7999	Corretor de Imóveis CRECI-GO 7552	750.000,00	154.958,67768595
06	Welington Dias Moraes (64)9 9255-9424	Corretor de Imóveis CRECI-GO 27365	650.000,00	134.297,52066116
			4.050.000,00	836.776,85950414

Fonte: Próprio Autor

Kwapp

É do entender do perito Avaliador, que o valor para a área avalianda, considerando-se tudo o que foi levantado na data da vistoria, é de R\$ 4.713.261,0062.

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 3.687.000,00

Limite inferior: R\$ 3.500.000,00

Limite superior: R\$ 3.800.000,00

VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES R\$ 1.026.261,0062

VME R\$ 3.687.000,00 + VTE R\$ 1.026.261,0062 = R\$ 4.713.261,0062

ENCERRAMENTO

O corpo do parecer é composto por 09 (nove) páginas, todas de um só lado, rubricadas pelo avaliador, que subscreve essa última.

Rio Verde GO, 05 de julho de 2024.

Lauri Ferreira Nogueira

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA

$$\text{MA} = \frac{\text{Soma do R\$ ha. das 06 amostras}}{6} = \frac{836.776,85950414}{6} = \text{R\$ há } 139.462,80991736$$

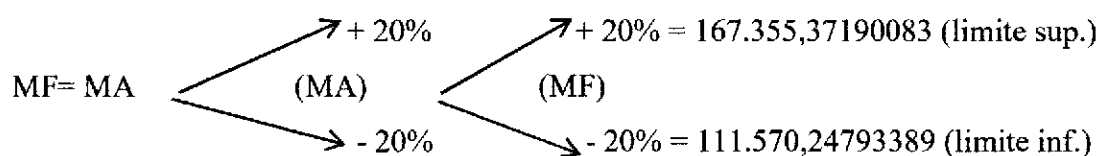
VALOR DA ÁREA = ÁREA DO IMÓVEL X MÉDIA ARITMÉTICA

$$\text{VALOR DA ÁREA} = 26,178592 \text{ há} \times \text{R\$ } 139.462,80991736 = 3.650.940,0000001$$

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA FINAL

A Média Final sempre é calculada com base na Média Aritmética

Considerando-se um intervalo de desvio de 20%, teremos:



Eliminam-se as amostras acima do limite superior e abaixo do limite inferior.

$$\text{M.FINAL} = \frac{\text{Soma do R\$ alq. das 06 amostras}}{06} = \frac{836.776,85950414}{06} = 139.462,80991736$$

VALOR DO IMÓVEL = ÁREA DO IMÓVEL 26,178592 x 139.462,80991736

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 3.650.940,0000001

CONCLUSÃO

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 3.687.000,00 (Arredondamento até no máximo 1%).

Limite inferior: R\$ 3.500.000,00 (variação até no máximo de 10%)

Limite superior: R\$ 3.800.000,00 (variação até no máximo de 10%)

CÁLCULO EDIFICAÇÕES

CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO – JUNHO 2024

NBR1.721:2006 – CUB 2006

Projetos – Padrão Residenciais

Padrão Baixo		Padrão Baixo	
R-1	1.895,12	RP1Q	1.878,03

Projetos – Padrão Galpão Industrial

Projeto	
GI	1.045,04

Fonte: Sinduscon GO

Segundo a NBR 12.721/2006 a sigla RI, significa residência padrão baixo: 1 pavimento, c/2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque. A sigla GI, significa Galpão Industrial: Área composta de um galpão c/ área administrativa, 2 banheiros, um vestuário e um depósito. A sigla RP1Q, significa Residência unifamiliar: 1 pavimento, 1 dormitório, sala, banheiro e cozinha.

$$\text{CUB} = \frac{\text{Custo Total da Obra}}{\text{Área Construída}}$$

GALPÃO 600m² - Projeto GI

$$\text{CUB} = \frac{\text{R\$}627.024,00}{600,00\text{m}^2} = \text{R\$} 1.045,04$$

Depreciação – Tabela de Ross- Heidecke

20 anos = 27,90%

27,90% - Reparo simples = Depreciação 27,90

Valor do Imóvel = R\$ 627.024,00

____ - 27,90%

R\$ 452.084,304

Valor atual do Imóvel = R\$ 452.084,304

CASA SEDE 150m² –Padrão Baixo R-1

$$\text{CUB} = \frac{\text{R\$} 284.268,00}{150,00\text{m}^2} = \text{R\$} 1.895,12$$

Depreciação – Tabela de Ross-Heidecke

20 anos = 14,20%

14,20% - Regular = Depreciação 14,20%

Valor Imóvel = R\$ 284.268,00

14,20%
R\$ 243.901,944

Valor atual do Imóvel = R\$ 243.901,944

Casa Caseiro 330m² – Padrão Baixo R-1

CUB = $\frac{\text{R\$ 619.749,90}}{330,00\text{m}^2}$ = R\$ 1.878,03

Depreciação – Tabela de Ross-Heidecke

35 anos = 63,80%

63,80% – Reparos Importantes = Depreciação 63,80%

Valor do Imóvel = R\$ 619.749,90

63,80%
R\$ 224.349,4638

Valor atual do imóvel = R\$ 224.349,4638

Galpão Baia 280m – Projeto GI

CUB = $\frac{\text{R\$ 292.611,20}}{280,00\text{m}^2}$ = R\$ 1.045,04

Depreciação – Tabela de Ross-Heidecke

35 anos = 63,80%

63,80% - Reparos Importantes = Depreciação 63,80%

Valor do Imóvel = R\$ 292.611,20

63,80%
R\$ 105.925,2544

Valor atual do Imóvel = 105.925,2544

CONCLUSÃO

Valor atual do Galpão = R\$ 452,084,344

Valor atual Casa Sede = R\$ 243.901,944

Valor atual Casa Caseiro = R\$ 224.349,4638

Valor Atual Galpão Baia = R\$ 105.925,2544

Valor Total das Edificações R\$ 1.026.261,0062

ANEXOS

- Fontes de Pesquisa
- Certidão de Inteiro Teor
- Mapa de Localização – Google Earth
- Levantamento Fotográfico
- Currículo Perito Avaliador

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



Foto 01

*BR 060 Sentido Goiânia - 1º Retorno a Esquerda
Após Placa Grupo Nutrisal*



*Foto 02 Ponto de Referência – Placa
Rancho e Bebida Gelada do Cocada*

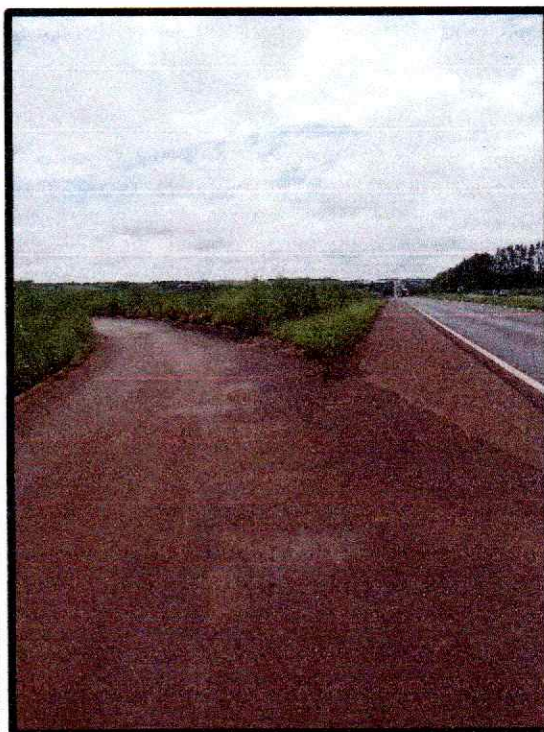


*Foto 03 Acesso a Esquerda -
Rotatória Anel Viário*

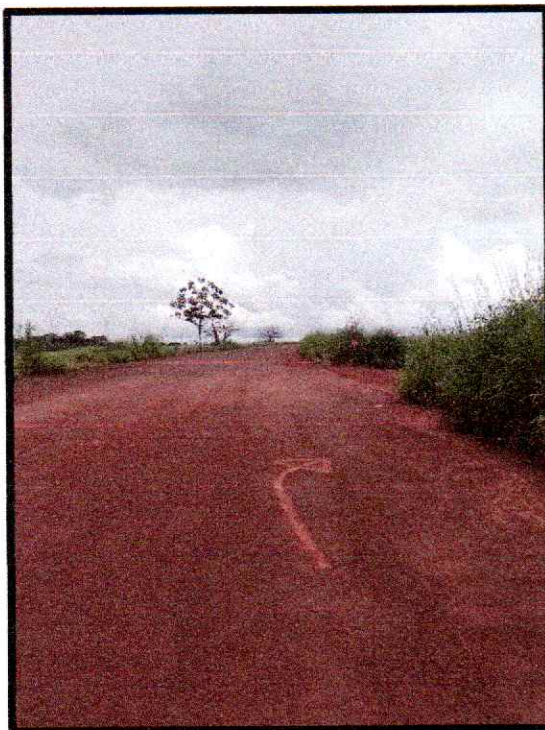


*Foto 04 Saída do Anel Viário -
Entrada a Direita Estrada Vicinal*

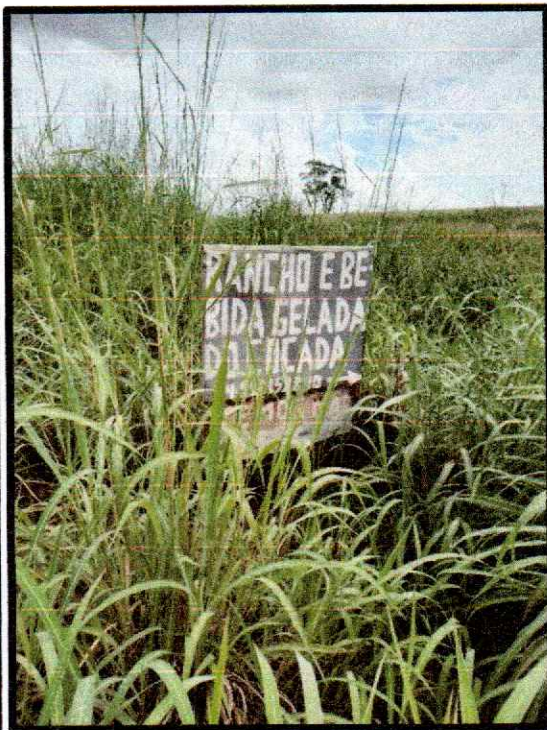


*Foto 05 Ponto de Referência – Placa
Rancho e Bebida Gelada do Cocada*

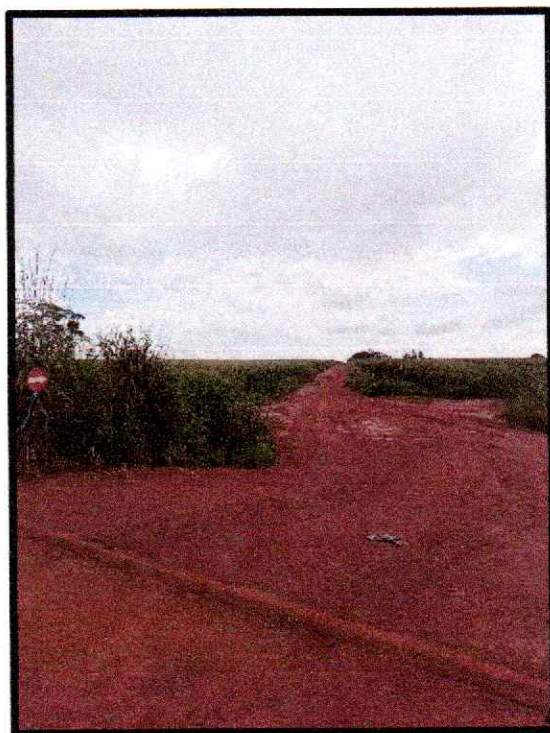


*Foto 06 Acesso a Direita – Estrada
Vicinal*

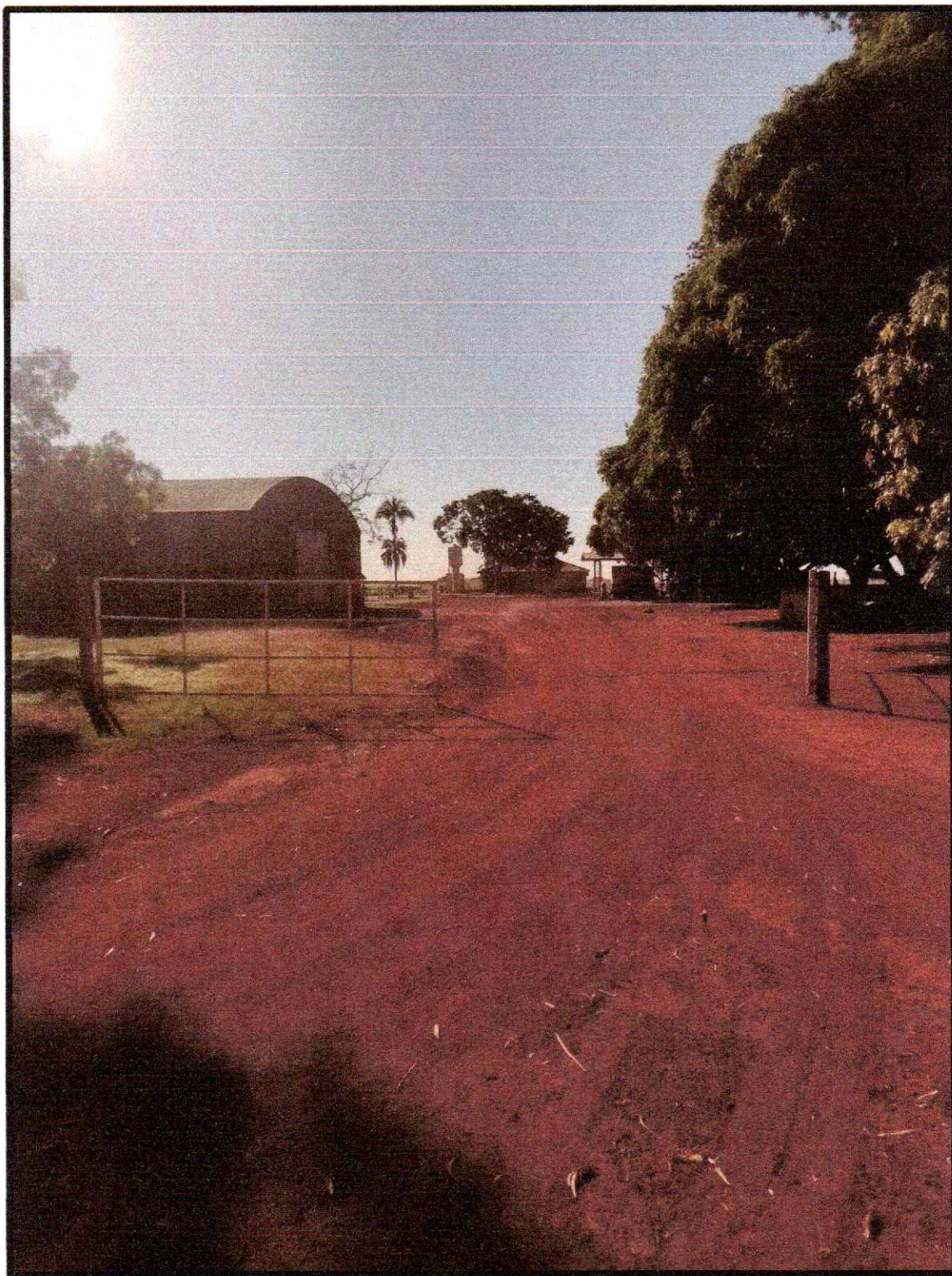


Foto 07

Entrada Fazenda

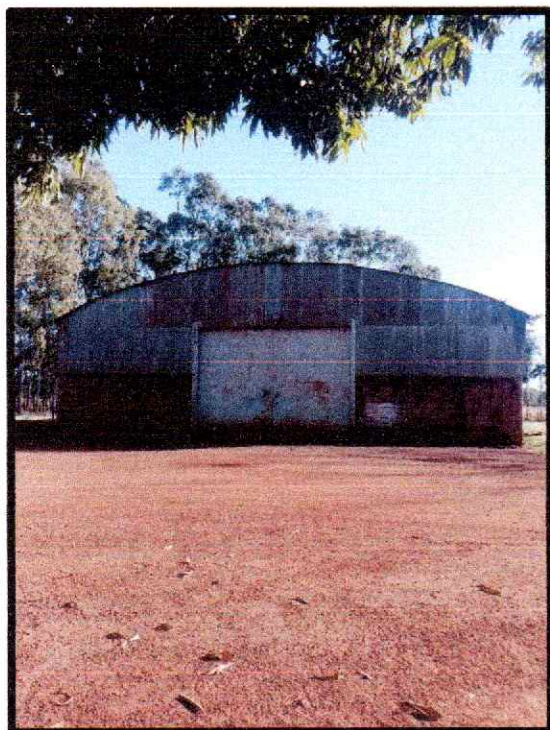


Foto 08

Fachada Galpão

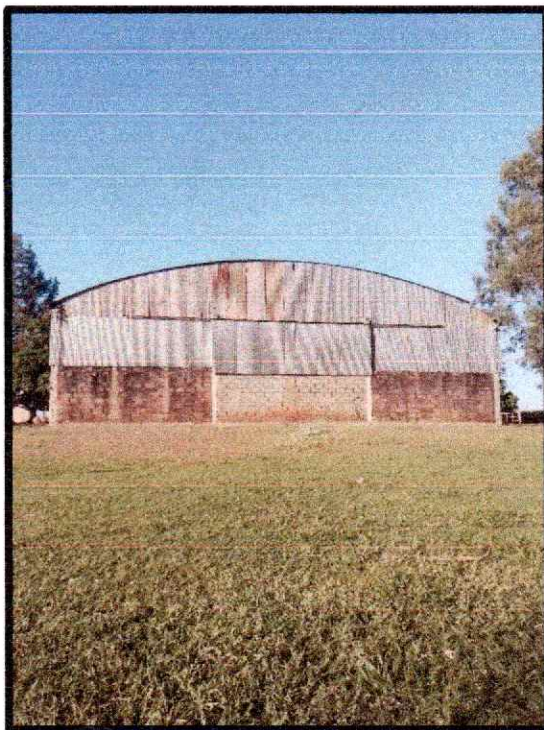


Foto 09

Fundo Galpão



Foto 10

Lateral Esquerda - Galpão



Foto 11

Lateral Direita - Galpão



Foto 12 Lateral Esquerda – Parte Interna Galpão



Foto 13 Lateral Direita - Parte Interna Galpão



*Foto 14 1ª Porta – Acesso ao Depósito
2ª Porta – Acesso ao Banheiro Galpão*



Foto 15 Depósito Galpão

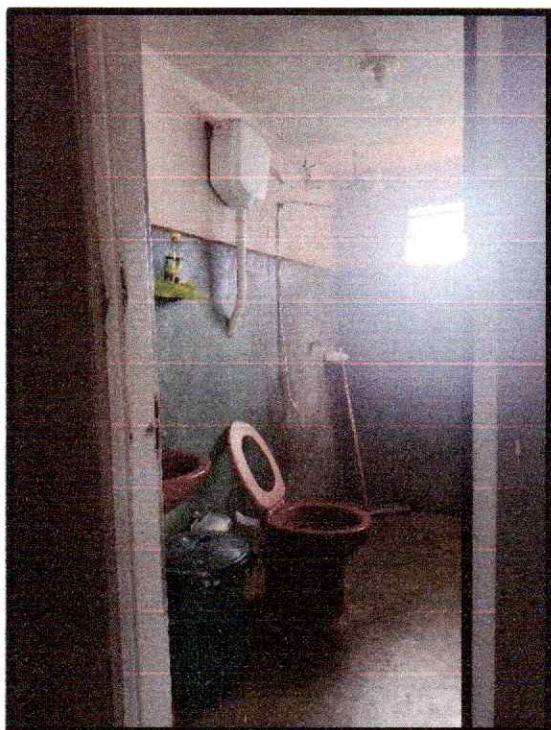


Foto 16

Banheiro

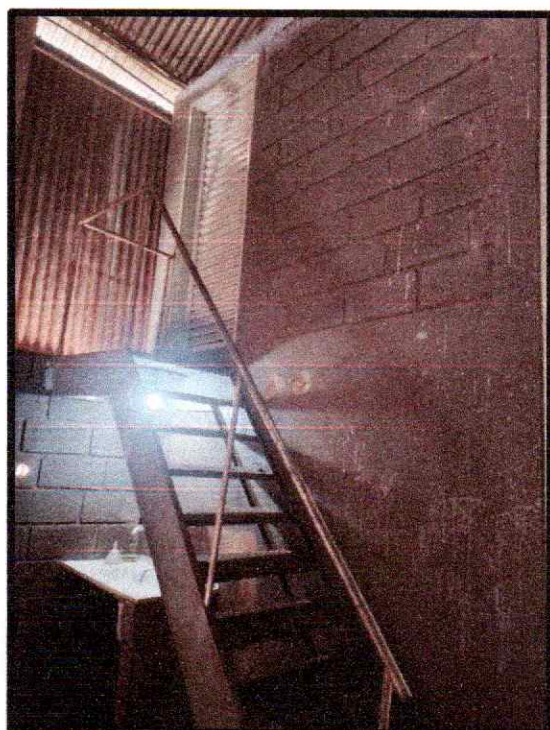


Foto 17

Acesso Quarto

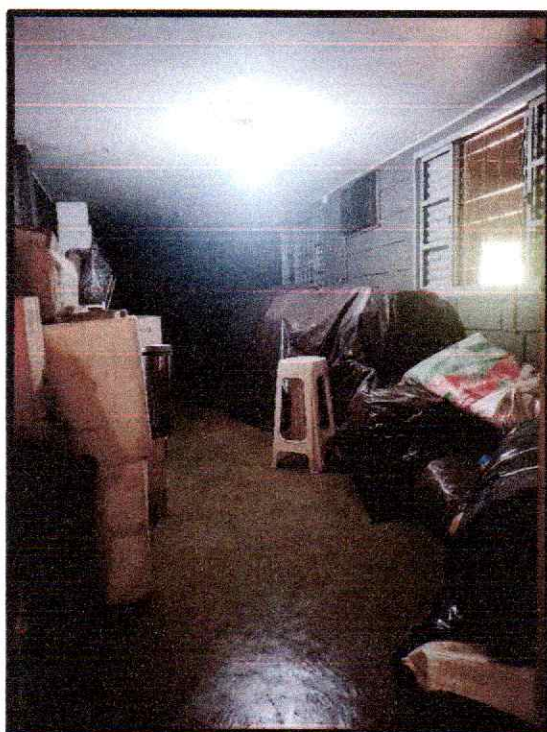


Foto 18

Interior Quarto

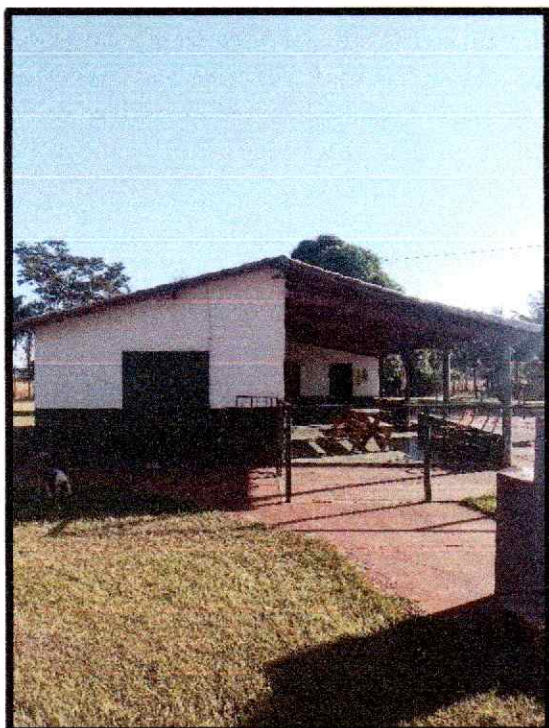


Foto 19

Fachada Casa Caseiro

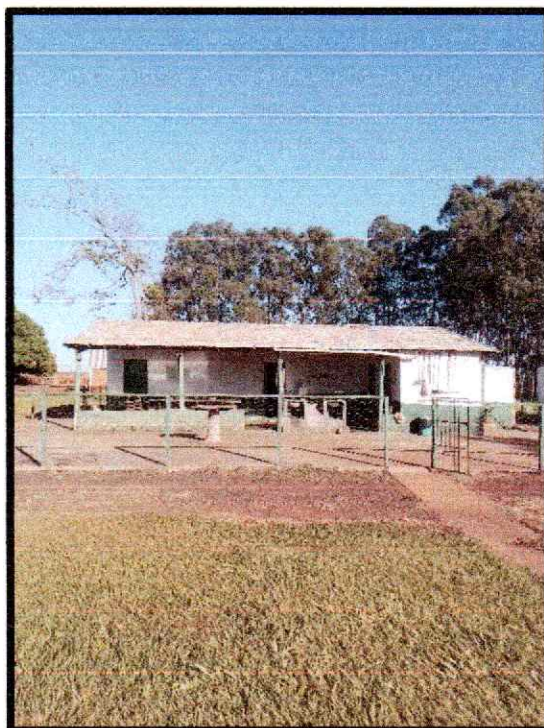


Foto 20 Lateral Direita – Casa Caseiro

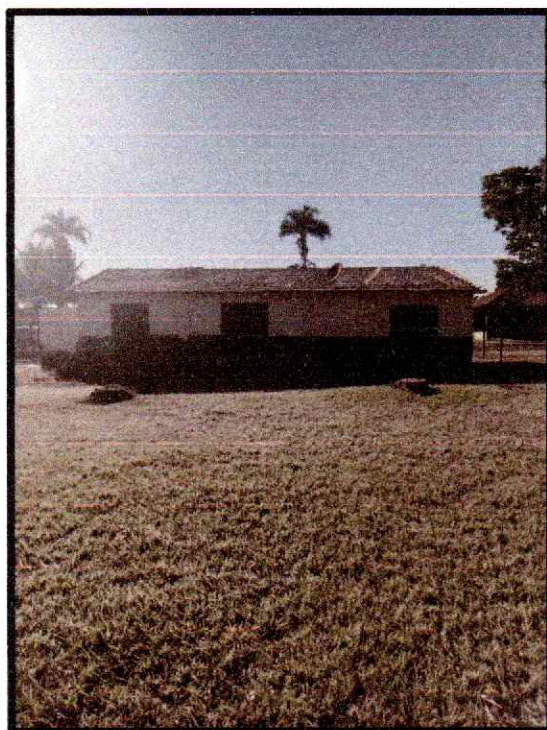


Foto 21 Lateral Esquerda – Casa Caseiro

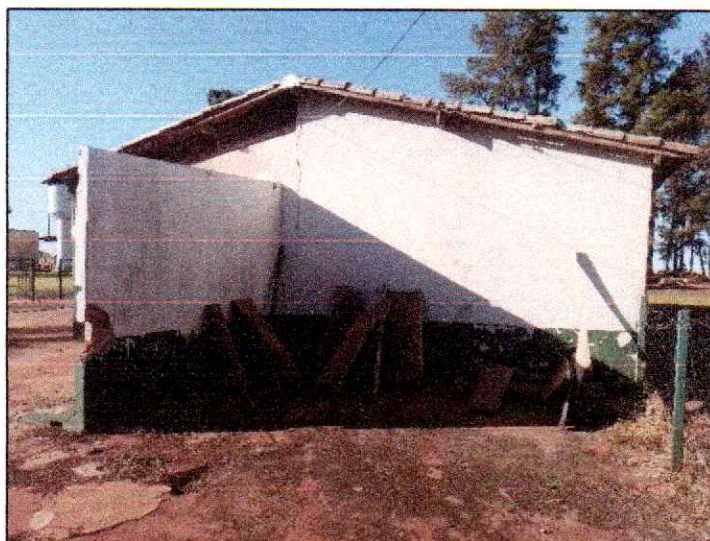


Foto 22

Fundo - Casa Caseiro



Foto 23 Cozinha Desativada Detrás - Casa Caseiro

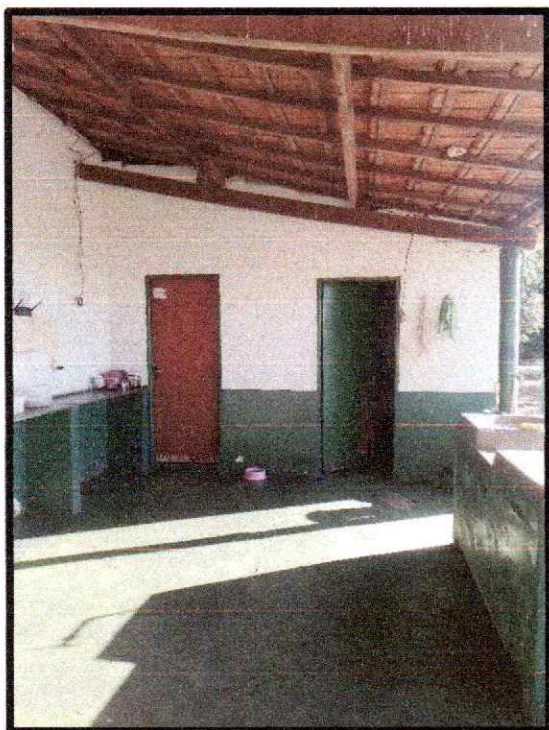


Foto 24 Área Aberta e Acesso – Banheiro e Despensa – Casa Caseiro

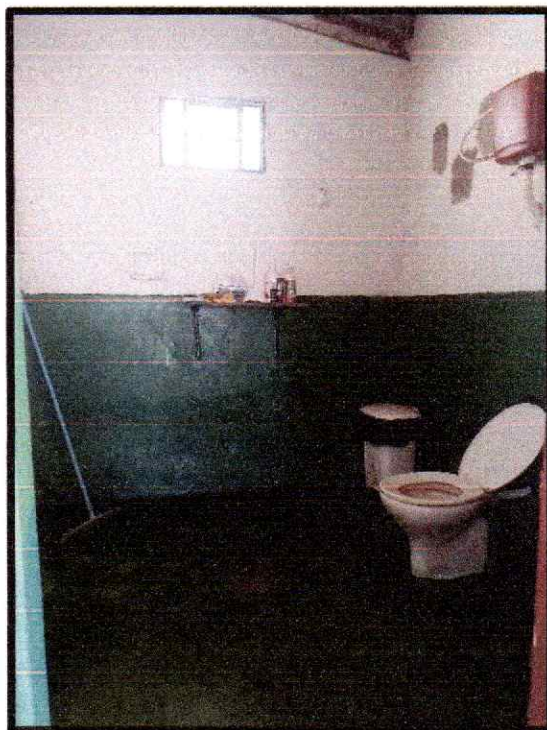


Foto 25 Porta Lado Esquerdo - Banheiro Casa Caseiro

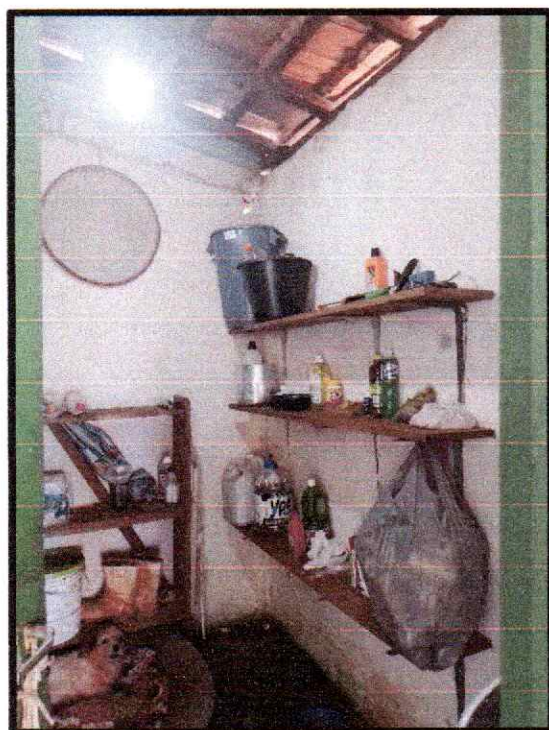


Foto 26 Porta Lado Direito - Despensa Casa Caseiro



Foto 27 Parte I - Cozinha Casa Caseiro

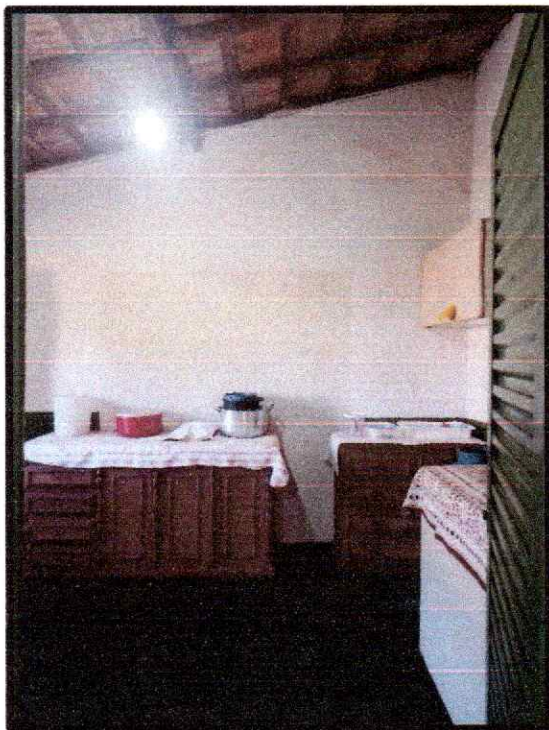


Foto 28

Parte II - Cozinha - Casa Caseiro

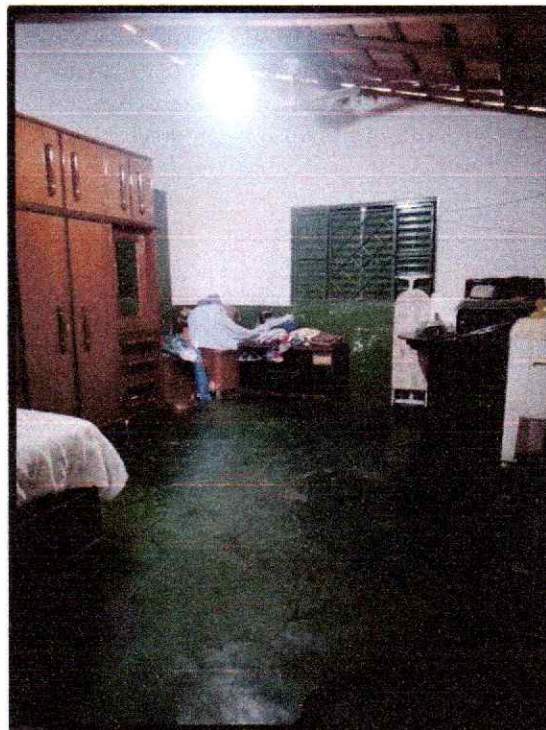


Foto 29

Dormitório – Casa Caseiro



Foto 30

Fachada Casa Sede



Foto 31

Lateral Direita - Casa Sede

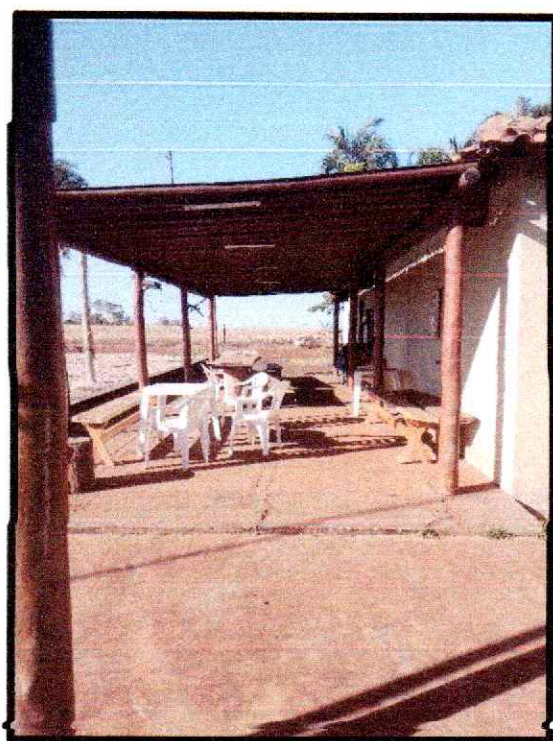


Foto 32 Área Aberta - Lateral Esquerda – Casa Sede

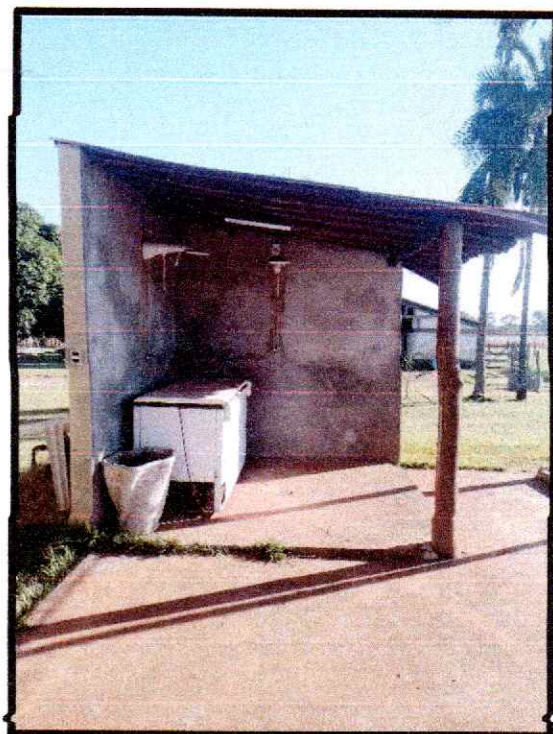


Foto 33 Prolongamento Área Aberta- Lateral Esquerda – Casa Sede



Foto 34

Fundo - Casa Sede



Foto 35

Cozinha - Casa Sede

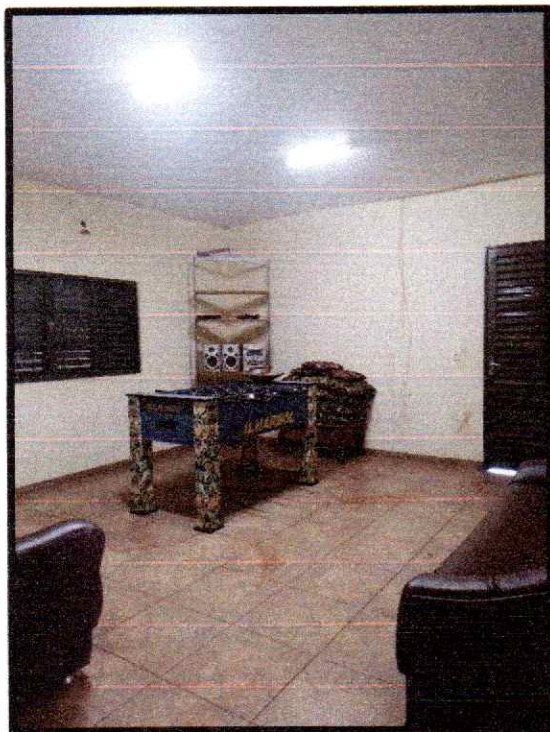


Foto 36

Sala - Casa Sede

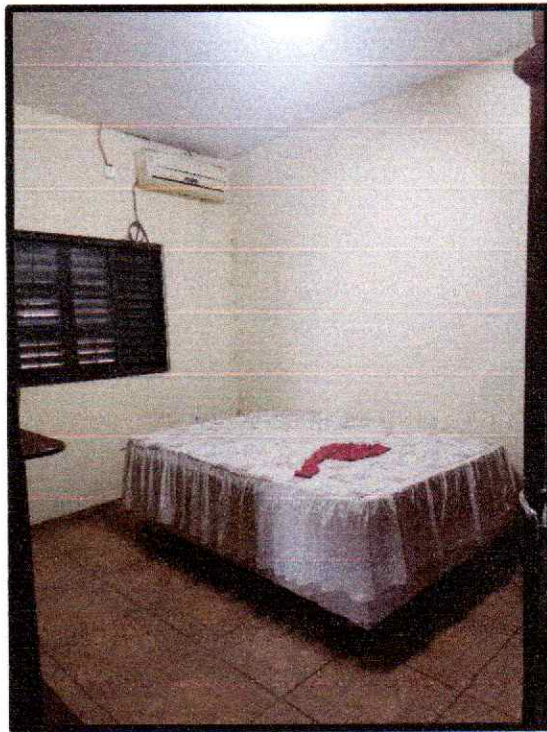


Foto 37

Dormitório I - Casa Sede

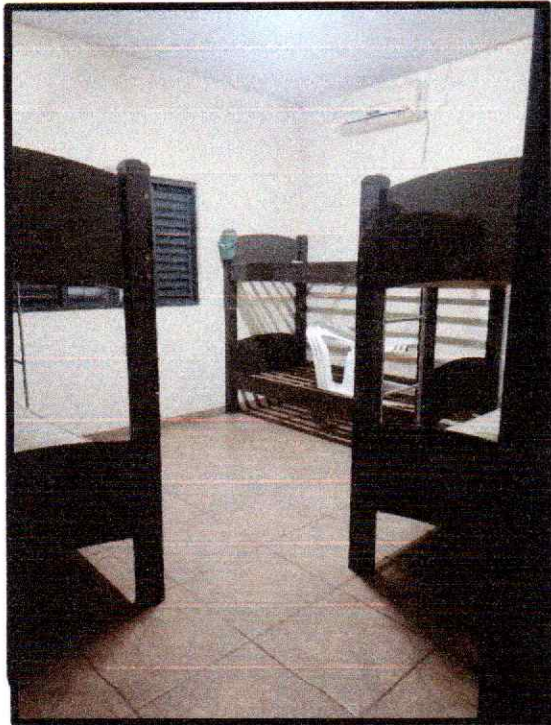


Foto 38

Dormitório II – Casa Sede



Foto 39

Banheiro – Casa Sede

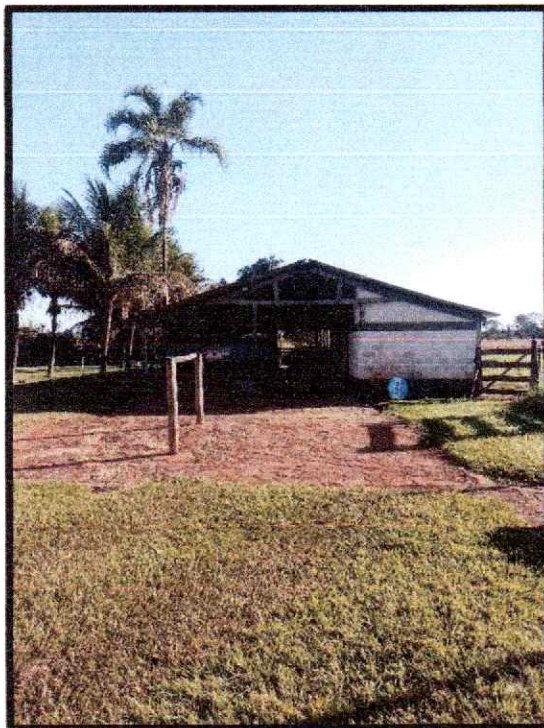


Foto 40

Fachada Baía

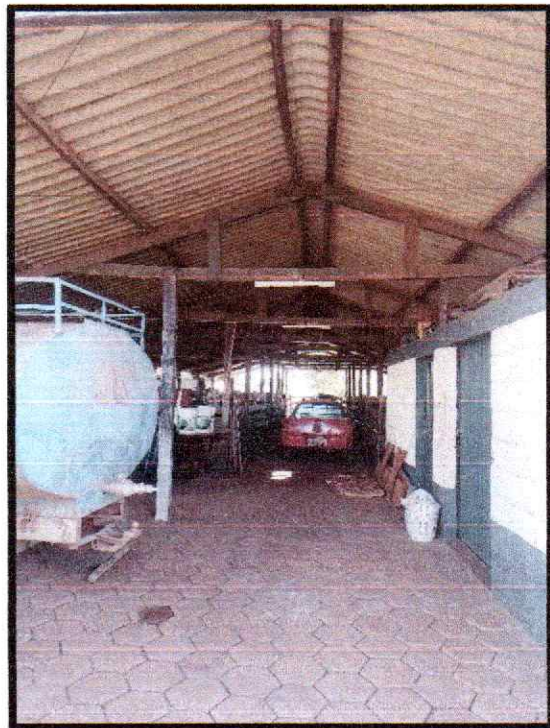


Foto 41

Parte Interna - Baía



Foto 42

Lateral Direita - Baia

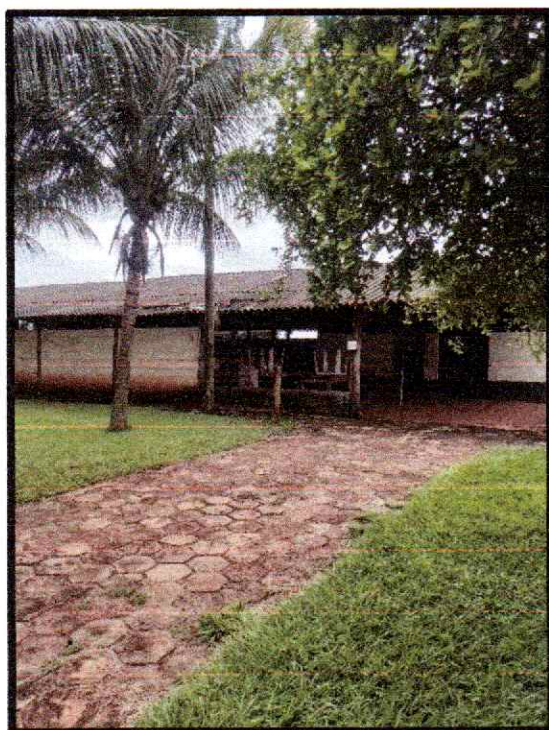


Foto 43

Lateral Esquerda - Baia

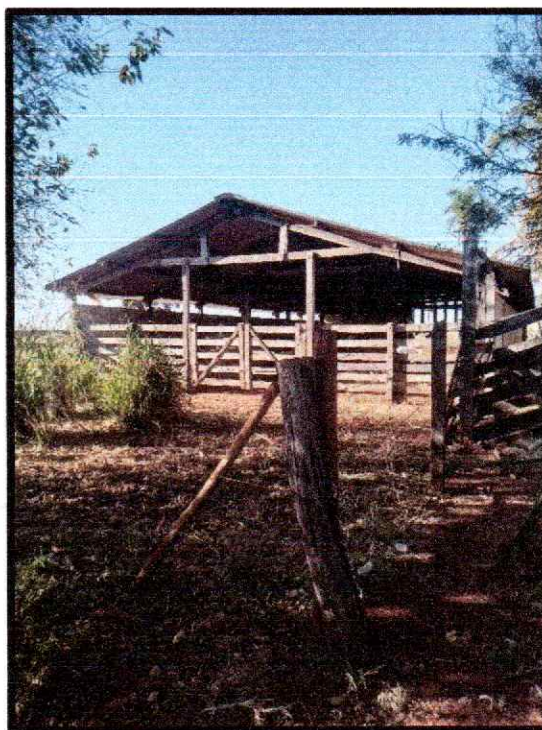


Foto 44

Fundo - Baia

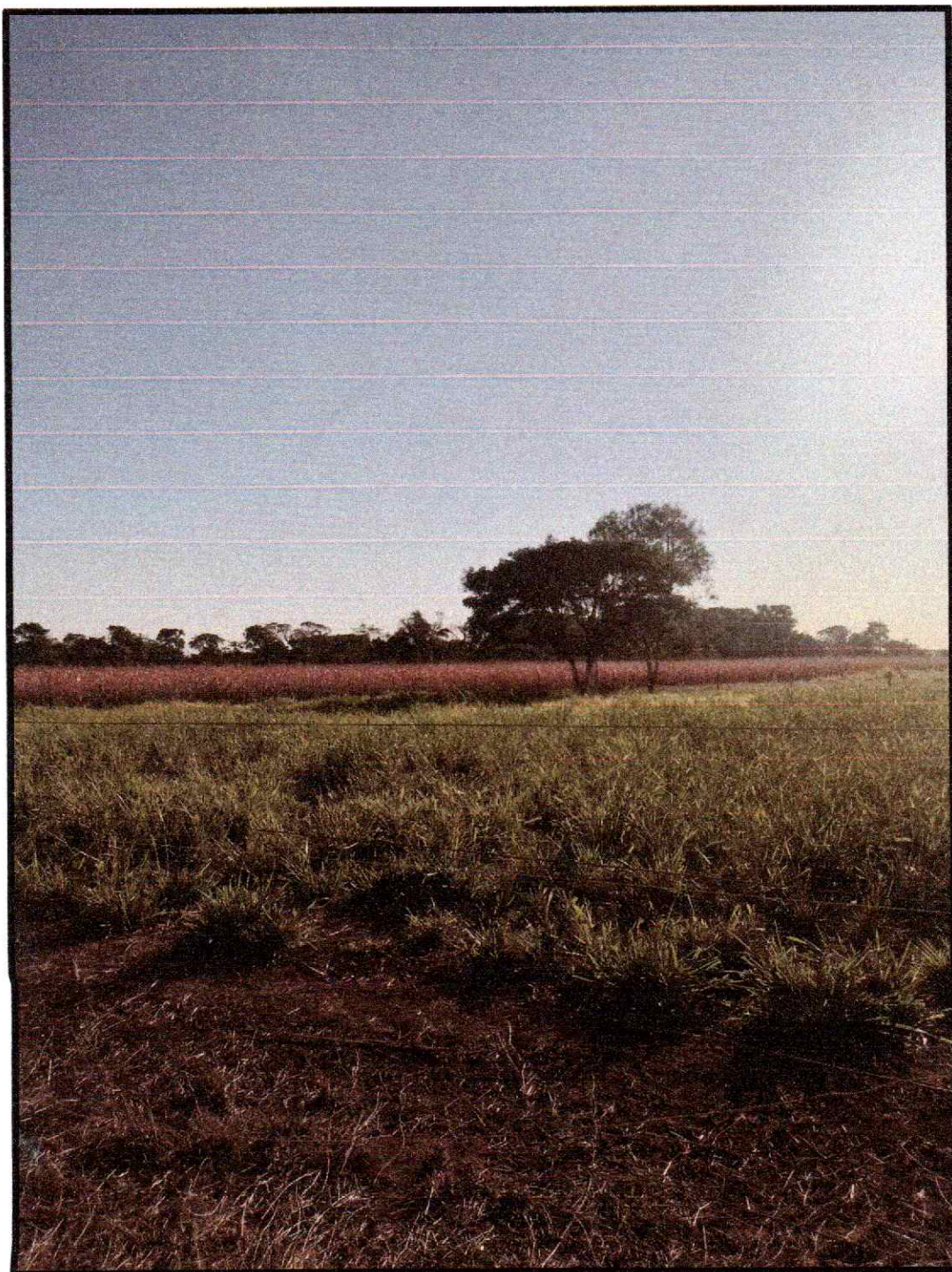


Foto 45

Área Plantio – Capim e Milho

DADOS DO AVALIADOR

Loni Cornélius Napp

Corretora e Perita Avaliadora Imobiliária Judicial e Extra Judicial

CRECI/GO – 31210

CNAI- 9854

- Perito Judicial -2020/2020 – CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis;
- Perito Avaliador Imobiliário – 2012/2012 – INEDI – Instituto Nacional de Educação a Distância/ JB Cursos- DF/TO;
- TTI - Técnico em Transação Imobiliária – 2012/2012 – INEDI – Instituto Nacional de Educação a Distância;
- Pós Graduação Lato Sendo em Gestão Estratégica de Recursos Humanos- 2009/2010 – ITOP – Faculdade ITOP – Palmas - TO;
- Graduação Filosofia – 2005/2009 – Faculdade Católica de Anápolis – GO;
- Graduação Licenciatura Plena em Pedagogia – 1999/2003 – URCA – Universidade Regional do Cariri –CE