



"LAUDO DE AVALIAÇÃO"

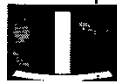
Graziela Duarte Vilela Lima, Depositária Judicial e Oficial de Justiça Avaliador desta Comarca de Caiapônia – Go, em cumprimento mandado de Avaliação expedido pelo Dr. MM. Juiz de Direito desta Comarca, nos autos de Carta Precatória sob o protocolo n. 5120912-45.2020.8.09.0023, que figura como requerente ANTÔNIO ALVES PEREIRA, e requeridos CALMINDO MARTINS DA SILVA E CARLOS AUGUSTO NUNES, dirigi-me à Fazenda CANA VERDE, lugar denominado CACHOEIRINHA, zona rural do Município de Caiapônia-Go, e ali estando, efetuei a VISTORIA E A AVALIAÇÃO, da propriedade que apresentam as seguintes características:

UMA PROPRIEDADE RURAL, com área total de 508 HECTARES e 27 centiares E 59 ares, ou seja, 105,0157 (cento e cinco vírgula um vírgula cinquenta e sete) ALQUEIRES, situada neste Município de Caiapônia-Go, nas Fazendas Cana Verde, CONSTITUÍDA **por 03 (três) GLEBA DE TERRA**, sendo:

PRIMEIRA GLEBA com área de 385 hectares e 45 centiares e 76 ares, ou seja, 79,64 (setenta e nove vírgula sessenta e quatro) alqueires em CAMPOS DE 5ª CLASSE, denominada Fazenda Cana Verde, com as seguintes divisas e confrontações constantes na Certidão de Inteiro Teor: confronta com terras de Enio Nogueira Mattosinho Júnior, com terras de Maria Candida, Francisco Inácio da Costa, Lourival de Macedo, e a Fazenda Estreito. Imóvel devidamente registrado sob a **matrícula n. 3.753**, livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis de Caiapônia.

SEGUNDA GLEBA com área de 103 hectares, 45 centiares e 83 ares, ou seja, 21,37,57 (vinte e um vírgula trinta e sete vírgula cinquenta e sete) alqueires de CAMPOS DE 2ª CLASSE, denominada Fazenda Cana Verde, com as seguintes divisas e confrontações constantes na Certidão de Inteiro Teor: Começam na barra da grota no córrego Água Emendada, segue veio deste grota acima até uma cerca aos 117,00 metros em reta e confrontando com Enio Nogueira Mattozinho Júnior, daí, segue por cerca com o rumo de 80º10'NE, distância de 1.165,00 metros, confrontando com Antônio do Retiro, daí, segue com o rumo de 0º35'SO, até o córrego do batata, na distância de 1.367,00 metros, daí, segue veio d'água deste córrego abaixo, até uma

concluído



tribunal
de justiça
do estado de goiás

Comarca de Caiapônia
Sala dos Oficiais de Justiça

cerca aos 1.408,00 metros em reta, daí, segue por esta cerca com o rumo de 03°52'NO, na distância de 136,00 metros; 31°00'NO, com 24,00 metros, 65°00'NO, até o córrego Água Emendada, na distância de 18,00 metros, daí, segue veio d'água deste córrego abaixo até a barra da grota de onde partiram estas divisas, aos 43,00 metros em reta e confrontando até aí com Enio Nogueira Mattozinho Júnior, ou atuais confrontantes. Imóvel devidamente registrado sob a **matrícula n. 8.425**, livro 2-AU, fls. 97, no Cartório de Registro de Imóveis de Caiapônia.

TERCEIRA GLEBA com área de 19 hectares, 36 ares, ou seja, 4 (quatro) alqueires de campos e cultura, denominado Fazenda Cana Verde, com as seguintes divisas e confrontações constantes na Certidão de Inteiro Teor do Imóvel: Começa no marco cravado na margem direita do córrego do Batista, segue com 0°35'NE, na distância de 434,00 metros, 86°32'SE, com 457,00 metros, 01°01'SO, até o córrego do Batista, na distância de 393,00 metros, daí, segue veio d'água deste córrego, abaixo até o marco de onde partiram estas divisas aos 445,00 metros em reta e confrontando com Enio Nogueira Mattozinho Júnior, e outros ou atuais confrontantes. Imóvel devidamente registrado sob a **matrícula 8.424** do CRI deste comarca.

Passo a seguir, as considerações do imóvel:

1. Propriedade bem servida de água pelos córregos constantes na certidão de inteiro teor;
2. Presença das reservas legais e as permanentes; as áreas são muito acidentadas, são constituídas com grota, minas, serras, morros e mato;
3. As glebas de terras aparentemente estão fisicamente unificadas, com cerca de divisas ruim;
4. O solo, no geral, é do tipo pizarra, composto por areia, pedra e terra; e as áreas de pasto estão degradados; o imóvel é acidentado aproximadamente 80% da área total;
5. Nas áreas de cultura, o remanescente de 20%, são compostas por pastos degradados, e a área plana do imóvel aproximadamente 4 (quatro) alqueires são sendo cultivada com lavoura.
6. Há fornecimento de energia elétrica na sede;
7. O acesso a sede do imóvel está em uma das partes baixa da área, e a estrada é de acesso íngreme, e a estrada de asfalto passa próxima da sede, cerca de 2 quilômetros.
8. Imóvel localizado na microrregião destinada a atividades pecuária, contudo está voltada para a produção agrícola no plantio de soja e milho;

Av. Avenida Manoel Dias Marques, nº 90, Qd. 62, Lt. 27, Setor Nova Caiapônia, – CEP 75850-000 – Tel. 064 – 3663-3036

Valor: R\$
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
RIO VERDE - UPU VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª
Usuário: WAGNER DA SILVA NEVES - Data: 30/10/2024 17:10:11



Comarca de Caiapônia
Sala dos Oficiais de Justiça

9. Benfeitorias compostas: de 1 curral em madeira com cobertura de zinco, com 2 barracões, 4 repartições, com embarcado estragado, com seringa, com estrutura para ordenha desativada; de 1 casa sede, coberta com telha eternit e madeiramento, com piso de cerâmica; de 1 casa do caseiro, coberta com telha eternit e madeiramento, com piso queimado; de 1 barracão grande parcialmente aberto, coberto com ferragem e telha de zinco; 2 caixas d'água de aproximadamente 10 mil litros cada.

Diante destas considerações, e utilizando o método comparativo direto, levando em considerações pesquisas de valor de mercado, realizadas através das últimas vendas de imóveis da região do imóvel em análise, bem como através de consultas a Prefeitura Municipal de Caiapônia, engenheiro civil e até mesmos com alguns corretores de imóveis, é que AVALIO a **parte de terra de campos degradada e acidentada (101.0157 alqueires) em R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) o alqueire; e a parte de terra de cultura com plantio de lavoura (4 alqueires) em R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) o alqueire.**

TOTALIZANDO a avaliação do imóvel em R\$ 5.040.628,00 (cinco milhões, quarenta mil e seiscentos e vinte e oito reais).

Após ter feito a avaliação, lavrei o presente laudo, que vai devidamente assinado.

Caiapônia, 21 de fevereiro de 2022.

Graziela Duarte Vieira Lima
Depositária Judiciária/ Oficial de Justiça Avaliador