

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Autos: **51534682720208090015**

Exequente: **BANCO DO BRASIL S.A**

Executado: **ANA ANTONIA DE MENEZES MACHADO**

Local da diligência: **Aurilândia**

Valor da execução: **104.644,51**

Data da diligência: **23 de junho de 2025.**

Para a garantia da execução, procedeu-se à penhora de dois 2 (dois) alqueires do imóvel descrito na matrícula n. 4061, Livro 32, fls.51/53, do Cartório de Registro de Imóveis de Aurilândia. Imóvel cadastrado no INCRA sob n. 950.165.516.651-5.

Percentual que está sendo penhorado: 9,00% do imóvel.

AVALIAÇÃO – CRITÉRIOS UTILIZADOS

Para a avaliação do imóvel foram considerados os seguintes critérios:

1- O fato de que a presente execução é forçada, ou seja, a alienação judicial é uma espécie de venda compulsória, devendo ser realizada em prazo menor que o prazo médio de absorção pelo mercado (itens 3.1.46 da ABNT NBR 14.653-1:2019. Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais).

2- O aproveitamento eficiente do bem, ou seja, aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a atual e efetiva tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

3- As condições vigentes no local em que se situa o bem e que são capazes de influenciar o valor de mercado do imóvel, que é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência (item 3.1.47 da ABNT NBR 14.653-1:2019).

4- A destinação rural do imóvel.

APURAÇÃO DO VALOR MÉDIO DO HECTARE DE TERRA (PARA FINS DE EXPLORAÇÃO AGRÍCOLA)

Para a avaliação do hectare de terras foram consultadas as tabelas disponibilizadas pela Secretaria de Estado de Agricultura, Pecuária e Abastecimento de Goiás (Seapa) e pelo INCRA.

De acordo com a tabela mais recente, o valor médio do hectare de terra de cultura de segunda categoria e cerrado é de R\$ 39.256,20.

PLANILHAS E TABELAS UTILIZADAS PARA OS CÁLCULOS ÁREA – IMÓVEL RURAL

Área total do imóvel: Vinte e três (23) alqueires, 42 litros e 464,00 metros quadrados.

Área total do imóvel em hectares: 113.90,74 ha.

Valor do hectare de terra: R\$ 39.256,20.

Distribuição das terras de acordo com a capacidade de uso, localização e acesso e respectivas notas agronômicas, de acordo com a escala Norton.

Classe II
Localização e Acesso Muito boa
Fator 0,75
Área 2 alqueires – 9,68 ha
Valor 39.256,20.

Resultado Final: R\$ 285.000,00 (duzentos e oitenta e cinco mil).

Portanto, o percentual do imóvel penhorado fica avaliado em **R\$ 285.000,00 (duzentos e oitenta e cinco mil).**

VISTORIA

Benfeitorias. CERCAS.

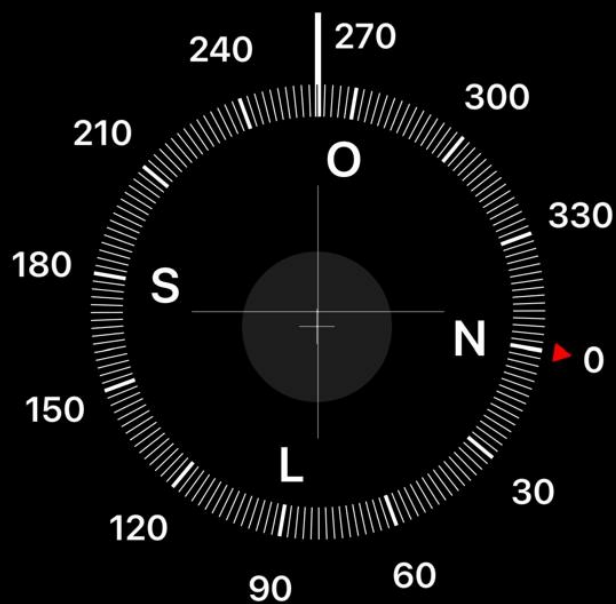






18:20

62



260° O

16°43'31" S 50°32'40" O

Elevação: 630 m

DESCRIÇÃO DO BEM PENHORADO

No Livro 2 de Registro Geral, está registrado a Matrícula nº. 4.061, CNM nº 028522.2.0004061-67 e que a reprodução é autêntica, nos termos do artigo 19, §1º, da Lei Federal nº. 6.015/1.973 e artigo 41 da Lei Federal nº. 8.935/1.994, e está conforme o original, com o seguinte teor: Uma parte de terras, com a área de vinte e três (23) alqueires, 42 litros e 464,00 metros quadrados, de cultura de 2ª categoria, situada na Fazenda Boa Vista, lugar denominado “Serra do João Zeferino”, deste município, sem benfeitorias, em comum com outros na gleba de 137 alqueires, 67 litros e 54,00 metros quadrados, compreendida dentro dos seguintes limites e confrontações: “Começam no marco nº 15, cravado na margem esquerda do Córrego Boa Vista; deste, segue no azimuth de 162º55' e 1.675,00 metros, ao marco nº 51, cravado na margem direita do Córrego Cafezal, confrontando com José Martins Lourenço, daí, segue no azimuth de 169º55' e 1.733,00 metros, ao marco nº 52, confrontando com o mesmo e Nestor Lourenço; daí, segue no azimuth de 276º31' e 1.057,00 metros, ao marco nº 49, confrontando com José Antonio de Freitas, daí, segue no azimuth de 327º45' e 2.454,00 metros, ao marco nº 48, confrontando com Valdijan Pereira de Resende; daí, segue no azimuth de 7º52' e 321,50 metros, ao marco nº 11-A; daí, segue no azimuth de 271º38' e 122,30 metros, ao marco nº 47, confrontando com Eurípedes Alves de Miranda; daí, segue no azimuth de 2º24' e 1.811,00 metros, ao marco nº 46 confrontando com Luiz Rodrigues Rebouças; daí, segue no azimuth de 92º42' e 1.557,10 metros, ao marco nº 14, confrontando com Francisco da Fraga Melo; daí, segue no azimuth de 179º29' e 945,70 metros, ao marco nº 15, lugar de início dessas divisas, confrontando com Maria Luzia e Jair Clementino. Imóvel cadastrado no INCRA sob o nº 930.059.001.988-3; área total: 667,1 ha. NIRF nº 1.936.396-6. PROPRIETÁRIA: ANA ANTÔNIA DE MENEZES ROCHA, brasileira, viúva, domiciliada e residente na Fazenda Boa Vista, lugar denominado “Brancas Nuvens”, deste município, CI/RG nº 3162286-1788574-SSP-GO e CPF nº 425.183.261-20. Registro anterior: M-815 e R-1-815, fls. 224 do Lº nº 2-C, deste cartório.

R.11-4.061: Protocolo nº 9.778, datado de 16/01/2025. PENHORA. Em razão de determinação judicial do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de São Luís de Montes Belos, Estado de Goiás, por meio do termo de penhora, datado de 07/11/2024, assinado pela Juíza de Direito Dra. Julyane Neves, expedido nos autos do processo nº 5078650-67.2018.8.09.0147, movido por Gaspar Silva dos Reis, inscrito no CPF nº 021.831.621-72, e, Leandro Soares Silva Reis, inscrito no CPF nº 775.526.871-34, contra Jaime de Menezes Rocha, inscrito no CPF nº 002.138.091-09, e, Antônia de Menezes Rocha, inscrita no CPF nº 425.183.261-20, foi penhorado “(01) um alqueire de terras na “Fazenda Boa Vista”, lugar denominado “Brancas Nuvens”, município de Aurilândia – Go., na divisa com a Rodovia GO. 164, único local de acesso à uma possível chácara, sem adentrar as terras dos Executados, dentro das seguintes divisas e confrontações, AV-7-4.061: Com divisas certas e determinadas seguintes: “Começa num marco cravado nas coordenadas UTM 0548886 e 8150786”, a 40,00 metros do eixo da rodovia GO-164, na sua margem esquerda no sentido de Aurilândia a Cachoeira de Goiás, confrontando com Gaspar Machado, segue com o rumo de 10º36'35"SE e distância de 197,10 metros: daí confrontando com Signoreli Alves Pereira, segue com os rumos e distâncias de: 77º10'42"NE-114,85 metros e 03º07'53"SE-330,65 metros: daí, confrontando com Valdijan Pereira Rezende, segue com os rumos e distâncias de: 45º26'49"SE-1.193,75 metros e 45º23'11"SE-1.290,25 metros: daí, com o rumo de 83º28'38"NE, segue confrontando com José Antônio de Freitas na distância de 165,15 metros: daí, confrontando com Gaspar

Machado, segue os rumos e distâncias de: 36°01'10"NW-1.427,20 metros, 61°30'39"NW-273,40 metros 39°09'58"NW-134,55 metros, 00°38'12"NE-122,85 metros, 34°33'10"NW-144,70 metros, 50°18'48"NW-191,30 metros e 11°43'47"NE-381,00 metros: daí, á esquerda, segue confrontando com a faixa de domínio da Rodovia GO-164 a 40,00 metros do seu eixo, segue com o rumo de 75°05'48"SW e distância de 102,55 metros: daí, na mesma confrontação, entra em uma curva circulas com raio de 857,43 metros e desenvolvimento d=266,00 metros: daí, ainda na mesma confrontação, segue novamente em linha reta com o rumo de 86°22'37"NE e distância de 532,30 metros, até o marco do ponto de partida", do imóvel objeto da presente matrícula, para garantia da dívida do processo retro, cujo o valor da causa é R\$ 7.009,20 (sete mil e nove reais e vinte centavos). Foi nomeado como fiel depositário os executados Jaime de Menezes Rocha, inscrito no CPF nº 002.138.091-09, e, Antônia de Menezes Rocha, inscrita no CPF nº 425.183.261-20.

MAPA RODOVIÁRIO DA REGIÃO



**IMAGEM DO IMÓVEL
PENHORADO
GEORREFERENCIAMENTO DO**

IMÓVEL PENHORADO

O imóvel penhorado não possui georreferenciamento cadastrado na base de dados do SIGEF – Sistema de Gestão Fundiária, ferramenta eletrônica desenvolvida pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA. O acesso a essa ferramenta é gratuito e está disponível no seguinte endereço eletrônico: <https://sigef.incra.gov.br>.

Os Subsistemas fixos naturais (flora, fauna, água, clima, acidentes geográficos, solo e etc.)

A) Aspectos geográficos: A área do Município de Aurilândia está situada entre os cortes cartográficos SE.22-X-B-IV (Goiânia), SE. 22-X-B-I (Nerópolis) e SE.22-X-B-II (Anápolis) na escala 1:100.000. Praticamente 96% área do município estão inseridos no domínio das

rochas pertencentes ao Complexo Granulítico Anápolis-Itauçu, os outros 3% por granito intrusivo de idade arqueana (Ar1), Sequência Vulcano-Sedimentar de Silvânia (PlvssB) e das coberturas detrito lateríticas de idade Terciária/Quaternária

B) Solos: A área do município de Aurilândia apresenta uma variedade de solos perfeitamente de acordo com binômio rocha-clima locais. De maneira geral predominam os latossolos vermelhos distróficos a eutróficos de textura argilosa a argilo-arenosa, que estão associados a relevos planos a suavemente convexos. Na borda nordeste, onde o relevo apresenta-se mais movimentado, há um predomínio dos argissolos vermelho-amarelos localmente litólicos, que também recobrem relevos mais elevados e aguçados em outras partes da bacia.

C) Geomorfologia: O estudo geomorfológico do município de Aurilândia de Goiás mostra duas zonas com formas distintas de relevo: formas mais elevadas, com relevo mais dissecado nas regiões nordeste, noroeste e sul do município, correspondentes ao Planalto do Alto Tocantins-Paranaíba, e as formas menos elevadas e menos dissecadas, na área restante do município, correspondentes ao Planalto Rebaixado de Goiânia, onde formas residuais, testemunhas do relevo mais elevado da borda da bacia, se destacam topograficamente.

(Fonte: Diagnóstico Ambiental, socioeconômico, urbanístico e Aparato Jurídico do Município de Aurilândia / 2016).