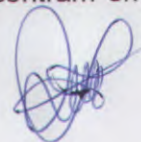


LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos nove (09) dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e três (2.023), às 15:30 hs., em cumprimento à presente determinação judicial, mandado de Avaliação nº 230039106, Ação de Execução de Título Extrajudicial, requerida por cv **CALCÁRIO JARATFG LTDA** contra ESPÓLIO DE LUIZ ILIRIO SAGGIN e OUTROS, Autos nº 0176959-90.2017.8.09.0036, escrivania: 1ª Vara Cível, desta Comarca, PROCEDI à Avaliação do(s) seguinte(s) Bem(ns):

1)- Um (01) Imóvel Rural, denominado 'FAZENDA CLAROS', neste Município, com a área de 242,00,00 há (duzentos e quarenta e dois hectares), devidamente matriculado sob o nº 3.815, livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, com as divisas e confrontações constantes da matrícula supra.

Esse imóvel foi localizado com auxílio do agrimensor: Olívio de Oliveira Penteado (cf. mapa e laudo técnico anexos), trabalhos fornecidos pela parte requerente, bem como, o fornecimento dos trabalhos do Chaveiro para arrombamento do cadeado, autorizado por Vossa Excelência, pois a entrada desse imóvel permanece constantemente trancada. Foi requisitado ao Comandante da Guarda Municipal uma viatura com escolta para a realização dos trabalhos ali necessários. O imóvel avaliado tem acesso através da rodovia federal BR-050, onde no trevo para a rodovia estadual não pavimentada GO-309, sentido Cristalina/GO a Goiânia/GO, percorre-se por essa rodovia aproximadamente oito quilômetros (08 Km) até a entrada desse imóvel, distando do centro desta Cidade aproximadamente, vinte e três quilômetros (23 km). A área ora avaliada é composta de áreas de cultivos agrícolas, os quais estão em parte sendo preparadas para irrigação (Pivot Central). Outra parte com cultivo sequeiro. Imóvel considerado de regular valor de mercado, em razão da alta potencialidade hídrica nessa Região, causando grande umidade nas áreas produtivas; escoamento fácil para saída dos produtos colhidos; localização próxima às rodovias anteriormente mencionadas; próxima também da Cidade de Cristalina/GO. A **Topografia:** dessas áreas são planas, semi-planas e com declives próximos aos veio d'água e vereda às suas margens. **Solos:** latossolo amarelado; arenoso, com cascalhos na superfície (cf. fotos anexo); **Vegetação:** vegetação nativa – cerrados ralos e campos naturais; áreas remanescentes (reserva legal e permanente). A **hidrografia:** nessa localidade é composta pelo ribeirão Claros e Veredas naturais. **Benfeitorias:** estradas não pavimentadas no interior desse imóvel, dando acesso à sede e a diversos locais dele e para outros imóveis vizinhos. Cercas com madeira e arame liso. Represa de grande porte (ainda em construção); uma casa de grande porte (administração) e três casas para alojamento; um galpão de grande porte com armação metálica, paredes em alvenaria e cobertura em zinco. rede elétrica trifásica. Todas essas benfeitorias ainda se encontram em processo de construção e acabamento.



LAUDO TÉCNICO DE AGRIMENSURA

Profissional Técnico: Olívio de Oliveira Penteado, brasileiro, casado, técnico agrimensor, natural de Chopinzinho-PR, nascido em 07/05/1957, filho de Agenor de Oliveira Penteado e Carolina Maria Zuconelli Penteado, Cédula de Identidade nº 2.084.115-0 SESP/PR, CPF nº 374.289.699-72, residentes e domiciliados na Rua 21 de Abril, nº 536, Centro, Cristalina-GO, endereço eletrônico: penteadotopo@hotmail.com.

Finalidade Técnica

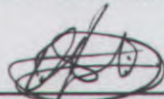
Objetivo: localização das divisas da Matrícula nº 3.815 de propriedade de Espólio de Luiz Ilirio Saggin.

Conforme descrição das divisas constante na Matrícula nº 3.815, houve um equívoco quando da lavratura desta escritura, nos seguintes pontos: onde se descreve que começa num marco cravado na margem direita do Ribeirão dos Claros, na verdade, esse marco é na margem esquerda do mesmo, descreve também que desce pelo Ribeirão até uma grota, na verdade é uma vereda e passa a dividir com Francisco Antônio de Oliveira, até a cabeceira da mesma, porém essa cabeceira seja sim uma grota, que só corre água durante as chuvas e parte dela com a mecanização agrícola foi tapada, ou aterrada, desse ponto não existe mais divisa materializada, dessa segue dividindo hoje com Atilio Penak, com o rumo de 79° 00' SE o correto é NE e distância de 1.300,00m, essa matrícula foi objeto de uma divisão ou desmembramento com a matrícula confrontante de nº 10.355, também do mesmo proprietário, como mostra os croqui em anexo, as duas têm a mesma origem, Título Aquisitivo, Registro nº 368, deste, segue com o rumo de 4°30' SW o correto é NW e distância de 1.140,00m, até o ponto na margem do Ribeirão, ponto inicial da descrição.

Observação: A área dessa Matrícula jamais pode ser na margem direita do Ribeirão dos Claros, como consta na escritura, porque ela iria sobrepor a Matrícula nº 9.307, do mesmo proprietário, onde suas divisas são bem definidas.

Conclusão: a matrícula nº 3.815 com 242,00ha objeto desse laudo e a matrícula nº 10.355 com 712,58ha, (confrontante) é objeto da divisão ou desmembramento que originou as duas, somando uma área aproximada de 954,58ha, (o croqui das áreas foi elaborado a partir de um mapa encontrado e certificado no sistema INCRA, por outro profissional e o Ribeirão, por imagem de satélite e os rumos e distâncias, conforme as certidões apresentadas).

Cristalina-GO, 30 de Maio de 2023.




Olívio de Oliveira Penteado
Técnico Agrimensor-CFT/BR N°374.289.699-72



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DA ÁREA DA MATRÍCULA 3.815 COM AS MATRÍCULAS CONFRONTANTES

Proprietário: _____ Resp. Técnico: _____ ESCALA 1 : 30.000 DATA: 30/05/2023

ESPÓLIO DE LUIZ ILIRIO SAGGIN


OLÍVIO DE OLIVEIRA PENTEAADO
TECNICO AGRIMENSOR - CFT-BR nº 37428969972

TRT nº: _____ XXXXXXXXXXXXXXXXX



MATRÍCULA: 9.307
ESPÓLIO DE LUIZ ILIRIO SAGGIN

RIBEIRÃO DOS CLAROS

MATRÍCULA: 3815

Antigo - Francisco Antônio de Oliveira

VEREDA

MATRÍCULA: 10.355
ESPÓLIO DE LUIZ ILIRIO SAGGIN

E:208597,234
N:8134850,169

43°30' NW - 1.140,00 m (Escitura)

E:207451,807
N:8133417,669

79°00' NE - 1.300,00 m (Escitura)

E:208718,467
N:8133711,865

GROTA

Atilio Penak

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DA ÁREA DA MATRÍCULA 3.815

Proprietário:

ESPÓLIO DE LUIZ ILIRIO SAGGIN

Resp. Técnico:

OLIVIO DE OLIVEIRA PENTEADO
TECNICO AGRIMENSOR - CFT-BR nº 37428969972

ESCALA 1 : 18.000

DATA: 30/05/2023

TRT nº:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX







AVALIAÇÃO – Avalio o(s) BEM (ns) imóvel da seguinte forma:

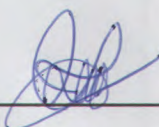
- **As Áreas beneficiadas com agricultura irrigada e sequeiro, ou sejam, 189,60,00 ha por R\$ 7.584.000** (sete milhões, quinhentos e oitenta e quatro mil reais).
- **As Áreas com benfeitorias em construção, ou sejam, 4,00,00 ha por R\$ 60.000,00** (sessenta mil reais).
- **As Áreas de Reserva Legal e Permanente, ou sejam, 48,40,00 ha por R\$ 484.000,00** (quatrocentos e oitenta e quatro mil reais).

TOTAL DA AVALIAÇÃO DOS BENS: R\$ 8.128.000,00 (oito milhões, cento e vinte e oito mil reais).

Obs: Não foi possível proceder à avaliação das benfeitorias contidas nesse imóvel, em razão da ausência de um laudo elaborado por um profissional técnico em construção, tendo em vista que essas benfeitorias ainda se encontram em processo de levantamento e acabamento. Total de locomoções realizadas: 02 rurais (zona 12) e três urbanas (zona 10).

O referido é verdade e dou fé.

Cristalina, 09 de junho de 2.023.



João E. de Resende Filho

Oficial de Justiça/Avaliador

FONTES DE PESQUISA PARA AVALIAÇÃO:

SEFAZ – Secretaria da Fazenda Estadual em Cristalina - GO – Receita Estadual.

Corretores de Imóveis desta Cidade – profissionais autônomos residentes nesta Cidade.

Proprietários e Produtores rurais próximo à área avaliada – vizinhança..

MÉTODO UTILIZADO:

Comparativo direto– levando-se em consideração valores atribuídos a outros imóveis próximos ao local (Princípio da proporcionalidade).

