



FGR Urbanismo Belém S/A solicita à Câmara de Valores Imobiliários do Estado de Goiás, avaliação de:

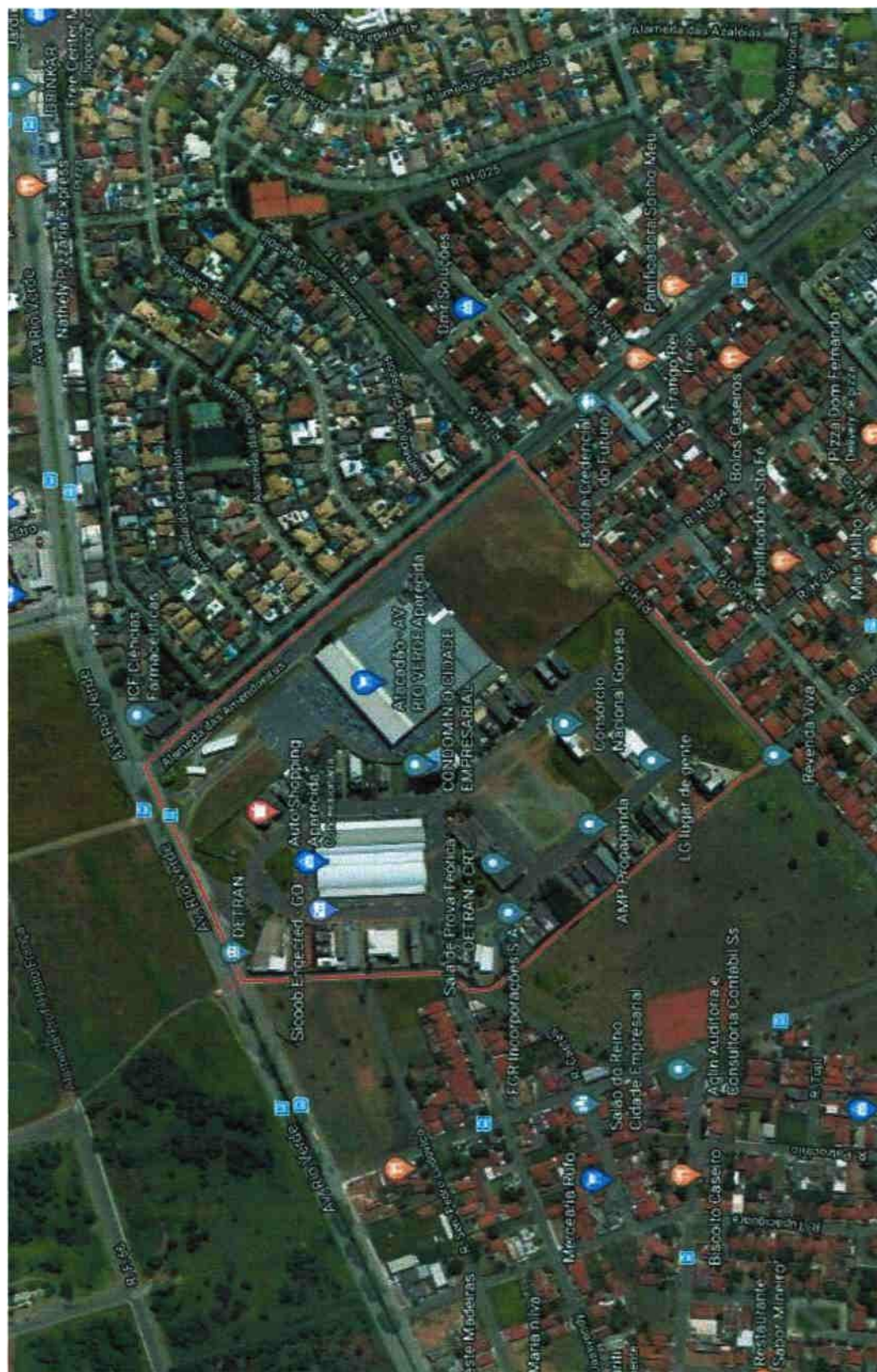
OBJETOS: Terrenos não Edificados

1ª Avenida / 2ª Avenida / Ruas 100 e 200 – Quadra 02 – B – Lotes 01 a 16.

Loteamento Cidade Vera Cruz – Aparecida de Goiânia – GO.

Laudo 082 / 21 – 10/07/2021

Vista







Detalhe da quadra 2-B

Índice / Roteiro

1- Metodologia

Conceitos
Métodos
Documentação
Validade

2- Caracterização do Objeto

Contexto Físico Geográfico
Contexto Urbano
Contexto Sócio Econômico
Descrição
Especificações

3- Elementos de Cálculos

Fatores
Índices
Determinação de Valores
Elementos Estatísticos
Pesquisa

4- Avaliação

5- Conclusão

6- Anexos - Mapas / Fotos / Outros

Folha Resumo

Diagnóstico de Mercado – Imóveis Similares / Concorrentes							
Nível de Oferta		Nível de Demanda		Absorção		Desempenho Atual do Mercado	
	Alto		Alto		Rápida		Aquecido
	Médio/Alto		Médio/Alto		Normal/Rápida		Normal/Aquecido
X	Médio		Médio		Normal		Normal
	Médio/Baixo	X	Médio/Baixo		Normal/Difícil		Normal/Recessivo
	Baixo	X	Baixo	X	Difícil	X	Recessivo

1 – Metodologia / Termos / Condições

O método adotado é o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, MÉTODO EVOLUTIVO, MÉTODO DA RENDA, tais como definidos pelo Instituto Brasileiro de avaliações e Perícias - IBAPE, de acordo com os procedimentos gerais da Norma de Avaliação de Bens – NBR 14653-1:2001 e as específicas da Parte 2 – NBR 14653-2011, para imóveis urbanos, glebas urbanizáveis e servidões urbanas.

1.1 - Conceitos - Valor e Preço

O American Institute of Real Estate Appraisers e a Society for Real Estate Appraisers, na literatura do IBAPE, definem o seguinte conceito sobre valor:

"...o preço mais alto que uma propriedade alcançaria num mercado aberto e competitivo...e assumido que o preço não seria afetado por estímulos indevidos."

Distinção - valor e preço:

Valor é o que um imóvel vale efetivamente, considerando-se o mercado numa situação temporal definida.

Preço é o que realmente é pago pelo imóvel. Este pode ser maior ou menor que o valor.

Assim, as técnicas de avaliação são elaboradas para se atingir o valor do imóvel, nem sempre o preço.

O Preço de Venda ou de Locação do imóvel pode ser acima ou abaixo do Valor, devido a fatores sócio-mercadoeconômico-econômicos ou outros fatores.

Um exemplo é o leilão, onde os preços podem ser destoantes do valor, acima ou abaixo. Outros são momentos de crise econômico-financeira ou política.

O valor, em todas as avaliações, é intrínseco ao bem e depende das variáveis de mercado, do ambiente e das técnicas adotadas para sua determinação, pressupondo uma situação negocial entre 2 partes envolvidas, sem pressão externa sobre elas. Já o preço depende da situação negocial, econômica do ambiente, dos interesses comerciais de pessoas ou instituições envolvidas no processo, consequentemente, o preço sofre pressões externas.

Os números obtidos nas pesquisas consistem de uma faixa de preços, cuja média, ou "valor mais provável" é o que se convencionou denominar de "valor de mercado."

A sugestão de preço é algo empírico, que, mesmo se aproximando do valor de mercado pode apresentar uma ideia muito longe da realidade, como no caso de vendas feitas por extrema necessidade por preços até bem abaixo do valor, ou, em alguns casos, acima.

1.2 - Classificação dos Métodos

Classificam-se em dois grupos – diretos e indiretos, podendo ser conjugados.

Os diretos subclassificam-se em:

- Comparativo de Dados de Mercado;
- Custo de Reprodução.

1.3 - Método Comparativo de Dados de Mercado

"O que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação do valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos nesta Norma.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário."

1.4 - Método Comparativo do Custo de Reprodução de Benfeitorias

"Aquele que apropria o valor da benfeitoria, através da reprodução dos custos de seus componentes. A composição dos custos é feita com base em orçamento detalhado ou sumário, em função do rigor do trabalho avaliatório. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias."

Método complementar ao comparativo, em terrenos com benfeitorias, onde o terreno é calculado pelo método anterior e as benfeitorias por esta metodologia. Em seguida, os dois valores são somados, aplicando-se sobre eles o terceiro componente, chamado fator de comercialização.

A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$VI = (VT + VB) \cdot FC$, onde:

V - Valor do Imóvel;

VT - Valor do Terreno;

VB - Valor da Benfeitoria;

FC - Fator de Comercialização. A aplicação do método evolutivo exige que:

O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;

As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;

O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado, na época da avaliação.

1.5 - Especificação da Avaliação

Está em razão direta das informações que possam ser captadas no mercado, independentemente unicamente da vontade do profissional avaliador ou do cliente.

A definição, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado objetiva alcançar um nível ideal nem sempre passível de ser atingido.

O grau de precisão depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada, não sendo passível de fixação "a priori".

Portanto, o presente trabalho é classificado, em seu final, como **Grau I, II, III ou Parecer Técnico** quanto à fundamentação e quanto à precisão, conforme pontuação ditada pelas NBR 14653-2:2001, 2004 e 2011.

O presente é um laudo extra judicial, não pericial, sendo somente informativo de prováveis valores de mercado, conforme item retro 1.1 e adiante 1.7 e 1.8.

1.6 - Documentação do Imóvel e Premissas

Documentação fornecida pelo solicitante. Preliminarmente, considerou-se, para efeito de avaliação, os bens como livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores e quaisquer ônus ou problemas que impeçam sua utilização ou livre comercialização.

A documentação fornecida é, portanto, considerada como boa, válida, legítima e correspondendo à atual situação do imóvel, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo, sendo tomada de boa fé como correta. Os documentos não são analisados juridicamente mas somente no âmbito concernente aos aspectos mercadológicos dos imóveis.

Os documentos cujo entendimento levou à formulação da hipótese de trabalho sobre a qual se fundamenta o presente laudo estão citados no item 2.4 e nos Anexos..

Não fazem parte do âmbito do presente trabalho os estudos e análises estruturais das edificações, ambientais, de equipamentos e instalações pertinentes ao imóvel, que foram considerados e presumidos como estando em perfeito estado e funcionamento.

1.7 - Definição do Valor Estabelecido

- Valor de Mercado

"É o preço que uma propriedade terá, se exposta à venda em mercado aberto, com um comprador e um vendedor, desejosos e interessados, ambas as partes plenamente informadas das condições pertinentes e nenhuma estando sob necessidade indevida ou constrangimento para agir."

O presente laudo foi elaborado observando-se o disposto em 1.7 acima, não se classificando como laudo de concessão de crédito, garantia ou pericial judicial, uma vez que essas classificações são específicas. Concessões de crédito são feitas tomando como base o valor de mercado, ao qual cada instituição financeira aplica o coeficiente de Valor de Liquidação Forçada adotado por ela. Valores para Garantia seguem o mesmo padrão, são baseados no valor de mercado com o devido coeficiente de Liquidação Forçada.

Somente será considerado Laudo extra judicial para uso jurídico se estiver claramente especificado e declarado como tal no item 2.4 - Composição.

1.8 - Valor de Liquidação Forçada

"É o preço que uma propriedade terá, se exposta à venda em mercado aberto, com um comprador e um vendedor conhecendo os usos e finalidades para os quais pode ser utilizado, o comprador estando disposto, mas não compelido a comprar; o vendedor, porém, estando compelido a vender."

Em épocas de mercado recessivo - o Valor de Liquidação Forçada pode ser considerado em percentuais mais altos que os normais. Em época de crise extraordinária, como a atual pandemia, tais estimativas tomam-se imprevisíveis.

A condição de imóvel levado a leilão é incerta e indefinida, não se aplicando mais os dispostos anteriormente, em 1.7 e 1.8.

1.9 - Validade do Laudo / Confidencialidade

A validade é assumida para a data indicada no final do presente laudo, não podendo ser extrapolada. Conforme diretrizes normativas do SPU - Serviço de Patrimônio da União - e NBR, o período aqui adotado de validade é para 06 meses a partir da data no final do laudo.

O presente trabalho foi elaborado e é destinado somente para uso restrito e privado do Cliente Contratante. A Câmara de Valores Imobiliários do Estado de Goiás e seus profissionais não devem responsabilidades a terceiros que assumam posições e decisões com base neste trabalho.

A divulgação deste trabalho ou outra utilização não é permitida, a não ser com autorização expressa e por escrito pela Câmara de Valores Imobiliários do Estado de Goiás.

O presente trabalho tem validade em uma ou mais vias em papel impresso e assinado por responsável (is) técnico (s) e administrativo (s) da Câmara de Valores do Estado de Goiás.

Não terão validade reconhecida cópias xerox com assinaturas copiadas mecanicamente, nem laudos em PDF com assinaturas digitais, sendo válidos somente laudos assinados fisicamente em papel. O envio de laudos em PDF, mesmo assinados, é somente informativo.

Também não terá validade reconhecida qualquer possível extravio por meios eletrônicos, ou seja, laudos enviados por e-mails, internet, fax ou quaisquer outros meios eletrônicos de reprodução que não os expressamente autorizados pela Câmara de Valores Imobiliários do Estado de Goiás.

O recebimento do laudo inclui a aceitação dos presentes termos e condições.

2 - Caracterização do Objeto

De acordo com os elementos fornecidos pelo consultante, e outros, resultantes de pesquisas, apresentamos as características do imóvel objeto do presente laudo.

Aparecida de Goiânia é um município brasileiro do estado de Goiás. Localiza-se na Região Metropolitana de Goiânia. Sua população, conforme estimativas de 2015, é de 521.910 habitantes, sendo o segundo município mais populoso do estado, ficando atrás somente de Goiânia. Estendendo-se por uma área de 288.4 km² e ostentando um PIB de 11.664.369 bilhões de reais em 2014 (terceiro maior PIB de Goiás atrás de Goiânia e Anápolis), é um dos principais centros industriais do estado, sendo intensamente conurbada com Goiânia.

Economia

Em seus aspectos econômicos, a pecuária, com a criação de gado bovino com a finalidade de corte e leite é uma das atividades na sua pequena extensão rural. No município onde predomina a indústria extrativa de areia para construções, pedras, barro comum para fabricação de tijolos, a agricultura não é expressiva, tendo-se em vista que são atividades conflitantes, dentro de uma pequena área territorial rural, visto que 70% do seu território encontra-se hoje ocupado por grande proliferação imobiliária, cujos lotes e áreas diversas estão ocupadas por moradias e setores industriais.

O intercâmbio comercial, em maior escala, é realizado com o município de Goiânia e com outros estados, tendo como principal meio de acesso a rodovia BR-153. Por seu turno, Goiânia é o principal centro consumidor de seus produtos extrativos e industrializados. Supermercados, armazéns, mercearias e semelhantes realizam o abastecimento interno.

Industrialização]

Aparecida de Goiânia tem vocação industrial, pois conta com espaço, investimentos em infra-estrutura e logística de transporte que dão suporte à expansão econômica, na região". Ao mesmo passo perde o título de cidade dormitório. Na área de serviços, o Produto Interno Bruto (PIB) do município registrou crescimento de 46% entre os anos de 2002 e 2006. Índice superior ao do Estado que foi de 35%. Segundo levantamento da Federação das Indústrias do Estado de Goiás (Fieg), o PIB geral de Goiás teve elevação de 35%, enquanto que o de Aparecida registrou 54%. Um avanço decorrente da expansão da atividade industrial na região. Além de Goiânia, a cidade faz limite com os municípios de Aragoiânia, Bela Vista de Goiás, Hidrolândia e Senador Canedo. O município conta com o Polo Empresarial Goiás, que reúne várias empresas de diversos segmentos, como as fraldas Sapeca, JC Distribuição Logística, entre outras.

Conta com grandes indústrias como: Grupo ORTOMIX, NASA Transportes, Companhia do sono LTDA., Emtram Transportes, Stock Hospitalar, 100 Parar Transportes, Grupo Mabel, Grupo Somafertil LTDA.

Resumo

Unidade federativa	 Goiás
Mesorregião	Centro Goiano <i>IBGE/2008</i> ^[1]
Microrregião	Goiânia <i>IBGE/2008</i> ^[1]
Região metropolitana	Goiânia
Municípios limítrofes	Goiânia, Senador Canedo, Hidrolândia e Aragoiânia
Distância até a capital	20 km
Características geográficas	
Área	288,465 km ² ^[2]
População	521,910 hab. (GO: 2º) – <i>IBGE/2015</i> ^[3]
Densidade	1,81 hab./km ²
Altitude	808 m
Clima	tropical
Fuso horário	UTC-3
Indicadores	
IDH-M	0,718 alto <i>PNUD/2010</i> ^[4]
PIB	R\$ 11,664 bilhões <i>IBGE/2014</i> ^[5]
PIB per capita	R\$ 22 349 <i>IBGE/2014</i> ^[5]

Cidade Empresarial

O Cidade Empresarial, lançado pela FGR em 1997, é o primeiro condomínio horizontal para empresas do país, desenvolvido para proporcionar condições para que as empresas e profissionais liberais trabalhem com segurança e tranquilidade. Com ruas planejadas e ajardinamento, longe do barulho do trânsito e da falta de vagas de estacionamento.

Além de toda a infraestrutura existente, as empresas que se instalam no Cidade Empresarial contam com incentivos fiscais e isenção total de ISS até 2024. O mix de apoio foi planejado para abrigar restaurantes, bancos, agências de publicidade, lavajato e etc. E ainda tem todo o aparato de vigilância 24 horas.

Quando o Cidade Empresarial foi idealizado, a região ainda era pouco explorada. Com a construção do condomínio, grandes empresas descobriram um novo espaço, com fácil acesso, a poucos quilômetros das principais regiões de Goiânia. O desenvolvimento veio em seguida. Hoje, a região conta com um hipermercado, shopping centers, condomínios horizontais Jardins, supermercados, e toda uma estrutura que trouxe desenvolvimento.

2.1 - Localização Intra-Urbana

Zona urbana de condomínio fechado comercial / empresarial.

Com médias taxas de ocupação edificada do solo, de densidade demográfica e de fluxo de trânsito.

De características sócio-econômicas de classe média

2.2 - Infra Estrutura Urbana

Possui infra-estrutura urbana total, de redes de energia / telefones, asfalto, água e rede de esgotos.

2.3 - Áreas em M²

Matricula	Endereço	AM2
198.454	Lts 01 a 16 Qd 02-B	9.155,00
Total		12.140,95

Fontes: Cartório de Registro de Imóveis de Aparecida de Goiânia-GO.

2.4 - Composição

Lotes de condomínio fechado comercial / empresarial considerados como vagos e não edificados. Edificações não avaliadas. Quaisquer benfeitorias/edificações porventura existentes não são aqui considerados.

2.4 - Descrição / Especificações - Terrenos

Quadra 02 – B – Lotes 1 a 16

De formatos geométricos poligonais regulares. Limites e confrontações conforme documentos em anexo.

De topografia predominantemente plana, ao nível do greide da via pública, solo de pedologia normal.

Não apresentam, ao exame visual superficial, sujeito a confirmação por sondagens profundas, sinais de erosões, "voçorocas", arenosidade, pantanosidade ou quaisquer outros que os possa comprometer, do ponto de vista físico.

Já conta com estrutura edificada de construção civil, não avaliada aqui

3 - Elementos de Cálculo - Fatores Determinantes

3.1 - Considera-se os Seguintes Elementos:

FATOR FONTE – Redução / desconto de 10% ou 20% sobre o valor ofertado;

FATOR DE ÁREA – Fator de homogeneização e equivalência de valores de áreas diferentes, seguindo a regra inversamente proporcional: maior a área, menor o valor por m²; menor a área, maior valor por m²;

FATOR DE LOCALIZAÇÃO OU DE TRANSPOSIÇÃO – Transposição e homogeneização de áreas em locais diferentes, segundo a escala de valores de 01 a 10.

Utiliza preferencialmente locais de classificação geo-econômica similar, em local e zoneamento; A transposição utilizada no presente trabalho foi baseada na escala de valores de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente afetados para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel. Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local.

FATOR TOPOGRAFIA:

Situação	Coefficiente
Situação paradigma – terreno plano	1
Dedive p/ fundo até 5%	0,95
Dedive p/ fundo 5% a 10%	0,9
Dedive p/ fundo 10% a 20%	0,8
Dedive p/ fundo acima de 20%	0,7
Active até 10%	0,95
Active até 20%	0,9
Acima acima de 20%	0,85
Abaixo nível rua até 1,00 m	1
Abaixo nível rua 1,00 a 2,5 m	0,9
Abaixo nível rua até 2,5 a 4,00 m	0,8
Acima nível rua até 2,00 m	1
Acima nível rua 2,00 a 4,00 m	0,9

FATOR DE INFRA-ESTRUTURA URBANA – Compatibiliza elementos com diferentes infra-estruturas, segundo a escala:

Equipamentos	Pesos
Água	0,15
Esgoto	0,1
Energia pública	0,05
Energia domiciliar	0,15
½ fios sarjetas	0,1
Pavimentação	0,3
Rede telefônica	0,05

FATOR DE ATUALIZAÇÃO DE VALORES – Equivalência de Tempo, para atualização dos valores de inflação e outros, de acordo com dados de órgãos econômicos;

FATOR PROFUNDIDADE – Adota-se a hipótese de Harper –

$$\left(\frac{F}{Pa}\right)^{0,50}, \text{ onde:}$$

F = Profundidade do Imóvel
Pa = Profundidade do Avaliando

FATOR TESTADA – Levada em conta, através da relação entre frente projetada (Fp) e a de referência (Fr).

FATOR APROVEITAMENTO – Aferido no mercado imobiliário e pela legislação pertinente de zona de uso e ocupação do solo.

FATOR PONDERAÇÃO DE ÁREAS – Fator de ponderação / proporcionalidade em relação aos pavimentos:

Subsolo - Térreo; -Mezanino; - Sobreloja; - Superiores
Área Coberta - Área Descoberta.

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO – Considera a proporcionalidade entre os padrões construtivos diferentes.

FATOR DEPRECIACÃO – Considera a obsolescência, vida útil e conservação das edificações.

FATOR VAGAS – Ponderação da influência da quantidade de vagas em relação ao valor do imóvel.

TAXA DE RENDA MENSAL – Arbitrada em torno de 1%; podendo ser maior ou menor, conforme dados do mercado imobiliário na região analisada.

3.1.1 – Índices

	A – Ocupação Edificada	B – Nível Sócio-Econômico	C – Fator Comercial
Alta	1	1	1
Média-alta	0,9	0,9	0,9
Média	0,8	0,8	0,8
Média-baixa	0,7	0,7	0,7
Baixa	0,6	0,6	0,6

3.1.2.- Determinação do Valor das Edificações

Baseado em edificações similares, mas não idênticas, que possam representar substituição das existentes em finalidade e capacidade. Acrescem-se custos de fundações, urbanização, remuneração de construtor, ligações de serviços públicos e outros, integrantes da obra.

Consideram-se fatores de depreciação física, funcional e de mercado, com base no estado de conservação, idade e adequação. Utiliza-se tabelas de valores das seguintes instituições:

SINDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção Civil;
Sistema PINI de Valores para a Construção Civil;
SINAPI – Sistema Nacional de Preços da Construção Civil – do IBGE

Para a determinação da depreciação, adota-se o critério de Ross-Heidecke, relacionando a idade real ou aparente da edificação e seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

3.1.3 - Valor de Mercado e de Liquidação Forçada

Valor de mercado é obtido através do somatório do valor do terreno e do custo da construção, incidindo sobre eles o fator de ajuste = Fator de Comercialização;

As condições analisadas na determinação do fator de comercialização são, entre outras:

Localização do imóvel;
Arquitetura e padrão compatível com o local;
Funcionalidade;
Equilíbrio econômico do empreendimento;
Condições de obsolescência;
Características geo-econômicas da região;
Retração ou euforia do setor imobiliário;
Outros.

Para liquidação forçada estabelece-se deságio sobre valor de mercado, conforme memorial de cálculo.

3.2 - Uso de Fatores de Homogeneização

Utiliza-se o tratamento por fatores, onde, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços é admitida.

Segundo a NBR 14653-2, os fatores utilizados devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais, revisados em períodos máximos de dois anos, devendo especificar claramente a região de sua aplicabilidade.

Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização coletados e medidos no mercado, desde que o estudo específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

Aqui utiliza-se os fatores efetivamente influenciadores na homogeneização. Analisa-se o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando sua redução. Este procedimento foi utilizado, uma vez que os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

Nestas condições o presente trabalho é classificado como Parecer Técnico

3.2.1 - Tratamento Estatístico

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discrepantes.

Notação:

M = média aritmética
q = média saneada

O **Intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima (segundo NBR) calcula-se segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, \alpha/2) \cdot \left(\frac{S}{n} \right)^{0,5}$$

Onde:

n = n.º de Elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Onde:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

Fórmula do Intervalo de Confiança:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $t(n-1) > t(n-1, \alpha/2)$
Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n} \right)^{0,5}}$$

Onde:

n = n.º de Elementos
M = Média Aritmética
q = Média Saneada
S = Desvio Padrão

3.3 – NBR 12.721

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) através ual NBR 12.721 normalizou a forma de cálculo de áreas e divisão das áreas de uso em comum sem, em todo o texto, referir-se ao modo de fracionamento ideal do terreno.

ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO - Aquela estimada ou fictícia, baseada no custo unitário básico aplicável ao empreendimento, tendo o mesmo valor monetário que o efetivamente calculado para a área real correspondente.

Área equivalente - Conceituação

Área virtual cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real, utilizada quando este custo é diferente do custo unitário básico da construção adotado como referência. Pode ser, conforme o caso, maior ou menor que a área real correspondente.

Coefficientes médios

Na falta destas demonstrações, podem ser utilizados os seguintes coeficientes médios que foram utilizados no cálculo de equivalência de áreas dos projetos - padrão:

- garagem (subsolo): 0,50 a 0,75;
- área privativa (unidade autônoma padrão): 1,00;
- área privativa salas com acabamento: 1,00;
- área privativa salas sem acabamento: 0,75 a 0,90;
- área de loja sem acabamento: 0,40 a 0,60;
- varandas: 0,75 a 1,00;
- terraços ou áreas descobertas sobre lajes: 0,30 a 0,60;
- estacionamento sobre terreno: 0,05 a 0,10;
- área de projeção do terreno sem benfeitoria: 0,00;
- área de serviço - residência unifamiliar padrão baixo (aberta): 0,50;
- barrilete: 0,50 a 0,75;
- caixa d'água: 0,50 a 0,75;
- casa de máquinas: 0,50 a 0,75; e
- piscinas, quintais, etc.: 0,50 a 0,75..

Nota: A título de exemplo, considere-se para uma determinada área real coberta, de 60 m², estima-se que, em virtude de sensível melhora no padrão de acabamento, o custo unitário efetivo é cerca de 50% maior que o custo unitário básico adotado para as áreas cobertas-padrão do edifício considerado, a área equivalente (Se) correspondente a: Se = 60 x 1,50 = 90 m²

Modelo - Estimação / Custo de Construção

Aplica-se o modelo abaixo:

$$= CUB + \left[\frac{OE + OI (OF_e + OF_d) \pi^2}{S} \right] (1 + A)(1 + F)(1 + L)$$

Onde:

C	Custo unitário de construção por m de área equivalente de construção
CUB	Custo Unitário Básico
OE	Orçamento dos Elevadores
OI	Orçamento de instalações especiais e outras, como geradores, sistemas de proteção anti-incêndio, centrais de gás, interfones, antenas coletivas, urbanização, projetos, etc.
OF _e	Orçamento de fundações especiais
OF _d	Orçamento de fundações diretas
S	Área equivalente de construções conforme NBR 12721
F	Percentual relativo a cálculos financeiros durante a construção
L	Percentual correspondente a lucro ou remuneração da construtora

Fator de Comercialização

O CÁLCULO FUNDAMENTADO DO FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO O Fator de Comercialização pode ser fundamentado através do cálculo proposto, quando é desconhecido o valor de mercado do imóvel na aplicação do Método Evolutivo conforme a NBR 14653-2:2011 da ABNT.

Trabalhos técnicos desenvolvidos pelo Eng^o. José Carlos Pelegrino e o Eng^o. Joaquim da Rocha Medeiros resumiram e condensaram os cálculos correlatos em tabelas que até hoje permitem aos

peritos avaliadores justificarem os fatores de comercialização:

NormasTécnicas O Fator de Comercialização, também chamado de Terceiro Componente ou Vantagem da Coisa Feita, é definido no item 3.20 da NBR 14653-1:2001

"Fator de comercialização: Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedificação ou de substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um)". Dessa maneira, obtidos o valor individual do terreno e o custo de reprodução da benfeitoria, a avaliação do imóvel efetuada pelo método evolutivo deve ser processada em conformidade aos conceitos contidos agora no item 8.2.4 da ABNT NBR 14653-2:2011: "c) o Fator de Comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação." Na Tabela 10 da mesma NBR 14653-2:2011 consta que o Fator de Comercialização pode ser inferido em mercado semelhante, justificado ou arbitrado, decaindo respectivamente os graus de fundamentação em tais situações para III, II e I.

Observe-se que:

"Fator de comercialização: Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedificação ou de substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um) Se menor que 1, configura, portanto, uma Fator Comercial negativo, devido a restrições e outros problemas que possam incidir no imóvel.



IN: O CÁLCULO FUNDAMENTADO DO FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Bibliografia ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS ABNT – NBR 14653: Avaliação de Bens. Partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4: Empreendimentos.

ABUNAHMAN, S.A. - Engenharia Legal e de Avaliações, 3ª edição, São Paulo. PINI, 2006.

ALONSO, N.R.P. e D'AMATO, M. - Imóveis Urbanos – Avaliação de Terrenos – Método Involutivo Vertical, edição digital, Amazon, 2009. BERRINI, L.C. - Avaliações de Imóveis, 4ª edição, São Paulo.

FREITAS BASTOS, 1960. CAMPOS, A. Filho. - Demonstração dos fluxos de caixa, 1ª edição, São Paulo. ATLAS, 1999.

FOLHA DE SÃO PAULO – Caderno Mercado/commodities, publicação 10/08/2011, p. B9

HESS, G.; PAES, L.C.R.; MARQUES, J.L., PUCCINI, A. - Engenharia Econômica. 11ª edição, São Paulo. DIFEL, 1979.

IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Norma para avaliação de imóveis urbanos, São Paulo. IBAPE, 2005. IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo).

Engenharia de Avaliações, 1ª edição, São Paulo. PINI, 2007.

LAPPONI, J.C. Projetos de Investimentos, 1ª edição, São Paulo. LAPPONI.

LEI nº 4591, 1964. Dispõe sobre o condomínio e as incorporações imobiliárias.

NASSER, Radegaz Jr. Avaliação de Bens, 1ª edição, São Paulo. LEUD, 2011.

3.3 – Ficha de Pesquisa Região Goeconômica Similar

1) Terreno · 4183m²
1º E 2º Avenida, Cidade Vera Cruz, Aparecida de Goiânia
4183 m² Total
[Publicado há 87 dias](#)
Área Comercial Cidade Empresarial
Área comercial à venda contendo 6 lotes com metragem total de 4.182,60m
Cidade Empresarial, Aparecida de Goiânia.0.47375900
Venda R\$ 6.300.000
Proveda Imobiliária 62 98524-0272 / 62 3238-7171
<https://www.wimoveis.com.br/propriedades/area-comercial-cidade-empresarial-2955010032.html>



2) Terreno · 616m²
616 m² Total
[Publicado há 114 dias](#)
Terreno - Cidade Vera Cruz
Terreno com 616,00 m² comercial com visibilidade para a Avenida Rio Verde e Atacadão, no condomínio CIDADE (antes Cidade Empresarial), condomínio de empresas não poluentes, Terreno próximo da Portaria do Condomínio e com vista para a Avenida Rio Verde, com 616,39 m², medindo: 13,40 metros de frente; 21,93 metros de fundo, dividindo com a área externa do Atacadão; 36,57 metros pelo lado direito, e, 34,69 metros pelo lado esquerdo. Podendo construir subsolo, térreo e mais 03 pavimentos, cada laje com aproximadamente 200 m² de projeto. Valor: 530.000,00.
Venda R\$ 530.000
Tadeu França Imóveis. - 09/05/2021 (62) 99241-0896
<https://www.wimoveis.com.br/propriedades/terreno-cidade-vera-cruz-2954583382.html>



3) Terreno · 616m²

PRIMEIRA AV, Cidade Vera Cruz, Aparecida de Goiânia

616 m² Total

Publicado há 4 dias

Lote Terreno 616,44 Mt Cidade Empresarial Aparecida De Goiania

*Lote x Terreno(Cidade empresarial)**

Endereço: Primeira Av Lote 1b lote 16/17Aparecida de GoiâniaCep: 74.

Tamanho 616,44mtSendo 7,50mt mais 5,90mt de frente para segunda avenida, pelos fundos 21,93mt c/ rua H45; pela direita 36,52mt c/ o lote 63; pela esquerda 34,69mt c/ o lote 61

Localização, logo na entrada do lado esquerdo.Documentação ok.Quitado. Escuta proposta c/ permuta.De até 30%

VendaR\$ 550.000

Kelen Neves Bezerra 62 982680056

<https://www.wimoveis.com.br/propriedades/lote-terreno-616-44-mt-cidade-empresarial-aparecida-de-2956712370.html>



4) Terreno / Lote Comercial em Cidade Vera Cruz, Aparecida de Goiânia

Area comercial com 4.182,60m² contendo 6 terrenos de 15 x 45,14 cada, na Cidade Empresarial em Aparecida de Goiânia Goiás

R\$ 6.273.000,00

https://br.tixuz.com/im%c3%b3veis/venda/terreno/terreno—lote-comercial-em-cidade-vera-cruz—aparecida-de-goia%c3%a2nia—/43994356?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer#



5) Comercial · 996m² · 5 Vagas
Avenida Segunda Avenida, Cidade Vera Cruz, Aparecida de Goiânia
690 m² Total 996 m² Útil
6 Banheiro 5 Vagas 13 Idade do imóvel
Publicado há 181 dias
Prédio Comercial para Venda no Cidade Empresarial
02 Prédios Comerciais com 100% das salas locadas, com rentabilidade de R\$ 13.000,00 mensais cada prédio.
Valor de venda de cada prédio R\$ 2.800.000,00
Prédio 01 Lote 10 : Área do Terreno: 690,03 m² Área construída: 996,98 m² Ano de Construção: 2008
Prédio 02 Lote 24: Área do Terreno: 615,00 m² Área construída: 888,52 m² Ano de Construção: 2009 Obs: Todos os prédios estão em dias com as taxas de IPTU.
Cidade Empresarial A Cidade Empresarial, lançado pela FGR em 1997
Venda R\$ 2.800.000
Jorcelino Teixeira - Creci / GO 19.573
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-comercial-para-venda-no-cidade-empresarial-2953408910.html?utm_source=Mitula&utm_medium=cpc&utm_campaign=outros&ocultarDados=true



6) Terreno · 707m²
707 m² Total
Publicado há mais de 1 ano
Terreno - Cidade Empresarial
Terrenos à venda na Avenida Rio Verde, dentro do CONDOMÍNIO CIDADE EMPRESARIAL, com segurança 24 horas. São 02 lotes juntos com 707,10 m² (15 X 47,14 m) cada um, totalizando juntos 1.414,00 m² (30 m X 47,14), sendo que cada terreno vende pelo valor de: R\$ 500.000,00 ou R\$ 1.000.000,00 os dois. Situados no Condomínio Cidade Empresarial,
Tadeu França Imóveis. - 09/05/2021 (62) 99241-0896
Venda R\$ 500.000
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-cidade-empresarial-2938143439.html?utm_source=Mitula&utm_medium=cpc&utm_campaign=outros&ocultarDados=true



7) Lote/terreno À Venda, 540 M² Por R\$ 490.000
R\$ 490.000

Aparecida de Goiânia, Goiás - Venda - Terreno

Lote Cidade Empresarial Aparecida de Goiânia 540,00 m²; Laterais e fundo murados; Centro Empresarial com guarita de acesso; Região comercial e em crescente valorização; Excelente localização, fácil acesso e retorno Av. Rio Verde e a 5 minutos do Buriti Shopping; Oportunidade para empreender ou investir. Visitas: Agendar / 9 de jun de 2021 em VivaReal - CIG - CONSULTORIA IMOBILIÁRIA E GESTÃO

https://imoveis.mitula.com.br/detalle/372584/8720004623241396363/35/1/lotos-aparecida-goiania-cidade-vera-cruz?search_terms=lotos+aparecida+goiania+cidade+vera+cruz&page=3&pos=5&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=0dfcbf15-a322-4736-99ed-6a983c8dc4ba&req_sqmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs=



Obs.: Dados da Pesquisa – Data Julho 2021

3.4 – Quadro de Homogeneização

Área M2	Valor	VUB	FAM	FB	FF	VUV	FA	FL	FT	FI	FG	FFr	Fesq	FPC	FCs	FH	DH
1	4.183,00	6.300.000,00	1.506,10	1,00	1,00	1.355,49	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,80	1.084,39
2	616,00	530.000,00	860,39	1,00	1,00	774,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	774,35
3	616,44	550.000,00	892,22	1,00	1,00	803,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	803,00
4	4.182,60	6.273.000,00	1.499,78	1,00	1,00	1.349,81	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1.079,85
5	690,03	2.800.000,00	4.057,79	1,00	0,25	913,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	913,00
5.b	615,00	2.800.000,00	4.552,85	1,00	0,25	1.024,39	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.024,39
6	1.414,00	1.000.000,00	707,21	1,00	1,00	636,49	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	636,49
7	540,00	490.000,00	907,41	1,00	1,00	816,67	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	816,67

Legenda:
 VUB = Valor Unitário Bruto
 FAM = Fator Atualização Monetária / Locação
 FB = Fator Benfeitoria
 FF = Fator Fonte
 VUV = Valor Unitário de Venda

FA = Fator de Área
 FL = Fator Local
 FT = Fator Topografia
 FI = Fator Infra-estrutura
 FG = Fator Gabarito
 FFr = Fator Frente

Fpr = Fator Profundidade
 FPC = Fator Padrão Construtivo
 FCs = Fator Consistência Solo
 FH = Fator de Homogeneização
 DH = Dado Homogeneizado
 Fe = Fator Esquina

3.4.1 – Medidas de Variabilidade e Tendências Centrais

N	N - 1		
8,00	7		
Média	891,52		
Mediana	864,84		
Moda	Amodal		
Desvio padrão S	161,68		
Coeficiente de Variação	18,14		
Amplitude	447,90		
Mínimo	636,49		
Máximo	1.084,39		
Intervalo de Confiança	94,03		
		AM2	Valor
Limite Superior	985,54	9.155,00	9.022.638,88
Média Aritmética	891,52	9.155,00	8.161.837,78
Limite Inferior	797,49	9.155,00	7.301.036,68
Grau de Precisão	21,09	%	

Valor Adotado Arredondado R\$ 7.800.000,00

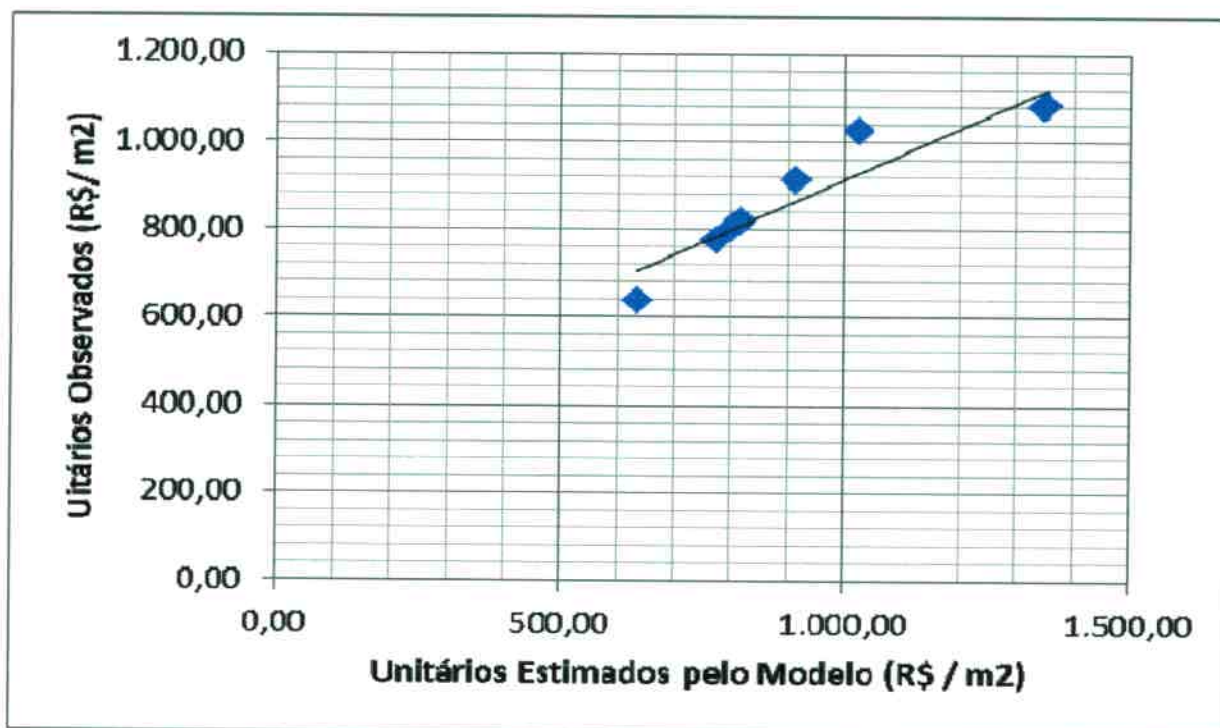
Valor Liquidez Forçada R\$ 5.500.000,00

3.4.2 – Saneamento Amostral

Saneamento Amostral				
	(Xi-X)/S		Máximo	% Média
1	1,19	<	1,86	121,63
2	-0,72	<	1,86	86,86
3	-0,55	<	1,86	90,07
4	1,16	<	1,86	121,12
5	0,13	<	1,86	102,41
6	0,82	<	1,86	114,90
7	-1,58	<	1,86	71,39
8	-0,46	<	1,86	91,60

Dados Aceitos

3.4.3 – Gráfico



4 – Avaliação

A base adotada para determinação do valor, foi o VALOR DE MERCADO, tendo analisado o imóvel sob os aspectos de: localização, área, composição, descrição/especificações e infra-estrutura.

Ressalte-se que o valor – e não preço, conforme item retro 1.1 – definido dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do montante pelo qual se negociaria voluntária e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Eventuais negociações efetivas podem ser feitas por preços diferentes dos valores, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

É imprevisível, no momento, se estimar com maior acuidade a velocidade de absorção do mercado, ou seja, em quanto tempo os imóveis seriam transacionados, devido ao atual estado de pandemia.

Avalia-se a unidade do presente laudo, representada pelo imóvel:

OBJETOS: Terrenos não Edificados

1ª Avenida / 2ª Avenida / Ruas 100 e 200 – Quadra 02 – B – Lotes 01 a 16.

Loteamento Cidade Vera Cruz – Aparecida de Goiânia – GO, em:

R\$ 7.800.000,00

Valor de Liquidez Forçada conforme 3.4.1

5 – Conclusão

Neste laudo são expostos todos os estudos e pesquisas procedidas pela equipe especializada da Câmara de Valores. Cumpre-nos salientar que a CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO ESTADO DE GOIÁS, conta com uma equipe de profissionais liberais autônomos, que através dos tempos amejalhou grandes conhecimentos de mercado imobiliário brasileiro.

Goiânia-GO, 10 de Julho de 2021

Paulo C. Gomide
Diretor Comercial


Henrique Rodrigues F. da Silva
Diretor Presidente / Arquiteto CAU-GO - A10292-0

Relatório Fotográfico





**Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas**

198.454

MATRÍCULA

Livro 2 - Registro Geral - Ficha N.º 1

APARECIDA DE GOIÂNIA, 17 de Abril de 2008

IMÓVEL: LOTE 1-16 da QUADRA 02-B do loteamento "CIDADE VERA CRUZ", neste município, com a área de 9.155,00 metros quadrados; sendo 13,00 metros mais 2,00 metros mais 85,00 metros mais 2,00 metros mais 13,00 metros de frente com a Primeira Avenida, Área Verde 6 e Área Verde 8; pelos fundos 13,00 metros mais 7,00 metros mais 85,00 metros mais 2,00 metros mais 13,00 metros com a Segunda Avenida, Área Verde 5 e Área Verde 7; pela direita 75,00 metros com a Rua 100; pela esquerda 80,00 metros com a Rua 200. **PROPRIETÁRIA:** FGR URBANISMO S/A, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Primeira Avenida, quadra 01-B, lote 16, Condomínio Cidade Empresarial, Bairro Cidade Vera Cruz, neste município, CNPJ nº 02.171.304/0001-47. **TÍTULO AQUISITIVO:** Av.1-198.438 à 198.453 deste Registro. Dou fé. **OFICIAL** bnr

Av.1-198.454-Aparecida de Goiânia, 17 de abril de 2008. **REMEMBRAMENTO.** Nos Termos do requerimento datado de 10.04.2008, e em anexo Decreto "N", nº 826, de 24.03.2008 os Lotes 01 ao 16 da Quadra 02-B, do loteamento "CIDADE VERA CRUZ", neste município, foram REMEMBRADOS, formando uma única área com 9.155,00 metros quadrados, com a denominação de LOTE 1-16 da QUADRA 02-b, acima descrita e caracterizada. Tudo conforme Memorial Descritivo datado de 05.03.2008, de R.T. do Engenheiro Civil Cezar Valmor Mortari, Carteira nº 54203/D-RS, residente à Avenida Boulevard Conde Arcos, quadra 41, lote 04, Goiânia 2, em Goiânia-GO. Devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal desta cidade em 24.03.2008. Foi-me apresentada a ART-Anotação de Responsabilidade Técnica, expedida pelo CREA-GO, em 22.02.2008, sob o nº 00001964 2008 024376 10.-TG Dou fé. **OFICIAL** bnr

R.2-198.454-Aparecida de Goiânia, 10 de julho de 2014. **CÉDULA.** Nos Termos da Cédula de Crédito Bancário, e Termo de Constituição de Garantia-3299-Cooperativa Crédito Livre Admissão Goiânia Região, Título 15922-3, ambos firmados em 08/07/2014, a proprietária FGR URBANISMO S/A., já qualificada, na qualidade de EMITENTE/DEVEDORA; e ainda como GARANTIDORA/AVALISTA: FGR PARTICIPAÇÕES S/A., endereço na Avenida Primeira Avenida, sn, quadra 1B, lote 17, sala 20, neste município, CNPJ nº 02.719.761/0001-47; dão à CREDORA: Razão Social: Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Goiânia e Região Ltda, Nome de Fantasia: SICOOB ENGECRED - GO, CNPJ nº 04.388.688/0001-80, Avenida República do Líbano, 2.397, Setor Oeste, Goiânia-GO; Com o fim de assegurar o cumprimento das obrigações ora assumidas, a Emitente/Devedora, já qualificada, **ALIENA** fiduciariamente à CREDORA, nos termos da Lei n. 9.514/97, o imóvel objeto da matrícula. **CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO:** Natureza: Capital de Giro; Valor do Mútuo: R\$ 5.500.000,00 (cinco milhões quinhentos mil reais); Prazo em dias: 1.798 Dias; Nº de Parcelas: 54; Plano de Pagamento: Nº de Parcela e Data de Vencimento: 1 em 12/01/2015, 2 em 10/02/2015, 3 em 10/03/2015, 4 em 10/04/2015, 5 em 11/05/2015, 6 em 10/06/2015, 7 em

Continua no Verso...



243.599



Continuação: da Matricula n.º 198.454

10/07/2015, 8 em 10/08/2015, 9 em 10/09/2015, 10 em 13/10/2015, 11 em 10/11/2015, 12 em 10/12/2015, 13 em 11/01/2016, 14 em 10/02/2016, 15 em 10/03/2016, 16 em 11/04/2016, 17 em 10/05/2016, 18 em 10/06/2016, 19 em 11/07/2016, 20 em 10/08/2016, 21 em 12/09/2016, 22 em 10/10/2016, 23 em 10/11/2016, 24 em 12/12/2016, 25 em 10/01/2017, 26 em 10/02/2017, 27 em 10/03/2017, 28 em 10/04/2017, 29 em 10/05/2017, 30 em 12/06/2017, 31 em 10/07/2017, 32 em 10/08/2017, 33 em 11/09/2017, 34 em 10/10/2017, 35 em 10/11/2017, 36 em 11/12/2017, 37 em 10/01/2018, 38 em 14/02/2018, 39 em 12/03/2018, 40 em 10/04/2018, 41 em 10/05/2018, 42 em 11/06/2018, 43 em 10/07/2018, 44 em 10/08/2018, 45 em 10/09/2018, 46 em 10/10/2018, 47 em 12/11/2018, 48 em 10/12/2018, 49 em 10/01/2019, 50 em 11/02/2019, 51 em 11/03/2019, 52 em 10/04/2019, 53 em 10/05/2019, e 54 em 10/06/2019; Praça de Pagamento: Goiânia-GO; Conta Corrente para Crédito: 2.545-3; Conta Corrente para Débito: 2.545-3; Periodicidade da Capitalização dos Juros: Mensal; Local e data deste instrumento: Goiânia-GO, 08/07/2014. ENCARGOS FINANCEIROS: Valor do IOF - Imposto sob Operações Financeiras: 20.900,00 (vinte mil e novecentos reais); Correção Monetária: equivalente a 100% da taxa média mensal das operações de CDI - Certificado de Depósito Interbancário-"CDI over", realizados no mercado financeiro, divulgado pela CETIP - Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos; Taxa de Juros Remuneratórios ao Mês: 0,5600%; Taxa de Juros Remuneratórios ao Ano: 6,9309%; Taxa de Juros em Período de Inadimplência: 2,5600% ao mês; Taxa da Multa por Inadimplemento: 2,0000% sobre o valor da parcela; Pagamento dos Encargos: mensal, com vencimentos nas mesmas datas do pagamento principal; Indicador de Cálculo: SAC DECRESCENTE. Com as demais condições descritas na Cédula de Crédito Bancário, cuja via não negociável ficará devidamente arquivada neste cartório. MRS Dou fé. OFICIAL

Av.3-198.454-Aparecida de Goiânia, 29 de março de 2017. **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Nos Termos do requerimento para Baixa de Alienação Fiduciária, expedido pela Cooperativa Crédito Livre Admissão Goiânia Região Ltda, SICOOB ENGEURED - GO em 15/03/2017, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 535.914 em 22/03/2017, fica procedido o **CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, constante no R.2.^{ka} Dou fé. OFICIAL.

R.4-198.454-Aparecida de Goiânia, 08 de outubro de 2017. **HIPOTECA.** Nos Termos da Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária, das fls. 122/146 do livro 5788-N do 4º Tabelionato de Notas da Comarca de Goiânia/GO, em 15/09/2017, tendo como OUTORGANTE HIPOTECANTE: FGR URBANISMO S/A, companhia fechada com sede no município de Aparecida de Goiânia/GO na Primeira Avenida, quadra 01-B, lote 17, Bairro Cidade Vera Cruz, neste município, CNPJ nº 02.171.304/0001-47, como OUTORGADO CREDOR: TITULARES DAS DEBÊNTURES nos Termos da Lei 6.404/1976, conforme alterada, doravante denominados simplesmente "DEBENTURISTA", neste ato representados pela SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, instituição financeira, atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua São Bento, nº 329, sala 87, inscrita no CNPJ nº 15.227.994/0004-01, na qualidade de agente fiduciário e doravante denominado simplesmente "AGENTE FIDUCIÁRIO" e ainda como DEVEDORA: FGR URBANISMO BELEM S.A-SPE, companhia fechada com sede no município de Aparecida de Goiânia/GO na Primeira Avenida, quadra 01-B, lotes 16, 17 e 18, sala 4, Bairro Cidade Vera Cruz, CNPJ nº 09.046.621/0001-80. **TERMOS DAS HIPOTECAS - DA HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU.** Em garantia do pagamento integral de todos e

Continua na ficha 02



243.599



**Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas**

198.454

MATRÍCULA

Livro 2 Registro Geral - Ficha Nº02

APARECIDA DE GOIÂNIA, 02 de outubro de 2017

IMÓVEL:

(Continuação da matrícula: 198.454)

quaisquer valores, principais ou acessórios, incluindo o Valor das Debêntures, a Remuneração e os Encargos Moratórios, conforme definido abaixo, devidos pela DEVEDORA, nos termos das Debêntures, da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, bem como eventuais indenizações, todos e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo AGENTE FIDUCIÁRIO e/ou pelos DEBENTURISTAS em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures, da Escritura de Emissão e dos Demais Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas"), a HIPOTECANTE, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, outorga aos DEBENTURISTAS, representados pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, o direito real de hipoteca de primeiro grau sobre os bens imóveis de sua propriedade, inteiramente livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, dívidas e ações reais e pessoais reipersecutórias, conforme descritos e caracterizados abaixo, incluindo suas acessões e benfeitorias, presentes e futuras **do imóvel objeto da matrícula**. Para fins de Cumprimento do artigo 1.424, da Lei 10.406/2002, as obrigações Garantidas asseguradas pelo presente instrumento têm os seguintes termos e condições gerais: Debêntures: Emissora Devedora FGR Urbanismo Belém S.A-SPE, Título: Debêntures; Data de Emissão. 15 de agosto de 2017 ("Data de Emissão"); Data de Vencimento. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, as Debêntures da Primeira Série terão prazo de vencimento de 97 (noventa e sete) meses contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2025 e (iii) as Debêntures da Terceira Série terão prazo de vencimento de 103 (cento e três) meses contados da Data de Emissão, vencendo-se portanto, em 15 de março de 2026 (em conjunto, "Datas de Vencimento"). Quantidade e Valor das Debêntures. Serão emitidas 36.600 (trinta e seis mil e seiscentas) Debêntures, sendo 22.000 (vinte e duas mil) Debêntures da Primeira Série, 8.000 (oito mil) Debêntures da Segunda Série e 6.600 (seis mil e seiscentas) Debêntures da Terceira Série, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) cada, na Data de Emissão. Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão será de R\$36.600.000,00 (trinta e seis milhões e seiscentos mil reais), na data de Emissão. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário de cada uma das Debêntures será atualizado pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, desde (a) para as Debêntures da Primeira Série, a Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série (conforme definido na Escritura de Emissão); (b) para as Debêntures da Segunda Série, a Data de Integralização das Debêntures de Segunda Série (conforme definido na Escritura de Emissão); e (c) para as Debêntures da Terceira Série, a Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série (conforme definido na Escritura de Emissão); até a data de seu efetivo

Continua no verso.



243.599



Continuação: da Matrícula nº198.454

pagamento, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário, ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, de cada uma das Debêntures automaticamente ("Atualização Monetária" e "Valor Nominal Unitário Atualizado", respectivamente). Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Atualização Monetária será paga nas mesmas datas e na mesma proporção das respectivas amortizações do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, de cada uma das Debêntures.

Juros Remuneratórios. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado de cada uma das Debêntures incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes 10,70% (dez inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis a partir (a) para as Debêntures da Primeira Série, da Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série; (b) para as Debêntures da Segunda Série, da Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série; e (c) para as Debêntures da Terceira Série, da Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série, ou, em qualquer dos casos, da Data do Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior ("Remuneração").

Amortização Principal. (a) O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série será amortizado em parcelas mensais consecutivas, devidas sempre no dia 15 de cada mês, sendo que a primeira parcela referente às Debêntures da Primeira Série será devida em 15 de outubro de 2017 e a última parcela na Data do Vencimento da respectiva série; (b) O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série será amortizado em parcelas mensais consecutivas, devidas sempre no dia 15 de cada mês, sendo que a primeira parcela referente às Debêntures da Segunda Série será devida em 15 de novembro de 2017 e a última parcela na Data do Vencimento da respectiva série; e (c) O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série será amortizado em parcelas mensais consecutivas, devidas sempre no dia 15 de cada mês, sendo que a primeira parcela referente às Debêntures da Terceira Série será devida em 15 de abril de 2018 e a última parcela na Data do Vencimento da respectiva série.

(ix) Pagamento dos Juros Remuneratórios. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, ou de resgate antecipado, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga mensalmente, todo dia 15, sendo que a primeira parcela referente às Debêntures da Primeira Série será devida em 15 de setembro de 2017 e a última parcela será devida na respectiva Data de Vencimento.

(x) Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pelo DEVEDORA e pelos Srs. Frederico Peixoto de Carvalho Craveiro, Guilherme Peixoto de Carvalho Craveiro, André Peixoto de Carvalho Craveiro e Rodolfo Dafico Bernardes de Oliveira, em conjunto com a HIPOTECANTE (em conjunto, "Garantidores") aos titulares de Debêntures nos termos da Escritura de Emissão, desta Escritura e/ou nos demais documentos da Emissão e da Oferta, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a respectiva Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").

FORMA: As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de cautelas ou certificados.

Garantias: Em Garantia do pagamento integral das obrigações Garantidas, deverão

Continua na ficha 03



243.599



**Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas****Livro 2 Registro Geral - Ficha Nº03****198.454****MATRÍCULA**

APARECIDA DE GOIÂNIA, 02 de outubro de 2017

IMÓVEL:

(Continuação da matrícula: 198.454)

ser constituídas em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, as seguintes garantias: Conforme termos e condições disposto nos respectivos contratos de Garantia; Garantia Fidejussória por parte dos garantidores; Cessão fiduciária de determinados bens e direitos da DEVEDORA; e; Hipotecas de primeiro grau sobre determinados imóveis da DEVEDORA e da HIPOTECANTE; Demais despesas relativas ao exercício dos direitos decorrentes dos Documentos da Operação, bem como as despesas indicadas na cláusula 4.4.1 deste instrumento. FORO: As partes do presente instrumento elegem de maneira irrevogável e foro da Comarca do local do IMÓVEL como competente para conhecer e dirimir eventuais dúvidas e litígios decorrentes do presente instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja. Com as demais condições da escritura. *lcr* Dou fé. OFICIAL. *André*

Av.5-198.454-Aparecida de Goiânia, 26 de fevereiro de 2020. **AVERBAÇÃO.** Nos termos da Certidão de Débitos Tributários e Dívida Ativa Municipal nº 1182864, expedida pela Prefeitura Municipal de Aparecida de Goiânia-GO, via online, em 13/02/2020, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 597.016 em 05/02/2020, fica averbada a Inscrição Municipal do imóvel objeto da matrícula sendo: nº 1.102.00289.0016.0 / CCI nº 5301. *lcr* Dou fé. OFICIAL. *André*

Av.6-198.454-Aparecida de Goiânia, 26 de fevereiro de 2020. **AVERBAÇÃO.** Nos Termos da autorização constante na Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária das fls. 067/091 do livro 0954 do Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas da Comarca de Aparecida de Goiânia/GO, em 30/12/2019, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 597.016 em 05/02/2020, a credora SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, autoriza o CANCELAMENTO DA HIPOTECA, constante no R.4. *lcr* Dou fé. OFICIAL. *André*

R.7-198.454-Aparecida de Goiânia, 26 de fevereiro de 2020. **HIPOTECA.** Nos Termos da Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária das fls. 067/091 do livro 0954 do Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas da Comarca de Aparecida de Goiânia/GO, em 30/12/2019, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 597.016 em 05/02/2020, tendo como OUTORGANTE HIPOTECANTE/DEVEDORA: FGR URBANISMO S/A, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Avenida Primeira Avenida, quadra 1-B, lote 17, bairro Cidade Vera Cruz, Aparecida de Goiânia/GO, endereço eletrônico: não informado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.171.304/0001-47; como OUTORGADOS CREDITORES: TITULARES DAS DEBÊNTURES, nos termos da Lei nº 6.404/1976, conforme alterada, doravante denominados simplesmente "DEBENTURISTAS", neste ato representados pela SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0004-01, endereço eletrônico: não informado, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo/SP na Rua Joaquim Floriano, nº 466, sala 1.401, Itaim Bibi, na qualidade de AGENTE FIDUCIÁRIO; e

Continua no verso.



243.599



ITAU UNIBANCO S.A., instituição financeira, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, São Paulo/SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, com sua filial com endereço na Cidade de São Paulo/SP, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/4816-09; e, ainda, como DEVEDORA: FGR URBANISMO BELÉM S.A. - SPE, pessoa jurídica de direito privado, companhia fechada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.046.621/0001-80, endereço eletrônico: não informado, com sede na Avenida Primeira Avenida, Quadra 1B, Lote 16/17/18, Sala 04, Condomínio Cidade Empresarial, Bairro Vera Cruz, na cidade de Aparecida de Goiânia/GO; em garantia do pagamento integral de todos e quaisquer valores, devidos pela DEVEDORA, nos termos dos Instrumentos de Financiamento e dos demais Documentos, bem como eventuais indenizações, todos e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelos CREDORES em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures, dos Instrumentos de Financiamento e dos demais Documentos ("Obrigações Garantidas"), a HIPOTECANTE, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, outorga aos CREDORES, o direito real de **HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU** sobre o imóvel objeto da matrícula. Para fins de cumprimento do artigo 1.424, da Lei nº 10.406/2002, as Obrigações Garantidas asseguradas pelo presente instrumento têm os seguintes termos e condições gerais: 4.3.1. Debêntures: (i) Emissora e DEVEDORA. FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE (ii) Título. Debêntures. (iii) Data de Emissão. 15 de agosto de 2017 ("Data de Emissão"). (iv) Data de Vencimento. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, as Debêntures da Primeira Série terão prazo de vencimento de 97 (noventa e sete) meses contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de setembro de 2025, (ii) as Debêntures da Segunda Série terão prazo de vencimento de 98 (noventa e oito) meses contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2025 e (iii) as Debêntures da Terceira Série terão prazo de vencimento de 103 (cento e três) meses contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2026 (em conjunto, "Datas de Vencimento"). (v) Quantidade e Valor das Debêntures. Serão emitidas 36.600 (trinta e seis mil e seiscentas) Debêntures, sendo 22.000 (vinte e duas mil) Debêntures da Primeira Série, 8.000 (oito mil) Debêntures da Segunda Série e 6.600 (seis mil e seiscentas) Debêntures da Terceira Série, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) cada, na Data de Emissão. (vi) Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão será de R\$36.600.000,00 (trinta e seis milhões e seiscentos mil reais), na Data de Emissão. (vii) Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário de cada uma das Debêntures será atualizado pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, desde (a) para as Debêntures da Primeira Série, a Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série (conforme definido na Escritura de Emissão); (b) para as Debêntures da Segunda Série, a Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série (conforme definido na Escritura de Emissão); e (c) para as Debêntures da Terceira Série, a Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série (conforme definido na Escritura de Emissão); até a data de seu efetivo pagamento, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário, ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o

Continua na ficha 04



243.599



**Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas****Livro 2 Registro Geral - Ficha Nº 04**

198.454

MATRÍCULA

APARECIDA DE GOIÂNIA,

26 de fevereiro de 2020

IMÓVEL: Continuação da matrícula 198.454

caso, de cada uma das Debêntures automaticamente ("Atualização Monetária" e "Valor Nominal Unitário Atualizado", respectivamente). Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Atualização Monetária será paga nas mesmas datas e na mesma proporção das respectivas amortizações do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, de cada uma das Debêntures. (viii) Juros Remuneratórios. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado de cada uma das Debêntures incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes 10,70% (dez inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis a partir (a) para as Debêntures da Primeira Série, da Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série; (b) para as Debêntures da Segunda Série, da Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série; e (c) para as Debêntures da Terceira Série, da Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série, ou, em qualquer dos casos, da Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior ("Remuneração"). (viii) Amortização Principal. (a) O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série será amortizado em parcelas mensais consecutivas, devidas sempre no dia 15 de cada mês, sendo que a primeira parcela referente às Debêntures da Primeira Série será devida em 15 de outubro de 2017 e a última parcela na Data de Vencimento da respectiva série; (b) O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série será amortizado em parcelas mensais consecutivas, devidas sempre no dia 15 de cada mês, sendo que a primeira parcela referente às Debêntures da Segunda Série será devida em 15 de novembro de 2017 e a última parcela na Data de Vencimento da respectiva série; e (c) O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série será amortizado em parcelas mensais consecutivas, devidas sempre no dia 15 de cada mês, sendo que a primeira parcela referente às Debêntures da Terceira Série será devida em 15 de abril de 2018 e a última parcela na Data de Vencimento da respectiva série. (ix) Pagamento dos Juros Remuneratórios. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, ou de resgate antecipado, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga mensalmente, todo dia 15, sendo que a primeira parcela referente às Debêntures da Primeira Série será devida em 15 de setembro de 2017 e a última parcela será devida na respectiva Data de Vencimento. (x) Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela DEVEDORA e pelos Srs. Frederico Craveiro, Guilherme Craveiro, André Craveiro e Rodolfo Oliveira, em conjunto com a HIPOTECANTE (em conjunto, "Garantidores") aos titulares de Debêntures nos termos da Escritura de Emissão, desta Escritura e/ou nos demais documentos da Emissão e da Oferta, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a respectiva Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração

Continua no verso.



243.599



imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios"). (xi) Forma. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de cautelas ou certificados. (xii) Garantias. Em garantia do pagamento integral das Debêntures, deverão ser constituídas em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, as seguintes garantias, conforme os termos e condições dispostos nos respectivos Contratos de Garantia: (a) Garantia fidejussória por parte dos Garantidores; (b) Cessão fiduciária de determinados bens e direitos da DEVEDORA; e (c) Hipotecas de primeiro grau sobre determinados imóveis da DEVEDORA e da HIPOTECANTE. Com as demais condições da escritura. *cr* Dou fé. OFICIAL. *[assinatura]*

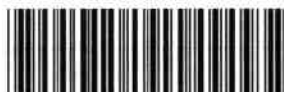
CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula **198.454**, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6015 de 31 de dezembro de 1973. Era o que continha a referida matrícula e foi solicitada por certidão de inteiro teor, cuja a validade desta, para fins de transmissão imobiliária, será de 30 (trinta) dias, conforme estabelece o artigo 1º, IV, do Decreto 93.240/1986, que regulamenta a Lei nº7433/1985. Último ato verificado R.7. Certidão Assinada Digitalmente. Nada Mais Emolumentos: R\$75,21; Taxa Judiciária: R\$ 15,82; FUNDESP: R\$7,52; ISSQN: R\$2,24; FUNESP: R\$6,03; Estado: R\$ 2,24; Penais: R\$2,99; FUNEMP: R\$2,24; FUNCOMP: R\$ 2,24; Adv.Dativos: R\$1,49; FUNPROGE: R\$1,49; FUNDEPEG: R\$ 0,94; FUNDAF: R\$0,94; FEMAL-GO: 1,90; **R\$ Total: R\$ 123,29**. Selo Digital n. **00852106286132210640102**.

Atenção: Informamos que constitui condição necessária para os atos de registro de imóveis a demonstração ou declaração no instrumento público a ser registrado (nesta Serventia) do recolhimento integral das parcelas (FUNDOS) previstas no art. 15, § 1º da Lei 19.191 de 2015, com base de cálculo na Tabela XIII da Lei nº14.376, de 27 de dezembro de 2002, do Estado de Goiás, inclusive na hipótese de documento lavrado em outra unidade da Federação. Ressaltamos, ainda, que constitui no art. 15, §5º da Lei nº 19.191 de 2015, para o registro na matrícula do imóvel de ato resultante de instrumento público lavrado fora da comarca de sua localização, deverá haver o prévio abono do sinal público do signatário do instrumento por tabelionato de notas da comarca do registro, efetivado por reconhecimento de firma.

Consulte o selo em: <https://extrajudicial.tjgo.jus.br>

O referido é verdade e dou fé.

Aparecida de Goiânia/GO, 29 de junho de 2021,
TÂMARA MAÍRA DE MELO BASTOS
Suboficial e Escrevente



243.599



 Assinado digitalmente:
TAMARA MAIRA DE MELO
BASTOS(39764028187)
www.registrodeimoveisgoias.com.br
Data: 29/06/2021 12:30:59 -03:00

 Central de Serviços
Eletrônicos
Compartilhados do
Estado de Goiás } **SREI-GO**