



Poder Judiciário do Estado de Goiás
Comarca de Jussara

LAUDO DE AVALIAÇÃO ¹

Protocolo n.	:	5864098-10.2024
Serventia	:	Vara de Família e Sucessões
NATUREZA	:	Processo de Execução
REQUERENTE	:	Cooperativa de Crédito de Livre
Admissão do Sudoeste Goiano – SIC00B CREDI RURAL		
REQUERIDO	:	João Matias dos Reis
Mandado n.	:	3428830
OBJETO DA AVALIAÇÃO	:	Bem imóvel constante da
Matricula 2.814 do CRI de Santa Fé de Goiás		

Data da Vistoria : 26/09/2024, às 08h30min

Data da Avaliação: 30/09/2024.

Valor do Alqueire: 160.000,00

Valor do Hectare: R\$ 33.057,85

Valor do Bem Avaliado: R\$ 4.941.487,60

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

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





Poder Judiciário do Estado de Goiás
Comarca de Jussara

semelhantes ao imóvel avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para formação de preços.

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 Execução

OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Determinação do Valor da propriedade rural, com área de 149,4851 ha, igual a 30,8853 alqueires, constante da matrícula 2.814, do CRI de Santa Fé de Goiás.





Poder Judiciário do Estado de Goiás
Comarca de Jussara

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

1- O Oficial de Justiça não possui formação técnica especializada para realizar os testes estatísticos ou operar modelos matemáticos previstos na referida norma técnica.

2- A documentação apresentada, anexa ao mandado, contém informações mínimas necessárias para efetuar a avaliação, qual seja: certidão do inteiro teor do imóvel.

3- Considerando os fatores limitantes descritos no item 1, e, visando compensar a simplificação do método comparativo direto de dados de mercado, esta Oficial de Justiça, na fase de levantamento de dados, se empenhou para obter amostras representativas, com coleta de dados e informações confiáveis.

4- Relatório fotográfico encaminhado.

1 - IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO:

1.1 Localização:

O Imóvel Objeto da presente avaliação trata-se daquele constante da matrícula n. 2.814, devidamente inscrita no Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Santa Fé de Goiás, Goiás, localizada no imóvel denominado "Margens do Ribeirão Água Limpa, Taquari e Serra", distante 54km 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 14 Km através da GO-526 - Sentido São Sebastião do Rio Claro, lado Esquerdo.

1.2 Caracterização da Região:





Poder Judiciário do Estado de Goiás
Comarca de Jussara

Trata-se de uma região composta por pequenas e médias propriedades rurais, de superfície irregular, com pequenas áreas planas, composta por solo irregular, de boa qualidade, com presença de pequenas faixas de pedras, pois trata-se de região se serra.

2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL³

2.1 - Solo

O Imóvel possui solo fértil, media qualidade, de topografia parcialmente plana em algumas partes, possuindo algumas partes com morros, destinado a pastagens, sendo mais apropriada para a pecuária, e, está localizado a 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 14 Km através da GO-526 - Sentido são Sebastião do Rio Claro, lado esquerdo, o que torna o acesso ruim na estação chuvosa e menos difícil no período de estiagem.

O imóvel avaliado é predominantemente composto de terra formada em capim brachiaria.

2.2 - Recursos Hídricos:

O imóvel avaliado possui água encanada de queda natural, na sede e nos pastos, e ainda, uma represa de pequeno porte, que seca no período de estiagem.

2.3 - Benfeitorias

³ NBR1453-3 item 7.3.2





Poder Judiciário do Estado de Goiás
Comarca de Jussara

01- Casa Sede, com área de 291,19 m², construída em alvenaria, construção razoavelmente nova, de boa qualidade, coberta de telha plan, forro PVC, piso em cerâmica, janelas e portas em madeira, contendo 3 quartos, sendo 2 suítes, 1 sala, 1 cozinha, 1 banheiro social e área em "L"; cercada de alambrado com madeira e gramado em volta;

02- Área de Lazer, com área de 153 m², construída em alvenaria, contendo cozinha, banheiro e piscina;

03- 01 Galpão Aberto, estrutura de madeira, coberto de telha galvanizada, chão batido;

04- Um Celeiro/Depósito, construído em alvenaria, estrutura de ferragem, coberto de telha galvanizada, chão batido;

05- Um paiol/celeiro de tábuas, coberto de telha francesa e plan, contendo 3 repartições, chão no contra-piso; bem antigo, construído com paredes de tábuas, em péssimo estado;

06- Uma casa para galinhas, construído em madeira, coberta de telha francesa;

07- Um chiqueiro coberto de telha eternit, estrutura em madeira, contendo 4 repartições, chão no contra-piso;

08- Um curral construído em madeira e cordoalha, contendo 4 repartições, tronco, embarcadouro, seringa e remangas, contendo 01 repartição coberta de telha francesa;

09- Cercas de arame liso de 5 fios, em bom estado;

10- Pastagens, formada em capim brachiário, contendo 8 repartições de pasto;

10- Rede elétrica.

3 - PERSPECTIVAS DE MERCADO⁴

⁴ NBR 14653-3 item 7.5





Poder Judiciário do Estado de Goiás
Comarca de Jussara

Atualmente, o mercado imobiliário de imóveis rurais encontra-se em declínio, que foi desencadeada pela queda da arroba do gado e, também, pela atual política econômica. Todavia, a de ressaltar que no município de Jussara e região a terra sempre foi e ainda é muito valorizada.

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 - 04 Km - Espolio de Luiz Carlos Borges - margem do Asfalto - plana - agricultura e pecuária	Valdomiro corretor - (62) 99651-1244	48 alqueires	160.000,00	Oferta	26/09/24
2-Município de Santa Fé - Depois do Mário Mendonça - proprietário Vicente da Paraúna	Valdomiro corretor - (62) 99651-1244	52 alqueires	150.000,00	Oferta	26/09/24
3-Município de Santa Fé - Estrada do Boi - Proprietário Rogério da Paraúna	Valdomiro corretor - (62) 99651-1244	157 alqueires	200.000,00	Oferta	26/09/24
4-Município de Santa Fé - Proprietário Oripe - vizinho ao imóvel avaliando	Valdomiro corretor - (62) 99651-1244	54 alqueires	150.000,00	Oferta	26/09/24





Poder Judiciário do Estado de Goiás
Comarca de Jussara

5-Município de Santa Fé de Goiás	www.olx.com.br	53 alqueires	140.000,00	Oferta	12/09/24
----------------------------------	----------------	--------------	------------	--------	----------

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= 160.000 + 150.000 + 200.000 + 150.000 + 140.000 / 5

MÉDIA ARITMÉTICA: 160.000,00

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 diferenciados, chegamos a uma média de valores que será ajustada com a homogeneização, podendo o valor ser

Valor: R\$ 2.436.583,93Tribunal de Justiça do Estado de GoiásDocumento Assinado e Publicado Digitalmente em 30/09/2024 16:07:23Assinado por WILZA MARIA REBOUCAS MENDONCALocalizar pelo código
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
JUSSARA - 1ª VARA CIVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 18/07/2026 11:04:20





Poder Judiciário do Estado de Goiás
Comarca de Jussara

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 149,4851 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 avaliado é (30,8853) alqueires, 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 avaliado é uma área aberta, ou seja, é constituído de superfície aberta, com formação de pastagem, com solo média qualidade;

Considerando o **fator recursos hídricos**, onde foi observado que o imóvel possui água encanada de queda natural e 1 represa de pequeno porte que "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 possui as benfeitorias necessárias para o funcionamento do imóvel, Sede de boa qualidade, curral, galpão, celeiros etc..;

Considerando o **fator de situação**, da localização, há que ressaltar que o imóvel avaliado é distante da cidade de Jussara, aproximadamente 52km, sendo que destes 14Km é percorrido através da estrada de chão, através da GO-426, sentido São Sebastião do Rio Claro, acesso razoável no período da estiagem e 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,





Poder Judiciário do Estado de Goiás
Comarca de Jussara

como fertilidade e permeabilidade, foi observado que se trata de solo boa qualidade, de superfície muito irregular/regular, pois trata-se de região de serra, mais apropriado para pastagens do que para agricultura.

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 IMÓVEL RURAL DESCRITO NA MATRICULA 2.814 DO CRI DE SANTA FÉ DE GOIÁS, EM R\$ 4.941.487,60(QUATRO MILHOES, NOVECENTOS E QUARENTA E UM MIL, QUATROCENTOS E OITENTA E SETE REAIS E SESSENTA CENTAVOS).**

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

O referido é verdade e dou fé.

Jussara, 30 de setembro 2024

Wilza Maria Rebouças Mendonça
Oficial de Justiça Avaliador
Matricula 5023556

