



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ
COMARCA DE CORRENTE - PIAUÍ
CENTRAL DE MANDADOS

Fórum Des. José Messias Cavalcante
Avenida Manoel Lourenço Cavalcante, S/N, Nova Corrente. Corrente – Piauí.

Autos do processo n. 0800338-13.2022.8.18.0027

AUTO DE PENHORA, AVALIAÇÃO E DEPÓSITO

Aos 22 (vinte e dois) dias do mês de julho do ano de 2022, eu, Oficial de Justiça e Avaliador, abaixo-assinado, junto com o Oficial de Justiça e Avaliador **Ítalo Alberto Nunes da Silva**, em cumprimento à respeitável Carta Precatória N° 4976859, oriunda da 1ª Vara Cível da Comarca de Dianópolis – TO, a qual depreca a ordem de Penhora e demais atos executivos ao Juízo desta Comarca de Corrente; e ao despacho-mandado (ID 25685928) expedido nos autos acima mencionados, na Execução de Título Extrajudicial promovida por **MANOEL DE SOUZA CHAVES**, em face de **SILVANO LEAL NETO, RG 1.293.212-49 SSP-BA e CPF: 190.932.415-91**, procedi a **PENHORA** do bem indicado na mencionada Carta, abaixo descrito:

1. FAZENDA CHAPADA DA LIMPEZA, localizada no município de Sebastião Barros – PI, UMA área de terras nas terras devolutas, na Data Riacho dos Bois, no lugar denominado Chapada da Limpeza, Caatingão das Cabeceiras do Angelim, Martins, Cabeceiro, Repartição e Pintado no município de Sebastião Barros-PI, ...(demais descrições na Certidão que veio em anexo a Carta Precatória): Ficha 01, do livro de Registro Geral nº 2, matrícula sob nº 6834, fl. 187 do Livro 02-U, do Registro Geral de Imóveis desta comarca de Corrente-PI, datado de 25 de agosto de 1997 (TRANSPORTADO PARA O SISTEMA DE FICHAS EM 09/11/2018)

Em seguida, ainda na manhã do dia 22/07/2022, realizei a visita *in loco* à região indicada, e após consulta a moradores da região sobre o valor do hectare, bem como a documentos, os quais vão em anexo, procedi a Avaliação do imóvel da seguinte maneira:



Página 1 de 4





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ
COMARCA DE CORRENTE - PIAUÍ
CENTRAL DE MANDADOS

Fórum Des. José Messias Cavalcante
Avenida Manoel Lourenço Cavalcante, S/N, Nova Corrente. Corrente – Piauí.

Conforme se observa da imagem de satélite, aproximadamente 15% a 20% da propriedade fica situada no plano mais alto, o que resta comprovado pelo desmatamento da região (ponto mais baixo da área contornada de vermelho seguindo em linha reta até a marcação 01).

A maior parte do imóvel está situado na região abaixo da chapada. Tal diferenciação se mostra importante, visto que as terras mais altas são mais valorizadas, acrescentando-se a isso o fato de já estarem desmatadas, em sua maior parte, e prontas para uso comercial, o que as valorizam ainda mais. O valor do hectare na região, após a consulta aos moradores e a alguns agropecuaristas da região, os Srs. Marco Balbinote e Moises Balbinote (da Fazenda Soledade) e o Sr. Luís Antônio Ribeiro (administrador da Fazenda Colinas), está no intervalo entre R\$ 7.000,00 e R\$ 10.000,00; aproximando-se do maior valor quanto mais tiver preparada a terra para a atividade agropecuária, e o inverso quanto mais intacta estiver a terra. Já o valor do hectare na região situada na parte abaixo da chapada varia no intervalo de R\$ 1.000,00 a R\$ 5.000,00 mil reais, aplicando-se o mesmo raciocínio anterior, haja vista quanto mais investimento com máquinas (estrada, barragens, desmatamento etc.), mais valor agregado ganha o hectare.

Foi possível observar pela imagem de satélite que aproximadamente 80% da área é composta de terras baixas, frise-se, por satélite, visto que trata-se de uma grande extensão de terras, que na sua maior parte é composta de mata virgem, ainda sem acesso, por não haver estradas ou qualquer tipo de estrutura viária.

Diante das conclusões acima, resta calcular o valor da terra aproximando-se o valor de acordo com as proporções acima identificadas, ou seja, 20% para terras altas e 80% para terras baixas.

Quanto ao valor do hectare, após pesquisa de preços com vários moradores, chega-se a conclusão de que o valor médio de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) é o que melhor representa o valor na região, haja vista as variações que podem ocorrer devido as benfeitorias em cada local, inclusive, um dos proprietários da Fazenda Soledade, o senhor Marcos, informou que recentemente comprou 300 hectares a R\$ 2.000,00 (dois mil reais) o hectare, na região das terras baixas, especificamente na localidade conhecida como Pintado.

Quanto ao valor do hectare para a proporção que fica no topo da serra, o de R\$ 9.000,00 (nove mil reais) é o que melhor representa a média de preço, visto que naquela região há muito valor agregado nas terras lá situadas, posto que em sua maior parte são terras já aptas para o cultivo de *commodities* e/ou criação de gado.

Junta-se ao presente auto, em forma de anexo, ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA da Fazenda Colinas, com 1.268 ha, a qual foi vendida por R\$ 12.000.000,00 (doze





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ
COMARCA DE CORRENTE - PIAUÍ
CENTRAL DE MANDADOS

Fórum Des. José Messias Cavalcante
Avenida Manoel Lourenço Cavalcante, S/N, Nova Corrente. Corrente – Piauí.

milhões) no ano de 2018, o que demonstra o hectare avaliado em aproximadamente R\$ 9.400,00 (nove mil e quatrocentos reais).

A partir dessas considerações, o valor que se chega ao imóvel avaliando é o representado na tabela a seguir:

Área total	4800 hectares	Valor do Hectare	total
20% do total (terras mais valorizadas, situadas na parte plana da chapada)	960 hectares	R\$ 9.000,00 (nove mil reais)	R\$ 8.640.000,00 (oito milhões e seiscentos e quarenta mil reais)
80% do total (terras menos valorizadas)	3840 hectares	R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais)	R\$ 9.600.000,00 (nove milhões e seiscentos mil reais)
Valor Total (20% + 80%)			R\$ 18.240.000,00 (dezoito milhões e duzentos e quarenta mil reais)

Isto posto, **AVALIO** o imóvel em **R\$ 18.240.000,00 (dezoito milhões e duzentos e quarenta mil reais)**.

Ato contínuo, **DEIXEI DE DEPOSITAR** o bem penhorado nas mãos de qualquer pessoa, haja vista que não há indicação de depositário, bem como não encontrei no local sequer informação de quem seria o **executado SILVANO LEAL NETO**.

Por fim, também **NÃO INTIMEI** o executado **SILVANO LEAL NETO**, pelos mesmos motivos do parágrafo anterior.

Algumas observações necessárias da Avaliação:

1. A avaliação do imóvel teve como fundamento o método comparativo direto de dados de mercado, por meio de pesquisa com moradores de Sebastião Barros e agropecuaristas da região da chapada, bem como o documento da Fazenda Colinas, uma vez que não há o costume de anúncios de venda de terras na região por corretores ou proprietários, muito menos em sítios eletrônicos de venda de imóveis.

2. Não foi considerado na avaliação os valores de benfeitorias que podem ser separadas do imóvel e que foram construídas (casas, currais, galpões, poços etc.) por pessoas que apresentaram justo título como possuidoras daquelas terras, fato esse anteriormente já informado pelo Oficial de Justiça Ítalo Alberto Nunes da Silva na diligência realizada em julho de 2021. As documentações juntadas são apenas uma amostra, não sendo possível percorrer toda a extensão do imóvel em busca dos documentos de todos ocupantes.





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ
COMARCA DE CORRENTE - PIAUÍ
CENTRAL DE MANDADOS**

Fórum Des. José Messias Cavalcante

Avenida Manoel Lourenço Cavalcante, S/N, Nova Corrente. Corrente – Piauí.

3. As proporções de terras, para efeito de cálculo da área maior e menor, foi obtida de forma aproximada, tendo como base o desenho da imagem de satélite, bem como a vistoria feita no local, e nesse aspecto através de constatação a olho nu. Saliento que não foi possível percorrer toda a extensão da área, haja vista que a maior parte é de mata virgem.

4. Junta-se a este auto, as cópias digitalizadas dos imóveis de Marcos Balbinote e da Fazenda Colinas, terras que tem parte de suas áreas que colidem com as da área penhorada e avaliada.

5. Para efeito de localização da área a ser penhorada, este Oficial tomou como referência o mapa confeccionado pelos peritos, os senhores ROMUALDO LUSTOSA E SILVA, Topógrafo, CPF: 095.909.944-15 e CLEUBER SEBASTIÃO DA SILVA GUIMARÃES, Auxiliar Técnico, CPF: 957.950.733-34, os quais confeccionaram a imagem de satélite acima, com suas respectivas marcações, na ocasião em que acompanhavam o Oficial de Justiça e Avaliador Ítalo Alberto Nunes da Silva, em diligência realizada em julho de 2021.

E para constar, lavrei o presente auto que após lido vai devidamente assinado.

Corrente-PI, 25 de julho de 2022.

José Rafael Oliveira Batista

Oficial de Justiça e Avaliador
Mat. 30366

Ítalo Alberto Nunes da Silva

Oficial de Justiça e Avaliador
Mat. 30256

