



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 à Carta Precatória para Penhora, Avaliação e Praceamento, protocolo nº 5123724.94.2019.8.09.0120, requerida pelo BANCO RABOBANK INTERNATIONAL BRASIL S/A contra BALTAZAR DOS REIS TEIXEIRA e outros, dirigi-me neste município, à Fazenda São Domingos, lugar denominado Beija Flor e, após realizadas as devidas vistorias, efetuei a avaliação do seguinte bem:

RELAÇÃO DE BENS:

1- Um quinhão de terras na Fazenda São Domingos, lugar “Beija Flor”, no município de Paraúna-Go, em uma só gleba, com área de 338,0749,50 ha. ou 69 alqueires, 68 litros e 9 m2 de terras de campos arenosos.

2- Benfeitorias existentes no imóvel:

2.1- Um curral sendo: 4 compartimentos de mancos aroeira e acordoalha ; mais uma seringa de mancos de aroeira e tábuas; mais um tronco com mancos de aroeira e vigotas, uma balança, mais uma seringa dando para o embarcador de manco de aroeira e vigotas e o embarcador de mancos de aroeira e vigotas. O tronco, a balança e a seringa que da para o embarcador são cobertos com telhas francesas.

2.2- Uma casa de alvenaria, do Baltazar, coberta com telhas plans , cercada de mancos e postes de eucalipto.

2.3- mais uma casa de colono, de alvenaria e telha francesa, piso de cimento.

2.4-mais um alojamento com 2 quartos e um banheiro, de

Usuário: BRUNA MARCELA BERNARDO MOREIRA - Data: 03/08/2022 13:12:12

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/08/2022 às 18:18, sob o nº 1014310-58.2018.8.26.0100 e código LnkYCbD. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014310-58.2018.8.26.0100 e código LnkYCbD.

alvenaria, coberta com telhas, com uma casa no fundo.

2.5- um barracãozinho para abrigar um transformador e o painel.

2.6- Um galpão estrutura metálica, com a área de 805 m², sendo a metade cimentada e a outra metade de chão; uma parte do barracão é fechada de alvenaria.

2.7- mais uma casa de colono, coberta com telhas plan, parede de tijolo, chapiscada, piso de cimento;

2.8- Um barracãozinho piso de cimento, com uma barte aberta e a outra fechada de alvenaria, coberto com telhas plan, usado como um pequeno frigorífico ;

2.9- Um chiqueiro fechado de placas de cimento, coberto com eternit.

2.10- Um galinheiro fechado de tela e coberto com telhas eternit.

2.11- 13 Km de cercas de arame liso , cinco fio, postes de eucalipto e aroeira, fechando a fazenda e repartindo pastos.

CARACTERISTICAS DO IMÓVEL:

Roteiro de Acesso ao Imóvel:

Paraúna sentido São João da Paraúna, pela G0 164, no Km 05 vira à esquerda sentido Cachoeira de Goiás, mais 8 Km, vira a esquerda, já é a Fazenda Pequii.

Classificação das terras deste Imóvel:

Áreas com pastagens artificiais 55 alqueires . O imóvel conta com pastagens artificiais, com boa capacidade de suporte, evidenciando o nível tecnológico aplicado quanto de sua formação e consequente bom manejo e conservação. São pastagens de capim brachiaria brizantha e brachiaria decumbens.

Área com reserva legal 13 alqueires, 68 litros e 9 m², esta área é destinada a uso sustentável dos recursos, a conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção de fauna e flora nativa.

Área ocupada com benfeitorias 01 alqueire.



PARAÚNA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: BRUNA MARCELA BERNARDO MOREIRA - Data: 03/08/2022 13:12:12

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/08/2022 às 18:18, sob o número 5123724-94.2019.8.09.0120-17. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014310-58.2018.8.26.0100 e código LnkYCbD.

Potencial de exploração da propriedade:

O imóvel encontra-se em situação privilegiada dentro da Microrregião, possui terras com boas qualidades agronômicas, disponibilidade de água suficiente para explorar a atividade de pecuária de corte, cria, recria e engorda e pecuária de leite ; solo apresenta características arenosa e o relevo suave ondulado. Além de se colocar ao lado da rodovia que liga Paraúna a Cachoeira de Goiás.

* Obs. Este imóvel é acessível a uma cômoda divisão.

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 do boi.
- 3- Benfeitorias existentes no imóvel.
- 4- Facilidade de acesso ao imóvel.

FONTES DE PESQUISAS

Foi realizada a pesquisa em dois escritórios de corretagem desta cidade, onde obtive a informação que foi vendida neste município de Paraúna uma fazenda, onde o Sr. João Ferro da Paixão vendeu uma gleba pelo valor de R\$ 100.000,00 o alqueire, porém, faz algum tempo. Recentemente o Sr. Renato Ferreira de Moraes, vendeu uma gleba, na fazenda Tamanduá, para o Sr. José Nunes, pelo valor de R\$ 120.000,00 o alqueire. O Sr. Renato Ferreira de Moraes, comprou uma área próxima a esta que está sendo avaliada pelo valor de R\$ 50.000,00 o alqueire.

CONCLUSÃO DO LAUDO

I-Imóvel:

Levando em consideração que existe neste imóvel área formada de capim e área de reservas, avalio o mesmo da seguinte maneira:

55 alqueires de pastagens artificiais, que avalio por R\$ 60.000,00 o alqueire, perfazendo o total de:

R\$ 3.300.000,00;

Área com reserva legal 13 alqueires, 68 litros e 9 m2, que

avaliado por R\$ 20.000,00 o alqueire, perfazendo o total de:

R\$ 277.003,62;

Área ocupada com benfeitorias 1 alqueire, que avaliado por:

R\$ 60.000,00

Soma as terras o valor de :

R\$ 3.637.003,62;

2- Benfeitorias existentes no imóvel:

2.1- Um curral , que avaliado por:

R\$ 80.000,00;

2.2- Uma casa de alvenaria, do Baltazar, que avaliado por:

R\$ 60.000,00

2.3- mais uma casa de colono, de alvenaria e telha francesa, piso de cimento. Que avaliado por:

R\$ 30.000,00;

2.4-mais um alojamento com 2 quartos e um banheiro, de alvenaria, coberta com telhas, com uma casa no fundo. Que avaliado por:

R\$ 30.000,00

2.5- um barracãozinho para abrigar um transformador e o painel. Que avaliado por:

R\$ 3.000,00;

2.6- Um galpão estrutura metálica, com a área de 805 m², sendo a metade cimentada e a outra metade de chão; uma parte do barracão é fechada de alvenaria. Que avaliado por:

R\$ 80.000,00;

2.7- mais uma casa de colono, coberta com telhas plan,

Usuário: BRUNA MARCELA BERNARDO MOREIRA - Data: 03/08/2022 13:12:12

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/08/2022 às 18:18, sob o número 5123724-94.2019.8.09.0120-17. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014310-58.2018.8.26.0100 e código LnkYCbd.



parede de tijolo, chapiscada, piso de cimento; Que avalio por:
R\$ 50.000,00;

2.8- Um barracãozinho piso de cimento, com uma barte aberta e a outra fechada de alvenaria, coberto com telhas plam, usado como um pequeno frigorífico ; Que avalio por:

R\$ 10.000,00;

2.9- Um chiqueiro fechado de placas de cimento, coberto com eternit. Que avalio por:

R\$ 3.000,00;

2.10- Um galinheiro fechado de tela e coberto com telhas eternit. Que avalio por:

R\$ 4.000,00;

2.11- 13 Km de cercas de arame liso , cinco fio, postes de eucalipto e aroeira, fechando a fazenda e repartindo pastos. Que avalio por R\$ 8,000,00 o Km perfazendo o total de:

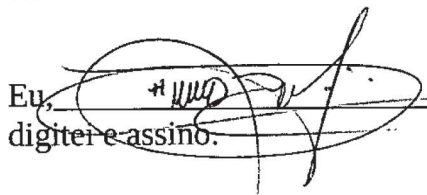
R\$ 104.000,00

SOMA AS BENFEITORIAS O TOTAL DE :

R\$ 454.000,00;

Soma a presente avaliação o total de **R\$ 4.091.003,62**
(quatro milhões, noventa e um mil, três reais e sessenta e dois centavos).

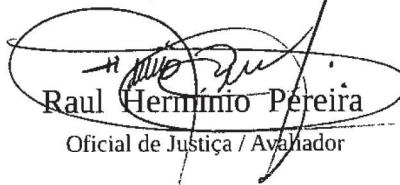
Eu,



digitei e assino.

Era tudo o que tinha para que fosse avaliado.
Oficial de Justiça/Avaliador desta Comarca,

Paraúna, 03 de dezembro de 2.019.



Raul Hermínio Pereira
Oficial de Justiça / Avaliador

PARAÚNA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: BRUNA MARCELA BERNARDO MOREIRA - Data: 03/08/2022 13:12:12

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/08/2022 às 18:18, sob o número 5123724-94.2019.8.09.0120-17. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014310-58.2018.8.26.0100 e código LrtKYCbD.