



Comarca de Jussara
Sala dos Oficiais de Justiça

LAUDO DE AVALIAÇÃO ¹

Protocolo n.	:	0088498-66.2011
Serventia	:	1 Vara Judicial
NATUREZA	:	Processo de Execução
REQUERENTE	:	Mataboi Alimentos S/A
REQUERIDO	:	Nilda Figueira de Souza
Mandado n.	:	1065641

Data da Vistoria: 26/09/2023

Data da Avaliação: 09 de outubro de 2022.

Valor por Alqueire: 165.000,00

Valor por hectare: 34.090,00

Valor do Bem Avaliado: R\$ 2.310.000,00

Método Utilizado: Para aferir o valor ao bem objeto da avaliação, foi usado o **método comparativo direto de dados de mercado**, segundo preconizado na NBR 14653-3 da ABNT. Foi para tanto, efetuada uma pesquisa de imóveis rurais em situações semelhantes ao imóvel avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para formação de preços.

¹ Laudo e Avaliação elaborado de acordo com o art. 872 da Lei 13.105 de 16 de março de 2015-CPC



Comarca de Jussara
Sala dos Oficiais de Justiça

Esse método é baseado em informações de mercado referindo-se ao imóvel avaliando, obtidas da seguinte forma: a) através de consultas corretamente formuladas a fontes confiáveis, imparciais, conhecedoras do comportamento do mercado e devidamente informadas sobre as características do imóvel; b) através de dados referentes a compra e venda e/ou oferta de imóveis semelhantes ou comparáveis ao imóvel avaliando. Esses imóveis vendidos ou ofertado, aqui chamados de imóveis paradigmas. Comparativo Direto de Dados do Mercado.

É importante ressaltar que a questão da semelhança entre os imóveis, para efeito de comparação de valor de mercado de imóveis rurais, deve admitir certa flexibilidade, pois, além de se realizarem poucos negócios em determinado período de tempo, no meio rural é difícil, senão impossível, encontrar imóveis que representem entre si alto grau de semelhança, a ponto de permitir comparação direta. Para lidar com essas disparidades existentes entre os imóveis rurais e adequar os dados encontrados no mercado e aplicação do presente método, há que se lançar mão de fatores capazes de corrigir tais disparidades, o que chamamos de fatores de homogeneização, os quais são abaixo considerados.

FINALIDADE DO LAUDO:

Cumprimento de ordem Judicial em Ação de Cumprimento de Sentença

OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Determinação do Valor de Mercado de quatorze(14) alqueires dentro do todo maior da Fazenda Queixada.

1 - IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO:

1.1 Localização:

O Imóvel Objeto da presente avaliação trata-se daquele constante da matrícula n. 370, sendo quatorze(14) alqueires, dentro da



Comarca de Jussara
Sala dos Oficiais de Justiça

parte ideal da meieira Nilda Figueira de Souza, devidamente inscrita no Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Santa Fé de Goiás, localizada no imóvel denominado "Samambaia", distante 69km desta cidade, trajeto através da BR-070 até o Trevo de Santa Fé de Goiás, daí através da GO-174 até Santa Fé de Goiás, seguindo mais 32 Km de estrada de chão através da GO 526, sentido Distrito de São Sebastião do Rio Claro (Gueroba).

1.2 Caracterização da Região:

Trata-se de uma região composta por pequenas e médias propriedades rurais, de superfície irregular, terra de cor esbranquiçada, de media e boa qualidade(baixadas etc...).

2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL³

2.1 - Solo

o Imóvel possui solo fértil, de regular e boa qualidade, dependendo do local da demarcação, de topografia um pouco irregular, destinados a pastagens, bem como a atividade agrícola, e está localizado a 69 Km desta cidade, com acesso através da BR-070, até o Trevo de Santa Fé de Goiás, daí através da GO-174 até Santa Fé de Goiás, seguindo mais 32 Km de estrada de chão através da GO 526, sentido Distrito de São Sebastião do Rio Claro (Gueroba), sendo desta forma o acesso ruim de Santa Fé até o imóvel, estrada de chão, sendo que na estação chuvosa o acesso fica difícil

O imóvel avaliado é predominantemente composto de terra formada em capim braquiiação, andropogon e humidicula, sendo que as formações possuem datas variadas de plantio, e estão atualmente limpas e com boa capacidade de suporte de bovinos.

³ NBR1453-3 item 7.3.2



Comarca de Jussara
Sala dos Oficiais de Justiça

O imóvel como um todo, está cercado em cerca de arame liso de cinco(05) fios, possuindo oito(08) repartição de pastos, contudo, há que ressaltar que o imóvel está em comum com os demais herdeiros.

2.2 - Recursos Hídricos:

O imóvel avaliado possui água natural através do "Córrego Queixada" que passa ao fundo e ainda três(03) represas de médio porte que normalmente não seca no período de estiagem, contudo se a seca for longa, pode secar.

2.3 - Benfeitorias

Só a pastagem.

3 - PERSPECTIVAS DE MERCADO⁴

Atualmente, o mercado imobiliário de imóveis rurais encontra-se estável, com tendência a baixa de valores devido a atual situação do mercado, possuindo muita oferta, mais não possui comprador, apesar de que o agronegócio tem elevado os valores da terra, especificamente as que possuem potencial para a atividade agrícola em média e grande escala.

4 - PARADIGMAS PARA ANÁLISE DE VALOR DE MERCADO

Localização do imóvel	Fonte consultada	Área	R\$/Alqueire	Venda ou Oferta	Data Pesquisa
1-Município Santa Fé - 03 Km - João do Ary	Adão - Prefeitura Santa Fé	5 alqueires	100.000,00	Oferta	14/07/23

4 NBR 14653-3 item 7.5



Comarca de Jussara
Sala dos Oficiais de Justiça

2-Município de Santa Fé, Região Taquari	Zé Rubens Cartório	1 alqueire e meio	150.000,00	Oferta	17/07/23
3-Município de Santa Fé - Estrada do Boi	www.olx.com.br	81 alqueires	160.000,00	Oferta	04/08/23
4-Município de Santa Fé - 18 km - Ze Carrinho	Corretor de Jussara - João Gomes Corretor	7 alqueires	100.000,00	Oferta	17/08/23
5-Município de Jussara - Campo Alegre	Corretor de Jussara - João Gomes	5 alqueires	200.000,00	Oferta	17/08/23

5 - EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

MÉDIA ARITMÉTICA= SOMA DOS VALORES ENCONTRADOS DAS AMOSTRAS/PARADIGMAS

Nº DE AMOSTRAS PESQUISADAS

MÉDIA ARITMÉTICA = A1 + A2 + A3 + A4 + A5 / 5

MA= 100.000 + 150.000 +160.000 + 100.000 + 200.000 / 5

MÉDIA ARITMÉTICA: 142.000,00

6 - CONSIDERAÇÕES FINAIS - fatores de homogeneização

Esclareço que os paradigmas levantados dentro de um Laudo de Avaliação trata-se de amostras de imóveis que foram vendidos ou estão a venda, e, que matem determinadas similaridades, não podendo falar que são iguais, pois, cada um possui suas características próprias, por isso, realiza-se o que chamamos de homogeneização, também chamado de tratamento dos dados coletados. Podemos dizer que é a técnica utilizada para uniformizar as diferenças de valores pesquisados devido a diferenças de atributos entre valores pesquisados e o bem avaliando. Desta forma, a partir dos paradigmas, os quais possuem valores



Comarca de Jussara
Sala dos Oficiais de Justiça

diferenciados, chegamos a uma média de valores que será ajustada com a homogeneização, podendo o valor ser elevado ou reduzido a depender das características próprias de cada área, como por exemplo a análise das benfeitorias, o estado das pastagens, a distância, a localização, etc.

Considerando que o imóvel ora avaliado possui uma área de 20.08.60 ha., fato que o enquadra no **fator área**, ou seja, imóveis rurais tende a diferenciar valores em razão do tamanho do imóvel, sendo que as áreas menores têm um valor maior por hectare, sendo que o imóvel avaliando é quatorze(14) alqueires, dentro de um todo maior, desta forma, está inserido na classificação de imóveis menores;

Considerando o **fator abertura**, onde áreas já abertas total ou parcialmente tem um valor maior em relação às outras que ainda estejam com grandes áreas cobertas por florestas, sendo que o imóvel avaliando é uma área aberta, ou seja, é constituído de superfície irregular e regular(já que não se pode precisar o local onde será demarcado), com solo de média qualidade;

Considerando o **fator recursos hídricos**, onde foi observado que o imóvel possui água natural, consistente no Córrego Queixada ao fundo e três(03) represas de médio porte que "normalmente" não seca no período de estiagem;

Considerando o **fator funcionalidade de benfeitoria**, que visa atender o grau de adequação desta em função da sua viabilidade econômica no imóvel e na região, foi observado que o imóvel não possui benfeitorias, já que retirado sem benfeitorias, somente pasto, dentro do todo maior.

Considerando o **fator de situação**, da localização, há que ressaltar que o imóvel avaliando é distante da cidade de Jussara, aproximadamente 69km, sendo que destes 32Km é percorrido através da GO-526, sentido "Gueroba", acesso ruim no período chuvoso.

Considerando o **fator de classe de capacidade de uso das terras**, que visa a homogeneização que expressa simultaneamente a influência sobre o valor do imóvel de sua capacidade de uso, como fertilidade e permeabilidade, foi observado que trata-se de solo regular qualidade.



Comarca de Jussara
Sala dos Oficiais de Justiça

7 - DA AVALIAÇÃO

Assim, levando em consideração o método comparativo de valor de mercado, grau II, com pelo menos 05 amostras ou paradigmas, com nível de rigor normal de avaliação, e levando em consideração OS fatores de homogeneização acima expostos, bem como considerando consulta realizada com corretores de imóveis rurais, **AVALIO O QUATORZE(14)Alqueires do imóvel RURAL DESCRITO NA MATRICULA 370 DO CRI DE SANTA FÉ DE GOIÁS, EM R\$ 2.310.000,00(DOIS MILHÕES E TREZENTOS E DEZ MIL REAIS).**

Nada mais tendo a acrescentar, o presente Laudo de Avaliação é encerrado com sete folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além dos seus anexos.

O referido é verdade e dou fé.

Jussara, 11 de outubro de 2023.

Wilza Maria Rebouças Mendonça
Oficial de Justiça Avaliador
matricula 5023556