



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
Vara Única - Cível da Comarca de Epitaciolândia

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos 13 dias do mês de junho de 2025, em cumprimento à ordem judicial extraída dos autos do processo epígrafado, e depois de realizar as diligências necessárias, vistorias e buscas mercadológicas de estilo, respeitosamente apresento o presente laudo.

1. Objeto da Avaliação

I - Imóvel Rural, matrícula M-252 do Cartório de Registro de Imóveis Aquino, desta Comarca, denominado **Colônia Santa Madalena**, localizada no Seringal Bela Flôr - Localizado na zona rural de Epitaciolândia/AC, a área total de 95,9673 hectares, avaliada anteriormente nestes autos, no dia 28/11/2023 em R\$ 3.800.000,00 (três milhões e oitocentos mil reais). Fls. 354.

II - Imóvel Rural, matrícula M-457 do Cartório de Registro de Imóveis Aquino, desta Comarca, denominado **Colônia Oriente**, localizada no Seringal Bela Flôr - Localizado na zona rural de Epitaciolândia/AC, a área total é de 21,2639 hectares, avaliada anteriormente nestes autos, no dia 28/11/2023 em R\$ 1.063.000,00 (um milhão e sessenta e três mil reais). Fls. 355.

2. Identificação e Caracterização e Avaliação detalhada do bem denominado Colônia Santa Madalena

Realizei diligência *in loco*, e registrei por meio de fotografias em anexo, a referida região da propriedade descrita.



Considerando ainda a identificação e localização do referido imóvel, orientando-se pelo marco existente no local e ramais acessíveis, localizado à BR 317 KM 02, Estrada Velha e Ramal do Japão.

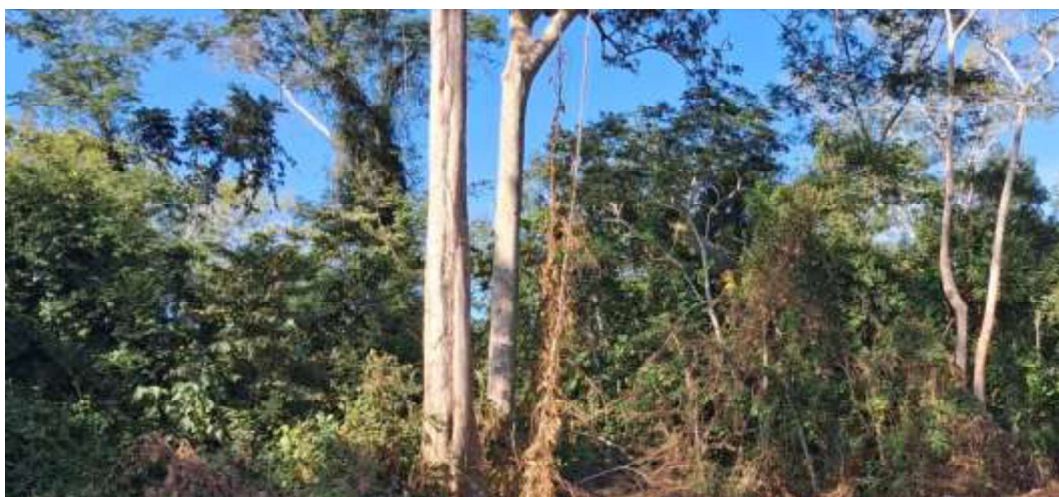


PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
Vara Única - Cível da Comarca de Epitaciolândia



Constatei que na diligência realizada não foi possível visualizar e acessar todos os marcos da propriedade em virtude da vegetação densa. Apenas um marco encontrava-se acessível.

Constatei a existência de cercas divisórias apenas em parte da propriedade, não sendo possível realizar sua medição total em virtude da densa vegetação. Não visualizei a existência de currais e açudes na região do imóvel em questão.



Constatei e realizei registro fotográfico da área, com atenção aos pastos existentes. Não constatei a presença de semoventes, como bovinos, suínos, alevinos, ou outros animais em criação na área.

Constatei a inexistência de área de cultivo de plantações em larga escala, de soja, milho, café etc.

Constatei a inexistência de maquinário agrícolas ou industriais no imóvel.

Constatei a existência de diversas edificações residenciais em posse de terceiros, com aproximadamente a construção de mais de 10 residências rurais.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
Vara Única - Cível da Comarca de Epitaciolândia

Desse modo, ressalta-se que a avaliação se dará por estimativa quanto a metragem da área indicada na presente ordem mandamental, em virtude de não haver sido localizado demais benfeitorias existentes, significativas, sob o imóvel.

Nesse sentido, fica avaliado o imóvel objeto do presente, na **DATA-BASE supramencionada**, com base nos procedimentos técnicos empregados no presente trabalho e depois de procedidas as indispensáveis diligências, vistorias e buscas de praxe, considerando o preço médio praticado nas comercializações locais de propriedades com características semelhantes, o seguinte **valor unitário de mercado por ha R\$ 43.065,16 (quarenta e três mil e sessenta e cinco reais e dezesseis centavos)**;

Portanto, avalio o presente Imóvel Rural, matrícula M-252 do Cartório de Registro de Imóveis Aquino, desta Comarca, denominado **Colônia Santa Madalena**, localizada no Seringal Bela Flôr - Localizado na zona rural de Epitaciolândia/AC, a área total de 95,9673 hectares, avaliada anteriormente nestes autos, no dia 28/11/2023 em R\$ 3.800.000,00 (três milhões e oitocentos mil reais), Fls. 354, **perfazendo o novo valor total de R\$ 4.132.533,88 (quatro milhões cento e trinta e dois mil, quinhentos e trinta e três reais e oitenta e oito centavos)**.

3. Identificação, Caracterização e Avaliação detalhada do bem denominado Colônia Oriente

Realizei diligência *in loco*, e registrei por meio de fotografias em anexo, a referida região da propriedade descrita.



Considerando ainda a identificação e localização do referido imóvel, orientando-se pelo marco existente no local e ramais acessíveis, localizado à BR 317 KM 02, Estrada Velha e Ramal do Japão.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
Vara Única - Cível da Comarca de Epitaciolândia



Constatei na diligência realizada, que não foi possível visualizar e acessar os marcos da propriedade em virtude da vegetação densa.

Constatei a existência de cercas divisórias apenas em parte da propriedade, não sendo possível realizar sua medição total, em virtude de parte do imóvel encontrar-se inacessível.

Constatei e realizei registro fotográficos da área, com atenção aos pastos existentes. Constatei a presença de semoventes, bovinos, aproximadamente 25 animais, 3 Touros, 6 Vacas, 6 Bezerros, 10 Novilhas. Não visualizei demais semoventes como, suínos, alevinos, ou outros animais em criação na área.

Constatei extensa região de pastagem.



Constatei a existência de um curral, de dimensão aproximada 10x10m, com embarcador, que encontrava-se tomado por vegetação, aparentando não estar sendo utilizado por algum tempo. Não visualizei a existência de açudes na região do imóvel em questão.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
Vara Única - Cível da Comarca de Epitaciolândia



Constatei a existência de área de cultivo de plantações de milho, em aproximadamente 6ha da área em questão. Não encontrei outras culturas como soja café etc.

Constatei a inexistência de maquinário agrícolas ou industriais no imóvel.



Constatei a existência de edificação residencial, aparentemente abandonada, em madeira, medindo aproximadamente 4x12m.

Desse modo, ressalta-se que a avaliação se dará por estimativa quanto a metragem da área indicada na presente ordem mandamental, em virtude de não haver sido localizado demais benfeitorias existentes, significativas, sob o imóvel.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
Vara Única - Cível da Comarca de Epitaciolândia

Nesse sentido, fica avaliado o imóvel objeto do presente, na **DATA-BASE supramencionada**, com base nos procedimentos técnicos empregados no presente trabalho e depois de procedidas as indispensáveis diligências, vistorias e buscas de praxe, considerando o preço médio praticado nas comercializações locais de propriedades com características semelhantes, o seguinte **valor unitário de mercado por ha R\$ 54.375,44 (cinquenta e quatro mil, trezentos e setenta e cinco reais e quarenta e quatro centavos)**;

Portanto, avalio o presente Imóvel Rural, matrícula M-457 do Cartório de Registro de Imóveis Aquino, desta Comarca, denominado **Colônia Oriente**, localizada no Seringal Bela Flôr - Localizado na zona rural de Epitaciolândia/AC, a área total é de 21,2639 hectares, avaliada anteriormente nestes autos, no dia 28/11/2023 em R\$ 1.063.000,00 (um milhão e sessenta e três mil reais). Fls. 355. **perfazendo o novo valor total de R\$ 1.156.021,98 (um milhão cento e cinquenta e seis mil e vinte e um reais e noventa e oito centavos)**.

4. Metodologia Utilizada

A metodologia de avaliação aplicada foi dada em razão da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas. A metodologia escolhida é compatível com a natureza do bem avaliado, com a finalidade da avaliação e dos dados de mercado disponíveis, bem como dos valores prévios já avaliados. Desse modo, fora adotado **O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO e MÉTODO DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA**. O método comparativo direto define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes. São selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta ou negociados na região, bem como opiniões de profissionais avaliadores. Já o método da atualização monetária, leva em conta a atualização monetária utilizando um indicador financeiro, posto que já existe uma avaliação prévia dos bem indicados sendo que não houve acréscimo ou decréscimo significativo de benfeitorias neste lapso temporal.

Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas **Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas** e os cálculos avaliatórios para determinação dos valores foram elaborados com base no método comparativo direto e utilizou-se o índice oficial IGPM para atualização monetária.

Epitaciolândia/AC, 13 de Junho de 2025

Raid Fernandes do Nascimento Júnior
Oficial de Justiça