

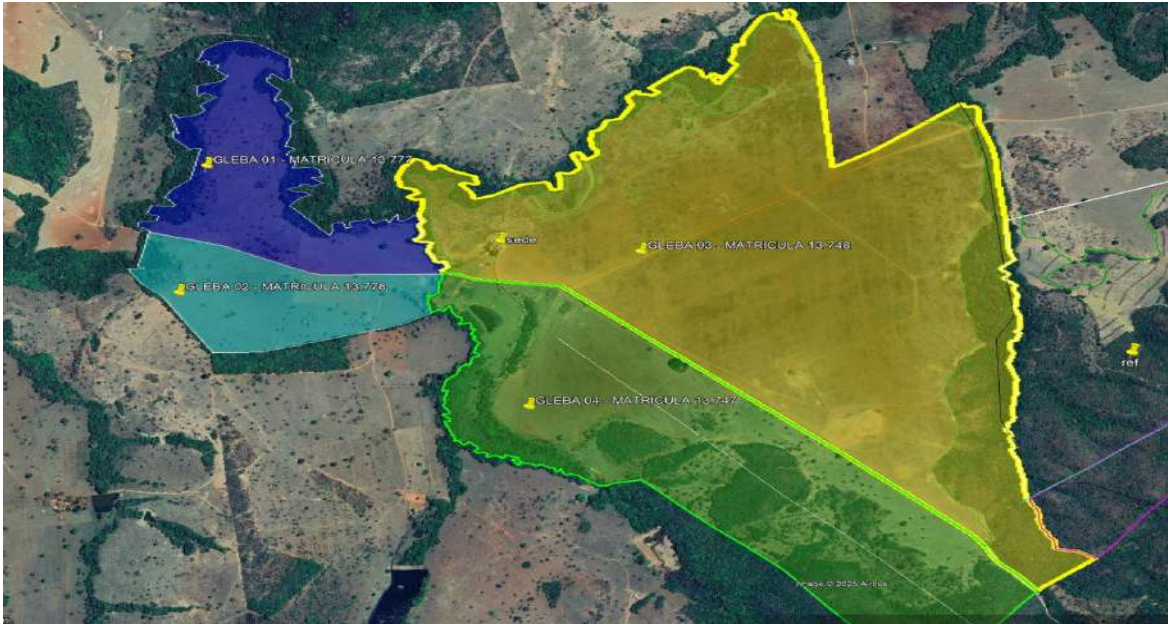


PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Ipameri -1ª Vara Cível
Rodovia GO-330 (faixa de proteção), esq. c/ Av. Sul, Qd. 07, Lts. 24 e 25, Jardim Europa, Ipameri-GO,
CEP: 75.780-000

Processo nº 5239348-28.2025
Promovente: Egberto Gonçalves Machado
Promovido: Hedilon Basílio Silveira e Maria Helena Marassi Silveira

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Ao dez (10) dias do mês de junho (06), do ano de dois mil e vinte e cinco (2025), eu Oficiala de Justiça Avaliadora desta Comarca, em cumprimento ao mandado do Juiz de Direito Dr. Giuliano Moraes Alberici, procedi a AVALIAÇÃO do imóvel rural matriculado sob o nº 0013778, com área total de 26,4182ha (vinte e seis hectares, quarenta e um ares e oitenta e dois centiares), denominada Fazenda Santo Antônio da Lage de Cima, localizada no município de Ipameri, registrado no CRI desta cidade; com as divisas e confrontações constantes da Certidão anexada ao processo.



195000075239348-28.2025.8.09.0074
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
IPAMERI - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: MARCOS ANTONIO RUSSO - Data: 12/08/2025 14:28:02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO RUSSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/09/2025 às 08:29, sob o número 0007536-51.2021.8.26.0576 e código YPNpUjpU.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007536-51.2021.8.26.0576 e código YPNpUjpU.

Identificação e finalidade do Laudo:

Estabelecer valor de mercado da área referente a matrícula 0013778, para composição em processo judicial.

Característica do Imóvel: matrícula nº 0013778

Trata-se de uma gleba de terras com área total de 26,4182ha (vinte e seis hectares, quarenta e um ares e oitenta e dois centiares), a qual fica situada no seguinte local: sentido Região dos Gratos, seguindo pela estrada de terra, percorrer aproximadamente 30KM, propriedade faz vizinhança com as terras do Sr. Geraldino Gratos, o acesso é pela estrada vicinal cascalhada em alguns trechos, viável e, trafegável para veículos diversos, nos dois sentidos simultaneamente.

- O imóvel rural possui na sua maior parte solo tipo 1 aparentemente arenoso, uma pequena propriedade de terra ainda não explorada;
- Pastagem nativa para criação de gado da raça nelore
- Cerrado com árvores nativas
- Topografia ondulada/presença de morros;
- Há nos arredores o Ribeirão das Moitas, e, rede de energia que passa sobre a propriedade;
- A vizinhança do imóvel é composta por imóveis que se destinam à explorações variadas como: agrícola, lavoura, pecuária;
- Percorrendo pela região (vizinhança) constatei que há nascentes, represas e, córregos, as quais confinam com a referida gleba objeto desta avaliação;
- Na referida gleba possui área de reserva legal e permanente;
- Não possui benfeitorias.

A Avaliação, foi pautada por meio da utilização das seguintes combinações:

Certidão do imóvel anexada ao processo onde delimitou a área 13.778, uma vez que, no mandado e anexos não constam as informações necessárias para localização das áreas a serem avaliadas; tendo buscado a localização das áreas através das confrontações



contidas na Certidão; diligencia in loco; informação fornecida pelo engenheiro ambiental Sr. José Augusto Martins Filho, o qual foi responsável pelo georreferenciamento; esclarecimentos Sr. Julio Tiengo (proprietário da gleba 13.748) ; busca no google Earth.

Diagnóstico de Mercado

O mercado imobiliário encontra-se um pouco recessivo, com nível de ofertas no segmento aparentemente baixo e liquidez média a baixa.

Método utilizado na avaliação da área

O método utilizado foi o Comparativo de Dados de Mercado, com base no valor de mercado, considerando a área com suas especificidades, o mais indicado e, adequado para nos Oficiais de Justiça, o mais simples, sem a necessidade de se ater aos procedimentos e diretrizes das normas das ABNT's (NCP, art..154, inc.V), desta forma, a AVALIAÇÃO aqui apresentada foi pautada primeiramente na Vistoria, feita por esta Oficiala, por meio da instalação de aplicativo google earth, Certidão anexada ao processo, informação do engenheiro responsável pelo georreferenciamento Sr. José Augusto, e vizinhança do imóvel rural, que pôde ser possível delimitar a área referente a matrícula objeto desta avaliação.

Na vistoria esta Oficiala considerou todos os aspectos da área: localização, qualidade e destinação da terra, acesso, estradas, e, foi também por meio de pesquisas em jornais do segmento agrícola, pesquisas de mercado, conversas informais com pessoas envolvidas no meio agro, uma vez que, os corretores das imobiliárias não nos apresentam opiniões e, tampouco laudos técnicos relativos a venda e compras de imóveis, dado que há um custo para tal, por esta razão, não foi possível formar um conjunto amostral, anexando parâmetros, pareceres fornecidos pelas consultorias de imobiliárias locais (Cristalina, Catalão Ipameri, Campo Alegre), já que, não somos custeados pelo Poder Público e, tampouco pela parte.

Porquanto, a avaliação foi alicerçada nas considerações acima apresentadas e, nas diligências empreendidas por esta servidora, pesquisas no mercado agrícola para imóveis assemelhados, valores obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data.

Identificação e valor das áreas:

- ÁREA DE PASTAGEM- 21,1346 (vinte e um hectares, treze ares e quarenta e seis centiares).
AVALIO-A pela quantia de R\$359.288,20 (trezentos cinquenta e nove mil, duzentos oitenta e oito reais e vinte centavos), considerando o valor do hectare de R\$17.000,00 (dezessete mil reais), para terras neste padrão.
- ÁREA DE PRESERVAÇÃO- 5,2836 (cinco hectares, vinte e oito ares e trinta e seis centiares).
AVALIO-A pela quantia de R\$52.836,00 (cinquenta e dois mil, oitocentos trinta e seis reais), considerando o valor do hectare de R\$10.000,00 (dez mil reais).
- A presente avaliação do imóvel correspondente a matrícula 13.778, perfaz um total de R\$412.124,20 (quatrocentos e doze mil, cento vinte e quatro reais e vinte centavos).

E, para ficar constado, lavrei o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO que, após lido e achado conforme, vai devidamente assinado por mim, Oficiala de Justiça Avaliadora, que garanto Fé.

Soraia R. de Matos
Oficiala de Justiça-Avaliadora
matrícula 5086485
assinado digitalmente