

1828
D

Doc. 04

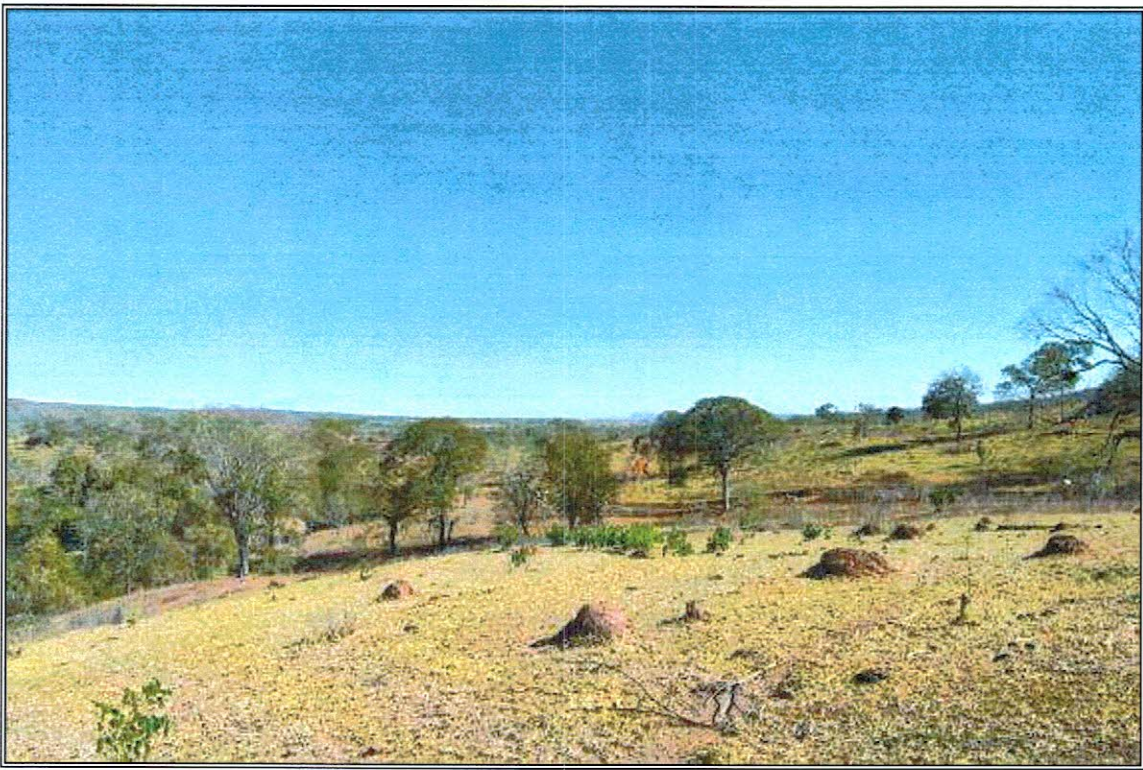
1828
8

SETAPE

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO	Nº 48.678 / 69.745 SETEMBRO DE 2.015
-----------------------------------	---

SOLICITANTE	PÁTRIA INVESTIMENTOS				
PROPRIETÁRIO	JORGE JONAS ZABROCKIS				
LOGRADOURO	Estrada Vicinal, s/nº				
BAIRRO	Raizama	CIDADE:	Niquelândia	UF:	GO

TIPO:	Fazenda	USO:	Pecuária
ÁREA DO TERRENO:	9.672,00 ha	ÁREA CONSTRUÍDA:	-----



FINALIDADE:	Garantia
DATA BASE:	Setembro 2.015

OBS: NÃO RECOMENDAMOS ESTE IMÓVEL PARA UMA OPERAÇÃO DE DAÇÃO E OU GARANTIA BANCARIA CONFORME RELATADO NO ITEM B DESTA LAUDO.

1830
8

SETAPE

ÍNDICE

A. INTRODUÇÃO	3
A.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	3
A.1.1. LOCALIZAÇÃO	3
A.2. ZONEAMENTO	5
A.3. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO	5
A.3.1. RODOVIA GO-230	5
A.3.1. ESTRADA MUNICIPAL	5
A.4. MEIOS NORMAIS DE ACESSO.....	5
A.4.1. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	6
A.5. DOCUMENTAÇÃO.....	6
A.6. DESCRIÇÃO DE PARTE DAS CONSTRUÇÕES EXISTENTES.....	7
A.6.1. IGREJA	7
A.6.2. CASAS SEDE.....	8
A.6.3. POSTO DE SAÚDE	9
A.7. DESCRIÇÃO GERAL DAS TERRAS.....	10
A.7.1. SOLOS.....	10
A.7.2. TOPOGRAFIA.....	11
A.7.3. HIDROGRAFIA.....	11
A.7.4. CAMINHOS INTERNOS.....	11
A.7.5. OCUPAÇÃO.....	11
A.7.5.1. ANÁLISE DE PASSIVO AMBIENTAL.....	11
A.7.5.1.1. DOCUMENTAÇÃO.....	11
B. INCONSISTÊNCIA DURANTE VISTORIA.....	14
C. VALORES	16
D. ANEXOS	17
E. DOCUMENTAÇÃO.....	23

A. INTRODUÇÃO

A **SETAPE – Serviços Técnicos de Avaliações do Patrimônio e Engenharia Ltda.**, inscrita no CNPJ-MF sob o nº 44.157.543/0001-92, com sede na Rua Paes Leme, 524, 12º andar, cj. 121, São Paulo, SP, contratada pela **PÁTRIA INVESTIMENTOS** procedeu à avaliação de imóvel localizado no Estrada Vicinal, s/nº, Bairro Raizama, Município de Niquelândia, Estado de Goiás, para a finalidade de Garantia, com data base Setembro de 2.015.

O resultado da avaliação, bem como critérios técnicos, método adotado, nível de precisão e fundamentação, definições técnicas, procedimentos para a determinação de valores estão detalhadas neste laudo, onde estão detalhados os objetos da avaliação e memoriais de cálculo.

A.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a inspeção efetuada no local, elementos fornecidos pelo solicitante e dados obtidos em várias fontes cadastrais, as características principais do objeto da avaliação são as seguintes:

A.1.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto do presente laudo, se constitui de uma glebas de terras denominada Fazenda Raizama Gleba 06 do Quinhão 04, situada na Estrada Vicinal, s/nº, Bairro Raizama, Município de Niquelândia, Estado de Goiás.

Roteiro: Partindo do centro de Padre Bernardo ($15^{\circ}10'5.67''S$ $48^{\circ}17'4.28''O$), pela Rodovia GO-230, sentido a Mimoso de Goiás, percorrendo 7,44 km até o entroncamento com estrada municipal sem denominação à esquerda ($15^{\circ} 6'30.04''S$ $48^{\circ}15'22.18''O$). Então vira-se à esquerda acessando a estrada municipal, percorrendo 8,21 km até o entroncamento com estrada vicinal à esquerda ($15^{\circ} 2'42.53''S$ $48^{\circ}15'47.42''O$). Neste, acessando a estrada vicinal, percorrendo 28,0 km até o imóvel ($15^{\circ} 5'53.33''S$ $48^{\circ}28'38.78''O$) de ambos os lados da estrada.

A gleba está situada aproximadamente 43,65 km de Padre Bernardo.

Para localização do imóvel avaliando tomamos como base a descrição da matrícula fornecida, bem como informações de corretores de imóveis que dizem conhecer o imóvel denominado "Fazenda Raizama".



A.2. ZONEAMENTO

O imóvel se localiza em zona Rural do Município de Niquelândia/GO.

A.3. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

A.3.1. RODOVIA GO-230

Mão de Direção:	Única	Calçadas:	Não
Largura:	Aproximadamente 15 m	Guias:	Não
Quantidade de Pistas:	Uma	Sarjetas:	Não
Traçado:	Curvilíneo	Pavimentação:	Asfáltica

A.3.1. ESTRADA MUNICIPAL

Mão de Direção:	Dupla	Calçadas:	Não
Largura:	Aproximadamente 12 m	Guias:	Não
Quantidade de Pistas:	Uma	Sarjetas:	Não
Traçado:	Curvilíneo	Pavimentação:	Cascalhada

A.4. MEIOS NORMAIS DE ACESSO

O acesso ao imóvel só é possível por veículos particulares.

A.4.1. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso Predominante:	Rural
Densidade de Ocupação:	Média
Padrão Econômico:	Médio/Alto
Distribuição da Ocupação:	Horizontal
Área Sujeita a Enchentes:	Não
Melhoramentos Públicos:	Energia elétrica
Transportes Coletivos:	Não consta
Intensidade de Tráfego:	Baixa
Nível de Escoamento:	Regular
Principais Pólos de Influência:	Centro do Município de Padre Bernardo, Brasília e Goiânia
Principais Vias de Acesso:	Rodovia GO-080 e GO-230

A.5. .DOCUMENTAÇÃO

A gleba de terras, possui formato irregular, com topografia ondulada a montanhosa, tendo 9.672,00 ha de área total, cuja descrição dos limites e confrontações está descrita na escritura de compra e venda fornecida pelo solicitante com data de 29/04/2014, a qual a área passou a pertencer ao Sr. Jorge Jonas Zabrockis.

Na referida escritura existem averbações de Reserva Legal.

A.6. DESCRIÇÃO DE PARTE DAS CONSTRUÇÕES EXISTENTES

A.6.1. IGREJA

Consta de um galpão em concreto armado, tendo a fachada em alvenaria, cobertura em telha fibrocimento, sobre estrutura de madeira.

Dependências internas:

Salão de orações.

Acabamentos Internos

Piso: Cerâmico

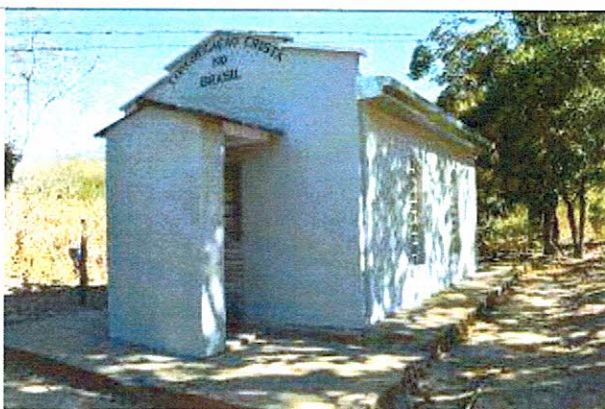
Parede: Argamassa pintada a Látex

Forro: PVC.

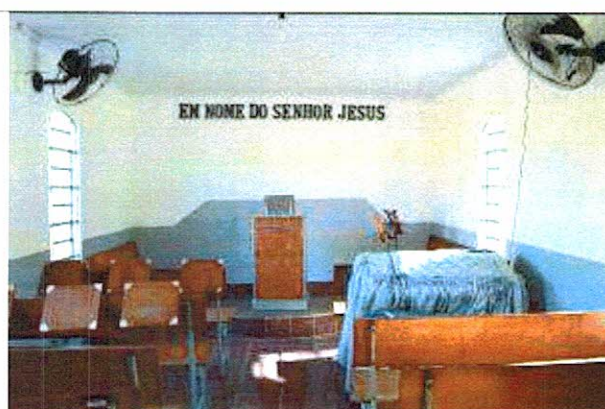
Esquadria: Ferro.

Portas: Madeira.

Padrão Construtivo	:	Econômico
Idade	:	05 anos
Pé Direito	:	3,50 m
Estado de Conservação	:	entre novo e regular
Área Construída	:	28,00 m ²



Vista externa



Vista interna

A.6.2. CASAS SEDE

Consta de uma residência, com estrutura em alvenaria, tendo telha cerâmica e fibrocimento, sobre estrutura de madeira.

Dependências internas:

Sala, um banheiro, cozinha e três quartos.

Acabamentos Internos

Piso: cimentado.

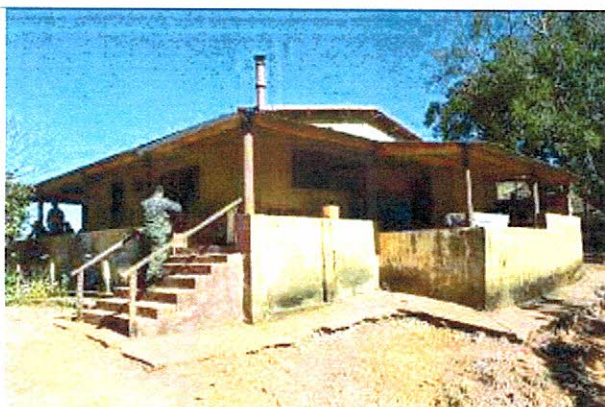
Parede: Argamassa pintada

Forro: Ausente.

Esquadria: Ferro.

Portas: Madeira.

Padrão Construtivo	:	Proletário
Idade	:	20 anos
Pé Direito	:	2,80 m
Estado de Conservação	:	Entre regular e reparos simples
Área Construída	:	120,00 m ²



Vista externa



Vista interna

A.6.3. POSTO DE SAÚDE

Consta de galpão em concreto armado e fechamento em alvenaria, com um pavimento, cobertura em telha metálicas, sobre estrutura metálica.

Dependências internas:

Vão livre para carregamento de caminhões e salas de depósito.

Acabamentos Internos

Piso: cimentado e cerâmico.

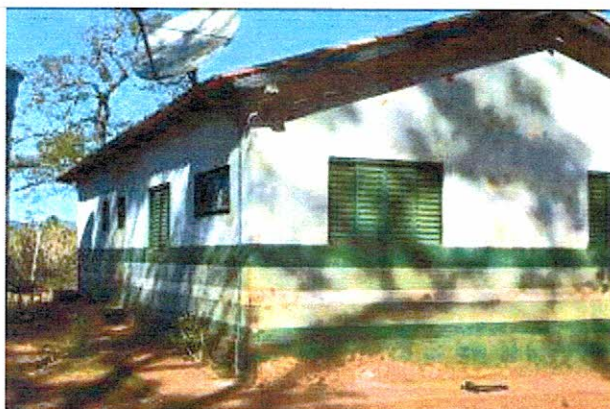
Parede: Argamassa com pintura

Forro: PVC.

Esquadria: Ferro.

Portas: Ferro.

Padrão Construtivo	:	Econômico
Idade	:	20 anos
Pé Direito	:	3,00 m
Estado de Conservação	:	Regular
Área Construída	:	71,50 m ²



Vista externa



Vista externa

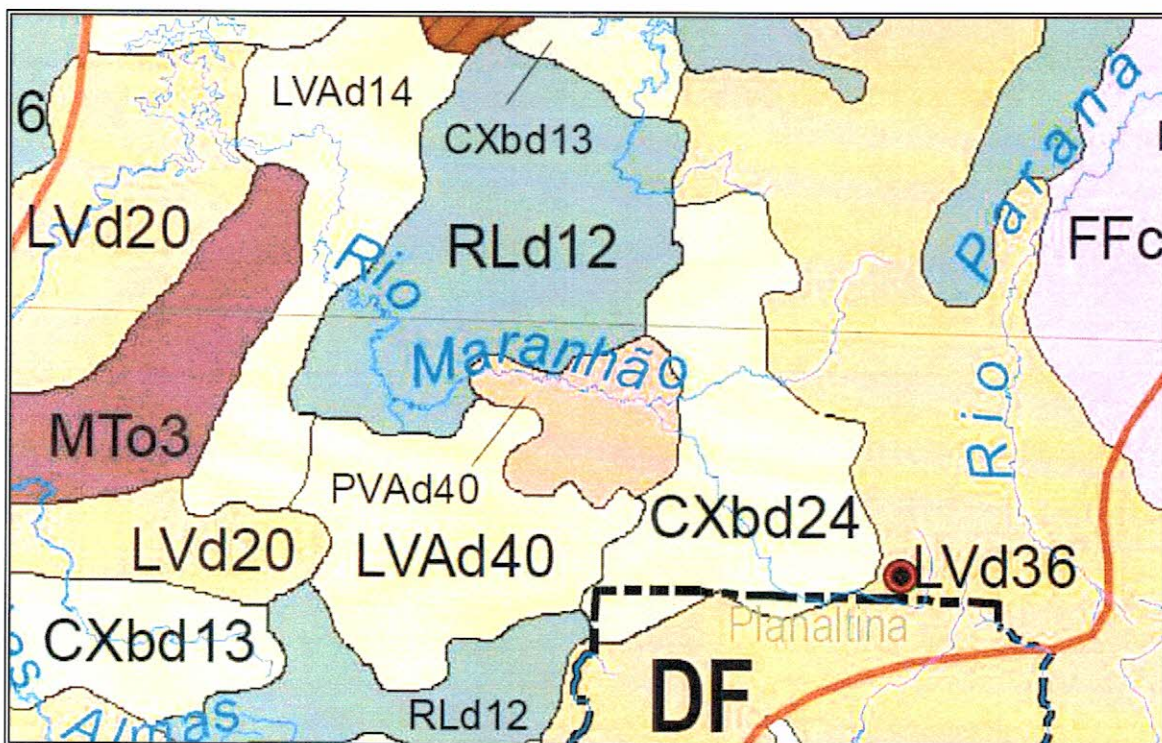
Obs.: Das construções somente o prédio do posto de saúde não estava acessível e suas áreas construídas foram obtidas através de medições estimadas no local.

1838
A

A.7. DESCRIÇÃO GERAL DAS TERRAS

A.7.1. SOLOS

Conforme exame aparente e Mapa de Solos do Brasil do IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística indicam a presença de 100% de Neossolos Litólicos Distróficos – RLd12, relevo ondulado a montanhoso, textura média, necessitando de práticas severas para conservação quanto à erosão, com limitações quanto ao uso de máquinas e implementos, profundidade efetiva, inundações e pedregosidade. Enquadrados na Classe IV e VIII de Capacidade de Uso das terras. Áreas formadas com Pastagens para Pecuária Leiteira e de corte e Área de Preservação Permanente.



A.7.2. TOPOGRAFIA

O imóvel apresenta em aproximadamente 70% de sua área topografia ondulada e forte ondulada e próxima do Rio Maranhão.

A.7.3. HIDROGRAFIA

Tem parte de sua divisa formada pelo Rio Maranhão com área de Proteção Permanente preservadas, estimada em 200,00 ha.

A.7.4. CAMINHOS INTERNOS

O imóvel encontra-se com frentes para estrada de acesso e conta com poucos caminhos internos que permitem acesso de veículos somente na parte baixa às margens do Rio Maranhão.

A.7.5. OCUPAÇÃO

Parte da área (15%) esta ocupada por pastagens, os 85% restantes estão ocupados com áreas de cerrado (área bruta) e Áreas de Preservação Permanente.

A.7.5.1. ANÁLISE DE PASSIVO AMBIENTAL

A.7.5.1.1. DOCUMENTAÇÃO

Em documentação anexa não consta averbação de área de reserva legal, que segundo legislação vigente para a região seria de 20% e também não existe a floresta no imóvel apresentado.

1840
8

S E T A P E

Parâmetros para o cálculo do potencial do passivo ambiental

Tabela 1: Exigências quanto à Reserva Legal

Região	Bioma	Área da Reserva Legal
Amazônia Legal	Cerrado*	35%
	Floresta Tropical*	80%
Outras regiões do país	Demais biomas	20%

*Uma exceção é quando as áreas de reserva legal em regiões de Cerrado e Floresta Tropical na Amazônia Legal já tenham sido averbadas com 20% e 50%, respectivamente, limites da legislação anterior.

Tabela 2: Exigências quanto a Áreas de Preservação Permanente

Local		APP necessária
Às margens dos rios ou de qualquer curso d'água,	Largura do rio	
	Até 10 m	30 m de cada lado
	De 10 a 50 m	50 m de cada lado
	De 50 a 200 m	100 m de cada lado
	De 200 a 500 m	200 m de cada lado
	> 600 m	500 m de cada lado
Ao redor de nascentes e olhos d'água		50 m de raio
Topo de morros, serras, montanhas		Toda a área
Encostas com declive superior a 45 graus (100% de declive)		

Para o cálculo do potencial de passivo ambiental de acordo com equação abaixo temos:

$$\text{Passivo Ambiental} = \text{Passivo RL (ha.)} + \text{Passivo APP (ha.)} \times \text{R\$ } 7.595,14^1$$

Cálculo do Passivo de Reserva Legal (RL) (ha)

Exigência para a região do imóvel avaliando	20,0% ou 1.934,400 ha
Área de mata existente	20% ou 1.934,400 ha
Deficit de Reserva Legal	0,00% ou 0,0 ha

Cálculo do Passivo de APP – Área de Preservação Permanente (ha)

A propriedade possui nascentes e cursos d'água, cujas margens aparentemente possuem vegetação nativa, portanto não possui passivo ambiental em Área de Preservação Permanente – APP.

$$\text{Passivo Ambiental} = (0,00 \text{ ha} + 0,00 \text{ ha}) \times \text{R\$ } 7.595,14 = \text{R\$ } 0,00$$

OBS: A análise apresentada acima com relação a passivo ambiental (Reserva Legal e Área de Preservação Permanente) somente corresponde ao local que conseguimos acessar do imóvel.

1 O Laboratório de Ecologia e Restauração Florestal, do Departamento de Ciências Biológicas da ESALQ/USP estima que o custo de recuperação de um hectare de mata nativa e de R\$ 7.595,14, desde o plantio até o estabelecimento definitivo das mudas.

B. INCONSISTÊNCIA DURANTE VISTORIA

Durante a vistoria foi observado algumas construções como já descritas no item A.6 deste laudo. Além destas construções foi observadas outras casas simples e com algumas pessoas circulando pela propriedade.

Em consulta a imagem aérea da propriedade através do "Google Earth", em trechos que não conseguimos acessar durante nossa vistoria, podemos observar diversas moradias no perímetro da propriedade.

Após o trabalho de campo realizamos consultas com corretores e intermediários de imóvel locais que nos passaram as seguintes informações da região:

- As terras da região são ruins com relação a capacidade produtiva devido ao tipo de solo e topografia bastante acidentada.
- A maioria dos imóveis da região possuem problemas de documentação.
- Existe vendas de imóveis na região sem documentação e este comercializados por posseiros.
- Existe indícios de invasão de terras na região, inclusive do imóvel objeto deste laudo.
- Existe indícios de que parte deste imóvel de 9.672 hectares já tenha sido comercializado sem documentação válida.
- Na internet foram encontrados anúncios de venda de imóveis dentro da Fazenda Raizama.

1843
9

Segundo um dos corretores que conversamos, a Fazenda Raizama possuía uma área de cerca de 240.000 hectares e que com o passar dos anos e processos de desapropriação teria sobrado somente 9.672 hectares que seria a matrícula objeto deste laudo q que possivelmente este seria o imóvel que vem sendo desmembrado e com terras comercializadas sem documentação oficial.

A região possui fortes indícios de invasores e posseiros.

Através de pesquisa de mercado e consulta aos corretores pudemos observar que o mercado local possui poucas ofertas e a procura é muito baixa. Áreas brutas na região e com topografia montanhosa tem preços no patamar de R\$1.000,00 por hectare para trechos onde é possível a utilização como pasto, ficando o restante somente como área de compensação ambiental, o qual não conseguimos valores no mercado para aferir o preço.

Devido as inconsistências apresentadas não recomendamos este imóvel para operação de garantia bancária e com isso não apresentaremos neste laudo valor de mercado ou valor de liquidação forçada.

C. VALORES

O imóvel, de propriedade da **JORGE JONAS ZABROCKIS**, situado na Estrada Vicinal, s/nº, Bairro Raizama, Município de Niquelândia, Estado de Goiás, com área de terras de 9.672,00 ha e área construída de 219,50 m² é nesta data por nós avaliado sem valor comercial devido as inconsistência relatadas no item B deste laudo de avaliação para a finalidade específica para a qual foi destinada esta avaliação, para a data base Setembro 2.015.

São Paulo, 08 de Setembro de 2.015.

SETAPE
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES
CREA-SP 0183298

WALDIR ALVES
TEIXEIRA
JUNIOR:25794805870

CREA-SP 5062016170
Assinado digitalmente
por WALDIR ALVES
TEIXEIRA
JUNIOR:25794805870
Localidade: São Paulo
Data: 2015.09.09
13:36:20 -0300

Este documento foi assinado por AC SERASA SRF ICP-BRASIL. A lei brasileira, conforme Medida Provisória 2.100-2, determina validade legal para qualquer documento digital certificado pela ICP-Brasil.

1945
D

SETAPE

D. ANEXOS

D.1. IMAGENS COM TRAÇADO APROXIMADO DO IMÓVEL INDICADO



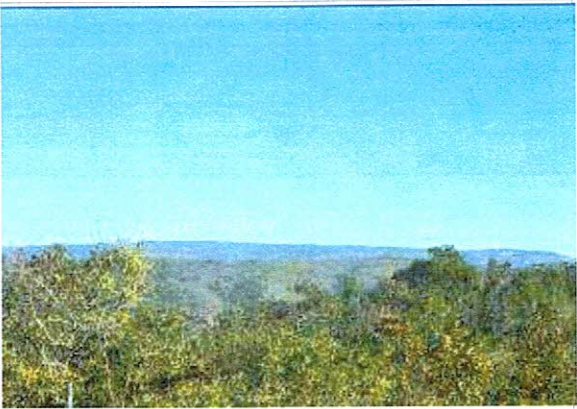
15/16
2

SETAPE

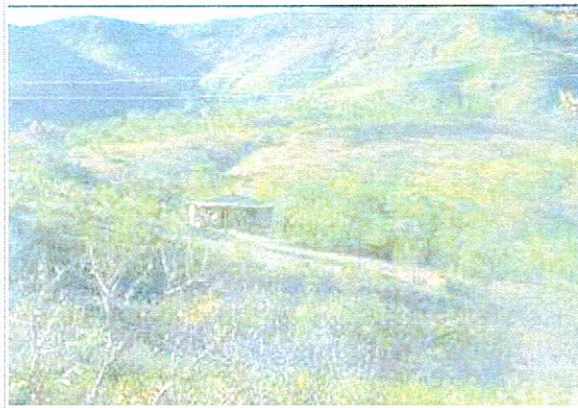
D.2. OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



Vista da região do avaliando



Vista da região do avaliando



Vista da região do avaliando.

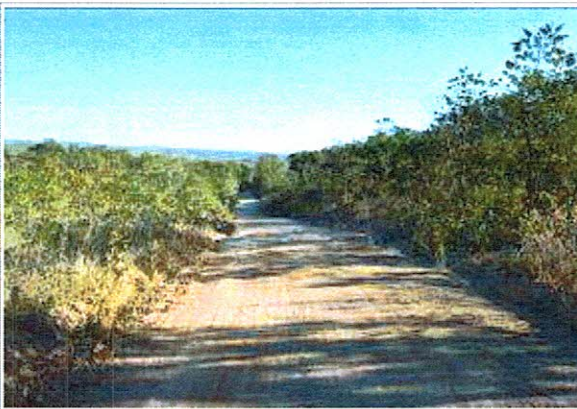


Vista da região do avaliando.

D.3. LOGRADOUROS DE ACESSO E SITUAÇÃO



Entroncamento na Rodovia Rod. GO-230.

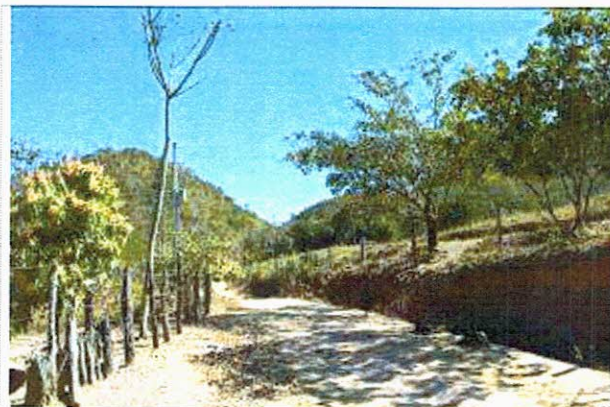


Estrada Vicinal para o imóvel.

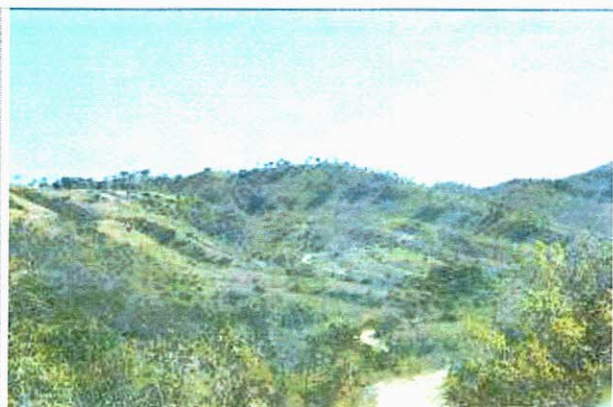
1947
D

SETAPE

D.4. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA - IMÓVEL



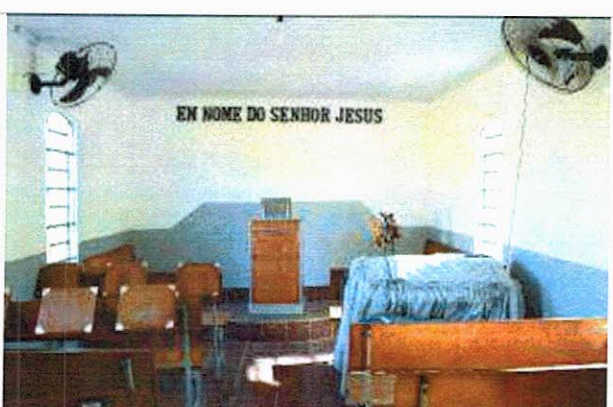
Vista a partir do ponto de chegada.



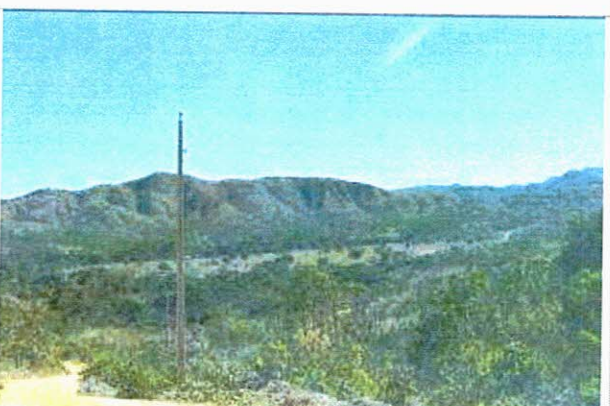
Panorâmica parcial do imóvel



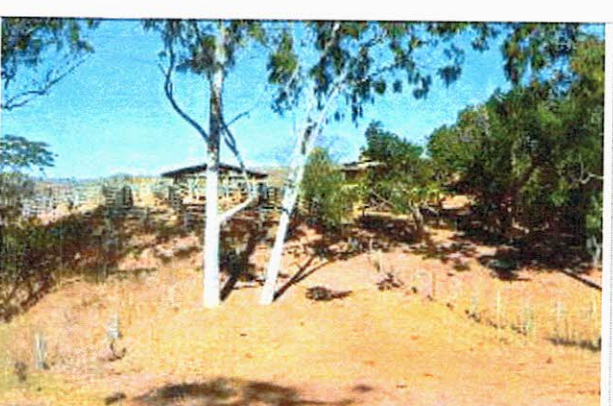
Igreja no ponto de chegada



Interior da igreja



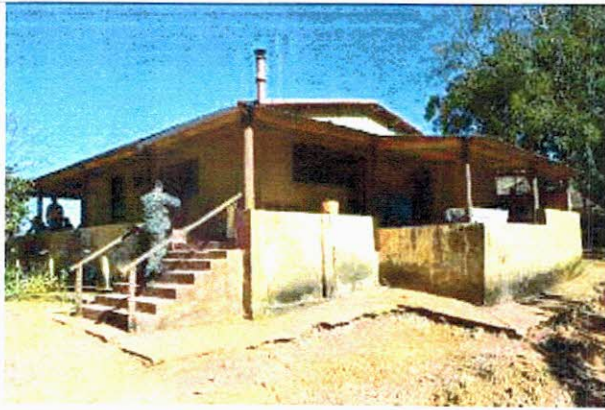
Panorâmica parcial



Vista geral da sede

1948
28

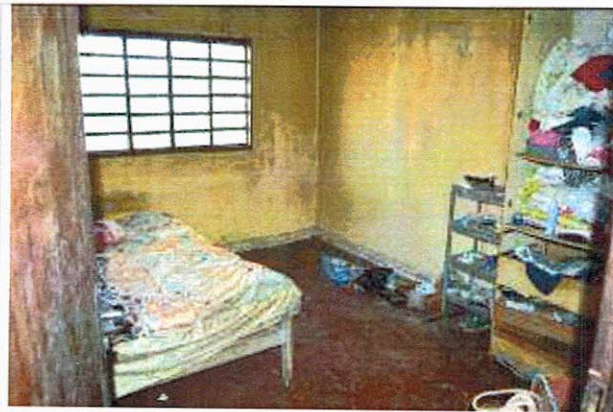
SETAPE



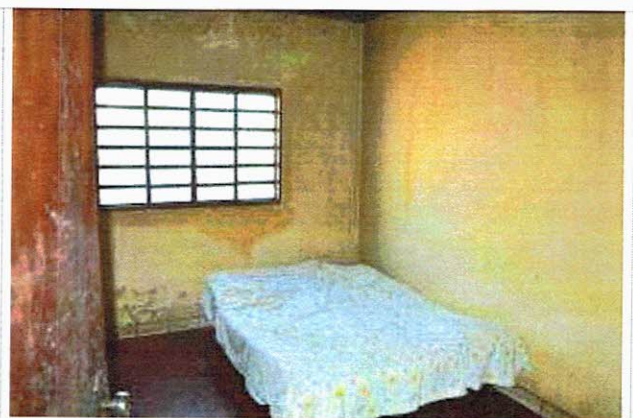
Casa sede



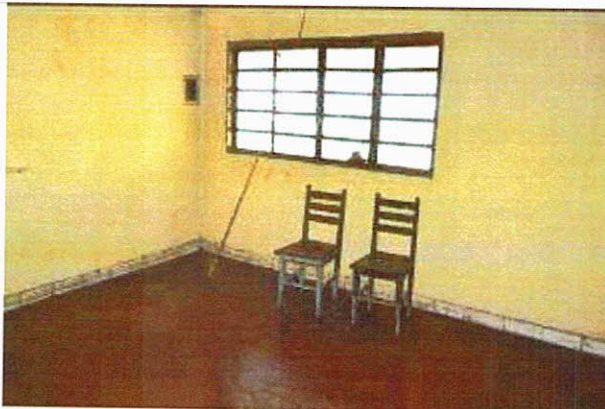
Interior da casa sede



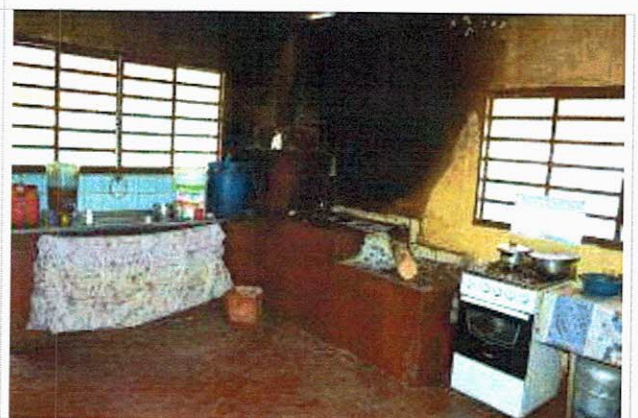
Quartos



Quarto



Sala



Cozinha

1543
D

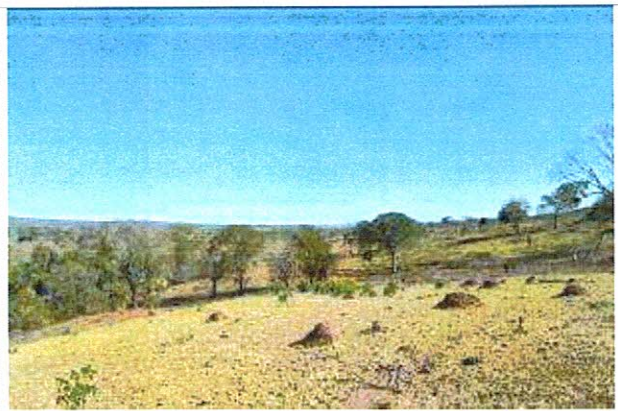
SETAPE



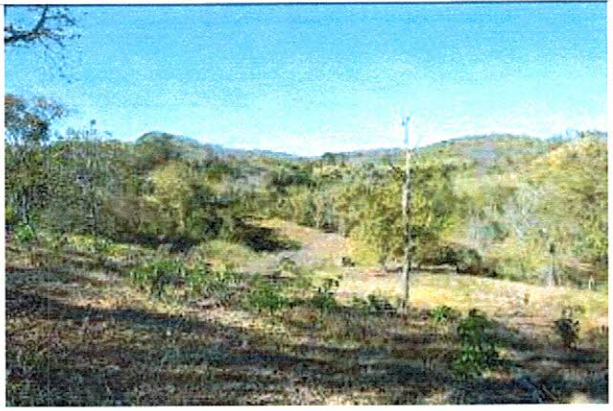
Rio Maranhão divisa natural



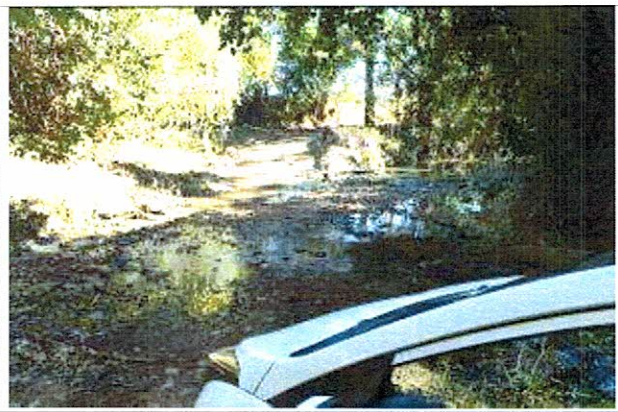
Pastagem em área ondulada



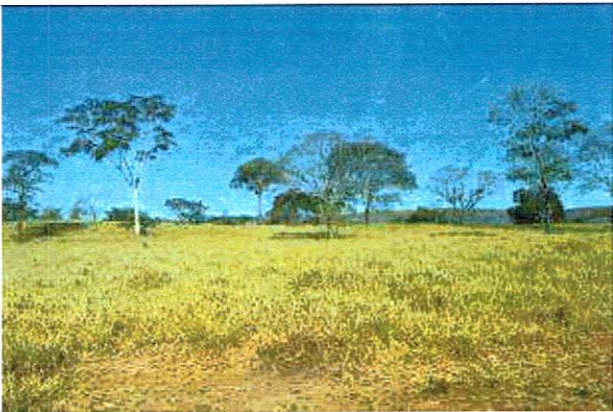
Panorâmica de parte próxima ao Rio



Parte com topografia forte ondulada



Córrego passando sobre o carreador



Pastagem em pequena parte plana

1390
R

SETAPE



Pastagem em parte plana



Prédio do posto de saúde



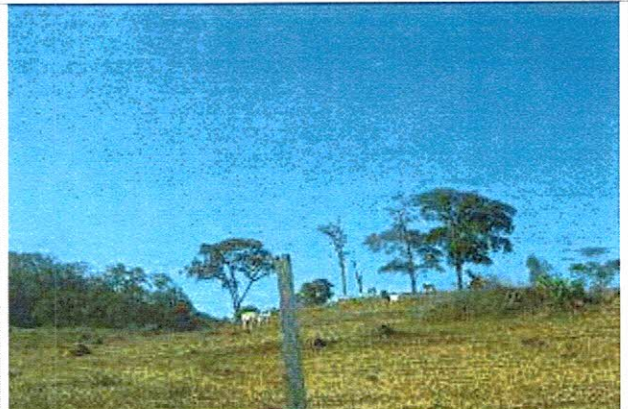
Posto de saúde



Trecho intrafegável.



Pastagem em divisa com a reserva legal



Pastagem em parte suave plana