



PROJETO DE LEI ORDINÁRIA DO EXECUTIVO Nº 14 DE 29 DE ABRIL DE 2026.

Autoriza o Poder Executivo Municipal a alienar, mediante leilão público, o bem imóvel público de matrícula nº 11.158 do Cartório de Registro de Imóveis de Quirinópolis/GO, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE QUIRINÓPOLIS, ESTADO DE GOIÁS, aprova e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a promover a alienação, mediante leilão público, do bem imóvel público e respectivas benfeitorias, de matrícula nº 11.158 do Livro 02, Ficha 01, do Cartório de Registro de Imóveis de Quirinópolis/GO, com as seguintes características:

I - Terreno: uma parte de terras com a área de nove hectares e sessenta e oito ares (9,68 ha), situado na Fazenda Confusão do Rio Preto, perímetro urbano (Lei Municipal nº 1.060, de 15 de setembro de 1977), caracterizada pelas divisas que “Começam no marco cravado junto à cerca de arame e seguem confrontando com sucessores de Odilio Pereira de Resende e sua mulher, com o rumo de 78°00'NO, até o Rio das Pedras, aos 435,00 metros; daí, veio d'água abaixo, até frontear uma cerca de arame; seguem por esta cerca, confrontando com sucessores de José Leandro Chaves, até o ponto inicial destas divisas, aos 325,00 metros.”;

II - Benfeitorias: construção industrial averbada (Av-6-11.158) com área total construída de 9.205,52 m² (nove mil duzentos e cinco metros e cinquenta e dois decímetros quadrados), composta por: 05 estocagens, 14 câmaras de resfriamento, 09 túneis de congelamento, oficinas de manutenção, sanitários, sala de matança, sala de desossa, escritório, 03 refeitórios, graxaria, sala de máquinas, 04 vestiários, matadouro sanitário, sala de inspeção federal, salas de apoio, depósito, balança e guarita de curral, em estado avançado de deterioração.

Parágrafo único. O imóvel descrito no *caput* deste artigo foi revertido ao patrimônio público municipal conforme Averbação Av-12-11.158, nos autos do Processo nº 5015438-77.2019.8.09.0134.

Art. 2º O leilão público será realizado nos seguintes termos:

I - em primeira praça, pelo valor mínimo correspondente ao valor de mercado apurado no Laudo de Avaliação de Imóvel e Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (data-base abril/2026), anexo a esta Lei;

II - não havendo licitantes na primeira praça, poderá ser realizada segunda praça pelo valor mínimo equivalente a 70% (setenta por cento) do valor de avaliação referido no inciso I, desde que devidamente justificado em processo administrativo, com base em critérios técnicos e na demonstração de vantajosidade para a Administração Pública.

Art. 3º O procedimento licitatório para alienação somente poderá ser instaurado após a formação de processo administrativo específico, com demonstração do interesse público, juntada de avaliação prévia



PREFEITURA DE QUIRINÓPOLIS

atualizada, parecer jurídico, certidão atualizada da matrícula do imóvel, ampla publicidade do edital e observância das disposições do art. 76 da Lei Federal nº 14.133/2021.

Art. 4º O produto da alienação constituirá receita de capital do Município e será aplicado na forma da legislação orçamentária e financeira vigente, observado especialmente o art. 44 da Lei Complementar Federal nº 101/2000.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 6º Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Lei Municipal nº 3.663, de 03 de julho de 2025.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE QUIRINÓPOLIS, Estado de Goiás, aos 29 dias do mês de abril do ano de 2026.

ANDERSON DE PAULA SILVA
Prefeito Municipal

VALMIR ANDRADE
Secretário de Administração



JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

A presente proposição tem por objetivo obter autorização legislativa para que o Poder Executivo promova a alienação, mediante leilão público, do bem imóvel de matrícula nº 11.158 do Cartório de Registro de Imóveis de Quirinópolis/GO, localizado na Fazenda Confusão do Rio Preto, perímetro urbano.

O referido bem integra o patrimônio público municipal em razão de reversão formalizada nos autos do processo judicial nº 5015438-77.2019.8.09.0134, encontrando-se atualmente sem utilização pública, desprovido de função social e gerando ônus contínuo ao erário, especialmente com custos relacionados à manutenção mínima, vigilância, deterioração progressiva de suas estruturas e perda de valor econômico ao longo do tempo.

Trata-se de imóvel de natureza industrial, anteriormente utilizado como frigorífico, composto por área de 9,68 hectares e benfeitorias com mais de 9.200 m² de área construída, as quais se encontram, conforme laudo técnico, em estado avançado de deterioração, circunstância que compromete sua utilização imediata e reduz significativamente sua atratividade no mercado.

A presente iniciativa encontra amparo no art. 76 da Lei Federal nº 14.133/2021, que estabelece, para a alienação de bens imóveis públicos, a necessidade de demonstração do interesse público devidamente justificado, avaliação prévia e autorização legislativa, requisitos integralmente atendidos pela presente proposição.

A Administração Municipal, pautada pelos princípios da eficiência, economicidade e supremacia do interesse público, procedeu à avaliação atualizada do bem, por meio de laudo técnico especializado, elaborado em conformidade com as normas da ABNT (NBR 14.653), o qual apurou o valor de mercado em R\$ 3.508.902,47 (três milhões, quinhentos e oito mil, novecentos e dois reais e quarenta e sete centavos), considerando, inclusive, fatores como baixa liquidez, restrição de mercado e estado de conservação do imóvel.

Ressalta-se que o Município já possuía autorização legislativa anterior para a venda do mesmo bem, por meio da Lei Municipal nº 3.663, de 03 de julho de 2025, a qual fixou valor mínimo de R\$ 4.700.000,00. Todavia, o procedimento licitatório então realizado restou frustrado, evidenciando, de forma concreta, que o valor anteriormente estipulado não refletia a realidade mercadológica do imóvel, inviabilizando sua alienação. Tal circunstância constitui elemento objetivo de aferição do mercado, justificando a revisão dos parâmetros ora propostos.

Diante desse cenário, o presente Projeto de Lei busca atualizar os parâmetros de alienação, alinhando-os ao valor efetivamente apurado em avaliação técnica recente, com vistas a conferir maior realismo e viabilidade ao procedimento licitatório, sem prejuízo da observância do interesse público.

A alienação será realizada mediante leilão público, com ampla publicidade, transparência e competitividade, nos termos da legislação vigente. Ademais, a previsão de realização de segunda praça, em caso de ausência de licitantes, valor mínimo reduzido, devidamente fundamentado, visando garantir a efetividade do procedimento sem prejuízo da vantajosidade para a Administração, visa conferir efetividade ao procedimento, evitando a repetição de certames infrutíferos, sem prejuízo da vantajosidade para a Administração, a qual será aferida no caso concreto.

Importante destacar que a medida ora proposta não representa mera alienação patrimonial, mas sim uma estratégia de desenvolvimento econômico, permitindo a reativação da área por meio da iniciativa privada, com potencial para geração de empregos diretos e indiretos; incremento da atividade



PREFEITURA DE QUIRINÓPOLIS

econômica local; ampliação da arrecadação tributária municipal (ISS, IPTU, ITBI, entre outros) e valorização do entorno urbano e dinamização do setor produtivo.

Por fim, cumpre salientar que a manutenção do imóvel no patrimônio público, nas condições atuais, não atende ao interesse coletivo, ao passo que sua alienação possibilita a transformação de um ativo improdutivo em vetor de desenvolvimento econômico, geração de receitas e promoção do interesse público.

Trata-se, portanto, de medida que concretiza os princípios da eficiência, economicidade e função social do patrimônio público, razão pela qual contamos com o apoio dos nobres Vereadores para a aprovação do presente Projeto de Lei.

Respeitosamente,

Gabinete do Prefeito Municipal de Quirinópolis – GO, aos 29 dias do mês de abril de 2026.

ANDERSON DE PAULA SILVA
Prefeito Municipal

VALMIR ANDRADE
Secretário de Administração

1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis de Quirinópolis/GO

Telefone: (64) 3651-1524 - (64) 98162- 2179 - E-mail: criquirinopolis@gmail.com

Av. Dom Pedro I, nº 150, Centro - Quirinópolis/GO - CEP: 75.860-102

Tabeliã e Registradora: Nathália da Mota Santos Dias

CNPJ: 56.170.015/0001-52

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO, que a presente é reprodução autêntica do Livro 02, Ficha 01, de Registro Geral, matrícula nº **11.158**, **CNM nº: 027987.2.0011158-44**, e foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art.19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art.41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original - Uma parte de terras com a área de nove hectares e sessenta e oito ares de culturas de segunda classe, situado na Fazenda Confusão do Rio Preto, perímetro urbano (Lei municipal nº 1.060, de 15/09/77), caracterizada pelas divisas que "Começam no marco cravado junto a cerca de arame e seguem confrontando com sucessores de Odilio Pereira de Resende e sua mulher, com o rumo de 78º00'NO, até o Rio das Pedras, aos 435,00 metros; daí, veio d'água abaixo, até frontear uma cerca de arame; seguem por esta cerca, confrontando com sucessores de José Leandro Chaves, até o ponto inicial destas divisas, aos 325,00 metros. **Registro anterior:** CT-592, Lº Matriz nº 08, fls. 33. **Proprietário:** Prefeitura Municipal de Quirinópolis, CGC 02.056.737/0001-51. O referido é verdade e dou fé. Quirinópolis, 30/06/89.

R-1-11.158 - Nos termos da Escritura Pública de Doação, lavrada nas Notas do Cartório do 2º Ofício local, em 29/06/89, Lº 162, fls. 53, pelo 2º Tabelião, Newton Martins Parreira, o **Frigorífico Quirinópolis LTDA**, estabelecido na Fazenda Confusão do Rio Preto, neste município, inscrito no CGC/MF 33.236. 969/0001-15, representado neste ato por seu Diretor Comercial Paulo Roberto Elias Cardoso, brasileiro, casado, industrial, identificado pela Cédula M-295.438 SSP-GO, portador do CIC 288.882.516-34, residente e domiciliado na Rua Elias Alves da Cunha, 167, em Patrocínio - MG, houve por doação da Prefeitura Municipal de Quirinópolis, CGC 02.013.757/0001-51, neste ato, representada por Onicio Resende, brasileiro, separado, identificado pela Cédula 529.786 SSP-GO, e portador do CIC 010.985.511-68, residente e domiciliado na Av. Garibaldi Teixeira, 46, nesta cidade, o imóvel constante da presente matrícula, em sua totalidade, avaliado por NCz\$ 60.000,00. Em caso de solução ou falência da Empresa, os bens ora doados voltarão ao domínio da doadora, sem direito de nenhuma indenização por parte da Prefeitura (Artigo 6º da Lei Municipal 1.643, de 30/05/89, alterada pela Lei 1.653, de 19/06/89. O referido é verdade e dou fé. Quirinópolis, 30/06/89.

R-2-11.158 - Pela Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 1º Ofício local, em 23/09/99, Lº 171, fls. 61, **Thaísse Carolina Ribeiro Elias**, menor, CI-RG 6.762.995 SSP-MG, CIC 695.851.211-15; **Keyla Cristina Ribeiro Elias**, maior, CI-RG M-6.761.599 SSP-MG, CIC 660.237.181-91, brasileiras, solteiras, estudantes, sendo a menor representada pelo pai Sr. Paulo Roberto Elias Cardoso, brasileiro, casado, industrial, CI-RG M-295.438 SSP-MG, CIC 288. 882.516-34, todos residentes à Av. Santos Dumont, 120, Parque Primavera, nesta cidade, adquiriu do Frigorífico Quirinópolis LTDA, com sede na Fazenda Confusão do Rio Preto, nesta cidade, CGC 33.236.969/0001-15, representado por seu diretor comercial Sr. Paulo Roberto Elias Cardoso, acima qualificado, o imóvel constante do R-1-11.158, pelo valor de R\$ 11.880,00. Sem condições. O referido é verdade e dou fé. Quirinópolis, 24/09/99.

R-3-11.158 - Pela Escritura Pública de Incorporação lavrada no Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais e 3º Tabelionato de Notas local em 10/11/2003, Lº 04, Fls. 178, o imóvel constante do R-2-11.158 de propriedade das Srªs Keyla Cristina Ribeiro Elias, brasileira, solteira, maior, fisioterapeuta, CI-RG 6761599 SSP-MG, e CIC 660.237.181-91, e Thaísse Carolina Ribeiro Elias, brasileira, solteira, fonoaudióloga, CI-RG 6762995 SSP-MG, e CIC 695.851.211-15, residentes e domiciliados na Av. Santos Dumont, n.º 120, Parque Primavera, nesta cidade, fica incorporado ao patrimônio da empresa **PREC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ/MF 04.981.837/0001-10, com sede na Av. Dr. Campos Salles, n.º 890, Sala 1.902, Centro, em Campinas-SP, representada por suas sócias Keyla Cristina Ribeiro Elias e Thaísse Carolina Ribeiro Elias, acima qualificadas, pelo valor de R\$ 18.693,00. Sem condições. O referido é verdade e dou fé. Quirinópolis, 05/01/2004.

AV-4-11.158 - A requerimento da Srª Keyla Cristina Ribeiro Elias, datado de 12/03/2007, (como representante da firma do R-3-11.158), procede - se a esta averbação para alterar o seu estado civil de solteira para casada por haver contraído matrimônio com o Sr. Marcos Jean Pinto de Almeida, sob o regime da separação de bens,

1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis de Quirinópolis/GO

Telefone: (64) 3651-1524 - (64) 98162- 2179 - E-mail: criquirinopolis@gmail.com

Av. Dom Pedro I, nº 150, Centro - Quirinópolis/GO - CEP: 75.860-102

Tabeliã e Registradora: Nathália da Mota Santos Dias

CNPJ: 56.170.015/0001-52

conforme xerox da Certidão de Casamento nº 10.984, Lº B 59, fls. 174, do Cartório de Registro Civil da Comarca de Patrocínio -MG. Dou fé. Em 21/03/2007.

R-5-11.158 - Pela Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais e 3º Tabelionato local em 09/03/2007, Lº 07, fls. 80, a empresa **EMPREENHIMENTOS E PARTICIPAÇÕES QUIRINÓPOLIS LTDA**, CNPJ/MF 08.676.407/0001-45, com sede à Avenida Brasil, nº 199, nesta cidade, representada por seu sócio Rogério Gonçalves da Fonseca, brasileiro, casado, empresário, CIRC 2345415-4163389 SSP-GO, CPF/MF 486.049.331-15, residente à Rua Rui Barbosa, Quadra 03, Lote 18, Bairro Santa Luzia, em Porangatu-GO, adquiriu da empresa Prec Empreendimentos e Participações Ltda, CNPJ/MF 04.981.837/0001-10, com sede à Avenida Dr. Campos Salles, nº 890, Sala 1.902, Centro, em Campinas-SP, representada pelas sócias Srª Keyla Cristina Ribeiro Elias, brasileira, casada, fisioterapeuta, CIRC M-6761599 SSP-MG e CPF/MF 660.237.181-91, e Thaisse Carolina Ribeiro Elias, brasileira, solteira, fonoaudióloga, CIRC 6762995 SSP-MG e CPF/MF 695.851.211-15, residentes à Avenida Santos Dumont, nº 120, Parque Primavera, nesta cidade, o imóvel constante do R-3-11.158 em sua totalidade, pelo valor de 219.000,00 declarado pelas partes, valor tributável R\$ 55.800,00. Sem condições. O referido é verdade e dou fé. Quirinópolis, 21/03/2007.

AV-6-11.158 - A requerimento do proprietário de 07/05/2007, averba - se uma construção industrial, com a área total construída de 9.205,52 m², composta por: 05 estocagem, 14 câmaras de resfriamento, 09 túnel de congelamento, oficinas de manutenção, sanitários, sala de matança, sala de desossa, escritório, 03 refeitórios, graxaria, sala de máquinas, 04 vestiários, matadouro sanitário, sala de inspeção federal, salas de apoio, depósito, balança, guarita de curral. Valor da construção R\$ 1.781.000,00. Apresentou CND nº005102007-08001190, emitida em 04/05/2007. Dou fé. Em: 08/05/2007.

R-7-11.158 - Pela Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório do Registro das Pessoas Naturais e 3º Tabelionato local em 09/05/2007, Lº 07, fls. 102, a empresa **IUNIC - AGRO INDUSTRIAL LTDA**, CNPJ/MF 05.396.475/0001-62, com sede e foro à Avenida Dr. Humberto Gianella, nº 76, complemento A, Bairro Itaqui, em Barueri-SP, neste ato representada por Tupanangil Tricai Magalhães, brasileiro, casado, comerciante, CIRC 7.624.354 SSP-SP e CPF/MF 717.421.238-72, residente à Rua Passo da Pátria, nº 1.407, apartamento 42, bloc17901Zo 04, Alto da Lapa-SP, Capital, adquiriu da empresa EMPREENHIMENTOS E PARTICIPAÇÕES QUIRINÓPOLIS LTDA, CNPJ/MF 08.676.407/0001-45, com sede à Avenida Brasil, nº 199, nesta cidade, representada por seu sócio Rogério Gonçalves da Fonseca, brasileiro, casado, empresário, CIRC 2345415-4163389 SSP-GO, CPF/MF 486.049.331-15, residente à Rua Rui Barbosa, Quadra 03, Lote 18, Bairro Santa Luzia, em Porangatu-GO, o imóvel constante do R-5-11.158, pelo valor de R\$ 1.950.000,00, declarado pelas partes. Fica vedado à compradora alienar ou hipotecar. Apresentou ITBI com valor tributável de R\$ 62.000,00, autenticado mecanicamente QUIRI 312665 0 1860 08/05/2007 4405, e ITBI complementar com valor tributável de R\$ 1.833.333,33, autenticado mecanicamente QUIRI 313152 0 55000 30/05/2007 4469. O referido é verdade e dou fé. Quirinópolis, 31/05/2007.

Av-8-11.158-Por requerimento de 04/12/2008, a empresa Empreendimentos e Participações Quirinópolis Ltda, autoriza a baixa do gravame citado no R-7-11.158. Dou fé. Em 09/12/2008.

AV-9-11.158-Pelo Ofício nº 83/2010 ram, do Juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Barueri-SP, em 20/01/2010, processo nº 496/2009, devidamente assinado pela M.M. Juíza de Direito Drª Maria Goretti Beker Prado, de Ação de Execução de Título Extrajudicial requerida pelo Banco UBS Pactual S/A em face de Sebastião Douglas Sorge Xavier, procede - se o bloqueio do imóvel constante do R-7-11.158 de propriedade de IUNIC - AGRO INDUSTRIAL LTDA. Dou fé. Em 27/01/2010.

Av-10-11.158- Averba-se em cumprimento ao mandado de Execução de Título Extrajudicial, expedido pela M.M Juíza de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Barueri-SP, Dra. Renata Bittencourt Couto da Costa em 21/06/2012 extraída dos autos Processo nº068.01.2009.005029-0 Ordem n. 496/2009, para que se cumpra o desbloqueio do R-7-11.158, e baixa da Av-9-11.158. Dou fé. Em 26/09/2012.

1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis de Quirinópolis/GO

Telefone: (64) 3651-1524 - (64) 98162- 2179 - E-mail: criquirinopolis@gmail.com

Av. Dom Pedro I, nº 150, Centro - Quirinópolis/GO - CEP: 75.860-102

Tabeliã e Registradora: Nathália da Mota Santos Dias

CNPJ: 56.170.015/0001-52

R-11-11.158- Pela Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório de Registro das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas de Pirapora do Bom Jesus, Comarca de Barueri-SP, em 10/08/2012, Lº 116, fls. 249 a 254, a empresa **JBS S/A**, CNPJ/MF 02.916.265/0001-60, com sede e foro à Avenida Marginal Direita do Rio Tietê, n. 500, Bloco I, 3º andar, Vila Jaguará, em Barueri-SP, neste ato representada por Wesley Mendonça Batista, brasileiro, solteiro, maior, empresário, CIRC 989.892 SSP-DF e CPF/MF 364.873.921-20, adquiriu da empresa IUNIC - Agro Industrial Ltda, CNPJ/MF 05.396.475/0001-62, com sede e foro à Avenida Antônio Carlos Costa, n. 166, sala 3ª, Osasco-SP, neste ato representada por Sebastião Douglas Sorge Xavier, brasileiro, divorciado, empresário, CIRC 12.250.364 SSP-SP e CPF/MF 032.272.828-28, o imóvel constante do R-7-11.158 em sua totalidade, pelo valor de R\$ 2.000.000,00, declarado pelas partes. Apresentou ITBI com valor tributável de R\$ 3.947.174,90. O referido é verdade e dou fé. Quirinópolis, 26/09/2012.

Av.-12-11.158- Protocolo: 185.166 de 17/07/2024. **AVERBAÇÃO PARA CONHECIMENTO DE TERCEIROS** - Conforme Ofício nº 663/2024, datado de 15/07/2024, arquivado nesta serventia, extraído do processo nº 5015438-77.2019.8.09.0134, expedido pelo MMº. Juiz de Direito, Dr. Lucas Caetano Marques de Almeida da Vara da Fazenda Pública Registro Público Ambiental e 2º Cível da Comarca de Quirinópolis- Goiás, foi determinado a anotação de cumprimento de sentença de reversão do imóvel da presente matrícula ao Patrimônio Público para fins de conhecimento de terceiros. Dou fé. *Emolumentos: R\$ 0,00; FUNDESP/GO: R\$0,00; FUNEMP/GO: R\$0,00; OAB/DATIVOS: R\$0,00; FUNPROGE/GO: R\$0,00; FUNCOMP/GO: R\$0,00; FUNDEPEG/GO: R\$0,00; Taxa Judiciária: R\$ 0,00; ISSQN (3%): R\$ 0,00. Valor Total: R\$ 0,00. Nº Selo Eletrônico: 01102407175809329700000. Em // . : . Daniela Cabral Martins*

O transcrito acima é o conteúdo integral e fiel do que consta em meus registros/arquivos. O referido é verdade e dou fé. Certidão válida por 30 dias.

CPF/CNPJ: 02.916.265/0001-60 Nome/Razão Social: JBS S/A Data: 21/05/2025 às 12:19 Resultado Negativo, 2kensbw1az.

Quirinópolis-GO, 21 de maio de 2025 .

Ândrea Carollyne Moraes Goulart

Suboficiala

ASSINADO DIGITALMENTE

Emolumentos.....: R\$ 94,15
Taxa Judiciária.....: R\$ 19,17
Fundos.....: R\$ 22,87
ISS.....: R\$ 4,69
Valor Total.....: R\$ 140,88

SELO DIGITAL:01102505213175926800009

Consulte esse selo em: <https://see.tjgo.jus.br/buscas>



OBSERVAÇÕES:

I - Nos termos do §4º do art. 15 da Lei n.º 19.191/2015, do Estado de Goiás, constitui condição necessária para os atos de registro de imóveis a demonstração ou declaração no instrumento público a ser registrado do recolhimento integral das parcelas previstas no §1º daquele artigo, com base de cálculo na Tabela XIII da Lei n.º 14.376/2002, do Estado de Goiás, inclusive na hipótese de

1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis de Quirinópolis/GO

Telefone: (64) 3651-1524 - (64) 98162- 2179 - E-mail: criquirinopolis@gmail.com

Av. Dom Pedro I, nº 150, Centro - Quirinópolis/GO - CEP: 75.860-102

Tabeliã e Registradora: Nathália da Mota Santos Dias

CNPJ: 56.170.015/0001-52

documento lavrado em outra unidade da Federação.

II - Para a instrumentalização de ato relativo a imóvel, a presente certidão possui validade de 30 (trinta) dias.



MANIFESTO DE ASSINATURAS

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, pelos seguinte(s) signatário(s):

ANDREA CAROLLYNE MORAES GOULART:03449888137

Documento assinado no Assinador do 1ª Tabelionato de Notas e Registros de Imóveis de Quirinópolis/GO. Para validar acesse o link abaixo:

<https://verificador.itl.gov.br/>

Validar Selo



Poder Judiciário do Estado de Goiás
Selo Eletrônico de Fiscalização

[01102505213175926800009](https://see.tjgo.jus.br/buscas)

Consulte esse selo em
<https://see.tjgo.jus.br/buscas>



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL E PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIRINÓPOLIS
LOCALIDADE: QUIRINÓPOLIS - GO
ENDEREÇO: AV. MACHADO DE ASSIS, Nº 91
BAIRRO: CENTRO
CEP: 75.860-092
DATA BASE: ABRIL/2026

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1) Interessado:

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIRINÓPOLIS/GO
CNPJ: 02.056.737/0001-51
Endereço: AV. MACHADO DE ASSIS, Nº 91 (PC DOS TRÊS PODERES)
Bairro: CENTRO
Município: QUIRINÓPOLIS/GO
CEP: 75.860-092
Telefone: (64) 3615-9100 / (64) 98451-5889.

1.1) Responsável:

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIRINÓPOLIS/GO
CNPJ: 02.056.737/0001-51
Endereço: AV. MACHADO DE ASSIS, Nº 91 (PC DOS TRÊS PODERES)
Bairro: CENTRO
Município: QUIRINÓPOLIS/GO
CEP: 75.860-092
Telefone: (64) 3615-9100 / (64) 98451-5889

2) FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO

Avaliação para garantia de justo valor de mercado para leilão.

Documentação fornecida pelo solicitante:

Certidão de registro (Inteiro Teor) do imóvel, de 20/10/2025;

Na avaliação considerou-se também que toda a documentação se encontrava correta e regularizada.

3) OBJETIVO:

Constitui objetivo do presente trabalho **a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado**, dentro da finalidade indicada:

- ▶ Tipo: Empresarial (Comercial)
- ▶ Matrícula: 11.158
- ▶ Endereço: Fazenda Confusão do Rio Preto
- ▶ Local: Perímetro urbano (Lei municipal nº1.060, de 15/09/77)
- ▶ Município: Quirinópolis – GO
- ▶ Finalidade: Apuração do valor de mercado do imóvel **do bem patrimonial do município para leilão**, bem como, a apresentação dos fatores que subsidiaram a execução do mesmo.

4) PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

4.1 Atividades Básicas:

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:

- ▶ Diagnóstico do mercado.
- ▶ Coleta de dados: Procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto na região onde se situa o imóvel.
- ▶ Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação.
- ▶ Cálculo do valor do imóvel.
- ▶ Considerações finais e conclusão.

4.2) Conceito de valor:

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.1.47, preceitua:

"valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- ✓ homogeneidade dos bens levados a mercado;
- ✓ número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- ✓ inexistência de influências externas;
- ✓ racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- ✓ perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

De acordo com a União Panamericana de Associações de Avaliação (UPAV):

1. O valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.

2. A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-1:

"5.2 – Valor de Mercado – a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação."

4.3) Condições e limitações:

Este parecer técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

► Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.

► O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.

► A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.

► Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico

Documentação fornecida pelo solicitante:

- **Certidão de registro (Inteiro teor) do imóvel, de 20/10/2025;**

Na avaliação considerou-se também que toda a documentação se encontrava correta e regularizada.

5) IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

5.1 Vistoria

► Vistoria: Efetuada no dia 07 de abril de 2026, às 13:00hs, acompanhada pelo Dr. Clériston.

5.2 Caracterização da região

A região "Confusão do Rio Preto" localizado na cidade de Quirinópolis em Goiás. O setor tem conexão de acesso com os bairros (Distrito Agroindustrial, Bairro Progresso, Bairro Santo Antônio e os demais bairros da circunvizinhança). Com uma topografia em declive.

A via de acesso ao imóvel possui pavimentação asfáltica, drenagem superficial, passeio de meio-fio, água potável, coleta de lixo e iluminação elétrica pública.

Quanto à abrangência e desenvolvimento do setor ou em suas proximidades o mesmo possui uma concentração de imóveis residencial, comercial e industrial, sendo eles em sua maioria de padrão construtivo e acabamento "Médio e baixo".

Desta forma, não se encontrou dificuldades na obtenção de elementos comparativos para a avaliação para as possíveis comparações.

Quanto ao acesso, tratando-se de imóvel situado em região urbanizada, o acesso é muito facilitado, por via de bom gabarito viário, destacando-se a principal:

- Avenida Frei João Batista
- Rua Das Flores
- Via de acesso ao frigorífico - **Principal**

5.3 Caracterização do imóvel

- Tipo do imóvel: Terreno (Área) + Benfeitorias
- Testada: (À via de acesso ao frigorífico)
- Endereço: Fazenda Confusão do Rio Preto, perímetro urbano (Lei municipal nº1.060, de 15/09/77), Quirinópolis -Go.
- Matrícula do imóvel: **11.158**
- Uso: Empresarial
- Agrupamento dos imóveis: Complexo industrial;
- Formato: Retangular / Irregular
- Topografia: Declive – 0,50 a 1,00
- Solo superficial: Seco
- Terreno de meio de quadra
- Área do terreno: 9.68 hectares (*nove hectares e sessenta e oito ares*)

Descrição do imóvel: Área de Terreno com **9.68 hectares**, cercado com cerca em arame liso + Benfeitorias de estrutura em alvenaria, estrutura metálica (**Tipo de construção: Complexo agroindustrial**) composto por: *05 áreas de estocagem, 14 câmaras de resfriamento, 09 túneis de congelamento, Oficinas de manutenção, Sanitários, Sala de matança, Sala de desossa, Escritório, 03 refeitórios, Graxaria, Sala de máquinas, 04 vestiários, Matadouro sanitário, Sala de inspeção federal, Salas de apoio, Depósito, Balança, Guarita de curral*

Condição atual: Edificação em estado avançado de deterioração

5.4 Áreas e confrontações

- Área do terreno: **9.68 hectares** (*nove hectares e sessenta e oito ares*)
- **Área em M²: 96.800m²**
- **Área construída averbada: 9.205,52m²**
- **Área construída não averbada: 0,00m²**
- Frente: Acesso à via de chagada
- Lateral direita: em 435mts com sucessores de Odílio Pereira de Resende
- Lateral esquerda: em 325mts com sucessores de José Leandro Chaves.
- Fundo: Veio d'água – Rio das Pedras

6) DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

- Liquidez: Liquidez baixa
- Desempenho de mercado: baixo
- Número de ofertas: baixo

7) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

Para a avaliação do conjunto de imóveis, foram adotados métodos distintos e combinados.

Método Evolutivo, que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes, sendo a composição do valor total do imóvel obtida através da conjugação dos métodos, sendo:

Valor do terreno através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, através do qual se identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra adotada, conforme disposto na NBR 14.653-1/2019. Para tratamento dos dados foi utilizada a estatística inferencial.

7.1) Método comparativo direto de dados de mercado:

"7.1.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."

Este método é aquele 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 dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em 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.

7.2) Método evolutivo:

O Método Evolutivo consiste em partir do valor do terreno (obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, descrito acima) e somá-lo ao valor das benfeitorias, este último obtido através da determinação dos custos de construção, somados com os custos diretos e indiretos advindos da atividade e com o lucro do empreendedor e depreciados em função da idade aparente das benfeitorias.

Os custos das edificações e benfeitorias foram calculados através de orçamentos sintéticos e depreciados com base nos critérios de Ross-Heidecke. O resultado da soma desses custos com o valor de mercado do terreno foi multiplicado pelo fator de comercialização, definido como a razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reprodução ou substituição, que pode ser maior ou menor do que 1 (um).

De acordo com o item 8.2.4 da ABNT NBR 14.653-2, temos então a seguinte equação para definição do valor do bem:

$$\mathbf{VI = [VT + (CB \times Cde)] \times Fc}$$

VI = Valor de Mercado do Imóvel;

VT = Valor do Terreno

CB = Custo da benfeitoria nova = CUB x Área x BDI;

Cde = Coeficiente de Depreciação

BDI = Bonificação e Despesas Indiretas, conforme item 8.3.1.1.3 da NBR 14653 – Parte 2

Fc = Fator de Comercialização

BDI utilizado no presente laudo = 5% - Acórdão TC 025.990/2008-2 – página 66 do Tribunal de Contas da União. BDI “justificado” para efeito de determinação de Grau de Fundamentação.

Fc= Fator de Comercialização Arbitrado = (1,10)

Os valores do CUB foram obtidos através da quantificação de custos e benfeitorias com a utilização de índices do SINDUSCON/GO – REFERÊNCIA FEVEREIRO/2026. (Tabela em anexo).

8) ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

☒ Método Comparativo:

"9.2.1 O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a Tabela 1.

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	I
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	I

9.2.1.1 É permitido ao engenheiro de avaliações fazer ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados, em casos semelhantes aos seguintes:

- a) conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação;*
- b) conversão de valores para moeda nacional na data de referência da avaliação;*
- c) conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados ou inferidos no mercado;*
- d) incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro.*

9.2.1.2 É permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados, limitado a um único fator de homogeneização, desde que fundamentado conforme 8.2.1.4.2, sem prejuízo dos ajustes citados em 9.2.1.1

9.2.1.3 Recomenda-se a não extrapolação de variáveis que presumivelmente explicariam a variação dos preços e que não foram contempladas no modelo, especialmente quando o campo de arbítrio não for suficiente para as compensações necessárias na estimativa de valor.

9.2.1.4 O engenheiro de avaliações deve analisar o modelo, com a verificação da coerência da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como exame de suas elasticidades em torno do ponto de estimação.

9.2.1.5 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na Tabela 1, identificam-se três campos (graus III, II e I) e seis itens;*
- b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;*
- c) o enquadramento global do laudo quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2.*

9.2.1.5.1 No caso de amostras homogêneas, será adotada a Tabela 1, com as seguintes particularidades:

- a) serão admitidos os itens 3 e 4 apenas no Grau III, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade;*
- b) será atribuído o Grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão.*

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

<i>Graus</i>	<i>III</i>	<i>II</i>	<i>I</i>
<i>Pontos Mínimos</i>	<i>16</i>	<i>10</i>	<i>6</i>
<i>Itens obrigatórios</i>	<i>2,4,5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II</i>	<i>2,4,5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I</i>	<i>Todos, no mínimo no grau I</i>

9.2.3 Grau de precisão conforme a Tabela 3.

Tabela 3 - Grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear

<i>Descrição</i>	<i>Grau</i>		
	<i>III</i>	<i>II</i>	<i>I</i>
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central</i>	<i>≤30%</i>	<i>≤40%</i>	<i>≤50%</i>
<i>Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.</i>			

8.1) Aproveitamento eficiente:

O princípio que norteou o trabalho avaliatório é o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido na NBR-14.653-2 da ABNT:

"Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente".

☒ **Método Evolutivo:**

O grau de fundamentação, no caso de utilização do Método do Custo de Reprodução, deve ser determinado conforme as Tabelas 4 ,5 e 6.

Tabela 4 - Grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custos de benfeitoria

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Para atingir o Grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- na Tabela 6, identificam-se três campos (graus III, II e I) e três itens;
- o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 5.

Tabela 5 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I

Tabela 6 — Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- d) na Tabela 10, identificam-se três campos (graus III, II e I) e três itens;
- e) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- f) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 7.

Quando o terreno ou as benfeitorias, isoladamente, representarem menos de 15 % do valor total do imóvel, poderão ser adotados para este item, independentemente do grau atingido em sua avaliação, dois pontos.

Tabela 7 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

8.2) Especificação atingida, com relação aos graus de fundamentação e precisão.

Classificação da avaliação:

◆ Quanto ao grau de fundamentação:

O grau de fundamentação obtido na presente avaliação será demonstrado:

Item	Descrição	Grau Obtido	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	III	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	III	3
3	Identificação dos dados de mercado	II	2
4	Extrapolação	III	3
5	Nível de significância α máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	I	1
6	Nível de significância máximo admitido para rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	II	1
Pontuação atingida			13
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	17	10	6
Itens obrigatórios	2,4,5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2,4,5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
Pontuação	-	13	-
Requisitos	-	Sim	-

■ Classificação quanto à fundamentação: Grau II.

◆ Quanto ao grau de precisão:

O grau de precisão da estimativa de valor obtido na presente avaliação será obtido através do cálculo a seguir, cujo enquadramento seguirá o quadro respectivo.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
Amplitude atingida	-	-	Sim
Classificação quanto à precisão: Grau I			

9) PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS

Tratamento por Fatores

Dados	Valores			Fatores homogeneizantes				Valor ajustado
	Preço (R\$)	Área (m2)	R\$ / m2	F oferta	F localiz	F topogr	F hom	R / m2
1	R\$ 2.500.000,00	144.000	R\$ 17,36	1,0	1,2	1,1	1,32	R\$ 22,92
2	R\$ 1.500.000,00	58.000	R\$ 25,86	0,9	1,0	0,9	0,81	R\$ 20,95
3	R\$ 3.000.000,00	181.000	R\$ 16,57	1,1	1,1	1,1	1,331	R\$ 22,06
4	R\$ 2.200.000,00	87.000	R\$ 25,29	0,9	1,0	1,0	0,9	R\$ 22,76
5	R\$ 3.800.000,00	221.000	R\$ 17,19	1,0	1,2	0,9	1,08	R\$ 18,57
6	R\$ 1.200.000,00	58.000	R\$ 20,69	1,0	1,0	1,0	1	R\$ 20,69
7	R\$ 5.500.000,00	288.800	R\$ 19,04	1,0	1,2	1,1	1,32	R\$ 25,14
8	R\$ 1.350.000,00	59.000	R\$ 22,88	0,9	0,9	1,1	0,891	R\$ 20,39

	Média R\$ 20,61
Área da:	96.800,00 m2
Valor da área	
R\$ 2.098.624,00	

Média R\$ 21,68
Média saneada R\$ 21,68

10) TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

10.1) Coleta de dados:

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliando são **(Áreas – terrenos)** localizados no município de **Quirinópolis - GO.**

10.2) Evolutivo (Área + Benfeitorias)

DADOS DE ENTRADA (INPUT)				
BENFEITORIA N°	1	IDENTIFICAÇÃO	GALPÃO - BARRACÃO	
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO		VALOR DO TERRENO	R\$ 2.098.624,00	
Mercado desaquecido	0,90			
		ÁREA EQUIVALENTE (m²)	9.237,02	
CONSTRUÇÃO TIPO	Lojas e prédios comerciais	ÁREA PADRÃO (m²)	9.205,52	
N°	IDENTIFICAÇÃO	REDUTOR	ÁREA (m²)	ÁREA EQUIV. (m²)
1	Vagas de garagem descobertas sobre terra	0,15	10,00	1,50
2	Vagas de garagem descobertas sobre laje ou p	0,3	10,00	3,00
3	Vagas de garagem descobertas sobre laje ou p	0,3	10,00	3,00
4	Vagas de garagem descobertas sobre laje ou p	0,3	40,00	12,00
5	Vagas de garagem descobertas sobre laje ou p	0,3	40,00	12,00
PADRÃO DE ACABAMENTO		Galpão industrial	FONTE CUB	R1-N
TIPOLOGIA DE IMÓVEL PARA CUB				
Residência unifamiliar padrão normal: 1 pavimento, 3 dormitórios, sendo uma suíte com banheiro, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel).				
CUSTO UNIT. (R\$/m²)	R\$ 1.197,45	BDI (%)	5%	
IDADE APARENTE (anos)	35	VIDA ÚTIL (ANOS)		
		Galpões (depósitos)	70	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO		IDADE EM VIDA (%)	50	
Entre reparos importantes e sem valor	H			
DADOS DE SAÍDA (OUTPUT)				
FATOR DE DEPRECIAÇÃO - K	85	DEPRECIAÇÃO ROSS-HEIDECKE	0,1550	
		{=(100+K)/K}		
CUSTO DA BENFEITORIA	R\$ 1.800.156,53	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 3.508.902,47	

RELATÓRIO MÉTODO EVOLUTIVO

MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL (TERRENO + BENFEITORIAS)

Identificação: LOTE + BENFEITORIAS

Endereço: Fazenda Confusão do Rio Preto, perímetro urbano (Lei municipal nº1.060, de 15/09/77), Quirinópolis -Go.

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Valor dos terrenos (R\$):	R\$ 2.098.624,00
Prazo estimado para conclusão da obra (meses):	24
Taxa de administração da obra (%):	10,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%):	20,00
Lucro ou remuneração da construtora (%):	10,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIAÇÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke

Fator de depreciação = $[(100 - K) / 100]$, sendo:

Idade Aparente (anos):	35
Vida útil total provável (anos):	70
Idade em % da vida (%):	50
Estado de Conservação	H
Fator K (Ross - Heidecke) (decimal):	85
Fator de depreciação (decimal):	0,15500
Onde C = Entre Novo e Regular	

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico):	R1-N
Data de referência CUB:	30/03/2026
Padrão de acabamento:	Galpão industrial
Área construída padrão (Predominante) (m2):	9.205,52
Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2):	1.197,45

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

IDENTIFICAÇÃO	PESO	ÁREA (m2)	ÁREA EQ. (m2)
1 Vagas de garagem descobertas sobre terra	0,15	10,00	1,50
2 Vagas de garagem descobertas sobre laje ou piso	0,30	10,00	3,00
3 Vagas de garagem descobertas sobre laje ou piso	0,30	10,00	3,00
4 Vagas de garagem descobertas sobre laje ou piso	0,30	40,00	12,00
5 Vagas de garagem descobertas sobre laje ou piso	0,30	40,00	12,00

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

$$Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + Aq (i) * Peso (i)]$$

Onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes de padrão / CUB área padrão

Área equivalente de construção (Ae) (m2): 9.237,02

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB

Obras Complementares R\$ 55.511,68

2.0) DO VALOR FINAL DO TERRENO:

Valor final do terreno (VFT) (R\$): R\$ 2.518.348,80

2.2) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

$$VFC = \{ [(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L) \} * FD$$

Onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);

Ae = Área equivalente de construção (m2); 9237,02
R\$

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$); 55.511,68

A = Taxa de administração da obra (%); 10,00

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%); 20,00

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%); 10,00

FD = Fator de depreciação (decimal). 0,15500

Valor final das construções (R\$): **R\$ 1.800.156,53**

Depreciação -21,66%

Valor final do imóvel (R\$): **R\$ 3.508.902,47**

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área = 96.800m²
- Localização .. = Regular
- Topografia = Declive acentuado (0,50 a 1,00)

Outras variáveis não usadas no modelo:

- Valor R\$ = ???

Estima-se Valor R\$/m² do Terreno = R\$/m² 21,68

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$/m² 17,34

Máximo: R\$/m² 26,01

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I de extrapolação em +20,0% do limite amostral superior e de -20,0% do limite amostral inferior.

Para uma Área de 96.800 m², teremos:

Valor de venda obtido = R\$ 2.098.624,00

Valor de venda mínimo = R\$ 1.678.899,20

Valor de venda máximo = R\$ 2.518.348,80

VALOR UNITÁRIO MÍNIMO	VALOR UNITÁRIO MÁXIMO
R\$ 17,34/m ²	R\$ 26,01/m ²
VALOR UNITÁRIO MÉDIO	
R\$ 21,68/m ²	

11) RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Terreno: R\$ 2.098.624,00

ESTIMA - SE

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

R\$ 3.508.902,47

(Três milhões, quinhentos e oito mil, novecentos e dois reais e quarenta e sete centavos)

11.1) Valor de Mercado (R\$)

Valor do Terreno: **R\$ 2.098.624,00**

Valor da área construída averbada: **R\$ 1.410.278,47** (9.205,52m²)

Valor da área construída não averbada: **R\$ 0,00** (0,00m²)

Valor total: **R\$ 3.508.902,47**

(Três milhões, quinhentos e oito mil, novecentos e dois reais e quarenta e sete centavos)

11.2) DATA DE REFERÊNCIA:

Quirinópolis, 09 de abril de 2026.

12) PROFISSIONAL RESPONSÁVEL:

Nome: Tiago Rogério Barbosa

CPF: 304.519.878-37 / CNPJ: 31.362.450/000.1-58

Nº Conselho de classe: CRECI: 40.111 / CNAI: 48.304

Colocam-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

O presente laudo consta de 46 (Quarenta e seis) páginas datilografadas e rubricadas, sendo também assinada e anexos.

ATENÇÃO

O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art.184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

13) ANEXOS: (Certidão Inteiro teor)

1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis de Quirinópolis/GO

Telefone: (64) 3651-1524 - (64) 98162- 2179 - E-mail: criquirinopolis@gmail.com

Av. Dom Pedro I, nº 150, Centro - Quirinópolis/GO - CEP: 75.860-102

Tabeliã e Registradora: Nathália da Mota Santos Dias

CNPJ: 56.170.015/0001-52

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO, que a presente é reprodução autêntica do Livro 02, Ficha 01, de Registro Geral, matrícula nº **11.158**, **CNM nº: 027987.2.0011158-44**, e foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art.19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art.41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original - Uma parte de terras com a área de nove hectares e sessenta e oito ares de culturas de segunda classe, situado na Fazenda Confusão do Rio Preto, perímetro urbano (Lei municipal nº 1.060, de 15/09/77), caracterizada pelas divisas que "Começam no marco cravado junto a cerca de arame e seguem confrontando com sucessores de Odílio Pereira de Resende e sua mulher, com o rumo de 78º00'NO, até o Rio das Pedras, aos 435,00 metros; daí, veio d'água abaixo, até frontear uma cerca de arame; seguem por esta cerca, confrontando com sucessores de José Leandro Chaves, até o ponto inicial destas divisas, aos 325,00 metros. **Registro anterior:** CT-592, Lº Matriz nº 08, fls. 33. **Proprietário:** Prefeitura Municipal de Quirinópolis, CGC 02.056.737/0001-51. O referido é verdade e dou fé. Quirinópolis, 30/06/89.

R-1-11.158 - Nos termos da Escritura Pública de Doação, lavrada nas Notas do Cartório do 2º Ofício local, em 29/06/89, Lº 162, fls. 53, pelo 2º Tabelião, Newton Martins Parreira, o **Frigorífico Quirinópolis LTDA**, estabelecido na Fazenda Confusão do Rio Preto, neste município, inscrito no CGC/MF 33.236.969/0001-15, representado neste ato por seu Diretor Comercial Paulo Roberto Elias Cardoso, brasileiro, casado, industrial, identificado pela Cédula M-295.438 SSP-GO, portador do CIC 288.882.516-34, residente e domiciliado na Rua Elias Alves da Cunha, 167, em Patrocínio - MG, houve por doação da Prefeitura Municipal de Quirinópolis, CGC 02.013.757/0001-51, neste ato, representada por Onício Resende, brasileiro, separado, identificado pela Cédula 529.786 SSP-GO, e portador do CIC 010.985.511-68, residente e domiciliado na Av. Garibaldi Teixeira, 46, nesta cidade, o imóvel constante da presente matrícula, em sua totalidade, avaliado por NCz\$ 60.000,00. Em caso de solução ou falência da Empresa, os bens ora doados voltarão ao domínio da doadora, sem direito de nenhuma indenização por parte da Prefeitura (Artigo 6º da Lei Municipal 1.643, de 30/05/89, alterada pela Lei 1.653, de 19/06/89. O referido é verdade e dou fé. Quirinópolis, 30/06/89.

R-2-11.158 - Pela Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 1º Ofício local, em 23/09/99, Lº 171, fls. 61, **Thaisse Carolina Ribeiro Elias**, menor, CI-RG 6.762.995 SSP-MG, CIC 695.851.211-15; **Keyla Cristina Ribeiro Elias**, maior, CI-RG M-6.761.599 SSP-MG, CIC 660.237.181-91, brasileiras, solteiras, estudantes, sendo a menor representada pelo pai Sr. Paulo Roberto Elias Cardoso, brasileiro, casado, industrial, CI-RG M-295.438 SSP-MG, CIC 288.882.516-34, todos residentes à Av. Santos Dumont, 120, Parque Primavera, nesta cidade, adquiriu do Frigorífico Quirinópolis LTDA, com sede na Fazenda Confusão do Rio Preto, nesta cidade, CGC 33.236.969/0001-15, representado por seu diretor comercial Sr. Paulo Roberto Elias Cardoso, acima qualificado, o imóvel constante do R-1-11.158, pelo valor de R\$ 11.880,00. Sem condições. O referido é verdade e dou fé. Quirinópolis, 24/09/99.

R-3-11.158 - Pela Escritura Pública de Incorporação lavrada no Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais e 3º Tabelionato de Notas local em 10/11/2003, Lº 04, Fls. 178, o imóvel constante do R-2-11.158 de propriedade das Srªs Keyla Cristina Ribeiro Elias, brasileira, solteira, maior, fisioterapeuta, CI-RG 6761599 SSP-MG, e CIC 660.237.181-91, e Thaisse Carolina Ribeiro Elias, brasileira, solteira, fonoaudióloga, CI-RG 6762995 SSP-MG, e CIC 695.851.211-15, residentes e domiciliados na Av. Santos Dumont, nº 120, Parque Primavera, nesta cidade, fica incorporado ao patrimônio da empresa **PREC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ/MF 04.981.837/0001-10, com sede na Av. Dr. Campos Salles, nº 890, Sala 1.902, Centro, em Campinas-SP, representada por suas sócias Keyla Cristina Ribeiro Elias e Thaisse Carolina Ribeiro Elias, acima qualificadas, pelo valor de R\$ 18.693,00. Sem condições. O referido é verdade e dou fé. Quirinópolis, 05/01/2004.

AV-4-11.158 - A requerimento da Srª Keyla Cristina Ribeiro Elias, datado de 12/03/2007, (como representante da firma do R-3-11.158), procede - se a esta averbação para alterar o seu estado civil de solteira para casada

Certidão - Pedido nº **6.080** - Selo Digital: 01102510133001126800295

nº controle: **42444.34172.7A714.A5B4E**

Página: 1 de 4

20/10/2025 17:17
Documento Certificado Digitalmente
ANDREA CAROLLYNE MORAES
GOULART:03449888137

1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis de Quirinópolis/GO

Telefone: (64) 3651-1524 - (64) 98162- 2179 - E-mail: criquirinopolis@gmail.com

Av. Dom Pedro I, nº 150, Centro - Quirinópolis/GO - CEP: 75.860-102

Tabeliã e Registradora: Nathália da Mota Santos Dias

CNPJ: 56.170.015/0001-52

por haver contraído matrimônio com o Sr. Marcos Jean Pinto de Almeida, sob o regime da separação de bens, conforme xerox da Certidão de Casamento nº 10.984, Lº B 59, fls. 174, do Cartório de Registro Civil da Comarca de Patrocínio -MG. Dou fé. Em 21/03/2007.

R-5-11.158 - Pela Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais e 3º Tabelionato local em 09/03/2007, Lº 07, fls. 80, a empresa **EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES QUIRINÓPOLIS LTDA**, CNPJ/MF 08.676.407/0001-45, com sede à Avenida Brasil, nº 199, nesta cidade, representada por seu sócio Rogério Gonçalves da Fonseca, brasileiro, casado, empresário, CIRC 2345415-4163389 SSP-GO, CPF/MF 486.049.331-15, residente à Rua Rui Barbosa, Quadra 03, Lote 18, Bairro Santa Luzia, em Porangatu-GO, adquiriu da empresa Prec Empreendimentos e Participações Ltda, CNPJ/MF 04.981.837/0001-10, com sede à Avenida Dr. Campos Salles, nº 890, Sala 1.902, Centro, em Campinas-SP, representada pelas sócias Srª Keyla Cristina Ribeiro Elias, brasileira, casada, fisioterapeuta, CIRC M-6761599 SSP-MG e CPF/MF 660.237.181-91, e Thaisse Carolina Ribeiro Elias, brasileira, solteira, fonoaudióloga, CIRC 6762995 SSP-MG e CPF/MF 695.851.211-15, residentes à Avenida Santos Dumont, nº 120, Parque Primavera, nesta cidade, o imóvel constante do R-3-11.158 em sua totalidade, pelo valor de 219.000,00 declarado pelas partes, valor tributável R\$ 55.800,00. Sem condições. O referido é verdade e dou fé. Quirinópolis, 21/03/2007.

AV-6-11.158 - A requerimento do proprietário de 07/05/2007, averba - se uma construção industrial, com a área total construída de 9.205,52 m², composta por: 05 estocagem, 14 câmaras de resfriamento, 09 túnel de congelamento, oficinas de manutenção, sanitários, sala de matança, sala de desossa, escritório, 03 refeitórios, graxaria, sala de máquinas, 04 vestiários, matadouro sanitário, sala de inspeção federal, salas de apoio, depósito, balança, guarita de curral. Valor da construção R\$ 1.781.000,00. Apresentou CND nº 005102007-08001190, emitida em 04/05/2007. Dou fé. Em: 08/05/2007.

R-7-11.158 - Pela Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório do Registro das Pessoas Naturais e 3º Tabelionato local em 09/05/2007, Lº 07, fls. 102, a empresa **IUNIC - AGRO INDUSTRIAL LTDA**, CNPJ/MF 05.396.475/0001-62, com sede e foro à Avenida Dr. Humberto Gianella, nº 76, complemento A, Bairro Itaqui, em Barueri-SP, neste ato representada por Tupanangil Tricai Magalhães, brasileiro, casado, comerciante, CIRC 7.624.354 SSP-SP e CPF/MF 717.421.238-72, residente à Rua Passo da Pátria, nº 1.407, apartamento 42, bloc179012o 04, Alto da Lapa-SP, Capital, adquiriu da empresa EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES QUIRINÓPOLIS LTDA, CNPJ/MF 08.676.407/0001-45, com sede à Avenida Brasil, nº 199, nesta cidade, representada por seu sócio Rogério Gonçalves da Fonseca, brasileiro, casado, empresário, CIRC 2345415-4163389 SSP-GO, CPF/MF 486.049.331-15, residente à Rua Rui Barbosa, Quadra 03, Lote 18, Bairro Santa Luzia, em Porangatu-GO, o imóvel constante do R-5-11.158, pelo valor de R\$ 1.950.000,00, declarado pelas partes. Fica vedado à compradora alienar ou hipotecar. Apresentou ITBI com valor tributável de R\$ 62.000,00, autenticado mecanicamente QUIRI 312665 0 1860 08/05/2007 4405, e ITBI complementar com valor tributável de R\$ 1.833.333,33, autenticado mecanicamente QUIRI 313152 0 55000 30/05/2007 4469. O referido é verdade e dou fé. Quirinópolis, 31/05/2007.

Av-8-11.158-Por requerimento de 04/12/2008, a empresa Empreendimentos e Participações Quirinópolis Ltda, autoriza a baixa do gravame citado no R-7-11.158. Dou fé. Em 09/12/2008.

AV-9-11.158-Pelo Ofício nº 83/2010 ram, do Juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Barueri-SP, em 20/01/2010, processo nº 496/2009, devidamente assinado pela M.M. Juíza de Direito Drª Maria Goretti Beker Prado, de Ação de Execução de Título Extrajudicial requerida pelo Banco UBS Pactual S/A em face de Sebastião Douglas Sorge Xavier, procede - se o bloqueio do imóvel constante do R-7-11.158 de propriedade de IUNIC - AGRO INDUSTRIAL LTDA. Dou fé. Em 27/01/2010.

Av-10-11.158- Averba-se em cumprimento ao mandado de Execução de Título Extrajudicial, expedido pela M.M Juíza de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Barueri-SP, Dra. Renata Bittencourt Couto da Costa em 21/06/2012 extraída dos autos Processo nº068.01.2009.005029-0 Ordem n. 496/2009, para que se cumpra o

Certidão - Pedido nº 6.080 - Selo Digital: 01102510133001126800295

nº controle: 42444.34172.7A714.A5B4E

Página: 2 de 4

20/10/2025 17:17

Documento Certificado Digitalmente

ANDREA CAROLLYNE MORAES

GOULART:03449888137

1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis de Quirinópolis/GO

Telefone: (64) 3651-1524 - (64) 98162- 2179 - E-mail: criquirinopolis@gmail.com

Av. Dom Pedro I, nº 150, Centro - Quirinópolis/GO - CEP: 75.860-102

Tabeliã e Registradora: Nathália da Mota Santos Dias

CNPJ: 56.170.015/0001-52

desbloqueio do R-7-11.158, e baixa da Av-9-11.158. Dou fé. Em 26/09/2012.

R-11-11.158- Pela Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório de Registro das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas de Pirapora do Bom Jesus, Comarca de Barueri-SP, em 10/08/2012, Lº 116, fls. 249 a 254, a empresa **JBS S/A**, CNPJ/MF 02.916.265/0001-60, com sede e foro à Avenida Marginal Direita do Rio Tietê, n. 500, Bloco I, 3º andar, Vila Jaguará, em Barueri-SP, neste ato representada por Wesley Mendonça Batista, brasileiro, solteiro, maior, empresário, CIRG 989.892 SSP-DF e CPF/MF 364.873.921-20, adquiriu da empresa IUNIC - Agro Industrial Ltda, CNPJ/MF 05.396.475/0001-62, com sede e foro à Avenida Antônio Carlos Costa, n. 166, sala 3ª, Osasco-SP, neste ato representada por Sebastião Douglas Sorge Xavier, brasileiro, divorciado, empresário, CIRG 12.250.364 SSP-SP e CPF/MF 032.272.828-28, o imóvel constante do R-7-11.158 em sua totalidade, pelo valor de R\$ 2.000.000,00, declarado pelas partes. Apresentou ITBI com valor tributável de R\$ 3.947.174,90. O referido é verdade e dou fé. Quirinópolis, 26/09/2012.

Av.12-11.158- Protocolo: 185.166 de 17/07/2024. **AVERBAÇÃO PARA CONHECIMENTO DE TERCEIROS** - Conforme Ofício nº 663/2024, datado de 15/07/2024, arquivado nesta serventia, extraído do processo nº 5015438-77.2019.8.09.0134, expedido pelo MMº. Juiz de Direito, Dr. Lucas Caetano Marques de Almeida da Vara da Fazenda Pública Registro Público Ambiental e 2º Cível da Comarca de Quirinópolis- Goiás, foi determinado a anotação de cumprimento de sentença de reversão do imóvel da presente matrícula ao Patrimônio Público para fins de conhecimento de terceiros. Selo: 01102407175809329700000. Emolumentos: R\$ 0,00; FUNDESP/GO: R\$0,00; FUNEMP/GO: R\$0,00; OAB/DATIVOS: R\$0,00; FUNPROGE/GO: R\$0,00; FUNCOMP/GO: R\$0,00; FUNDEPEG/GO: R\$0,00; Taxa Judiciária: R\$ 0,00; ISSQN (3%): R\$ 0,00. Valor Total: R\$ 0,00. Quirinópolis-GO, 22 de julho de 2024. Dou fé. Daniela Cabral Martins - Suboficiala .

Av.13/M-11.158. Protocolo n.º 194.972, em 10.10.2025. **AVERBAÇÃO DE LOGRADOURO PÚBLICO/INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA**. De acordo com o art. 213, I, c, da Lei Federal nº 6.015/1973, e art. 853, § 2º, do Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial de Goiás, procede-se à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Municipalidade com o seguinte endereço: **Via de Acesso aos Frigoríficos, Quadra 12, Lote 01, S/N, Distrito Agroindustrial**, nesta cidade, e possui a inscrição cadastral na Prefeitura Municipal de nº **01.03.00114.00100.01**, a requerimento do interessado, que se fez acompanhar da Certidão Negativa de Débitos nº 5993/2025, expedida em 30/09/2025 pela Prefeitura Municipal de Quirinópolis-GO. (FSM/FRF). Selo: 01102510015592625640100 . Emolumentos: R\$71,06; Taxa Judiciária: R\$19,78; ISS:R\$3,55 Fundos Estaduais:R\$ 17,23; Total:R\$ 94,39. Quirinópolis-GO, 10 de outubro de 2025. Dou fé. Carlos Eduardo Freitas Dantas - Escrevente Autorizado .

Av.14/M-11.158. Protocolo n.º 194.642, em 26.09.2025. **CLÁUSULA DE REVERSÃO**. De acordo com artigo 547 da Lei Federal 10.406/2002 - Código Civil, procede-se à presente averbação, com fundamento na sentença proferida nos autos da ação de Reversão de Doação com Encargo, processo nº 5015438-77.2019.8.09.0134, que tramitou perante a Vara das Fazendas Públicas da Comarca de Quirinópolis/GO, a qual reconheceu o descumprimento das condições estipuladas pela empresa JBS S/A, inscrita no CNPJ sob nº 02.916.265/0001-60, no tocante à utilização do imóvel objeto da matrícula nº 11.158, conforme previsto na Lei Municipal nº 1.643/89. Em razão do descumprimento do encargo e da cláusula de reversão pactuada, o juízo competente declarou a perda do domínio pela pessoa jurídica e determinou o retomo do imóvel ao patrimônio do **MUNICÍPIO DE QUIRINÓPOLIS**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob nº 02.056.737/0001-51, com sede foro à Praça dos Três Poderes, nº 88, Setor Central, nesta cidade de Quirinópolis, Estado de Goiás. A referida decisão transitou em julgado em

Certidão - Pedido nº **6.080** - Selo Digital: 01102510133001126800295nº controle: **42444.34172.7A714.A5B4E**

Página: 3 de 4

20/10/2025 17:17

Documento Certificado Digitalmente

ANDREA CAROLLYNE MORAES

GOULART:03449888137

1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis de Quirinópolis/GO

Telefone: (64) 3651-1524 - (64) 98162- 2179 - E-mail: criquirinopolis@gmail.com

Av. Dom Pedro I, nº 150, Centro - Quirinópolis/GO - CEP: 75.860-102

Tabeliã e Registradora: Nathália da Mota Santos Dias

CNPJ: 56.170.015/0001-52

27/06/2019, conforme certidão nos autos, razão pela qual se procede à averbação da reversão do imóvel ao domínio do Município, conforme determinado judicialmente. (FSM/FRF). Selo: 01102510015592625640101 . Emolumentos: R\$71,06; Taxa Judiciária: R\$19,78; ISS:R\$3,55 Fundos Estaduais:R\$ 17,23; Total:R\$ 94,39. Quirinópolis-GO, 10 de outubro de 2025. Dou fé. Carlos Eduardo Freitas Dantas - Escrevente Autorizado .

O transcrito acima é o conteúdo integral e fiel do que consta em meus registros/arquivos. O referido é verdade e dou fé. Certidão válida por 30 dias.

CPF/CNPJ: 02.056.737/0001-51Nome/Razão Social: MUNICIPIO DE QUIRINOPOLIS**Data: 20/10/2025 às 16:32, Resultado Negativo, HASH: p29no9vk1a****Quirinópolis-GO, 20 de outubro de 2025 .**

Ândrea Carollyne Moraes Goulart
Suboficiala

ASSINADO DIGITALMENTE

Emolumentos.....: R\$ 94,15
Taxa Judiciária.....: R\$ 19,17
Fundos.....: R\$ 22,87
ISS.....: R\$ 4,69
Valor Total.....: **R\$ 140,88**

SELO DIGITAL:01102510133001126800295
Consulte esse selo em: <https://sec.tjgo.jus.br/buscas>

**OBSERVAÇÕES:**

I - Nos termos do §4º do art. 15 da Lei n.º 19.191/2015, do Estado de Goiás, constitui condição necessária para os atos de registro de imóveis a demonstração ou declaração no instrumento público a ser registrado do recolhimento integral das parcelas previstas no §1º daquele artigo, com base de cálculo na Tabela XIII da Lei n.º 14.376/2002, do Estado de Goiás, inclusive na hipótese de documento lavrado em outra unidade da Federação.

II - Para a instrumentalização de ato relativo a imóvel, a presente certidão possui validade de 30 (trinta) dias.

Certidão - Pedido nº 6.080 - Selo Digital: 01102510133001126800295

nº controle: 42444.34172.7A714.A5B4E

Página: 4 de 4

20/10/2025 17:17
Documento Certificado Digitalmente
ANDREA CAROLLYNE MORAES
GOULART.03449888137

FOTOS: (RELATÓRIO FOTOGRÁFICO)

Frente do imóvel avaliando

















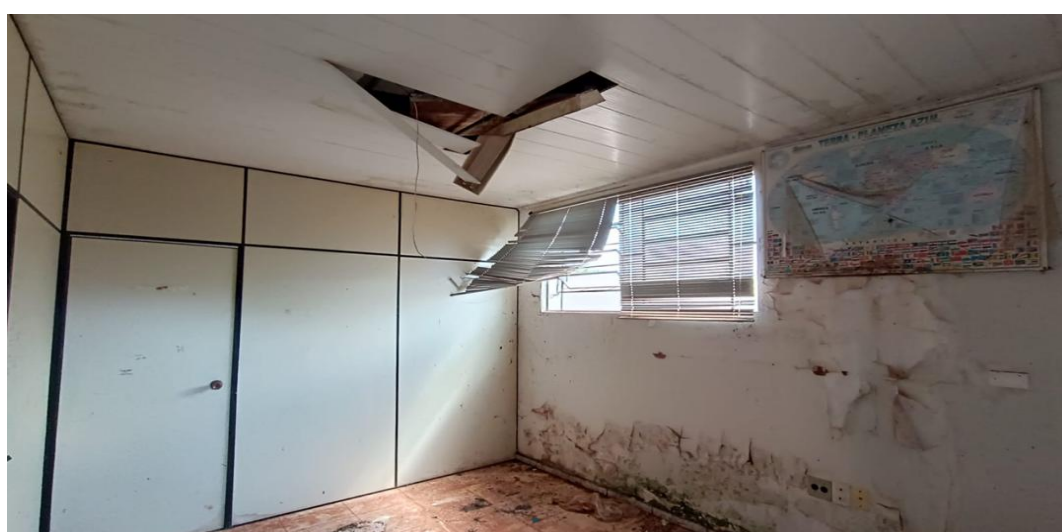






















Para melhor visualização da situação descrita.

Foto aérea



Fonte: Google Earth Pro.

Link Localização:

<https://maps.app.goo.gl/HnsMmWMf2u4Dsa7D8>

-18.474385, -50.464430

Anexo V

C O F E C I

5ª Região - Goiás

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Tiago Rogério Barbosa, CPF nº 30451987837, RG nº 6869286
PC GO/GO, CRECI nº 40111, Endereço: Rua João Roberto Marcon Filho 12 Nr 37 Alexandrina,
Quirinópolis-GO. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Outros

Por solicitação de:

Nome do Cliente: PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIRINÓPOLIS

QUIRINÓPOLIS-GO , 8 de Abril de 2026

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 129279



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 129279, 8 de Abril de 2026
