

LAUDO DE AVALIAÇÃO

RAUL HERMINIO PEREIRA

Oficial de Justiça e Avaliador desta Comarca de Paraúna, Estado de Goiás, na forma da Lei, etc.

Em cumprimento ao Mandado de Avaliação, extraído da Ação nº 5913744-17.2024.8.09.0120, requerida por Banco Do Brasil Sa 00.000.000/0749-85, contra Agropecuária Estreito Da Ponte De Pedra S.a. E Outros, dirigi-me neste município, à: Rodovia Km/ 059 Paraúna/Rio Verde, Fazenda Ponte de Pedra e, constatei que no local foram assentadas mais de uma centena de famílias, tendo sido as glebas originais fracionadas nos respectivos lotes. Ademais, em tais frações, os assentados realizaram diversas benfeitorias, de forma não uniforme, ou seja, cada fração com as suas respectivas acessões. Buscando não frustrar o ato, após realizadas as devidas vistorias, efetuei a **avaliação da terra nua**, ou seja, desconsiderando, assim as construções, cercas e demais melhorias efetuadas:

RELAÇÃO DE BENS:

1- Uma parte de terras na fazenda Estreito Ponte de Pedra neste município, com área de 483 alqueires e 78 litros e 330,12 m², devidamente matriculada no CRI, desta cidade sob os nºs 683, 686, 1.087, 2.031 e 2.032 (auto de penhora de fl. 92 dos autos físicos)

2 - Benfeitorias existentes: Diante da peculiaridade do caso, ou seja, em razão da impossibilidade fática de se avaliar em um só mandado cada um dos lotes dos respectivos assentados, bem como em razão de tais acessões se tratarem de melhorias destes terceiros de boa-fé, não foram englobadas no valor da avaliação tais benfeitorias.

CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS

1- O Imóvel está localizado no município de Paraúna-Go, à mais ou menos 60 Km da cidade de Paraúna, em uma região de grande exploração agrícola deste município, Trata-se de solo que vem sendo cultivado há vários anos, onde tem sido aplicada alta tecnologia, possui o solo vermelho escuro, de alta fertilidade, topografia plana, não apresenta qualquer tipo de pedregosidade, totalmente



mecanizável, apresenta recursos hídricos distribuído, em sua maioria calcareada, com curvas de nível, apropriada para o plantio de soja, arroz, milho, algodão, cana-de-açúcar, etc., atualmente encontra-se plantada de lavouras e pastagens diversas. Obs. Este imóvel é acessível a uma cômoda divisão (de fato já realizada).

MÉTODO UTILIZADO PARA EFETUAR O LAUDO

O Método utilizado para a realização desta avaliação foi o Comparativo Direito, ou seja, pesquisas de preços que circulam na região em que localiza-se o imóvel e também foi levado em consideração os seguintes itens:

- 1- Características do imóvel.
- 2- Valor da soja e da arroba.
- 3- Benfeitorias existentes no imóvel.
- 4- Facilidade de acesso ao imóvel.

FONTES DE PESQUISAS

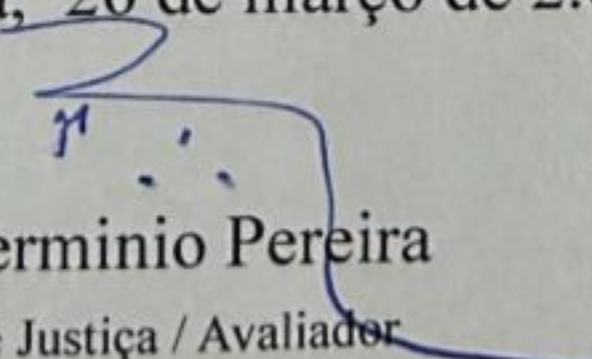
Foi realizada a pesquisa junto aos corretores desta cidade e através de outros colaboradores idôneos, onde obtive a informação de que foi vendida uma fazenda com características similares e na mesma região desta que está sendo avaliada pelo sr. Imar Borges, pelo valor de aproximadamente R\$ 500.000,00 o alqueire. Sendo útil destacar que o valor de terra naquela região costuma variar entre 4.000 a 5.000 sacas de soja por alqueire.

CONCLUSÃO DO LAUDO

1- Uma parte de terras na fazenda Estreito Ponte de Pedra neste município, com área de 483 alqueires e 78 litros e 330,12 m², devidamente matriculada no CRI, desta cidade sob os n°s 683, 686, 1.087, 2.031 e 2.032 (auto de penhora de fl. 92 dos autos físicos) . Após realizada a vistoria no imóvel, levando em consideração as características do referido imóvel e pesquisas de preços de terras na região em que se localiza o mesmo, atribuo o valor deste imóvel por, **R\$ 500.000,00 o alqueire**, perfazendo o total de:

R\$ 241.990.910,33 (duzentos e quarenta e um milhões, novecentos e noventa mil, novecentos e dez reais e trinta e três centavos);

Paraúna, 26 de março de 2.024.


Raul Herminio Pereira
Oficial de Justiça / Avaliador

