



Comarca de Mineiros

L A U D O D E A V A L I A Ç Ã O

Autos n° : 0263140-23.2013.8.09.0105
Mandado n° : 1033100
Natureza da ação : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
Exequente : MILTON PETERSEN DA CRUZ
Executados : AGNALDO FARIAS DE NOVAIS e
ODETE ROSANA DE PAULA NOVAIS

Em cumprimento ao mandado acima mencionado, do MM. Juiz de Direito desta cidade e Comarca de Mineiros, Estado de Goiás, procedi à AVALIAÇÃO do imóvel abaixo descrito, a saber:

Descrição dos imóveis:

FAZENDA FARIAS E NOVAIS / GLEBA 1, situada no município de Santa Rita do Araguaia-GO., com a área de 510,6875 hectares, cujas divisas e confrontações constam do título. Imóvel matriculado no S.R.I. de Santa Rita do Araguaia-GO sob o n° 4.448; e,

FAZENDA FARIAS E NOVAIS / GLEBA 2, situada no município de Santa Rita do Araguaia-GO., com a área de 15,5782 hectares, cujas divisas e confrontações constam do título. Imóvel matriculado no S.R.I. de Santa Rita do Araguaia-GO sob o n° 4.449.

Em **vistoria** realizada na data de hoje, dirigi-me à sede da fazenda, onde encontrei o Sr. Carlos Roberto. O mesmo informou que trabalha no imóvel para o atual proprietário, Sr. Ankel, e não soube precisar onde situa-se cada gleba. Em contato com o procurador do exequente, obtive informações de que as duas glebas são anexas. Na mencionada vistoria, verifiquei que, embora as propriedades se localizem há aproximadamente quarenta quilômetros da cidade de Santa Rita do Araguaia, o acesso é relativamente

Valor: R\$ 531.630,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
MINEIROS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: ANA MARIA FERNANDES - Data: 02/05/2025 15:54:18

fácil, devido às atuais condições das estradas, que são boas. O imóvel tem topografia parcialmente plana, sendo que pode observar que as partes mais acidentadas são onde estão as áreas de reserva. As glebas são formadas em pastagens, exceto nas áreas de reserva (aproximadamente vinte por cento). O pastos estão em bom estado. O tipo de solo predominante é arenoso, mas em cerca de 100 hectares, a terra é de cultura. As glebas são bem servidas de água. Toda a área tem cercas de divisa, mas não existem divisões internas de pastos. Sobre o mencionado imóvel também existem as seguintes BENFEITORIAS:

- 01 casa residencial, de madeira e alvenaria, coberta com telhas de amianto, com piso de cerâmica antiga e forrada com PVC;
- 01 curral de madeira e fios de cabo de aço, com cinco divisões, embarcador e tronco, sendo que o embarcador e o tronco são cobertos com telhas de amianto;
- 01 barracão feito com esteios de madeira e coberto com telhas de amianto;
- 01 galinheiro;
- 01 casa de depósito, coberta com telhas de barro;
- 01 chiqueiro grande, coberto com telhas de barro e amianto, com cômodo para depósito de milho;
- 01 represa;
- Pomar com diversas árvores frutíferas; e,
- Energia elétrica.

Algumas fotos da fazenda:

Pasto:



Pasto:



Pasto:



Casa (sede) :



Curral:



Barracão:



Pasto, casa de depósito e chiqueiro:



Após a mencionada vistoria, realizei pesquisas no mercado imobiliário da região desta Comarca. Assim, AVALIO o imóvel da seguinte forma:

- A parte de terras, considerando o atual estado das pastagens, bem como o tipo de solo predominante, pela importância de R\$ 30.000,00 (Trinta mil reais) o hectare, totalizando os 526,2657 hectares (total das duas glebas), a importância de R\$ 15.787.971,00 (Quinze milhões, setecentos e oitenta e sete mil, novecentos e setenta e um reais); e,
- BENFEITORIAS pela importância de R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais).
- TOTALIZANDO ESTA AVALIAÇÃO A IMPORTÂNCIA DE
R\$ 16.287.971,00
(Dezesseis milhões, duzentos e oitenta e sete mil, novecentos e setenta e um reais)

- **Método utilizado:** comparativo evolutivo.
- **Fontes de valor de mercado:** mercado imobiliário local.

Mineiros-GO., 06 de outubro de 2023.

Rogério Santos Silva
Oficial de Justiça e Avaliador Judicial
Matrícula 5058180