

DECRETO N. 2.124, DE 05 DE DEZEMBRO DE 2019

(Declara de utilidade pública imóveis que menciona)

O PREFEITO DE RIO VERDE,
Estado de Goiás, no uso de suas atribuições legais etc.,

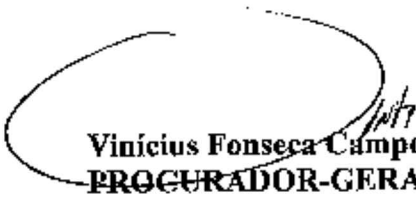
POR ESTE DECRETO:

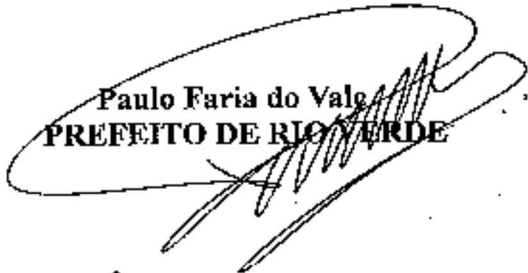
Art. 1º - Declara de utilidade pública, para efeito de desapropriação e para que se destine à ampliação do sistema viário urbano, imóveis situados na Quadra P, Bairro César Bastos, cujos proprietários e identificação segue abaixo:

Proprietário	Lote	Matrícula
I - Alexandre Ernesto de Almeida Pereira e outros	04	23.431
II - Ana Empreendimentos Ltda	05	9.221
III - César da Cunha Bastos	06	Registro de Loteamento n. 21 Protocolo 348.865
IV - César da Cunha Bastos	07	Registro de Loteamento n. 21 Protocolo 348.865
V - César da Cunha Bastos	08	Registro de Loteamento n. 21 Protocolo 348.865
VI - Sérgio Batista de Garcia	09	36.956

Art. 2º - Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito de Rio Verde, aos 05 de dezembro de 2019.


Vinicius Fonseca Campos
PROCURADOR-GERAL


Paulo Faria do Vale
PREFEITO DE RIO VERDE


Eliane Medeiros Campos
CPF: 000.000.000-00
Matrícula: 2207

LAUDO OPINATIVO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO E/OU RURAL E TERMO DE VISTORIA

O presente **LAUDO OPINATIVO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO E/OU RURAL E TERMO DE VISTORIA** foi solicitado pela **SUPERINTENDÊNCIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO** através do seu Superintendente **ELISMAR RODRIGUES DOS SANTOS**, brasileiro, casado, advogado inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil - Seção Goiás sob o nº 59.943, nomeado pelo DECRETO nº 1.600/2021, e está amparado pela Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis e a Resolução 975/2006 – COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

I. IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO LAUDO OPINATIVO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO E/OU RURAL E TERMO DE VISTORIA

O presente **LAUDO OPINATIVO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO E/OU RURAL E TERMO DE VISTORIA** será elaborado pela **COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS** do município de Rio Verde/GO, nomeada através do DECRETO nº 422/2024.

II. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente **LAUDO OPINATIVO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO E/OU RURAL E TERMO DE VISTORIA** servirá como parâmetro para realização de **INDENIZAÇÃO POR DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA** para fins de ampliação do sistema viário urbano.

III. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto desta avaliação, está localizado no lote 06, na Quadra “P”, Rua Universitária, Bairro César Bastos - Rio Verde/GO, tendo como proprietário: **ESPÓLIO DE CÉSAR DA CUNHA BASTOS**, pessoa física, **CPF nº: 003.947.931-53**, conforme inscrição no Cartório de Registro de Imóveis de Rio Verde/GO, sob o nº **M-109.634** e possui a seguinte medida:



MATRÍCULA	ÁREA TOTAL REGISTRADA EM CARTÓRIO – (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)
M- 109.634	399,00	0,00
Termo de Vistoria – Descrição das benfeitorias do imóvel (se houver)		
Terra nua.		
Dados apurados conforme visita <i>in loco</i> e levantamento fotográfico.		

IV. INFRAESTRUTURA DO LOCAL E ZONEAMENTO

A área onde se localiza o imóvel objeto desta avaliação possui a seguinte infraestrutura:

- a) Rede de energia elétrica;
- b) Rede de água tratada;
- c) Rede telefônica;
- d) Coleta de lixo 3 vezes na semana.

O referido imóvel se encontra na **Zona de Serviços (ZS)**, conforme Lei 5.478/2008 – Uso e Ocupação do Solo Urbano.

V. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

TERRENO

O método utilizado para apurar o valor do terreno acima especificado é o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, conforme orientação do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia (IBAPE).

Fonte	Local	Valor (R\$)	Metragem (m²)	Valor /m² (R\$)
VIVA REAL	CÉSAR BASTOS	300.000,00	445,00	674,16
FRANCO IMÓVEIS	CÉSAR BASTOS	120.000,00	250,00	480,00
OLX	CÉSAR BASTOS	200.000,00	400,00	500,00
MÉDIA				551,39
OBSERVAÇÕES Terrenos similares ao do imóvel em questão.				

O mercado imobiliário possui uma dinâmica de volatilidade cuja oferta, procura, situação econômica, características do imóvel e outros fatores são fundamentais para atribuição do preço de mercado de determinado imóvel, e a metodologia aplicada é a que melhor reflete a realidade atual de tais preços.

VI. AVALIAÇÃO

1. TERRENO – R\$ 220.004,61

Para alcançar o valor de mercado do terreno, foram feitas consultas junto a imóveis próximos sobre o valor do m² em caso de venda, que aferiu o valor médio de **R\$ 551,39/ m²**, portanto, o valor do terreno com metragem de **399,00 m²** é de **R\$ 220.004,61 (Duzentos e vinte mil, quatro reais e sessenta e um centavos).**

VII. CONCLUSÃO

A metodologia aplicada na avaliação em espeque chegou ao valor de **R\$ 220.004,61** (Duzentos e vinte mil, quatro reais e sessenta e um centavos).

VIII. INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

DIOVANE SILVA SANTOS PALMEIRA, brasileira, casada, declara que fez a verificação e levantamento de dados para apuração do valor de mercado do imóvel.

Para que surtam os efeitos, o presente **LAUDO OPINATIVO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO E TERMO DE VISTORIA** vai assinado pelo PRESIDENTE da **COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS** do município de Rio Verde/GO e outro membro.

Rio Verde/GO, 21 de junho de 2024.

Elismar Rodrigues dos Santos

Presidente Comissão Decreto 422/2024

Diovane Silva Santos Palmeira

Membro/Matrícula: 3007922

Ubaldo Divino Silva Furquim

Membro/ Matrícula:1043265



Assinaturas Eletrônicas (Sistema)

Assinado digitalmente por DIOVANE SILVA SANTOS PALMEIRA, portador do CPF: ***.849.971-**, em 21/08/2024 14:24:29. Validar autenticidade em: [http://servicos.rioverde.go.gov.br/servicos/autenticacaorelatorios/yfwa\\$K58teX](http://servicos.rioverde.go.gov.br/servicos/autenticacaorelatorios/yfwa$K58teX) - utilizando o código: yfwa\$K58teX

Assinado digitalmente por UBALDO DIVINO SILVA FURQUIM, portador do CPF: ***.876.071-**, em 26/08/2024 10:58:32. Validar autenticidade em: [http://servicos.rioverde.go.gov.br/servicos/autenticacaorelatorios/yfwa\\$K58teX](http://servicos.rioverde.go.gov.br/servicos/autenticacaorelatorios/yfwa$K58teX) - utilizando o código: yfwa\$K58teX



Assinaturas Digitais (Certificado Digital)

Assinatura digital - Nome: ELISMAR RODRIGUES DOS SANTOS e-CPF: ***.129.976-** Usuário: elismar.santos Local: BR Data: 30/08/2024 13:46:13 IP: e-
Assinatura: yfwa\$K58teX - <http://servicos.rioverde.qo.qov.br/servicos/autenticacaorelatorios>

LAUDO OPINATIVO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO E/OU RURAL E TERMO DE VISTORIA

O presente **LAUDO OPINATIVO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO E/OU RURAL E TERMO DE VISTORIA** foi solicitado pela **SUPERINTENDÊNCIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO** através do seu Superintendente **ELISMAR RODRIGUES DOS SANTOS**, brasileiro, casado, advogado inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil - Seção Goiás sob o nº 59.943, nomeado pelo DECRETO nº 1.600/2021, e está amparado pela Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis e a Resolução 975/2006 – COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

I. IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO LAUDO OPINATIVO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO E/OU RURAL E TERMO DE VISTORIA

O presente **LAUDO OPINATIVO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO E/OU RURAL E TERMO DE VISTORIA** será elaborado pela **COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS** do município de Rio Verde/GO, nomeada através do DECRETO nº 422/2024.

II. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente **LAUDO OPINATIVO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO E/OU RURAL E TERMO DE VISTORIA** servirá como parâmetro para realização de **INDENIZAÇÃO POR DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA** para fins de ampliação do sistema viário urbano.

III. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto desta avaliação, está localizado no lote 07, na Quadra “P”, Rua Universitária, Bairro César Bastos – Rio Verde/GO, tendo como proprietário: **ESPÓLIO DE CÉSAR DA CUNHA BASTOS**, pessoa física, **CPF nº: 003.947.931-53**, conforme inscrição no Cartório de Registro de Imóveis de Rio Verde/GO, sob o nº **M-109.635** e possui a seguinte medida:

MATRÍCULA	ÁREA TOTAL REGISTRADA EM CARTÓRIO – (m ²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m ²)
M-109.635	399,00	289,67
Termo de Vistoria – Descrição das benfeitorias do imóvel (se houver)		
Galpão Industrial: 289,67 m²		
GALPÃO Fachada: parte em alvenaria de blocos de concreto pintada e parte com telhas de zinco; Piso: concreto usinado rústico; Teto: estrutura metálica, coberta com telhas de zinco; Parede: parte em alvenaria de blocos de concreto pintada, parte com elementos vazados e parte com telhas de zinco; Porta principal: deslizante em 2 folhas de chapa de metal, pintado; Iluminação: 8 refletores em LED.		
RECEPÇÃO Piso: cerâmico; Teto: forro PVC; Parede: em alvenaria rebocada e pintada; Porta: de abrir em aço (tipo Veneziana); Janela: deslizante, 4 folhas em aço, sem vidro (com grade de proteção); Iluminação: Plafon com bocal e lâmpada.		
BANHEIRO 01 – PNE Piso: cerâmico; Teto: forro PVC; Janela: de aço, sem vidro (com grade de proteção – pequena); Parede: meia parede em cerâmica e meia parede rebocada e pintada; Porta: de chapa de aço; Bacia: em louça com caixa de descarga suspensa; Lavatório: torre de sustentação e pia em louça, com torneira de plástico; Iluminação: Plafon com bocal e lâmpada.		
BANHEIRO 02 Piso: cerâmico; Teto: forro PVC; Janela: de aço, sem vidro (com grade de proteção – pequena);		

Parede: meia parede em cerâmica e meia parede rebocada e pintada;
Porta: de aço (tipo Veneziana);
Bacia: em louça com caixa de descarga suspensa;
Lavatório: torre de sustentação e pia em louça, com torneira de plástico;
Iluminação: Plafon com bocal e lâmpada.
Obs.1: possui encanamento para chuveiro.

.COZINHA

Piso: cerâmico;
Teto: aberto (utiliza-se a estrutura do galpão)
Mureta: em alvenaria rebocada e pintada;
Pia: suspensa, em material sintético e torneira de plástico;
Iluminação: a mesma utilizada no galpão;
Porta: apenas a abertura de acesso.

Galpão com boa estrutura e pintura. Possui boa ventilação e utilização de materiais simples para a sua execução e revestimento, acabamento nível baixo. Em estado novo.

Dados apurados conforme visita *in loco* e levantamento fotográfico.

IV. INFRAESTRUTURA DO LOCAL E ZONEAMENTO

A área onde se localiza o imóvel objeto desta avaliação possui a seguinte infraestrutura:

- a) Rede de energia elétrica;
- b) Rede de água tratada;
- c) Rede telefônica;
- d) Coleta de lixo 3 vezes na semana.

O referido imóvel se encontra na **Zona de Serviços (ZS)**, conforme Lei 5.478/2008 – Uso e Ocupação do Solo Urbano.

V. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

TERRENO

O método utilizado para apurar o valor do terreno acima especificado é o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, conforme orientação do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia (IBAPE).

Fonte	Local	Valor (R\$)	Metragem (m²)	Valor /m² (R\$)
VIVA REAL	CÉSAR BASTOS	300.000,00	445,00	674,16
FRANCO IMÓVEIS	CÉSAR BASTOS	120.000,00	250,00	480,00
OLX	CÉSAR BASTOS	200.000,00	400,00	500,00
MÉDIA				551,39
OBSERVAÇÕES Terrenos similares ao do imóvel em questão.				

O mercado imobiliário possui uma dinâmica de volatilidade cuja oferta, procura, situação econômica, características do imóvel e outros fatores são fundamentais para atribuição do preço de mercado de determinado imóvel, e a metodologia aplicada é a que melhor reflete a realidade atual de tais preços.

BENFEITORIA

1) CONSTRUÇÃO DE ALVENARIA

1.1. Edificação de área construída (exceto muro)

O Sindicato da Indústria da Construção do Estado de Goiás (SINDUSCON) realiza mensalmente um estudo para estabelecer o valor construtivo do m² de cada tipo e padrão de construção (residencial, comercial, galpão, mão de obra e etc), através do Custo Unitário Básico (CUB/m²), cuja criação e obrigatoriedade de divulgação pelos sindicatos do setor está estampada no artigo 54 da Lei 4.591/1964 que dispõe sobre condomínio em edificações e incorporações imobiliárias, e a metodologia de cálculo está prevista na ABNT – NBR 12.721:2006, portanto, a avaliação da construção de alvenaria (exceto muro e vigas baldrame) será feita conforme a tabela atualizada do SINDUSCON de **maio de 2024** **PROJETOS – PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI)**.

2) DEPRECIAÇÃO

A uso de qualquer método de avaliação de benfeitorias tem como premissa o valor de custo ou de venda de uma construção nova, semelhante ou igual à avaliada, e, caso o imóvel objeto de avaliação seja usado, é preciso aplicar depreciação decorrente de desgaste provocado pela idade, utilização, manutenção, etc.

Portanto, seguem às considerações para análise da depreciação.

a) Idade real e aparente de 01 ano.

O valor de compra/venda/ aluguel de um imóvel não deve ser

baseado apenas na localização geográfica e benfeitorias, visto que as características físicas também são fatores determinantes na atribuição de valor de mercado. Portanto, como características lançadas no “item III – Descrição do Imóvel e no Relatório Fotográfico”, o imóvel objeto desta avaliação é classificado como baixo e conforme a literatura atinente ao caso, enquadra-se no estado “novo”.

Portanto a depreciação se dará por Ordem Física e Ordem Funcional Inadequação. Que são, respectivamente, a decorrente do desgaste das várias partes que constituem a edificação e devida à falha de projeto ou na execução.

Neste sentido, para alcançar o valor real de mercado, o Galpão deverá ser depreciado no percentual de 1,02 %, com fundamento na Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis.

VI. AVALIAÇÃO

1. TERRENO – R\$ 220.004,61

Para alcançar o valor de mercado do terreno, foram feitas consultas junto a imóveis próximos sobre o valor do m² em caso de venda, que aferiu o valor médio de **R\$ 551,39/ m²**, portanto, o valor do terreno com metragem de **399,00 m²** é de **R\$ 220.004,61 (Duzentos e vinte mil, quatro reais e sessenta e um centavos).**

2. BENFEITORIA – R\$ 299.571,68

2.1. CONSTRUÇÃO DE ALVENARIA – R\$ 302.658,80

A Tabela SINDUSCON (Sindicato da Indústria da Construção do Estado de Goiás) de Fevereiro/2024, para Projetos Galpão Industrial (GI) – (construção nova) estabelece o valor de R\$ 1.044,84/m².

2.1.1. Edificação de área construída – exceto muro (289,67 m²) - R\$ 302.658,80 (Trezentos e dezessete mil, setecentos e quarenta e seis reais e vinte e nove centavos).

2.2. DEPRECIAÇÃO – R\$ 3.087,12

Conforme a depreciação de 1,02 % sobre o valor de mercado para o galpão (1,02 % de R\$ 302.658,80) foi identificado o valor de **R\$ 3.087,12 (Três mil, oitenta e sete reais e doze centavos)** a serem depreciados do valor avaliado da área em questão.

VII. CONCLUSÃO

A metodologia aplicada na avaliação em espeque chegou ao valor de **R\$ 519.576,29 (Quinhentos e dezenove mil, quinhentos e setenta e seis reais e vinte nove centavos)**, conforme abaixo:

- Terreno: **R\$ 220.004,61 (Duzentos e vinte mil, quatro reais e sessenta e um centavos).**
- Benfeitoria: **R\$ 299.571,68 (Duzentos e noventa e nove mil, quinhentos e setenta e um reais e sessenta e oito centavos).**

Edificação de área construída: **R\$ 302.658,80 (Trezentos e dois mil, seiscentos e cinquenta e oito reais e oitenta centavos).**

Depreciação: - **R\$ 3.087,12 (Menos Três mil, oitenta e sete reais e doze centavos).**

VIII. ANEXOS

Anexo 01 – [OLX](#)



Data: 26/06/2024
Foto: 01



Data: 26/06/2024
Foto: 02

Anexo 02 – [FRANCO IMÓVEIS](#)



Data: 26/06/2024

Foto: 01



PREFEITURA DE

RIO VERDE

Avenida Presidente Vargas, 3.215 - Vila Maria
CEP: 75905-900 - Rio Verde - Goiás
Fone: (64) 3602-8000
www.rioverde.go.gov.br

Anexo 03 – [VIVA REAL](#)



Data: 26/06/2024

Foto: 01

IX. INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

DIOVANE SILVA SANTOS PALMEIRA, brasileira, casada, declara que fez a verificação e levantamento de dados para apuração do valor de mercado do imóvel.

Para que surtam os efeitos, o presente **LAUDO OPINATIVO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO E TERMO DE VISTORIA** vai assinado pelo PRESIDENTE da **COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS** do município de Rio Verde/GO e outro membro.

Rio Verde/GO, 01 de julho de 2024.

Elismar Rodrigues Dos Santos
Presidente Comissão Decreto 422/2024

Diovene Silva Santos Palmeira
Membro/Matrícula: 3007922

Ubaldo Divino Silva Furquim
Membro/ Matrícula:1043265



Assinaturas Eletrônicas (Sistema)

Assinado digitalmente por DIOVANE SILVA SANTOS PALMEIRA, portador do CPF: ***.849.971-**, em 21/08/2024 14:26:19. Validar autenticidade em:
[http://servicos.rioverde.go.gov.br/servicos/autenticacaorelatorios/pfKa\\$K58teX](http://servicos.rioverde.go.gov.br/servicos/autenticacaorelatorios/pfKa$K58teX) - utilizando o código: pfKa\$K58teX

Assinado digitalmente por UBALDO DIVINO SILVA FURQUIM, portador do CPF: ***.876.071-**, em 26/08/2024 11:02:03. Validar autenticidade em:
[http://servicos.rioverde.go.gov.br/servicos/autenticacaorelatorios/pfKa\\$K58teX](http://servicos.rioverde.go.gov.br/servicos/autenticacaorelatorios/pfKa$K58teX) - utilizando o código: pfKa\$K58teX



Assinaturas Digitais (Certificado Digital)

Assinatura digital - Nome: ELISMAR RODRIGUES DOS SANTOS e-CPF: ***.129.976-** Usuário: elismar.santos Local: BR Data: 30/08/2024 13:48:11 IP: e-
Assinatura: pfKa\$K58teX - <http://servicos.rioverde.qo.qov.br/servicos/autenticacaorelatorios>

LAUDO OPINATIVO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO E/OU RURAL E TERMO DE VISTORIA

O presente **LAUDO OPINATIVO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO E/OU RURAL E TERMO DE VISTORIA** foi solicitado pela **SUPERINTENDÊNCIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO** através do seu Superintendente **ELISMAR RODRIGUES DOS SANTOS**, brasileiro, casado, advogado inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil - Seção Goiás sob o nº 59.943, nomeado pelo DECRETO nº 1.600/2021, e está amparado pela Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis e a Resolução 975/2006 – COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

I. IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO LAUDO OPINATIVO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO E/OU RURAL E TERMO DE VISTORIA

O presente **LAUDO OPINATIVO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO E/OU RURAL E TERMO DE VISTORIA** será elaborado pela **COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS** do município de Rio Verde/GO, nomeada através do DECRETO nº 422/2024.

II. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente **LAUDO OPINATIVO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO E/OU RURAL E TERMO DE VISTORIA** servirá como parâmetro para realização de **INDENIZAÇÃO POR DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA** para fins de ampliação do sistema viário urbano.

III. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto desta avaliação, está localizado no lote 08, na Quadra “P”, Rua Universitária, Bairro César Bastos - Rio Verde/GO, tendo como proprietário: **ESPÓLIO DE CÉSAR DA CUNHA BASTOS**, pessoa física, **CPF nº: 003.947.931-53**, conforme inscrição no Cartório de Registro de Imóveis de Rio Verde/GO, sob o nº **M-109.636** e possui a seguinte medida:

MATRÍCULA	ÁREA TOTAL REGISTRADA EM CARTÓRIO – (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)
M- 109.636	399,00	0,00
Termo de Vistoria – Descrição das benfeitorias do imóvel (se houver)		
Terra nua.		
Dados apurados conforme visita <i>in loco</i> e levantamento fotográfico.		

IV. INFRAESTRUTURA DO LOCAL E ZONEAMENTO

A área onde se localiza o imóvel objeto desta avaliação possui a seguinte infraestrutura:

- a) Rede de energia elétrica;
- b) Rede de água tratada;
- c) Rede telefônica;
- d) Coleta de lixo 3 vezes na semana.

O referido imóvel se encontra na **Zona de Serviços (ZS)**, conforme Lei 5.478/2008 – Uso e Ocupação do Solo Urbano.

V. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

TERRENO

O método utilizado para apurar o valor do terreno acima especificado é o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, conforme orientação do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia (IBAPE).

Fonte	Local	Valor (R\$)	Metragem (m²)	Valor /m² (R\$)
VIVA REAL	CÉSAR BASTOS	300.000,00	445,00	674,16
FRANCO IMÓVEIS	CÉSAR BASTOS	120.000,00	250,00	480,00
OLX	CÉSAR BASTOS	200.000,00	400,00	500,00
MÉDIA				551,39
OBSERVAÇÕES Terrenos similares ao do imóvel em questão.				

O mercado imobiliário possui uma dinâmica de volatilidade cuja oferta, procura, situação econômica, características do imóvel e outros fatores são fundamentais para atribuição do preço de mercado de determinado imóvel, e a metodologia aplicada é a que melhor reflete a realidade atual de tais preços.

VI. AVALIAÇÃO

1. TERRENO – R\$ 220.004,61

Para alcançar o valor de mercado do terreno, foram feitas consultas junto a imóveis próximos sobre o valor do m² em caso de venda, que aferiu o valor médio de **R\$ 551,39/ m²**, portanto, o valor do terreno com metragem de **399,00 m²** é de **R\$ 220.004,61 (Duzentos e vinte mil, quatro reais e sessenta e um centavos).**

VII. CONCLUSÃO

A metodologia aplicada na avaliação em espeque chegou ao valor de **R\$ 220.004,61** (Duzentos e vinte mil, quatro reais e sessenta e um centavos).

VIII. INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

DIOVANE SILVA SANTOS PALMEIRA, brasileira, casada, declara que fez a verificação e levantamento de dados para apuração do valor de mercado do imóvel.

Para que surtam os efeitos, o presente **LAUDO OPINATIVO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO E TERMO DE VISTORIA** vai assinado pelo PRESIDENTE da **COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS** do município de Rio Verde/GO e outro membro.

Rio Verde/GO, 01 de julho de 2024.

Elismar Rodrigues dos Santos

Presidente Comissão Decreto 422/2024

Diovane Silva Santos Palmeira

Membro/Matrícula: 3007922

Ubaldo Divino Silva Furquim

Membro/ Matrícula:1043265



Assinaturas Eletrônicas (Sistema)

Assinado digitalmente por DIOVANE SILVA SANTOS PALMEIRA, portador do CPF: ***.849.971-**, em 26/08/2024 09:26:47. Validar autenticidade em:
[http://servicos.rioverde.go.gov.br/servicos/autenticacaorelatorios/28Ka\\$K58teX](http://servicos.rioverde.go.gov.br/servicos/autenticacaorelatorios/28Ka$K58teX) - utilizando o código: 28Ka\$K58teX

Assinado digitalmente por UBALDO DIVINO SILVA FURQUIM, portador do CPF: ***.876.071-**, em 26/08/2024 10:52:25. Validar autenticidade em:
[http://servicos.rioverde.go.gov.br/servicos/autenticacaorelatorios/28Ka\\$K58teX](http://servicos.rioverde.go.gov.br/servicos/autenticacaorelatorios/28Ka$K58teX) - utilizando o código: 28Ka\$K58teX



Assinaturas Digitais (Certificado Digital)

Assinatura digital - Nome: ELISMAR RODRIGUES DOS SANTOS e-CPF: ***.129.976-** Usuário: elismar.santos Local: BR Data: 30/08/2024 13:48:43 IP: e-
Assinatura: 28Ka\$K58teX - <http://servicos.rioverde.qo.qov.br/servicos/autenticacaorelatorios>



PREFEITURA DE

RIO VERDE

Avenida Presidente Vargas, 3.215 - Vila Maria
CEP: 75905-900 - Rio Verde - Goiás
Fone: (64) 3602-8000
www.rioverde.go.gov.br

**Processo nº 110817/2024 - DESAPROPRIAÇÃO ADMINISTRATIVA
ESPÓLIO DE CESAR CUNHA BASTOS.**

NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

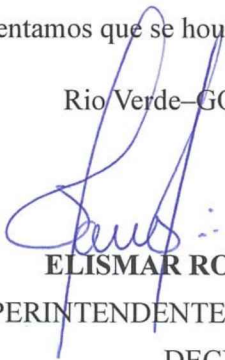
Prezado (a) Senhor (a),

O **MUNICÍPIO DE RIO VERDE – GO**, pessoa jurídica de Direito Público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 02.056.729/0001-05, com sede administrativa na Av. Presidente Vargas, nº 3.215 – Vila Maria, nesta cidade, neste ato representado por **ELISMAR RODRIGUES DOS SANTOS**, Superintendente de Patrimônio Imobiliário, OAB/GO nº 59.943, por meio desta, vêm **NOTIFICÁ-LO(A) (S)**, com amparo no artigo 10A da Lei Federal nº 13.867/2019 e Decreto 2.124/2019 que o imóvel de vossa propriedade será desapropriado para a ampliação do sistema viário urbano no Bairro César Bastos, identificado e avaliado como:

Lote	Área Desapropriada	Valor
Lote 06, da Quadra P, situado na Rua Universitária, Bairro César Bastos, inscrito no CRI local sob matrícula nº 109.634, com área total de 399,00 m²	399,00 m² de terreno	R\$ 220.004,61
TOTAL		R\$ 220.004,61

Vossa Senhoria terá o prazo de 15 (quinze) dias, para aceitar ou rejeitar a oferta, sendo que o silêncio será considerado aceite. Salientamos que se houver débitos de IPTU em aberto o valor deverá ser quitado.

Rio Verde-GO, 10 de setembro de 2024.


ELISMAR RODRIGUES DOS SANTOS
SUPERINTENDENTE DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO
DECRETO 1.600/2021



PREFEITURA DE

RIO VERDE

Avenida Presidente Vargas, 3.215 - Vila Maria
CEP: 75905-900 - Rio Verde - Goiás
Fone: (64) 3602-8000
www.rioverde.go.gov.br

Processo nº 110821/2024 - DESAPROPRIAÇÃO ADMINISTRATIVA
ESPÓLIO DE CESAR CUNHA BASTOS.

NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

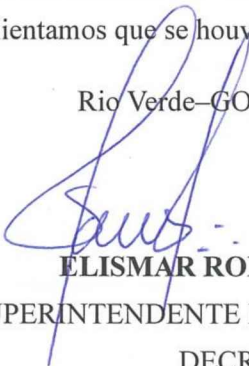
Prezado (a) Senhor (a),

O **MUNICÍPIO DE RIO VERDE – GO**, pessoa jurídica de Direito Público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 02.056.729/0001-05, com sede administrativa na Av. Presidente Vargas, nº 3.215 – Vila Maria, nesta cidade, neste ato representado por **ELISMAR RODRIGUES DOS SANTOS**, Superintendente de Patrimônio Imobiliário, OAB/GO nº 59.943, por meio desta, vêm **NOTIFICÁ-LO(A) (S)**, com amparo no artigo 10A da Lei Federal nº 13.867/2019 e Decreto 2.124/2019 que o imóvel de vossa propriedade será desapropriado para a ampliação do sistema viário urbano no Bairro César Bastos, identificado e avaliado como:

Lote	Área Desapropriada	Valor
Lote 07, da Quadra P, situado na Rua Universitária, Bairro César Bastos, inscrito no CRI local sob matrícula nº 109.635, com área total de 399,00 m²	399,00 m² de terreno 289,67 m² de benfeitorias	R\$ 519.576,29
TOTAL		R\$ 519.576,29

Vossa Senhoria terá o prazo de 15 (quinze) dias, para aceitar ou rejeitar a oferta, sendo que o silêncio será considerado aceite. Salientamos que se houver débitos de IPTU em aberto o valor deverá ser quitado.

Rio Verde-GO, 10 de setembro de 2024.


ELISMAR RODRIGUES DOS SANTOS
SUPERINTENDENTE DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO
DECRETO 1.600/2021



PREFEITURA DE

RIO VERDE

Avenida Presidente Vargas, 3.215 - Vila Maria
CEP: 75905-900 - Rio Verde - Goiás
Fone: (64) 3602-8000
www.rioverde.go.gov.br

Processo nº 110826/2024 - DESAPROPRIAÇÃO ADMINISTRATIVA
ESPÓLIO DE CESAR CUNHA BASTOS.

NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

Prezado (a) Senhor (a),

O **MUNICÍPIO DE RIO VERDE – GO**, pessoa jurídica de Direito Público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 02.056.729/0001-05, com sede administrativa na Av. Presidente Vargas, nº 3.215 – Vila Maria, nesta cidade, neste ato representado por **ELISMAR RODRIGUES DOS SANTOS**, Superintendente de Patrimônio Imobiliário, OAB/GO nº 59.943, por meio desta, vêm **NOTIFICÁ-LO(A) (S)**, com amparo no artigo 10A da Lei Federal nº 13.867/2019 e Decreto 2.124/2019 que o imóvel de vossa propriedade será desapropriado para a ampliação do sistema viário urbano no Bairro César Bastos, identificado e avaliado como:

Lote	Área Desapropriada	Valor
Lote 08, da Quadra P, situado na Rua Universitária, Bairro César Bastos, inscrito no CRI local sob matrícula nº 109.636, com área total de 399,00 m²	399,00 m² de terreno	R\$ 220.004,61
TOTAL		R\$ 220.004,61

Vossa Senhoria terá o prazo de 15 (quinze) dias, para aceitar ou rejeitar a oferta, sendo que o silêncio será considerado aceite. Salientamos que se houver débitos de IPTU em aberto o valor deverá ser quitado.

Rio Verde-GO, 10 de setembro de 2024.


ELISMAR RODRIGUES DOS SANTOS
SUPERINTENDENTE DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO
DECRETO 1.600/2021