

## PERITO E CONSULTOR IMOBILIARIO

Jone Costa -CNAI -11816

**EXELENTESSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA  
COMARCA DE SÃO LUIS DE MONTES BELOS - GOIÁS,**

**REQUERENTE : Maria da Silva Barros.**

**REQUERIDO : Romulo José Macedo e Outros .**

**PROCESSO nº 77790-68, 2017.8.09.0089**

Jone Marcos Melo Costa, já devidamente qualificado nos autos, em atendimento a V.Exa. , no petítório nº 92 venho me manifestar como a seguir.

Após homologação do laudo de avaliação, voltei minhas ações para o atendimento do novo quesito nos moldes do Art. 872 do CPC, como consta da nova citação deste perito apresentando 3(três) áreas passíveis de desmembramento geográfico.

Para quitação do valor devido pela parte passiva e considerando o valor atribuído ao tipo de terras "PASTAGENS" no Laudo de Avaliação, a área necessária será de aproximados 17,60 hectares. As três áreas localizam-se defronte a estrada vicinal que lardeia o imóvel. Essa característica leva em consideração a excelente condição da "ACESSIBILIDADE" para facilitar no processo de colocação de pequena área no mercado imobiliário.

O imóvel não está georreferenciado, por isso o Engenheiro teve trabalho arduo e minucioso , utilizando de habilidades pessoais, dados do IBGE e cartas Cartográficas do Exército Brasileiro, para determinação dos memoriais descritivos adensados nesta minha manifestação.

As três áreas possuem características próprias que valem ser ressaltadas para o encontro da melhor decisão de desmembramento. A saber:

**ÁREA Nº 01** – Nessa área o atual propretário tem portão de acesso ao imóvel através de um piquete de arame liso. Por essa razão, se esta for a área escolhida para desmembramento, o acesso atual poderá ser deslocado para outras posições na cerca de arame liso remanescente e, ainda, defronte à estrada vicinal;

## PERITO E CONSULTOR IMOBILIARIO

Jone Costa -CNAI -11816

**ÁREA Nº 02** – Essa é a parte mais nobre do imóvel entre nossas sugestões para o desmembramento. Terá muitas facilidades no processo de venda do imóvel, mesmo não tendo fontes hídricas à disposição. Caso seja essa a opção de desmembramento, a área remanescente preservará seu potencial de venda;

**ÁREA Nº 03** – Essa área localiza-se na extremidade leste do imóvel, defronte à estrada vicinal como as outras e com um vizinho que já foi o adquirente de imóvel do irmão do atual proprietário quando da separação da sociedade/parceria que tinham. Vale dizer que é boa suas possibilidades de venda no mercado imobiliário.

São ilimitadas as localizações de talhão para desmembramento quando se tem conhecimento que a área a ser desmembrada corresponde à 5,68% (cinco vírgula sessenta e oito percentuais) da área total do imóvel de propriedade da parte passiva ou mais de 15 (quinze) talhões como o que está sendo desmembrado. Ou seja, qualquer ação no sentido do atendimento do presente quesito pouco impacto causará ao imóvel como um todo.

Entretanto, considerando as características de todas as áreas aqui sugeridas, entendemos que a mais adequada para desmembramento no atual cenário seria a área de Nº 03 pelo pouco que altera no formato geográfico do imóvel e pela manutenção das possibilidades de sua colocação no mercado imobiliário.

Mais, apesar do excelente posicionamento interno, a esta área restou pequena parte de erosão e não alcançou a fonte hídrica do imóvel, o pequeno leito de água que corre de leste a oeste. Por fim, é a área de Nº 03 a minha sugestão para desmembramento.

Segue em anexo 07(sete) páginas referente ao Memorial Descritivo .

Estamos à disposição para quaisquer outros esclarecimentos.

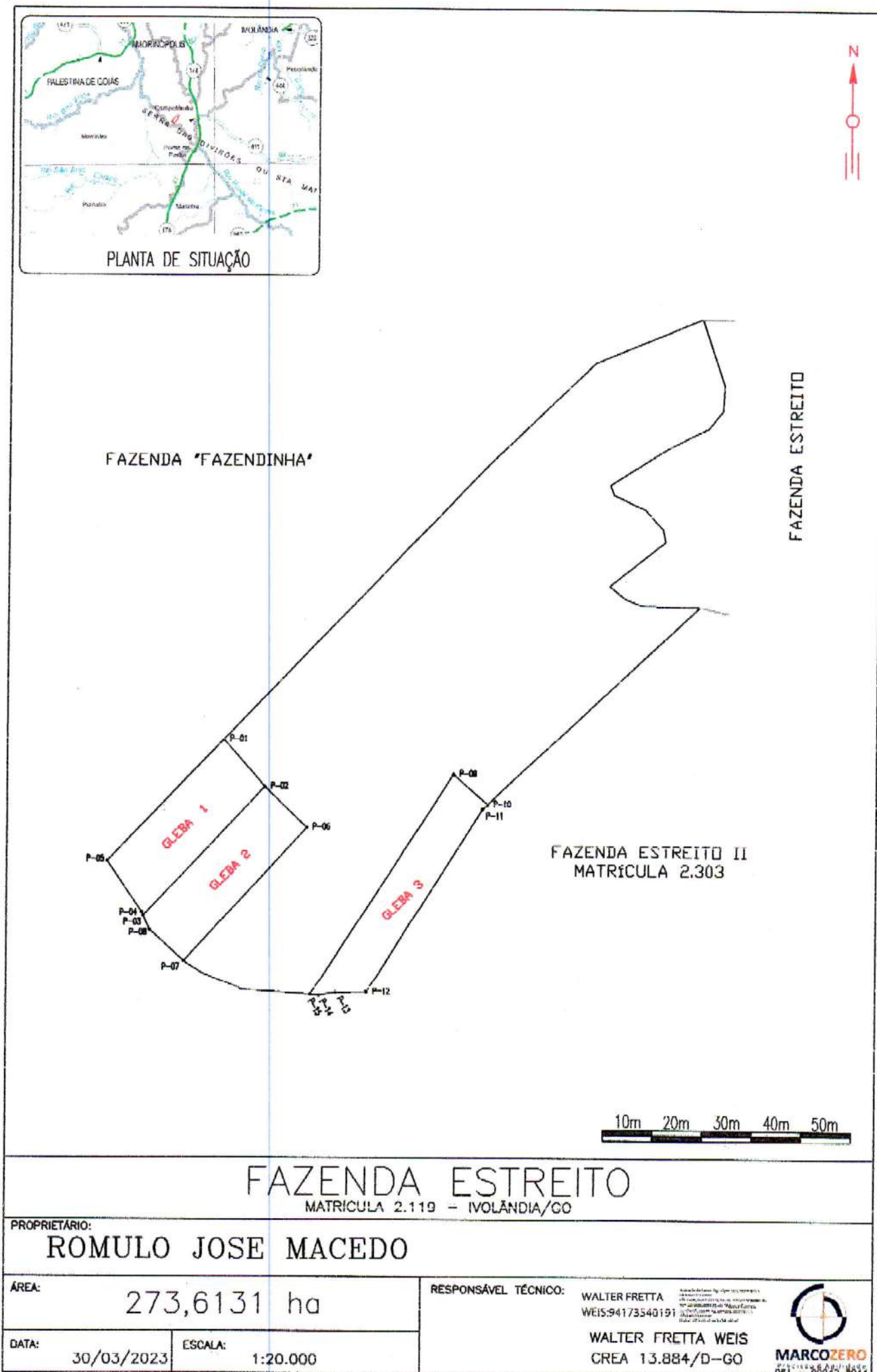
Atenciosamente,

Goiânia, 13 de Abril de 2023.

  
JONE COSTA  
Perito Avaliador

CRECI 23.721 CNAI = 11.816





## MEMORIAL DESCRITIVO

**Denominação:** FAZENDA ESTREITO - GLEBA 1  
**Proprietário:** ROMULO JOSE MACEDO  
**CPF:** 180.536.101-53  
**Matrícula do imóvel:** 2.119-PARTE  
**Município/UF:** IVOLÂNDIA-GO  
**Cartório (CNS):** C.R.I. DE IVOLÂNDIA -GO (02.899-3)  
**Responsável Técnico:** WALTER FRETTE WEIS  
**Formação:** Engenheiro(a) Agrônomo(a), Especialista em Geoprocessamento  
**Código de credenciamento Inbra:** EMR  
**Conselho Profissional:** 13884/GO  
**Sistema Geodésico de Referência:** SIRGAS 2000 - UTM 22K

Área: 17,6213 ha  
Perímetro: 1.905,83 m

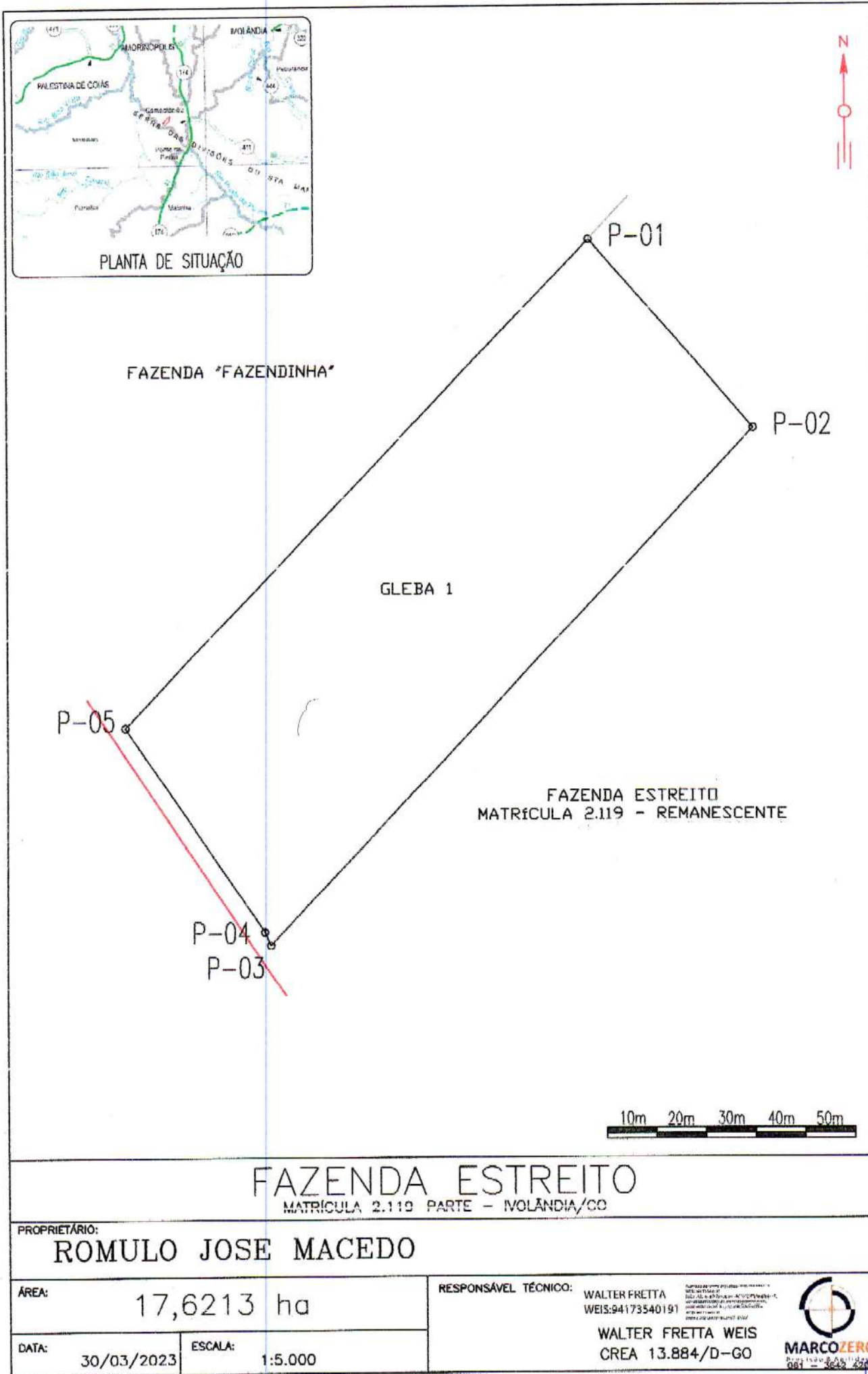
## DESCRIÇÃO DA PARCELA

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P-01 (X=487106.83 Y=8134334.40); deste segue confrontando com **Matrícula 2.119-PARTE | FAZENDA ESTREITO**, com as distâncias e azimutes de 252.39m e 139°8'57" até o vértice P-02 (X=487271.92 Y=8134143.49); 711.69m e 222°58'37" até o vértice P-03 (X=486786.75 Y=8133622.80); deste segue confrontando com **ESTRADA VICINAL**, com as distâncias e azimutes de 14.76m e 335°35'52" até o vértice P-04 (X=486780.66 Y=8133636.24); 249.81m e 325°55'43" até o vértice P-05 (X=486640.71 Y=8133843.17); deste segue confrontando com **FAZENDA "FAZENDINHA"**, com as distâncias e azimutes de 677.18m e 43°29'53" até o vértice P-01, ponto inicial da descrição deste perímetro.

WALTER FRETTE  
WEIS:94173540191

Assinado digitalmente por WALTER FRETTE WEIS  
CPF: 180.536.101-53  
Assinado por WALTER FRETTE WEIS  
Assinado por WALTER FRETTE WEIS

Responsável Técnico: WALTER FRETTE WEIS  
Formação: Engenheiro(a) Agrônomo(a) - Especialista em Geoprocessamento

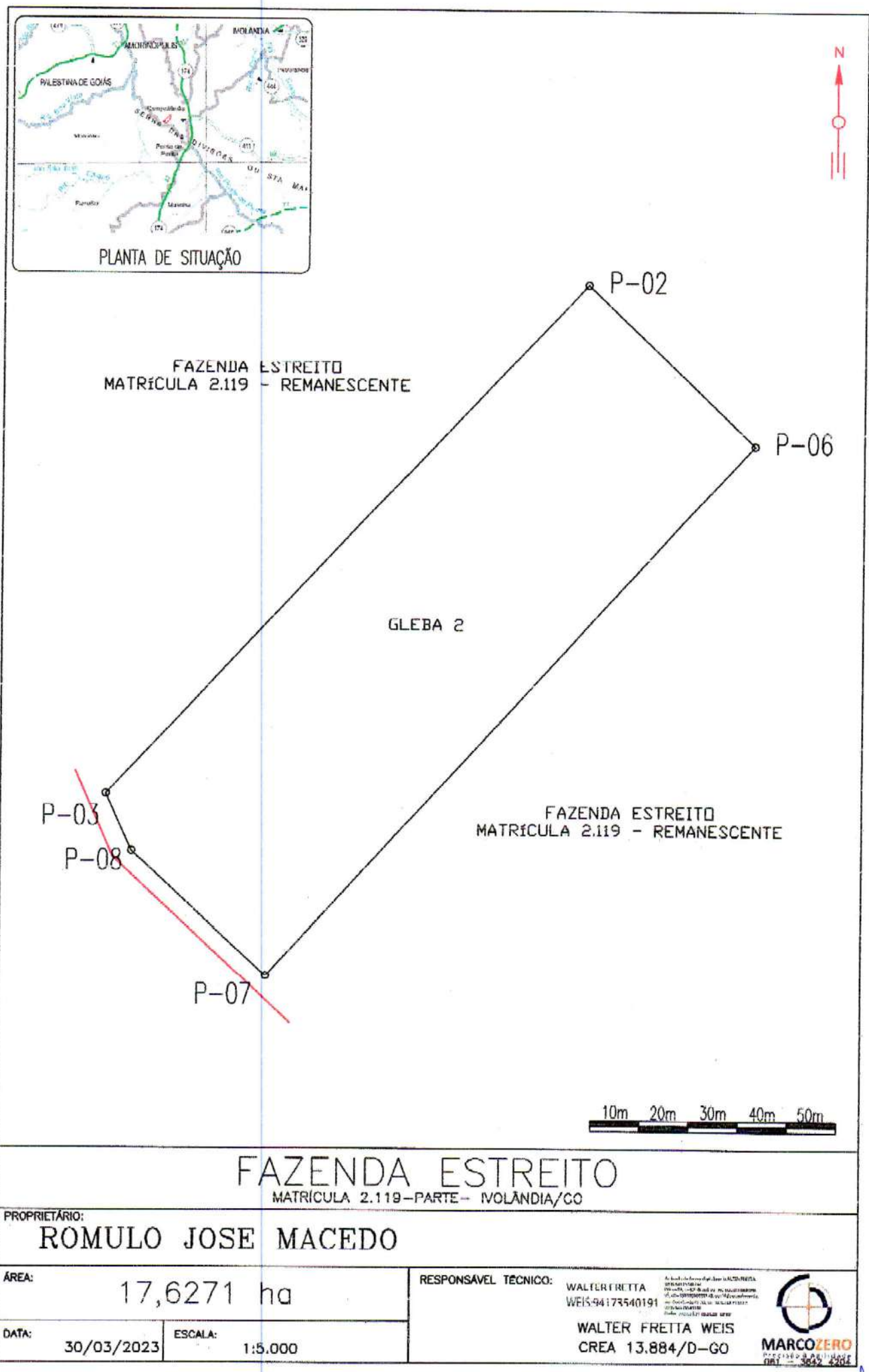


<b>FAZENDA ESTREITO</b> MATRÍCULA 2.119 PARTE - VOLÂNDIA/GO	
PROPRIETÁRIO: <b>ROMULO JOSE MACEDO</b>	
ÁREA: <b>17,6213 ha</b>	RESPONSÁVEL TÉCNICO: WALTER FRETTA WEIS:94173540191 WALTER FRETTA WEIS CREA 13.884/D-GO
DATA: 30/03/2023	ESCALA: 1:5.000

*Handwritten signature*







*Handwritten signature*



## MEMORIAL DESCRITIVO

**Denominação:** FAZENDA ESTREITO - GLEBA 3  
**Proprietário:** ROMULO JOSE MACEDO  
**CPF:** 180.536.101-53  
**Matricula do imóvel:** 2.119-PARTE  
**Município/UF:** IVOLÂNDIA-GO  
**Cartório (CNS):** C.R.I. DE IVOLÂNDIA -GO (02.899-3)  
**Responsável Técnico:** WALTER FRETTE WEIS  
**Formação:** Engenheiro(a) Agrônomo(a), Especialista em Geoprocessamento  
**Código de credenciamento Inkra:** EMR  
**Conselho Profissional:** 13884/GO  
**Sistema Geodésico de Referência:** SIRGAS 2000 - UTM 22K

**Área:** 17,6261 ha  
**Perímetro:** 2.374,39 m

## DESCRIÇÃO DA PARCELA

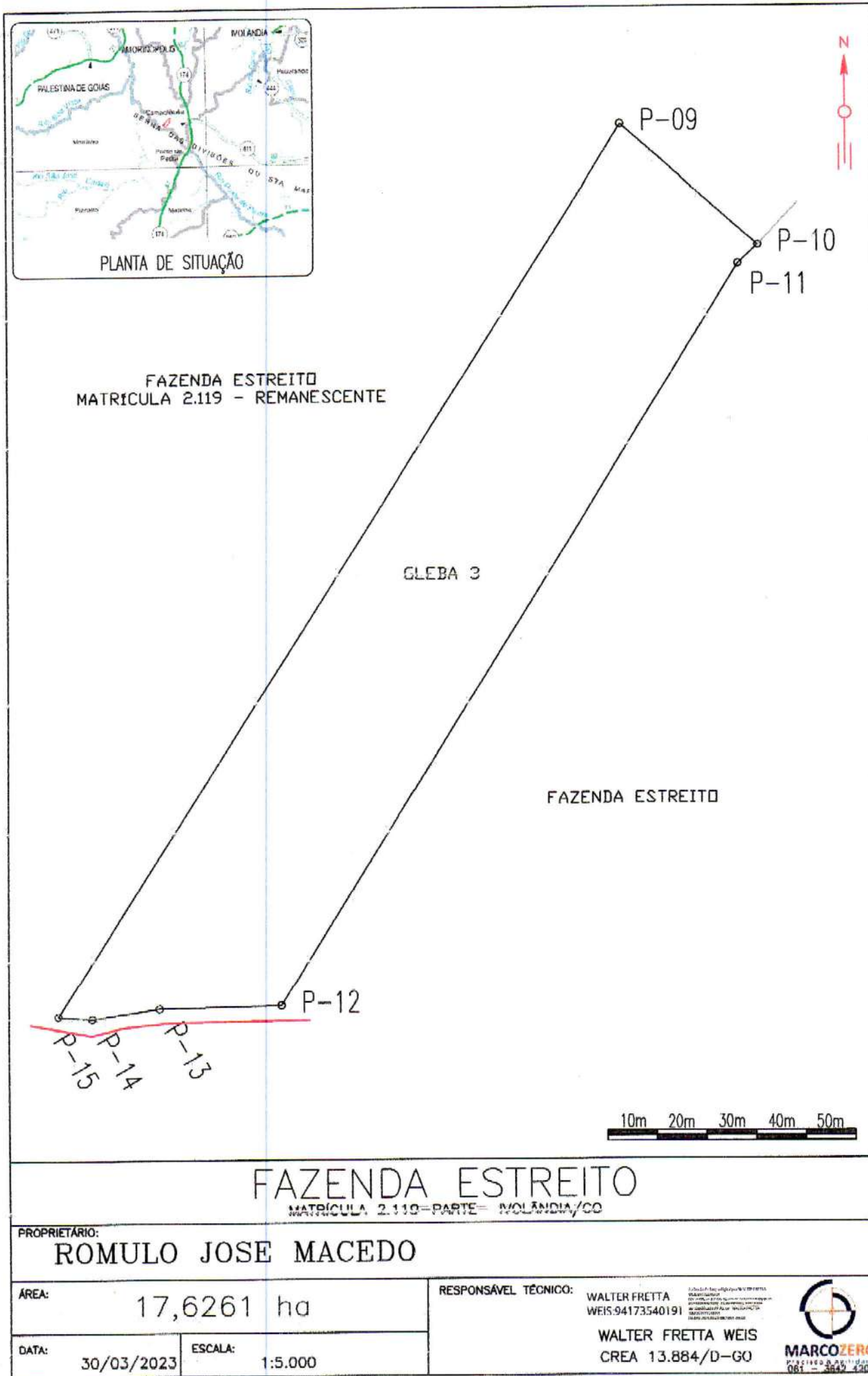
Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P-09 (X=488028.91 Y=8134195.89); deste segue confrontando com **Matricula 2.119-PARTE | FAZENDA ESTREITO**, com as distâncias e azimutes de 183.30m e 131°11'18" até o vértice P-10 (X=488166.85 Y=8134075.18); deste segue confrontando com **FAZENDA ESTREITO**, com as distâncias e azimutes de 27.17m e 226°31'39" até o vértice P-11 (X=488147.14 Y=8134056.49); 877.36m e 211°41'44" até o vértice P-12 (X=487686.17 Y=8133309.99); deste segue confrontando com **ESTRADA VICINAL**, com as distâncias e azimutes de 122.54m e 268°34'48" até o vértice P-13 (X=487563.66 Y=8133306.95); 68.61m e 261°17'59" até o vértice P-14 (X=487495.84 Y=8133296.57); 34.28m e 274°15'26" até o vértice P-15 (X=487461.66 Y=8133299.11); deste segue confrontando com **Matricula 2.119-PARTE | FAZENDA ESTREITO**, com as distâncias e azimutes de 1061.12m e 32°18'54" até o vértice P-09, ponto inicial da descrição deste perímetro.

WALTER FRETTE  
WEIS:94173540191

Registro de Imóveis do Estado de Goiás - 118718 - 13884/GO  
13884/GO - 13884/GO - 13884/GO  
13884/GO - 13884/GO - 13884/GO  
13884/GO - 13884/GO - 13884/GO  
13884/GO - 13884/GO - 13884/GO

Responsável Técnico: WALTER FRETTE WEIS  
Formação: Engenheiro(a) Agrônomo(a) - Especialista em Geoprocessamento





*Handwritten signature*