



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE GOIÁS
SUBSEÇÃO DE RIO VERDE
CENTRAL DE MANDADOS

Processo nº -	000066-56.2007.4.01.3503
EXEQUENTE:	Caixa Economica Federal
EXECUTADO:	Wender Mendonca Marques

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos **12** dias do mês de março do ano de 2022, em cumprimento ao respeitável Mandado de Penhora e Avaliação expedido nos autos acima epigrafados, procedi à **AVALIAÇÃO** do imóvel abaixo descrito :

IMÓVEL RURAL: " Uma parte de terras com área total de **13 (treze) alqueires e 1.750 braças quadradas** de campos - cerrados, sem benfeitorias (...) confrontando com Estrada Municipal GO 050 (...) R01/M.38.833: Nos termos da Escritura Pública de compra e venda de 13/04/2000, do 20 ofício local, 1º TD/24, fls. 045, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido da seguinte forma: Alaor Pinto Fiuza, brasileiro, solteiro, maior, residente nesta cidade, CPF 644,762.191-87, com 14,64% do imóvel; ... conforme Matrícula M.38.833 do Cartório de Registro Geral de Imóveis e Anexos de Rio Verde-GO.

DA VISTORIA

VISTORIA - a área objeto da avaliação está localizada as margens da GO 050 do km 206, do lado esquerdo da rodovia, no sentido Montividiu - Paraúna, possuindo pequenas áreas agricultáveis, partes de reserva legal ou ambiental permanente e partes de cerrados, não sendo aparentemente distinta ou delimitada de outras glebas existentes, parcelas de um novo assentamento do INCRA denominado Ponte de Pedra.

Cabe frisar que a parte penhorável trata-se de fração ideal, não divisada do restante do imóvel. Então, a opção para a avaliação é considerar o valor médio atribuído à totalidade do imóvel.

DA AVALIAÇÃO

Para a avaliação foi utilizado o método comparativo-direto. Assim, foi pesquisado o preço de imóveis com as características próximas ao objeto da avaliação. Segue em anexo o levantamento feito, onde foi apurado que, o valor médio do hectare de imóveis rurais na região com características próximas ao penhorado é de **R\$ 97.713,87 (noventa e sete mil, setecentos e treze reais e oitenta e sete centavos)**.

Destaco às partes e à esse juízo que o valor dos imóveis rurais tem acompanhado a alta dos preços de alimentos e commodities (arroba do gado, soja e milho v.g.) e tem vivenciado uma grande alta nos últimos dois anos.

Então, primeiramente avalio a área total do imóvel que, tendo uma área total de 13 (treze) alqueires e 1.750 braças quadradas ou 63,24 há (hectares), fica avaliado num total de **R\$ 6.179.425,13 (seis milhões, cento e setenta e nove mil, quatrocentos e vinte cinco reais e treze centavos)**.

Quanto a fração ideal, correspondendo ela à 14,64% da totalidade do imóvel, fica avaliada em **R\$ 904.667,84 (novecentos e quatro mil reais, seiscentos e sessenta e sete reais com oitenta e quatro centavos)**.

Dou Fé

Rio Verde – GO, 12 de março de 2022.

VINÍCIO TIRABOSCHI CARVALHO
Oficial de Justiça Avaliador Federal
A J – matr. GO 80409

Anexo - Pesquisa de valor de mercado – imóvel rural - 12/03/2022

Para os fins do cumprimento de mandado de penhora e avaliação extraído do processo n. 0000666-56.2007.4.01.3503, nesta data de 12/03/2022 realizei, mediante pesquisa na internet, o levantamento do valor de mercado médio dos imóveis rurais, com características semelhantes ao descrito no laudo de penhora.

	<p>R\$ 43.250.000</p> <p>.... mais</p> <p>Centro, Rio Verde</p> <p>416 m²</p> <p>Telefone Mensagem</p>
<p>Características: Fazenda em Rio Verde - GO 416 hectares - 86 alqueirões Dupla aptidão 17 alqueirões de reserva legal 68 alqueirões em lavoura Teor de argila: 18% à 25% 37 km de Rio Verde 7 km do asfalto</p>	<p>Valor: R\$ 43.250.000,00 Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-centro-rio-verde-go-416m2-id-2523538588/</p>



Fotos

● Venda
R\$ 65.000.000
Rural · 220m²



Financiamento a partir de R\$436,486

Wimoveis > Rurais > Comprar > Goiás > Montividiu > Centro > Fazenda à venda, 220 m² por R\$ 65.000.000,00 - Zona Rural - Montividiu/GO

Publicado há 205 dias | 27 visualizações

Fazenda à Venda, 220 m² Por R\$65.000.000 - Zona Rural - Montividiu/go

Características:

Fazenda em Paraúna-GO 126 alqueires26 alqueires reserva que não meche.80 alqueires limpo pra plantar formadinho pra plantar.20 alqueires pra limpar plantar.Altitude 69023% de argilaTerra plana podendo colocar pivô rica em água5 represas145 mil por alqueire

Valor: R\$ 65.000.000,00

Link:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-com-lavanderia-coletiva-zona-rural-parauna-go-126m2-id-2551846756/>



Fazendas, Sítios e Chácaras à Ven... / GO / Fazendas, Sítios e Chácaras à ven... / Zona Rural

Fazenda Município de Paraúna GO Dupla aptidão, DESCRIÇÃO DA...

fazenda/sitio/chacara para comprar em Zona Rural, Paraúna - GO

M@XIMA Gestão em

<p>características: Fazenda Município de Paraúna GO Dupla aptidão, DESCRIÇÃO DA ÁREA: Área total: 70,80alq Área total: 342,71há Área em Lavoura: 31alq Área e pastagem: 24alq Possibilidade de Irrigação de 32alq Argila 16 a 30% Altitude 615m Pluviosidade média anual de 1800 a 1900 mm Dupla aptidão, BENFEITORIAS Casa da Sede Antiga Casa de Funcionário Curral Chiqueiro Galinheiro Poço de Peixes DOCUMENTAÇÃO Inventario, em fase final, aguardando a venda para emissão da guia Geo, Car ok LOGISTICA:160 km de Goiânia 125km de Rio Verde 14km de Paraúna VALOR/FORMA DE PAGAMENTO:Valor 2500 sacas por alq x 70alqTotalizando 175000 Aceita propostaAproximadamente R\$ 28.000.000,00</p>	<p>Valor: R\$ 28.000.000</p> <p>Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-zona-rural-parauna-go-70m2-id-2551846589/</p>
--	--

MÉDIA DO PREÇO

Oferta	Area (ha)	Preço Total (R\$)	Preço por ha (R\$)
1	416,00	43.250.000,00	103.966,34
2	604,80	65.000.000,00	107.473,54
3	342,71	28.000.000,00	81.701,73
Média do preço do hectare			97.713,87

Rio Verde 12 de março de 2022

VINÍCIO TIRABOSCHI CARVALHO
Oficial de Justiça Avaliador Federal
matr. GO 80409