



**Marin & Carvalho**  
ADVOGADOS

**Aline Carvalho R. Marin**  
OAB/SP 261.987

**Alessandro Alves Carvalho**  
OAB/SP 261.981

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO  
DA COMARCA DE LUZIÂNIA - GO

PROCESSO Nº: 5088681-20.2023.8.09.0100

**FABIO KHOURI**, já qualificado nos autos do processo em epígrafe, por seu advogado que esta subscreve, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, vem apresentar manifestação quando a certidão do senhor oficial de justiça.

Conforme certidão apresentada pelo oficial de justiça nos autos, o mesmo informou estar impossibilitado de cumprir com a avaliação do imóvel objeto da demanda.

Diante disso, anexa-se a esta petição documento elaborado por perito, Sr. Franklim Renato Bittar, devidamente certificado como perito avaliador, demonstrando a exata localização do imóvel a ser avaliado.

Solicita-se, portanto, que o oficial de justiça entre em contato com o perito indicado para combinar a data e horário da diligência, ou, alternativamente, que forneça seus contatos para que o perito possa entrar em contato diretamente.

[www.marinecarvalhoadvogados.com.br](http://www.marinecarvalhoadvogados.com.br)

[alessandro@marinecarvalhoadvogados.com.br](mailto:alessandro@marinecarvalhoadvogados.com.br) - [aline@marinecarvalhoadvogados.com.br](mailto:aline@marinecarvalhoadvogados.com.br)

Av. Paulista, 509, cj. 1312, Bela Vista, São Paulo – SP. 11- 3104.6709

Valor: R\$ 589.155,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL  
Usuário: Lizandra Mayara Tavares da Silva - Data: 31/01/2025 16:21:25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRANDIR NASCIMENTO GUEDES DE FARIAS, liberado nos autos em 03/02/2025 às 16:01 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001614-66.2002.8.26.0100 e código RXN3XDGs.





**Marin & Carvalho**  
ADVOGADOS

**Aline Carvalho R. Marin**  
OAB/SP 261.987

**Alessandro Alves Carvalho**  
OAB/SP 261.981

Considerando que se trata de uma fazenda, a qual certamente está ocupada, requer-se que no mandado conste autorização expressa para que o perito indicado possa adentrar o imóvel juntamente com o oficial de justiça, bem como que possa ser requisitada força policial caso necessário.

INFORMAÇÕES DO PERITO:

**Nome:** Franklim Renato Bittar

**Telefones:** 061.99965.3050 / 011.91081.3108

**Endereço:** SRTVS Quadra 701, Bloco I Sala 207, Edifício Palácio da Imprensa. Asa Sul, CEP 70.340.905. Brasília - DF.

Diante do exposto, requer a Vossa Excelência que se digne em deferir as providências solicitadas para a regular condução do processo.

Termos em que,  
Pede deferimento.

São Paulo, 06 de maio de 2024.

Alessandro Alves Carvalho  
OAB/SP 261.981

Aline Carvalho Rocha Marin  
OAB/SP 261.987

[www.marinecarvalhoadvogados.com.br](http://www.marinecarvalhoadvogados.com.br)

[alessandro@marinecarvalhoadvogados.com.br](mailto:alessandro@marinecarvalhoadvogados.com.br) - [aline@marinecarvalhoadvogados.com.br](mailto:aline@marinecarvalhoadvogados.com.br)

Av. Paulista, 509, cj. 1312, Bela Vista, São Paulo – SP. 11- 3104.6709

Valor: R\$ 589.155,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
LUZIANIA - 2ª VARA CÍVEL  
Usuário: Lizandra Mayara Tavares da Silva - Data: 31/01/2025 16:21:25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRANDIR NASCIMENTO GUEDES DE FARIAS, liberado nos autos em 03/02/2025 às 16:01 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001614-66.2002.8.26.0100 e código RXNX3XDGs.



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/05/2024 09:54:37

Assinado por ALESSANDRO ALVES CARVALHO

Localizar pelo código: 109887635432563873880801775, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

(Resolução COFECI n.1.0066/2007 Publicado no DOU 29/11/2007. Ato Normativo COFECI- 001/2008 )



**Solicitante:** Fábio Khouri

CPF: 035.761.648-04.

**Tipo do Imóvel:** Rural.

**Imóvel:** Fazenda – Gleba terra.

**Localização:** Fazenda Saia Velha, Luziânia -GO.

**Área:** 1.573,00 hectares

**Coordenadas:**

-16.153512°

-47°.913205°

<https://maps.app.goo.gl/2rzrMtNvznBzLGqD9>

**Matrícula** nº 31.318 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Luziânia -GO.

**Proprietários:** Espólio de Alberto Gammal e outros.

**Finalidade:** Determinação do Valor Mercadológico do Referido Imóvel

**Data de referência:** Maio de 2024.

WWW.BITTARCONSULTORIA.COM.BR

SRTVS Qd. 70 I EDIFÍCIO PALÁCIO DA IMPRENSA,  
SALA 207 - ASA SUL / BRASÍLIA – DF.  
CEP: 70.340-905  
(061) 9965.3050 / 8421.3050 / 3242.5150

Valor: R\$ 589.155,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL  
Usuário: Lizandra Mayara Tavares da Silva - Data: 31/01/2025 16:21:25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRANDIR NASCIMENTO GUEDES DE FARIAS, liberado nos autos em 03/02/2025 às 16:01 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001614-66.2002.8.26.0100 e código RXN3XDGs.



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/05/2024 09:54:38

Assinado por ALESSANDRO ALVES CARVALHO

Localizar pelo código: 109087675432563873880801779, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



### FICHA – RESUMO

#### IMÓVEL.

Gleba de terra com  
1.573 hectares, Fazenda  
Saia Velha, Luziânia -GO.  
Coordenadas:

-16.153512°  
-47°.913205°



#### OBJETIVO.

Determinar o valor do imóvel acima referenciado, com vistas a subsidiar o interessado.

#### INTERESSADO.

Fábio Khouri - CPF: 035.761.648-04.

#### METODOLOGIA.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme NBR 14.653 -3 /2011.

#### ESPECIFICAÇÃO.

- Grau de Fundamentação: III
- Grau de Precisão II

#### VALOR DE AVALIAÇÃO.

- R Valor mercadológico total para o imóvel avaliando em R\$ 14.471.600,00 (Quatorze milhões, quatrocentos e setenta e um mil e seiscentos reais), referenciados a maio de 2024 em condições do mercado imobiliário atual.

#### VALOR DE LIQUIDACÃO FORÇADA

- R\$ 11.577.280.00 (Onze milhões, quinhentos e setenta e sete mil e duzentos e oitenta reais), referenciados a maio de 2024 em condições de liquidação forçada (-20%).

(Resolução COFECI n.1.066/ 2007 Publicado no DOU 29/11/2007. Ato Normativo COFECI- 001/2008) e NBR 14.653- 3/2004.

WWW.BITTARCONSULTORIA.COM.BR

SRTVS Qd. 70 I EDIFÍCIO PALÁCIO DA IMPRENSA,  
SALA 207 - ASA SUL / BRASÍLIA – DF.  
CEP: 70.340-905  
(061) 9965.3050 / 8421.3050 / 3242.5150

Valor: R\$ 589.155,00  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Civil  
LUZIÂNIA - 2ª VARA CIVEL  
Usuário: Lizandra Mayara Tavares da Silva - Data: 31/01/2025 16:21:25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRANDIR NASCIMENTO GUEDES DE FARIAS, liberado nos autos em 03/02/2025 às 16:01 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001614-66.2002.8.26.0100 e código RXN3XDGs.



1. **OBJETIVO.**

O presente laudo de avaliação tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel, localizado na Fazenda Saia Velha, Luziânia -GO.

2. **INTERESSADO.**

O presente laudo de avaliação foi solicitado pelo Sr Fábio Khouri.

3. **DO IMÓVEL.**

Consta-se de um imóvel denominado Fazenda com 1.573 hectares, localizado na Fazenda Saia Velha, Luziânia -GO.

Imóvel registrado na matrícula nº 31.318 do 1º Registro de Imóvel de Luziânia -GO.

3.1.6 - DESCRIÇÃO PORMENORIZADA DO IMÓVEL	
Código imobiliário nº	9310717260.360
Funrural -GO	1.08123.0006/73
Incrá nº	22.06.008.01549-C21.
Status	Certificada
Registro Município	5212501-52
Nome da área	Fazenda Saia Velha
Matrícula 1º RI nº	31.318
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>1.573 hectares, 96 ares e 80 centiares</b>



WWW.BITTARCONSULTORIA.COM.BR

SRTVS Qd. 70 I EDIFÍCIO PALÁCIO DA IMPRENSA,  
SALA 207 - ASA SUL / BRASÍLIA – DF.  
CEP: 70.340-905  
(061) 9965.3050 / 8421.3050 / 3242.5150

Valor: R\$ 589.155,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL  
Usuário: Lizandra Mayara Tavares da Silva - Data: 31/01/2025 16:21:25

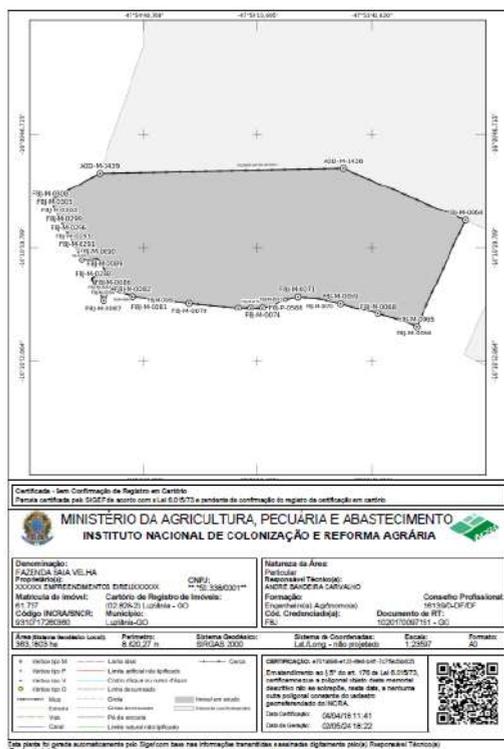
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRANDIR NASCIMENTO GUEDES DE FARIAS, liberado nos autos em 03/02/2025 às 16:01. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001614-66.2002.8.26.0100 e código RXNX3XDGs.



Localização da Av. 04.

-16.172480°

-47.918169°



#### 4. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.

4.1 - O Imóvel supracitado, foi considerado sem restrições, de acordo com as documentações e registros de averbações constantes no registro imobiliário, registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Luziânia -GO.

4.2 – Os dados de quantidades físicas do imóvel (tais como áreas, medidas etc.) foram informados por escrito através de documentação fornecida, e verbalmente pelo solicitante ou seus prepostos, sendo considerados como verdadeiros e confirmados pelo cartório acima mencionado.

WWW.BITTARCONSULTORIA.COM.BR

SRTVS Qd. 70 I EDIFÍCIO PALÁCIO DA IMPRENSA,  
SALA 207 - ASA SUL / BRASÍLIA – DF.  
CEP: 70.340-905  
(061) 9965.3050 / 8421.3050 / 3242.5150

Valor: R\$ 589.155,00  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
LUZIÂNIA - 2ª VARA CIVEL  
Usuário: Lizandra Mayara Tavares da Silva - Data: 31/01/2025 16:21:25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRANDIR NASCIMENTO GUEDES DE FARIAS, liberado nos autos em 03/02/2025 às 16:01. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001614-66.2002.8.26.0100 e código RXNX3XDGs.



4.3 - O imóvel em questão foi vistoriado para o fim específico de avaliação de mercado para **VENDA**, com enfoque às características aparentes na data da vistoria.

## 5. DA VISTORIA.

Por sistema SIGEF – Sistema de Gestão Fundiária e Sistema Maps, mas da impossibilidade de vistoria, assim, conforme determina a **NBR 14653-3/2004 – Parte 1 – Imóvel Rural**, mencionado abaixo no Laudo, para os casos de impossibilidade de vistoria:

**Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:**

**a) descrição interna;**

**b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;**

**c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.**

## 6. PRESSUPOSTOS.

Para a determinação do Valor de Avaliação de **VENDA** Mercadológica do imóvel acima citado, atendendo as descrições prescritas pela **(Resolução COFECI n.1.066/ 2007 Publicado no DOU 29/11/2007. Ato Normativo COFECI-001/2008) e NBR 14.653- 3/2004.**

Objetivo em pesquisa efetuada é determinar os elementos que possam servir como base para o trabalho Avaliatório chegando com segurança e confiabilidade ao valor de **VENDA** atual.

Este método consiste em uma técnica na qual a estimativa do valor de mercado que se procura é obtida a partir de constatação, exame e tratamento sobre preços efetivamente praticados no mercado imobiliário local.

O tratamento específico referenciado tem por finalidade corrigir distorções das variáveis formadoras de valor entre imóveis que compõem a base de pesquisa e o imóvel que se procura avaliar.

Para tanto, a aplicação do **Método comparativa direto** na presente avaliação, e para garantir a segurança de um resultado convergente á média realmente praticada pela localização do imóvel, o Perito Avaliador Certificado efetuou junto á região do imóvel rural, coleta de dados de transações praticadas na mesma área de influência de espaço comercializado á solicitante, o que sugere grande correlação dos dados coletados com o valor procurado.

WWW.BITTARCONSULTORIA.COM.BR

SRTVS Qd. 70 I EDIFÍCIO PALÁCIO DA IMPRENSA,  
SALA 207 - ASA SUL / BRASÍLIA – DF.  
CEP: 70.340-905  
(061) 9965.3050 / 8421.3050 / 3242.5150

Valor: R\$ 589.155,00  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
LUZIANIA - 2ª VARA CIVEL  
Usuário: Lizandra Mayara Tavares da Silva - Data: 31/01/2025 16:21:25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRANDIR NASCIMENTO GUEDES DE FARIAS, liberado nos autos em 03/02/2025 às 16:01.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001614-66.2002.8.26.0100 e código RXNX3XDGs.



**Valor de Mercado é o grau de benefício que um bem pode propiciar a alguém, considerando as leis de mercado e a oportunidade de negócio, o que se traduz no grau de permutabilidade de um bem exposto para comercialização ou locação.**

Este é, portanto, a expressão monetária do bem (venda) na data de referência da avaliação, representado por livre negociação entre as partes desejosas, porém não compelidas à efetivá-la, independentemente de quaisquer constrangimentos, sendo ambas as partes conhecedoras do imóvel com suas potencialidades e limitações e das condições mercadológicas do segmento no qual o objeto avaliando esteja integrado.

#### 7. **CÁLCULOS AVALIATÓRIOS.**

Para avaliação do valor locativo a preço de mercado do imóvel avaliando, o **método comparativo de dados de mercado** é o mais indicado, assim definido na norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR – 14.653-3/2004 da ABNT no item 8.2.1:

**“8.2.1 Método comparativo direto de dados indica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”**

Nos trabalhos avaliatórios será adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, definido na Norma Técnica NBR – 14.653-3/2004, consistente nos seguintes critérios:

**“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível.**

**Esta etapa – que envolve estrutura e estratégia da pesquisa – deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses adivinhas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.”**

**“Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas às supostas relações entre si e com a variável dependente.”**

WWW.BITTARCONSULTORIA.COM.BR

SRTVS Qd. 70 I EDIFÍCIO PALÁCIO DA IMPRENSA,  
SALA 207 - ASA SUL / BRASÍLIA – DF.  
CEP: 70.340-905  
(061) 9965.3050 / 8421.3050 / 3242.5150

Valor: R\$ 589.155,00  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Civil  
LUZIANIA - 2ª VARA CIVEL  
Usuário: Lizandra Mayara Tavares da Silva - Data: 31/01/2025 16:21:25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRANDIR NASCIMENTO GUEDES DE FARIAS, liberado nos autos em 03/02/2025 às 16:01. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001614-66.2002.8.26.0100 e código RXNX3XDGs.



“A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise de dados, com a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros e entrevistas, entre outros).”

### 7.1 GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DO PRESENTE LAUDO.

Item	Descrição	Graus de Fundamentação				Pontos obtidos
		III (2 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)	Pontos obtidos	
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigmática	2	
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	6 (n+1), onde n é o número de variáveis independentes	4 (n+1), onde n é o número de variáveis independentes	3 (n+1), onde n é o número de variáveis independentes	2	
3	Apresentação dos dados	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características contidas 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	2	

Item	Descrição	III (2 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)	Pontos obtidos
4	Exatidão	Atividade para apenas um caso, sendo que o resultado da caracterização do imóvel avaliando não seja superior a 10% do valor atribuído pelo avaliador. Não sejam adotadas as seguintes regras: 1) o valor atribuído não seja superior a 10% do valor atribuído pelo avaliador; 2) o valor atribuído não seja inferior a 90% do valor atribuído pelo avaliador.	Atividade para apenas um caso, sendo que o resultado da caracterização do imóvel avaliando não seja superior a 20% do valor atribuído pelo avaliador. Não sejam adotadas as seguintes regras: 1) o valor atribuído não seja superior a 20% do valor atribuído pelo avaliador; 2) o valor atribuído não seja inferior a 80% do valor atribuído pelo avaliador.	Atividade para apenas um caso, sendo que o resultado da caracterização do imóvel avaliando não seja superior a 30% do valor atribuído pelo avaliador. Não sejam adotadas as seguintes regras: 1) o valor atribuído não seja superior a 30% do valor atribuído pelo avaliador; 2) o valor atribuído não seja inferior a 70% do valor atribuído pelo avaliador.	3
5	Qualidade da metodologia empregada no estudo de caso, incluindo a metodologia empregada para a coleta de dados e a metodologia empregada para a análise dos dados.	10%	20%	30%	1
6	Qualidade da metodologia empregada no estudo de caso, incluindo a metodologia empregada para a coleta de dados e a metodologia empregada para a análise dos dados.	15%	25%	35%	1
Total de Pontuação Atribuída		10			
Grau de Fundamentação do Laudo de Avaliação		II			

### 8. LEVANTAMENTO DE DADOS DE MERCADO.

“O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório.

Nesta etapa o Perito Avaliador Certificado investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporânea às datas de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.”

### 9- VARIÁVEIS UTILIZADAS.

Serão utilizadas 02 variáveis para ajuste dos valores dos imóveis tomados como dados amostrais, quais sejam:

- a. Localização do imóvel – Luziânia -GO.
- b. Valor por hectare para a região;

O Valor unitário, para a avaliação do imóvel descrito, visa à determinação de seu valor de mercado.

WWW.BITTARCONSULTORIA.COM.BR

SRTVS Qd. 70 I EDIFÍCIO PALÁCIO DA IMPRENSA,  
SALA 207 - ASA SUL / BRASÍLIA – DF.  
CEP: 70.340-905  
(061) 9965.3050 / 8421.3050 / 3242.5150

Valor: R\$ 589.155,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
LUZIANIA - 2ª VARA CÍVEL  
Usuário: Lizandra Mayara Tavares da Silva - Data: 31/01/2025 16:21:25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRANDIR NASCIMENTO GUEDES DE FARIAS, liberado nos autos em 03/02/2025 às 16:01. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001614-66.2002.8.26.0100 e código RXN3XDGs.



## 10. RESULTADOS PARA O DO IMÓVEL AVALIANDO.

Valores	Unitário de venda por Hectare.	Área Total	Valor do imóvel avaliando
Valor mínimo	R\$ 8.740,00/ha	1.573 /hectares	R\$ 13.748.020.00
<b>Valor médio</b>	<b>R\$ 9.200,00/ha</b>	<b>1.573/ hectares</b>	<b>R\$ 14.471.600.00</b>
Valor máximo	R\$ 9.660,00 /ha	1.573 /hectares	R\$ 15.195.180.00

CONSIDERANDO O VALOR MÉDIO UNITÁRIO, TEREMOS PARA UMA ÁREA DE 1.573 HECTARES:

VALOR UNITÁRIO MÉDIO EM R\$ 9.200 p /hectare.

PORTANTO, Valor total do imóvel em R\$ 14.471.600.00 ora determinado.

(valores não arredondados).

**11. DADOS COLETADOS DE VALOR DE VENDA NO MESMO UNIVERSO DO IMÓVEL AVALIANDO– dados de 01 a 09 conforme quadro informativo em anexo: Dados utilizados para referência.**

## 12- CONCLUSÃO.

Com base nos estudos, vistorias no imóvel, análise dos documentos, pesquisas de mercado e dos cálculos avaliatórios, valendo-se pelo método de comparativo de mercado, onde foram aplicados fatores de transposição consubstanciada por técnicas modernas de avaliações, o valor do imóvel será de:

- Valor mercadológico total para o imóvel avaliando em R\$ 14.471.600,00 (Quatorze milhões, quatrocentos e setenta e um mil e seiscentos reais).
- Valor de liquidação forçada ( -20%) para o imóvel avaliando em R\$ 11.577.280.00 (Onze milhões, quinhentos e setenta e sete mil e duzentos e oitenta reais).

\* VALORES ARREDONDADOS.

(Resolução COFECI n.1.066/ 2007 Publicado no DOU 29/11/2007. Ato Normativo COFECI- 001/2008) e NBR 14.653- 3/2004.

WWW.BITTARCONSULTORIA.COM.BR

SRTVS Qd. 70 I EDIFÍCIO PALÁCIO DA IMPRENSA,  
SALA 207 - ASA SUL / BRASÍLIA – DF.  
CEP: 70.340-905  
(061) 9965.3050 / 8421.3050 / 3242.5150

Valor: R\$ 589.155,00  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
LUZIANIA - 2ª VARA CIVEL  
Usuário: Lizandra Mayara Tavares da Silva - Data: 31/01/2025 16:21:25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRANDIR NASCIMENTO GUEDES DE FARIAS, liberado nos autos em 03/02/2025 às 16:01 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001614-66.2002.8.26.0100 e código RXN3XDGs.



### 13. ENCERRAMENTO.

Nada mais havendo a esclarecer e elucidar encerra o presente, mandou este Perito Avaliador Certificado Nacional digitar o presente Laudo Avaliatório em 29 folhas datada e assinada.

**BRASÍLIA 03 DE MAIO DE 2024.**

  
FRANKLIM R. BITTAR  
PERITO AVALIADOR CERTIFICADO NACIONAL  
CONPEJ / 1557  
MEMBRO DA AFEESP - SP 1552  
AVALIADOR JUDICIAL - CBO MTE 3544-15  
CADASTRO NACIONAL DE PERITOS - CNP Nº 013792  
ESPECIALISTA EM DIREITO IMOBILIÁRIO

---

**FRANKLIM R. BITTAR**  
PERITO AVALIADOR NACIONAL  
CONPEJ - SP 1557.  
ESPECIALISTA EM DIREITO IMOBILIÁRIO  
ESPECIALISTA EM AVALIAÇÕES E PERÍCIA.



Atendimento em todo o território brasileiro.

---

WWW.BITTARCONSULTORIA.COM.BR

SRTVS Qd. 70 I EDIFÍCIO PALÁCIO DA IMPRENSA,  
SALA 207 - ASA SUL / BRASÍLIA – DF.  
CEP: 70.340-905  
(061) 9965.3050 / 8421.3050 / 3242.5150

Valor: R\$ 589.155,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
LUZIANIA - 2ª VARA CÍVEL  
Usuário: Lizandra Mayara Tavares da Silva - Data: 31/01/2025 16:21:25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRANDIR NASCIMENTO GUEDES DE FARIAS, liberado nos autos em 03/02/2025 às 16:01.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjgo.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001614-66.2002.8.26.0100 e código RXN3XDGs.



**Anexo 1 – PESQUISAS DE MERCADO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR  
UNITÁRIO DE HECTARE DE VENDA DE FAZENDA NA REGIÃO.**

**DADO AMOSTRAL 01**

IMOBILIÁRIA OU FONTE: Antônio Filho Imóveis - CRECI 23. 921 ( REDE ASSOCIADOS DE IMÓVEIS)  
ENDEREÇO: Fazenda - Gleba – Terra Nua- Luziânia -GO  
DATA: Janeiro de 2024.  
AREA PRIVATIVA: 1.000 hectares  
VALOR UNITÁRIO: **R\$ 9.500 /ha**

**DADO AMOSTRAL 02**

IMOBILIÁRIA OU FONTE: Victor Cruz Imóveis - 061.99617.1414 ( REDE ASSOCIADOS DE IMÓVEIS)  
ENDEREÇO: Fazenda - Gleba – Terra Nua- Luziânia -GO  
DATA: Março de 2024.  
AREA PRIVATIVA: 400 hectare  
VALOR UNITÁRIO: **R\$ 7.800 /ha**

**DADO AMOSTRAL 03**

IMOBILIÁRIA OU FONTE: Silveira Imóveis - CRECI 23.556 ( REDE ASSOCIADOS DE IMÓVEIS)  
ENDEREÇO: Fazenda - Gleba – Terra Nua- Luziânia -GO  
DATA: Março de 2024  
AREA PRIVATIVA: 600 hectare  
VALOR UNITÁRIO: **R\$ 11.000 /ha**

**DADO AMOSTRAL 04**

IMOBILIÁRIA OU FONTE: Atalaia imob - CRECI 17.841 ( REDE ASSOCIADOS DE IMÓVEIS)  
ENDEREÇO: Fazenda - Gleba – Terra Nua- Luziânia -GO  
DATA: Março de 2024.  
AREA PRIVATIVA: 200 hectare  
VALOR UNITÁRIO: **R\$ 9.200 /ha**

**DADO AMOSTRAL 05**

IMOBILIÁRIA OU FONTE: RJR Imóveis - CRECI 23.698 ( REDE ASSOCIADOS DE IMÓVEIS)  
ENDEREÇO: Fazenda - Gleba – Terra Nua- Luziânia -GO  
DATA: Maio de 2024.  
AREA PRIVATIVA: 178 hectare  
VALOR UNITÁRIO: **R\$ 8.000 /ha**

[WWW.BITTARCONSULTORIA.COM.BR](http://WWW.BITTARCONSULTORIA.COM.BR)

SRTVS Qd. 70 I EDIFÍCIO PALÁCIO DA IMPRENSA,  
SALA 207 - ASA SUL / BRASÍLIA – DF.  
CEP: 70.340-905  
(061) 9965.3050 / 8421.3050 / 3242.5150

Valor: R\$ 589.155,00  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
LUZIÂNIA - 2ª VARA CIVEL  
Usuário: Lizandra Mayara Tavares da Silva - Data: 31/01/2025 16:21:25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRANDIR NASCIMENTO GUEDES DE FARIAS, liberado nos autos em 03/02/2025 às 16:01 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001614-66.2002.8.26.0100 e código RXNX3XDGs.



**DADO AMOSTRAL 06**

IMOBILIÁRIA OU FONTE: Thais Imóveis - CRECI J-1704 ( REDE ASSOCIADOS DE IMÓVEIS)

ENDEREÇO: Fazenda - Gleba – Terra Nua- Luziânia -GO

DATA: Maio de 2024.

AREA PRIVATIVA: 389 hectare

VALOR UNITÁRIO: **R\$ 6800 /ha**

**DADO AMOSTRAL 07**

IMOBILIÁRIA OU FONTE: Cinzel Imóveis - CRECI 454 ( REDE ASSOCIADOS DE IMÓVEIS)

ENDEREÇO: Fazenda - Gleba – Terra Nua- Luziânia -GO

DATA: Maio de 2024.

AREA PRIVATIVA: 250 hectare

VALOR UNITÁRIO: **R\$ 11.000 /ha**

**DADO AMOSTRAL 08**

IMOBILIÁRIA OU FONTE: Cinzel Imóveis - CRECI 454 ( REDE ASSOCIADOS DE IMÓVEIS)

ENDEREÇO: Fazenda - Gleba – Terra Nua- Luziânia -GO

DATA: Maio de 2024.

AREA PRIVATIVA: 400 hectare

VALOR UNITÁRIO: **R\$ 7000 /há**

**DADO AMOSTRAL 09**

IMOBILIÁRIA OU FONTE: Cinzel Imóveis - CRECI 454 ( REDE ASSOCIADOS DE IMÓVEIS)

ENDEREÇO: Fazenda - Gleba – Terra Nua- Luziânia -GO

DATA: Maio de 2024.

AREA PRIVATIVA: 850 hectare

VALOR UNITÁRIO: **R\$ 6000 /ha**

WWW.BITTARCONSULTORIA.COM.BR

SRTVS Qd. 70 I EDIFÍCIO PALÁCIO DA IMPRENSA,  
SALA 207 - ASA SUL / BRASÍLIA – DF.  
CEP: 70.340-905  
(061) 9965.3050 / 8421.3050 / 3242.5150

Valor: R\$ 589.155,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL  
Usuário: Lizandra Mayara Tavares da Silva - Data: 31/01/2025 16:21:25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRANDIR NASCIMENTO GUEDES DE FARIAS, liberado nos autos em 03/02/2025 às 16:01 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001614-66.2002.8.26.0100 e código RXNX3XDGs.



## Laudo técnico

### Estimativas

#### Modelo

Rural

#### Endereço

Endereço: Fazenda Saia Velha

Complemento: Gleba

Bairro:

Município: Luziânia

UF: GO

#### Variáveis

Benfeitoria = 1,00

Local = 2,00

Hectare = 2,00

Área Privativa = 1.573 Hectares

#### Valor Unitário Hectares

Máximo: R\$ 9.660,00

Médio: R\$ 9.200,00

Mínimo: R\$ 8.740,00

#### Valor Total

Máximo: R\$ 15.195.180,00

Médio: R\$ 14.471.600,00

Mínimo: R\$ 13.748.020,00

#### Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda.

WWW.BITTARCONSULTORIA.COM.BR

SRTVS Qd. 70 I EDIFÍCIO PALÁCIO DA IMPRENSA,  
SALA 207 - ASA SUL / BRASÍLIA - DF.  
CEP: 70.340-905  
(061) 9965.3050 / 8421.3050 / 3242.5150

Valor: R\$ 589.155,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
LUZIÂNIA - 2ª VARA CÍVEL  
Usuário: Lizandra Mayara Tavares da Silva - Data: 31/01/2025 16:21:25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRANDIR NASCIMENTO GUEDES DE FARIAS, liberado nos autos em 03/02/2025 às 16:01 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001614-66.2002.8.26.0100 e código RXN3XDGs.



**Modelo:**

Gleba rural

**Data de Referência:**

Maio de 2024.

**Informações Complementares:**

- Número de variáveis: 2
- Número de variáveis consideradas: 2
- Número de dados: 9
- Número de dados considerados: 9

**Resultados Estatísticos:**

- Coeficiente de Correlação: 0,795268413/ 0,0987563479
- Coeficiente de Determinação: 0,159756
- Fisher-Snedecor: 16985.88
- Significância modelo: 0,09

**Normalidade dos resíduos:**

- 76% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,55 e + 1,52 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,02 e + 1,25s

**Outliers do Modelo:**

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Localização	X	02,08	0,03
• Padrão	In(x)	16,44	0,09
• Terra nua	X	0,022	0,00
• Área hectares	In(x)	5 <sup>°</sup> 1,07	0,04

WWW.BITTARCONSULTORIA.COM.BR

SRTVS Qd. 70 I EDIFÍCIO PALÁCIO DA IMPRENSA,  
SALA 207 - ASA SUL / BRASÍLIA – DF.  
CEP: 70.340-905  
(061) 9965.3050 / 8421.3050 / 3242.5150

Valor: R\$ 589.155,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
LUZIANIA - 2ª VARA CÍVEL  
Usuário: Lizandra Mayara Tavares da Silva - Data: 31/01/2025 16:21:25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRANDIR NASCIMENTO GUEDES DE FARIAS, liberado nos autos em 03/02/2025 às 16:01 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001614-66.2002.8.26.0100 e código RXN3XDGs.



14



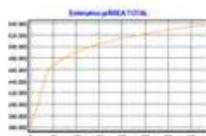
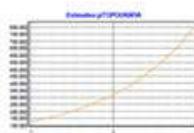
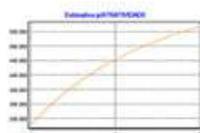
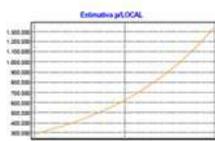
### Função Estimativa

Função Estimativa  
VALOR UNITÁRIO = f(x)  
= 96097296  
+ 371717203 \* LOCAL  
- 134714037 \* ATRATIVIDADE  
+ 53027288 \* TOPOGRAFIA  
+ 0,000918167 \* X (ÁREA TOTAL)

Varíavel	Valor Médio	f Calculado	Coeff. Equação	Transf.	Relac.
LOCAL	1,6071	7,30	+0,717115	x	10,89
ATRATIVIDADE	2,0387	-0,91	-1,34721	1/x	6,10
TOPOGRAFIA	2,3829	10,99	+0,000724	x	22,48
ÁREA TOTAL	35,3557	1,48	+0,000918	X(x)	4,96
VALOR UNITÁRIO	458370,7686	T=1096	+0,96017	ln(x)	

### Análise de Sensibilidade

Varíavel LOCAL  
Amplitude de 1 a 3  
Valores Calculados de 285001 a 1,34217E+008



WWW.BITTARCONSULTORIA.COM.BR

SRTVS Qd. 70 | EDIFÍCIO PALÁCIO DA IMPRENSA,  
SALA 207 - ASA SUL / BRASÍLIA – DF.  
CEP: 70.340-905  
(061) 9965.3050 / 8421.3050 / 3242.5150

Valor: R\$ 589.155,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
LUZIANIA - 2ª VARA CÍVEL  
Usuário: Lizandra Mayara Tavares da Silva - Data: 31/01/2025 16:21:25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRANDIR NASCIMENTO GUEDES DE FARIAS, liberado nos autos em 03/02/2025 às 16:01. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001614-66.2002.8.26.0100 e código RXNX3XDGs.

15



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão

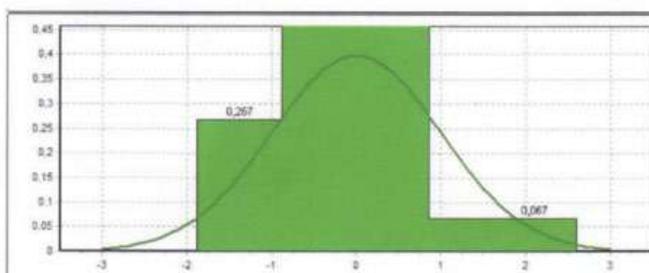


Gráfico de Aderência - Regressão Linear

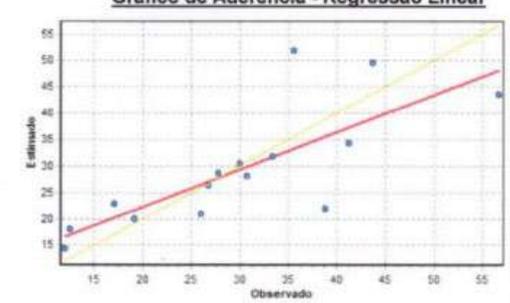
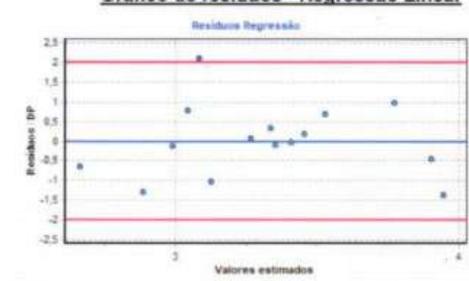
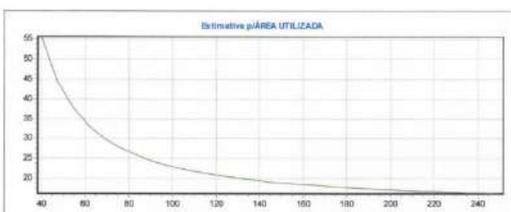
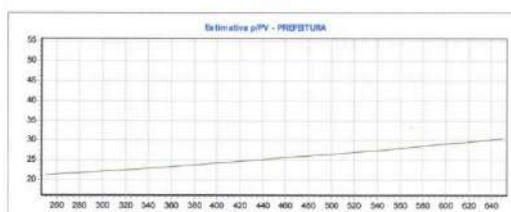


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



ANEXO VII- Comportamento das Variáveis.



WWW.BITTARCONSULTORIA.COM.BR

SRTVS Qd. 70 I EDIFÍCIO PALÁCIO DA IMPRENSA,  
SALA 207 - ASA SUL / BRASÍLIA – DF.  
CEP: 70.340-905  
(061) 9965.3050 / 8421.3050 / 3242.5150

Valor: R\$ 589.155,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
LUZIANIA - 2ª VARA CÍVEL  
Usuário: Lizandra Mayara Tavares da Silva - Data: 31/01/2025 16:21:25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRANDIR NASCIMENTO GUEDES DE FARIAS, liberado nos autos em 03/02/2025 às 16:01. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001614-66.2002.8.26.0100 e código RXN3XDGs.





**Documentação do imóvel**

Matrícula 31.318 /RI.

Es. 412

República Federativa do Brasil  
Luziânia - Estado de Goiás  
Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Luziânia  
SUAZANA CARVALHO RIBEIRO DE OLIVEIRA

Daniela Soares Batieta, Oficial Responsável do Registro de Imóveis - 1ª Circunscrição de Luziânia, Estado de Goiás, na forma da Lei, etc.

**CERTIDÃO**

CERTIFICA que a presente é reprodução autêntica da transcrição nº 31.318, do Livro 3-AF, fl. 271, e que foi extraída por meio topográfico nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015 de 31/12/1973 e Art. 41 da Lei 8.935 de 19/11/1994 e está conforme o original, cujo teor é o seguinte: **Nº DE ORDEM: 31.318 Nº DA TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: 9.377 L 3-A. DATA: 28 de junho de 1973. CIRCUNSCRIÇÃO: Luziânia DENOMINAÇÃO OU RUA E Nº DO IMÓVEL: "Fazenda SALA VELHA". CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES:** a) Uma gleba de terras desmembrada de maior área, da fazenda Saia Velha, deste município, adquirida por doação de seus pais Júlio Roderbourg e Hilde Roderbourg, como se vê da transcrição nº 9.377 do C.R.I. desta circunscrição e respectivas averbações, registro esse transposto para o L 3-A e 3-7, do mesmo Ofício, gleba esta formada pelo remanescente das terras dos confrontantes no citado imóvel depois de excisões ao longo do loteamento subseqüente denominado "Jardim Unimartins" e da Divisão de Chácara, de igual denominação, a qual contém uma área de duas mil quinhentos e oitenta e três (1.573) hectares, noventa e seis (96) areias e oitenta (80) centímetros conforme levantamento feito pelo Engenheiro Agrônomo Pedro Feres da Silva, cujo memorial fica arquivado com a papelada desta escritura, confinada a dita gleba pelas seguintes divisas: "Cercaça na cabeceira do córrego Careca; daí, segue acompanhando uma cerca de arame com ramos a distâncias de: 6° NW, 120 mts.; 47° 59' NW, 551 mts., até encontrar o alvará do antigo sítio Saia Velha na estrada que vai para a cidade de Luziânia; daí, segue pelo alvará até o marco cravado na divisa do loteamento denominado Jardim Unimartins; daí, segue dividindo pelo referido loteamento com os ramos a distâncias de: 85° 39' NE, 130 mts.; 79° 10' NE, 891 mts.; 33° 50' NE, 1.200 mts.; 16° 50' NE, 1.511 mts.; 38° 27' NE, 802,60 mts., até encontrar uma pequena cachoeira que serve de divisa ao sítio Saia Velha; daí, segue dividindo pelo veio d'água do referido loteamento abaixo até o marco cravado em sua margem direita da divisa das terras do Centro Educacional Nossa Senhora do Rosário; daí, segue com ramos a distâncias de: 7° 20' SW, 506 mts.; 82° 36' SE 80 mts.; 9° 20' NW, 21 mts.; até o marco cravado na divisa das terras de Benedito Ventura do Nascimento; daí, segue rumo de: 82° 16' SE, 758 mts., até o marco; daí, segue deslizando à direita com rumo magnético de 11° 01' SE, 4.340 mts., até a divisa das chácara denominada Unimartins; daí, segue dividindo pelos referidos chácara com ramos a distâncias de: 77° 32' NW, 755 mts.; 35° 20' NW, 75 mts.; 49° 20' NW, 1.000 mts.; 40° 45' NW, 387,00 mts.; 43° 31' NW, 607 mts.; 50° NW, 30 mts.; 37° 36' NW, 376 mts.; 59° 45' NW, 244 mts.; 61° 25' NW, 175 mts.; 69° 38' NW, 192 mts.; 88° NW, 120 mts.; 79° 31' SW, 120 mts.; 85° 40' NW, 106 mts.; 70° 49' NW, 117 metros; 65° 08' NW, 83 metros; 69° 24' NW, 159 metros; 69° 10' NW 251 mts.; 68° 41' NW, 125 mts.; 69° 02' NW 370 mts.; 37° 28' NW 178 mts.; 53° SW, 440 mts., até encontrar o córrego Careca; daí, segue pelo veio d'água do referido córrego acima até o ponto inicial, o imóvel acima descrito, acha-se cadastrado no INCRA sob o nº 22.06.008.015-05 C-21, com o respectivo ITR e contribuições anuais pagos até o ano de 1972. Inclusive se no presente vended, todos os benefícios existentes no imóvel semas decorrer. FURNAL 1.081.5-0006/3. **NOME, DOMICÍLIO, PROFISSÃO, ESTADO E RESIDÊNCIA DO ADQUIRENTE: ALBERTO GAMMALI, do comércio, portador do CIC nº 023.513.908, residente no Rio de Janeiro - RJ a SALOMAO GAMAL, industrial, portador do CIC - 023.513.238, residente em Petropolis - Est. de Rio de Janeiro, ambos brasileiros, casados. **NOME, DOMICÍLIO, ESTADO, PROFISSÃO E RESIDENCIA DO TRANSMITENTE: Júlio Roderbourg, proprietário, portador do CPF nº 016.671.068 e sua mulher Dª Tieleo Sinaia Roderbourg, de preséncia doméstica, brasileira, casada, residente e domiciliada na Capital de São Paulo. **TITULO DE TRANSMISSÃO: Compra e venda. **FORMA DO TITULO, DATA E SERVENTUÁRIO: Escritura pública lavrada nos autos do 1º tabelado deste nome, Joaquim Gilveto, em 28.06.73. **VALOR DO CONTRATO: Duzentos e oitenta mil cruzeiros - Cr\$ 280.000,00, em**********

Página 1

Endereço: Rua Assunção, 132 - Fátima Rio C. de Luziânia - Goiás - Luziânia - GO - CEP 72005-900  
Telefone: (61) 962-0960; (61) 323-9991  
e-mail: aguilas@bittar.com.br

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por ALESSANDRO ALVES CARVALHO, liberado nos autos em 03/02/2025 às 16:01. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001614-66.2002.8.26.0100 e código RXN3XDGs.

Valor: R\$ 589.155,00  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Civil  
Luziânia - 2ª VARA CIVEL  
Usuário: Lizandra Mayara Tavares da Silva - Data: 31/01/2025 16:21:25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRANDIR NASCIMENTO GUEDES DE FARIAS, liberado nos autos em 03/02/2025 às 16:01. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001614-66.2002.8.26.0100 e código RXN3XDGs.

WWW.BITTARCONSULTORIA.COM.BR

SRTVS Qd. 70 I EDIFÍCIO PALÁCIO DA IMPRENSA,  
SALA 207 - ASA SUL / BRASÍLIA - DF.  
CEP: 70.340-905  
(061) 9965.3050 / 8421.3050 / 3242.5150



15. 413

República Federativa do Brasil  
Luziânia - Estado de Goiás  
Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Luziânia

coincida com a transcrição seguinte. **CONDIÇÕES DO CONTRATO:** Com a cláusula "ad corpus", não acionando seu contratante o direito de reposição por indenização de área ou devolução no caso de arrendo. A venda é feita em partes iguais para cada outorgado. **AVERBAÇÕES:** Nº 01 - Pelo proprietário deste imóvel foi pedido que se averbassem como averbado fica o desmembramento que realizou neste imóvel em duas glebas menores, a saber: a) Uma área com 500.000,00 hectares ou 500.000,00 m<sup>2</sup>, com as seguintes divisas: "Começa no marco nº 01, cravado na cabeceira do córrego Caraca, na divisa com o loteamento Jardim Umarizama, daí, segue pela referida divisa no rumo 47° 59' 00" NW, a distância de 552,00 m até o marco nº 01; daí, desfilando à direita, segue no rumo 10° 01' 00" NE, a distância de 135,00 m até o marco nº 03; daí, dobrando à direita e ainda limitado-se com o loteamento Jardim Umarizama, segue 76° 10' 00" NE, a distância de 620,00 m até o marco nº 04, cravado na divisa do loteamento Jardim Umarizama e com terras de área remanescente, daí, dobrando novamente à direita segue no rumo de 11° 48' 00" SE, distância de 1.007,92 m, até o marco nº 05, cravado na divisa com a área remanescente e com as chácaras Umarizama; deste marco dobrando à direita segue no rumo 53° 00' 00" SW 313,00 m, até o marco nº 06, cravado na margem esquerda do córrego Caraca, daí, segue por esta acima cerca de 611,00 m até o marco 01, cravado na cabeceira deste córrego, ponto de partida destes limites. b) Uma área com 15.239.680,00 m<sup>2</sup>, com as seguintes divisas: "Começa no marco cravado na divisa com as Chácaras Umarizama e com a área de 500.000,00 m<sup>2</sup>, daí, segue limitado com a área desmembrada de 500.000,00 m<sup>2</sup>, no rumo 11° 48' 00" NW, 1.007,92 m, até o marco cravado na linha divisória com o Jardim Umarizama, daí, voltando à direita segue, no rumo 76° 10' 00" NE, limitado-se com o Jardim Umarizama 483,25 m até outro marco, daí, desfilando à esquerda segue no rumo 33° 30' 00" NE, 1.200,00 m, 16° 50' NE, 1.511 m, 38° 37' NE, 802,00 m, até encontrar uma pequena cachoeira que serve de divisa, na ribeirão São Velho; daí, segue dividindo pelo veio d'água do referido ribeirão abaixo até o marco cravado em sua margem direita, na divisa das terras do Centro Educacional Nossa Senhora do Rosário; daí, segue com rumo e distância de: 7° 30' SW 506,00 m, 82° 36' SE, 30,00 m, 7° 30' NW, 21,00 m, até o marco cravado na divisa das terras de Benedito Ventura do Nascimento; daí, segue rumo de 82° 36' SE, 798,00 m, até o marco; daí, segue desfilando à direita com rumo magnético de 11° 01' SE, 4.340 m, até a divisa das chácaras denominadas Umarizama; daí, segue dividido pelas referidas chácaras com rumos e distâncias de: 77° 32' NW, 795,00 m, 53° 20' NW, 75,00 m, 49° 20' NW, 1.000 m, 40° 45' NW 387,00 m, 43° 51' NW, 607,00 m, 50° NW, 50,00 m, 57° 36' NW, 376,00 m, 59° 45' NW, 244,00 m, 61° 25' NW, 175 m, 69° 38' NW, 192,00 m, 88° NW, 120,00 m, 79° 31' SW, 120,00 m, 65° 40' NW, 106,00 m, 70° 43' NW, 117,00 m, 65° 08' NW, 83,00 m, 69° 24' NW, 159,00 m, 69° 30' NW, 251,00 m, 68° 41' NW, 125,00 m, 69° 02' NW, 370 m, 57° 28' NW, 178,00 m, 55° 00' SW, 182,00 m, até o ponto de partida destes limites. Tudo de acordo com planta e memorial descritivo, elaborados sob a responsabilidade técnica do Arquiteto Luiz Américo da Silva, CREA 39/TD-DF, Luziânia, 18 de novembro de 1982. O Oficial Substº AMCGPENHA Nº 4 - Vede matrícula nº 56.411 (30 ha) do Lº 2-CB O Of Substº AMCGPENHA Nº 03 - Pelo proprietário foi pedido que se averbassem e como averbado fica o desmembramento realizado na gleba de 15.239.680,00 m<sup>2</sup>, descreita no item b, em duas glebas menores, a saber: a) Com a área de 11.739.680,00 m<sup>2</sup>, com as seguintes divisas e confrontações: "Começa no marco cravado na divisa com o loteamento Jardim Umarizama e com a área de 3.500.000 m<sup>2</sup>; daí, segue limitado com o Jardim Umarizama nos rumos e distâncias de: 33° 50' 00" NE 1.200,00 m, 16° 50' 00" NE, 1.511,00 m, 38° 37' 00" NE, 802,00 m, até encontrar uma pequena cachoeira que serve de divisa no ribeirão São Velho; daí, segue dividindo pelo veio d'água do referido ribeirão abaixo até o marco cravado em sua margem direita, na divisa das terras do Centro Educacional Nossa Senhora do Rosário; daí, segue com rumos e distâncias de: 7° 30' 00" SW 506,00 m, 82° 36' 00" SE, 80,00 m, 6° 30' 00" NW, 21,00 m, até o marco cravado na divisa das terras de Benedito Ventura do Nascimento; daí, segue rumo de 82° 36' 00" SE, 798,00 m, até o marco, daí, segue desfilando à direita com rumo magnético de 11° 01' 00" SE, 4.340,00 m, até a divisa das Chácaras denominadas Umarizama; daí, segue limitado pelas chácaras com rumos e distâncias 77° 32' 00" NW, 795,00 m, 55° 20' 00" NW, 75,00 m, 49° 20' 00" NW, 1.000,00 m, 40° 45' 00" NW, 387,00 m, 43° 51' 00" NW, 107,00 m, 473,20 m, 26,80 m, marco cravado na divisa com a área de 3.500.000 m<sup>2</sup>; daí, voltando à direita segue limitado-se com a área de 3.500.000 m<sup>2</sup>, no rumo de 39° 10' 00" NE a distância de 1.032,65 m, até outro marco, daí, desfilando à esquerda e segue no rumo de 50° 50' 00" NW, limitado-se com a área de 3.500.000 m<sup>2</sup> a distância de 1.150,00 m, até outro marco cravado no meio do campo; desse marco, volta à esquerda e segue no rumo de 75° 50' 00" NW, ainda com a mesma confrontação a distância de 2.100,00 m até o marco 1, ponto de partida destes limites". b) Com a área de 3.500.000 m<sup>2</sup>, com as seguintes divisas e confrontações: "Começa no marco nº 01, cravado na divisa com o loteamento Jardim Umarizama e com uma área de 500.000,00 m<sup>2</sup>, daí, segue no rumo 76° 10' 00" NE, uma distância de 493,25 m, até o marco nº 02 desse marco, segue confrontando com uma área remanescente no rumo 75° 50' 00" SE, a distância de 2.100,00 m, até o marco nº 03, daí, dobrando à direita e ainda confrontando com uma área remanescente segue no rumo 50° 50' 00" SE, 1.160,00 m, até o marco da área remanescente; daí, dobra à direita, e segue limitado-se com esta, no rumo de 39° 10' 00" SW, a distância de 1.032,65 m, cravado na linha divisória com as Chácaras Umarizama; daí, voltando à direita segue com esta limitação no rumo 43° 51' 00" NW, 26,80 m, ao marco nº 06; daí, no rumo de 50° 00' 00" NW, 30,00 m; 57° 36' 00" NW, 376,00 m, 59° 45' 00" NW, 244,00 m, 61° 25' 00" NW, 175,00 m, 69° 38' 00" NW, 192,00 m, 88° 00' 00" NW, 120,00 m, 79° 31' 00" SW, 120,00 m, 65° 40' 00" SW, 106,00 m, 70° 43' 00" NW, 117,00 m, 65° 08' 00" NW, 83,00 m, 69° 24' 00" NW, 159,00 m, 69° 30' 00" NW, 251,00 m, 68° 40' 00" NW, 125,00 m, 69° 02' 00" NW, 370,00 m, 37° 28' 00" NW,

Figura: 2

Rua José Soares Pinheiro, 132 - Fátima RUA E. Je. Nóbrega - Centro - Luziânia - GO - CEP 72006-900  
Fones: (61) 3831-3300, 3831-3910 e 3200-9981  
www.registrodeimoveisgoias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRO ALVES CARVALHO em 06/05/2024 às 09:54, sob o número W.MJ.234.111.8612. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001614-66.2002.8.26.0100 e código RXN3X3DGs.

Valor: R\$ 589.155,00  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
Luziânia - 2ª VARA CIVEL  
Usuário: Lizandra Mayara Tavares da Silva - Data: 31/01/2025 16:21:25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRANDIR NASCIMENTO GUEDES DE FARIAS, liberado nos autos em 03/02/2025 às 16:01. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001614-66.2002.8.26.0100 e código RXN3X3DGs.

WWW.BITTARCONSULTORIA.COM.BR

SRTVS Qd. 70 I EDIFÍCIO PALÁCIO DA IMPRENSA,  
SALA 207 - ASA SUL / BRASÍLIA - DF.  
CEP: 70.340-905  
(061) 9965.3050 / 8421.3050 / 3242.5150



fls. 414

178,00 m, daí, dobra a esquerda, ainda limitado-se com as chácaras Uruarária, no rumo de 53° 00' 00" 5W 182,00 m até o marco cravado na divisa com a área de 500.000 m<sup>2</sup> pertencente a Construtora e Incorporadora Offrya Ltda., daí, voltando a direita, segue no rumo de 17° 48' 00" NW, a distância de 1.007,92 m, até o marco nº 01, ponto de partida destes limites. Tudo de acordo com plantas e memorial descritivo elaborados sob a responsabilidade técnica de agrônomo Luiz Américo da Silva - CREA 89/TD-DF, Luziânia, 14 de outubro de 1983. O Oficial Subst. AMCGPENHA, Nº 04 - Vide matrícula nº 61.737 (3.500.000 m<sup>2</sup>) do L.º 2-GV. O Of. Subst. AMCGPENHA, Nº 05 - Vide matrícula nº 62.097 (11.239.680,00 m<sup>2</sup>) do L.º 2-GY. O Of. Subst. AMCGPENHA, Nº 06 - Vide matrícula nº 62.099 (500.000,00 m<sup>2</sup>) do L.º 2-GY. O Of. Subst. AMCGPENHA, Certifico que, nos termos do § 4º do artigo 15 da Lei 19.191/2015 alterada pela Lei 20.955/2020, ambas 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 deste artigo, com base de cálculo na Tabela XIII da Lei nº 14.376, de 27 de dezembro de 2002, do Estado de Goiás, incluídas as hipóteses de documento lavrado em outra unidade da Federação".

Emolumentos: R\$ 51,63. Taxa Judiciária: R\$ 16,29. Fundesp/PJ (10%): R\$ 5,17. Funesp/GO (3%): R\$ 1,55. Funecamp (3%): R\$ 1,55. Fazenda (2%): R\$ 1,03. Furzropce (2%): R\$ 1,03. Fundepec (1,25%): R\$ 0,63. ISS (3%): R\$ 1,55. TOTAL: R\$ 82,47.

188/90-0388

O referido é verdade e dou fe.  
Luziânia, 07 de junho de 2023.

ASSINADO DIGITALMENTE POR:  
Renate Moraes Mateos - Oficial Substituta

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS  
Selo de Fiscalização Eletrônica  
00872306013071126870025  
Consulte este selo em <https://seef.tjgo.jus.br/bvuacas>

ESTA CERTIDÃO TEM VALIDADE DE 30 (TRINTA) DIAS E NÃO É REVALIDÁVEL.  
(Decreto 93.240 de 09/09/86)

Página: 3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRO ALVES CARVALHO e publicado digitalmente em 06/05/2024 às 09:54:38. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjgo.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001614-66.2002.8.26.0100 e código RXN3X3DGs.

Valor: R\$ 589.155,00  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
Luziânia - 2ª VARA CIVEL  
Usuário: Lizandra Mayara Tavares da Silva - Data: 31/01/2025 16:21:25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRANDIR NASCIMENTO GUEDES DE FARIAS, liberado nos autos em 03/02/2025 às 16:01. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjgo.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001614-66.2002.8.26.0100 e código RXN3X3DGs.

WWW.BITTARCONSULTORIA.COM.BR

SRTVS Qd. 70 I EDIFÍCIO PALÁCIO DA IMPRENSA,  
SALA 207 - ASA SUL / BRASÍLIA - DF.  
CEP: 70.340-905  
(061) 9965.3050 / 8421.3050 / 3242.5150



ART – 0720140042216- Rural -Gleba. 30/10/2015.

Verificação da Autenticidade de Anotação de Responsabilidade Técnica (A.R.T.)

Data da verificação: 02/05/2024 - 17:40

Informamos que a A.R.T. 0720140042216 está devidamente registrada, conforme extrato abaixo.  
ART baixada em 30/10/2015.



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

**CREA-DF**

**ART Obra ou serviço**  
0720140042216

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Distrito Federal

1. Responsável Técnico		
<b>ANTONIO DE PADUA MENDONCA FRAGASSI</b>		
Título profissional: Engenheiro Agrimensor		RNP: 0703397516 Registro: 10446/D-DF
Empresa contratada: 10968 - GTOPE ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA-ME		
2. Dados do Contrato		
Contratante: GEO LOGICA - CONSULTORIA AMBIENTAL LTDA.		
Contrato:	Celebrado em: 0	
Vinculada a ART:	Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado	
Ação Institucional: Nenhuma/Não Aplicável		
3. Dados da Obra/Serviço		
Data de Início: 04/08/2014	Previsão término: 07/08/2014	Código/Obra pública:
Finalidade: Rural		
Proprietário: São Miguel Arcanjo Assessoria Emp. e Participações S/C Ltda.		
4. Atividade Técnica		
Realização	Quantidade	Unidade
Execução Georreferenciamento ao Sistema Geodésico Brasileiro (PL-2087/04)	966,8421	hectare
5. Observações		
Georreferenciamento de Imóvel Rural - Matrícula 70.001 do 1º CRI/GO - Luziânia		
7. Entidade de Classe		
SENGE-DF		

Registrada em: 07/08/2014 Valor Pago: R\$ 63,64 Nosso Número/Baixa Pago: 0114034965

WWW.BITTARCONSULTORIA.COM.BR

SRTVS Qd. 70 I EDIFÍCIO PALÁCIO DA IMPRENSA,  
SALA 207 - ASA SUL / BRASÍLIA – DF.  
CEP: 70.340-905  
(061) 9965.3050 / 8421.3050 / 3242.5150

Valor: R\$ 589.155,00  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Civil  
LUZIANIA - 2ª VARA CIVEL  
Usuário: Lizandra Mayara Tavares da Silva - Data: 31/01/2025 16:21:25

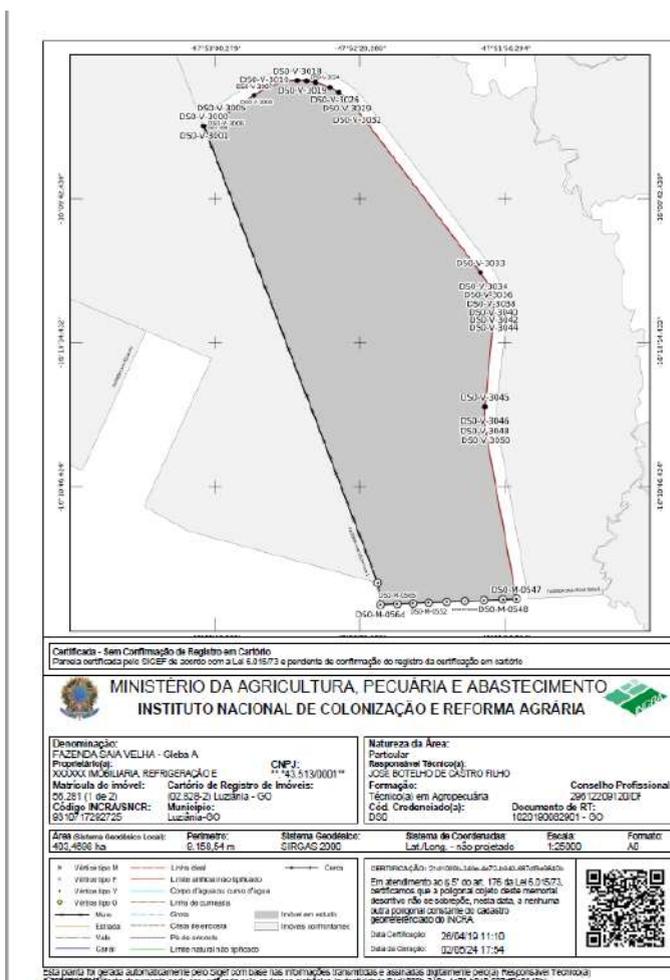
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRANDIR NASCIMENTO GUEDES DE FARIAS, liberado nos autos em 03/02/2025 às 16:01:16. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001614-66.2002.8.26.0100 e código RXNX3XDGs.







### Croqui Gleba A – Fazenda Saia Velha



WWW.BITTARCONSULTORIA.COM.BR

SRTVS Qd. 70 I EDIFÍCIO PALÁCIO DA IMPRENSA,  
SALA 207 - ASA SUL / BRASÍLIA – DF.  
CEP: 70.340-905  
(061) 9965.3050 / 8421.3050 / 3242.5150

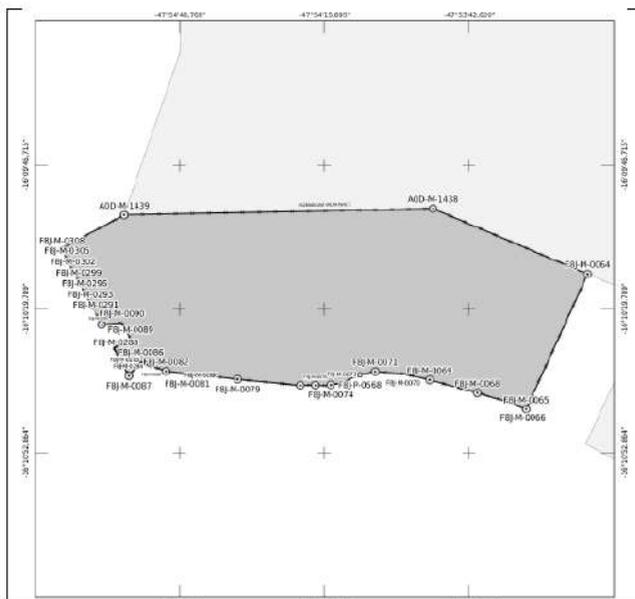
Valor: R\$ 589.155,00  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Civil  
Luziânia - 2ª VARA CIVIL  
Usuário: Lizandra Mayara Tavares da Silva - Data: 31/01/2025 16:21:25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRANDIR NASCIMENTO GUEDES DE FARIAS, liberado nos autos em 03/02/2025 às 16:01. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001614-66.2002.8.26.0100 e código RXN3XDGs.





### Croqui Gleba Av 04 – Fazenda Saia Velha



**Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento**  
**Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária**

**Denominação:** FAZENDA SAIA VELHA  
**Proprietário:** OOOOEMPREDIMENTOS EIRELI000000  
**CNPJ:** 150.338/000111  
**Matricula do Imóvel:** Cartório de Registro de Imóveis: 02.828-D Luziânia - GO  
**Código INCRA/SINCR:** Município: Luziânia-GO

**Natureza da Área:** Particular  
**Responsável Técnico:** ANDRÉ BANDEIRA CARVALHO  
**Formação:** Engenharia Agrônoma(a)  
**COD. Credenciado(a):** RJJ  
**Documento de RT:** 1620.17069715-1 - GO

**Área (Sistema Geodésico Local):** 363.1803 ha  
**Perímetro:** 8.830,27 m  
**Sistema Geodésico:** SIRGAS 2000  
**Sistema de Coordenadas:** Lat/Long - não projetado  
**Escala:** 1:23527  
**Formato:** A3

**CERTIFICAÇÃO:** a121088-e25-8eb4f1-7175c6e05  
Em atendimento ao § 2º de art. 176 da Lei 5.015/73, certificamos que o polígono objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra polígono constante no cadastro georreferenciado do INCRA.

**Data de Certificação:** 04/04/2024 11:41  
**Data de Emissão:** 02/05/2024 15:22

Esta planta foi gerada automaticamente pelo Sijef com base nas informações transmitidas e assinada digitalmente pelo(s) Responsável(ais) Técnico(s).  
Responsores: Este documento possui as seguintes características: eletrônico, autenticado, assinado e registrado em sistema de arquivamento eletrônico.

WWW.BITTARCONSULTORIA.COM.BR

SRTVS Qd. 70 | EDIFÍCIO PALÁCIO DA IMPRENSA,  
SALA 207 - ASA SUL / BRASÍLIA – DF.  
CEP: 70.340-905  
(061) 9965.3050 / 8421.3050 / 3242.5150

Valor: R\$ 589.155,00  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Civil  
Luziânia - 2ª VARA CIVIL  
Usuário: Lizandra Mayara Tavares da Silva - Data: 31/01/2025 16:21:25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRANDIR NASCIMENTO GUEDES DE FARIAS, liberado nos autos em 03/02/2025 às 16:01. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001614-66.2002.8.26.0100 e código RXNX3XDGs.



24



Fotos e Localização do imóvel / Mapas / GPS / Coordenadas.



**Localização da fazenda limítrofe ao Jardim Umuarama**

-16.152847°

-47.913094°

**Localização da fazenda do outro lado da pista**

-16.153512°

-47.913205°

**Localização da Gleba A**

-16.174956°

-47.867060°

**Localização da Gleba B**

-16.178015°

-47.864712°

WWW.BITTARCONSULTORIA.COM.BR

SRTVS Qd. 70 | EDIFÍCIO PALÁCIO DA IMPRENSA,  
SALA 207 - ASA SUL / BRASÍLIA - DF.  
CEP: 70.340-905  
(061) 9965.3050 / 8421.3050 / 3242.5150

Valor: R\$ 589.155,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
LUZIANIA - 2ª VARA CÍVEL  
Usuário: Lizandra Mayara Tavares da Silva - Data: 31/01/2025 16:21:25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRANDIR NASCIMENTO GUEDES DE FARIAS, liberado nos autos em 03/02/2025 às 16:01.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001614-66.2002.8.26.0100 e código RXNX3XDGs.

25



<https://maps.app.goo.gl/2rzzrMtNvznBzLGqD9>



<https://maps.app.goo.gl/2rzzrMtNvznBzLGqD9>

WWW.BITTARCONSULTORIA.COM.BR

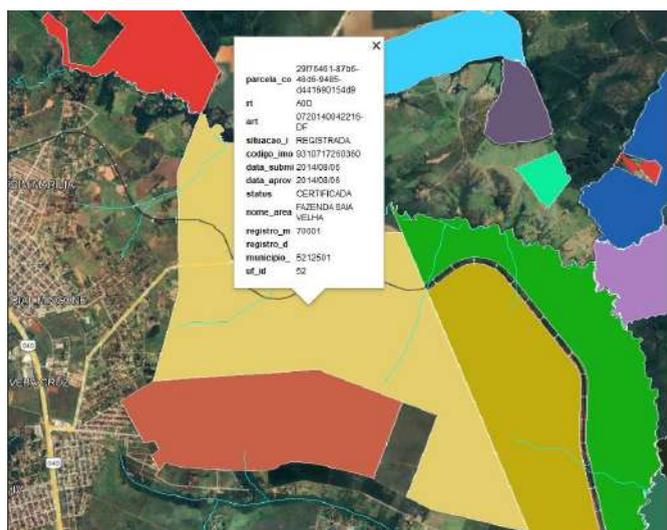
SRTVS Qd. 70 I EDIFÍCIO PALÁCIO DA IMPRENSA,  
SALA 207 - ASA SUL / BRASÍLIA – DF.  
CEP: 70.340-905  
(061) 9965.3050 / 8421.3050 / 3242.5150

Valor: R\$ 589.155,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
LUZIANIA - 2ª VARA CÍVEL  
Usuário: Lizandra Mayara Tavares da Silva - Data: 31/01/2025 16:21:25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRANDIR NASCIMENTO GUEDES DE FARIAS, liberado nos autos em 03/02/2025 às 16:01 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001614-66.2002.8.26.0100 e código RXN3XDGs.



26



WWW.BITTARCONSULTORIA.COM.BR

SRTVS Qd. 70 | EDIFÍCIO PALÁCIO DA IMPRENSA,  
SALA 207 - ASA SUL / BRASÍLIA – DF.  
CEP: 70.340-905  
(061) 9965.3050 / 8421.3050 / 3242.5150

Valor: R\$ 589.155,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
LUZIANIA - 2ª VARA CÍVEL  
Usuário: Lizandra Mayara Tavares da Silva - Data: 31/01/2025 16:21:25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRANDIR NASCIMENTO GUEDES DE FARIAS, liberado nos autos em 03/02/2025 às 16:01. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001614-66.2002.8.26.0100 e código RXNX3XDGs.

27



WWW.BITTARCONSULTORIA.COM.BR

SRTVS Qd. 70 | EDIFÍCIO PALÁCIO DA IMPRENSA,  
SALA 207 - ASA SUL / BRASÍLIA – DF.  
CEP: 70.340-905  
(061) 9965.3050 / 8421.3050 / 3242.5150

Valor: R\$ 589.155,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
LUZIANIA - 2ª VARA CÍVEL  
Usuário: Lizandra Mayara Tavares da Silva - Data: 31/01/2025 16:21:25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRANDIR NASCIMENTO GUEDES DE FARIAS, liberado nos autos em 03/02/2025 às 16:01 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001614-66.2002.8.26.0100 e código RXN3XDGs.



28



## Norma técnica NBR 14.653-3.

NORMA BRASILEIRA

ABNT NBR 14653-3:2004

### Avaliação de bens Parte 3: Imóveis rurais

#### 1 Objetivo

1.1 Esta parte da ABNT NBR 14653-3 detalha as diretrizes e padrões específicos de procedimentos para a avaliação de imóveis rurais, especialmente quanto a:

- instalação de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;
- classificação da sua natureza;
- descrição das atividades básicas;
- definição da metodologia básica;
- identificação do valor de mercado ou outra referência de valor;
- especificação das avaliações;
- requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação.

1.2 Esta parte da ABNT NBR 14653 é exigível em todas as manifestações técnicas escritas, vinculadas às atividades de Engenharia de Avaliações de imóveis rurais.

1.3 Esta parte da ABNT NBR 14653 não tem a intenção de esgotar a matéria e, sempre que for julgado conveniente, deverá ser complementada ou atualizada para atender aos seus objetivos.

#### 2 Referências normativas

As normas relacionadas a seguir contêm disposições que, ao serem citadas neste texto, constituem prescrições para esta parte da ABNT NBR 14653. As edições indicadas estavam em vigor no momento desta publicação. Como toda norma está sujeita a revisão, recomenda-se àquelas que realizam acordos com base nesta que verifiquem a conveniência de se usarem as edições mais recentes das normas citadas a seguir. A ABNT possui a informação das normas em vigor em um dado momento.

ABNT NBR 14653-1:2001 - Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais

ABNT NBR 14653-4:2002 - Avaliação de bens - Parte 4: Empreendimentos

Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra - III aproximação (Ministério da Agricultura/Sociedade Brasileira para Ciência do Solo, ETA - Escritório Técnico de Agricultura Brasil/Estados Unidos)

Resolução do CONMETRO nº 12, de 12.10.1966 - Quadro Geral de Unidades de Medida

© ABNT 2004 - Todos os direitos reservados

1

WWW.BITTARCONSULTORIA.COM.BR

SRTVS Qd. 70 | EDIFÍCIO PALÁCIO DA IMPRENSA,  
SALA 207 - ASA SUL / BRASÍLIA - DF.  
CEP: 70.340-905  
(061) 9965.3050 / 8421.3050 / 3242.5150

Valor: R\$ 589.155,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
LUZIANIA - 2ª VARA CÍVEL  
Usuário: Lizandra Mayara Tavares da Silva - Data: 31/01/2025 16:21:25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRANDIR NASCIMENTO GUEDES DE FARIAS, liberado nos autos em 03/02/2025 às 16:01. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001614-66.2002.8.26.0100 e código RXNX3XDGs.





Anotação técnica nº 070236- COFECI/CRECI



Anexo V

**COFECI**  
8ª Região - Distrito Federal  
**DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Nome do Corretor de Imóveis: , CPF nº 69058687104, RG nº 1 631 746 SSP/DF, CRECI nº 9506, Endereço: Setor Srtvs Bloco I Lote 14 Edifício Palácio da Imprensa Sala 207 207 Asa Sul, Brasília-DF. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Rural tipo: Gleba

Por solicitação de:

Nome do Cliente: FABIO KHOURI

BRASILIA-DF , 3 de Maio de 2024

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 070236



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 070236, 3 de Maio de 2024

WWW.BITTARCONSULTORIA.COM.BR

SRTVS Qd. 70 I EDIFÍCIO PALÁCIO DA IMPRENSA,  
SALA 207 - ASA SUL / BRASÍLIA – DF.  
CEP: 70.340-905  
(06 1) 9965.3050 / 842 1.3050 / 3242.5150

Valor: R\$ 589.155,00  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível  
LUZIANIA - 2ª VARA CIVEL  
Usuário: Lizandra Mayara Tavares da Silva - Data: 31/01/2025 16:21:25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRANDIR NASCIMENTO GUEDES DE FARIAS, liberado nos autos em 03/02/2025 às 16:01 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001614-66.2002.8.26.0100 e código RXN3XDGs.

