



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 1ª REGIÃO
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE JATAÍ/GO

PROCESSO: 0003201-06.2017.4.01.3503
CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154)
EXQTES: UNIÃO FEDERAL - CNPJ: 00.394.411/0001-09 e BANCO DO BRASIL S/A
CNPJ: 00.000.000/0001-91.
EXCTDOS: ESPOLIO DE FRANCISCO FILGUEIRA JUNIOR (CPF: 003.016.391-91) e ESPOLIO DE MARIA EDUARDA CONDINHO FILGUEIRAS.
DÉBITO: R\$ 18.657.875,51, valor atualizado em 22/02/2022

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos 13 (TREZE) dias do mês de MAIO do ano de 2024, em cumprimento ao r. mandado, procedi à **AVALIAÇÃO** dos **imóveis** inscritos nas **Matrículas nº 62.756 e 62.757**, ambas do **CRI de Jataí/GO**, bem como dos **imóveis** arquivados sob as **Matrículas nº 1.378 e 1.379** no CRI de Perolândia/GO, todos de propriedade dos executados, conforme segue.

I- DA FAZENDA TORRES E BONFIM

Preliminarmente, cumpre esclarecer que as 4 (quatro) matrículas supramencionadas derivam da matrícula nº 450 – CRI/Jataí, e formam a denominada FAZENDA TORRES E BONFIM, a qual possui área total de 570ha.51a.74ca, cf. Av.01-62.756, cuja redação é idêntica à Av.01 transcrita nas demais matrículas.

A Faz. Torres e Bonfim possui dupla aptidão; toda área útil dedicada ao plantio de soja e safrinha.

Localização próxima à GO516 e BR364 (logística favorecida).

Benfeitorias: barracão, casa e retiro.

Coordenadas Geográficas do Centróide: Latitude: 17°38'59,51" S; Longitude: 52°12'19,07" O.

Cód. Incra/SNCR: 933.031.007.242-0.

CAR: GO-5211909-B02D 95E6 B22C 451C 8939 0653 2868 80301.

Para avaliar os imóveis penhorados, apliquei o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com campo amostral obtido junto a corretores imobiliários e com base em anúncios de fazendas com aptidão agrícola para soja publicados na *internet*.

Cotação da Soja em Grão Sc 60Kg em Jataí/GO em MAIO/2024: R\$116,00.

Passo a expor o Campo Amostral de fazendas com cultivo de soja à venda na região.

II- CAMPO AMOSTRAL

II.1- Fazenda em Perolândia/GO: 759ha; R\$86.800.000,00; a 27 km da cidade; área semi-ondulada e plana; argila de 15 a 35%; link: <https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-a-venda-7590000-m-por-r-86-800-000-00-area-rural-perolandia-go-1294246270>, acesso em 09/04/2024.

Valor: 1.049 sc/ha.

II.2- Fazenda em Jataí/GO 1: 491ha; R\$47.975.000,00; a 60km de Jataí-Go sendo 04 km em estrada cascalhada; 80% dela em Lavoura de Soja e Milho; Fazenda toda Plana e com terras em Cultura; Altitude de 900 mt; 2 Sedes, sendo a principal com 500mt2 e 6 quartos; alojamentos para funcionários; galpão para maquinários com 1.400m2; casa de caseiro e curral para leiteação, todo cercado para criação de ovinos e suínos; link: <https://imoveis.trovit.com.br/listing/fazenda-a-venda-4910-m-por-r-4797500000-zona-rural-jataigo.U1W1A1711i15k>, acesso em 09/04/2024.

Valor: 896 sc/ha.

SEDE DO JUÍZO: Rua Nicolau Zaidem, nº 1135, Qd. 45, Vila Fátima, Jataí/GO - CEP: 75803-055 (antigo Fórum)
Telefone: (64) 2102-2103. Email: sepju.jti@trf1.jus.br



II.3- Fazenda em Jataí/GO 2: 267 ha; R\$25.500.000,00; a 29km de Jataí/GO, sendo 9km estrada de chão; com 245ha de área agricultável sendo cultivada para soja e milho há mais de 22 anos de forma contínua; duas nascentes, três poços artesianos e uma roda d'água; estrutura com duas casas para funcionários recém reformadas, três barracões cada um adequados para produção de aves, gado em confinamento ou depósito de máquinas e insumos agrícolas, cerca de boa qualidade e energia elétrica; *link:* <https://imoveis.trovit.com.br/listing/fazenda-a-venda-266-hectares-por-r-25500000-zona-rural-jataigo.1sZ141B1vg21d>.

Valor: 876 sc/ha.

II.4- Valor médio: 880 sc/ha. Aplicando-se o desvio padrão em favor da gleba à venda em Perolândia (item II.1) – cujas características e localização mais se aproximam da Fazenda Torres e Bonfim – chegamos ao preço médio aproximado de **R\$1.150 sc/ha**, que será utilizado na avaliação dos imóveis penhorados, a seguir.

III- DA MATRÍCULA 62.756 - CRI/JATAÍ: “UMA GLEBA DE TERRAS, situada neste município, na Fazenda Torres e Bonfim, com a área de 399ha.46a.67ca., cadastrada no Incra/Sncr sob o nº 933.031.007.242-0 (...)”;

-Avaliação (Matrícula 62.756 - CRI/JATAÍ): R\$ 53.226.600,00 (cinquenta e três milhões, duzentos e vinte e seis mil e seiscentos reais).

IV- DA MATRÍCULA 62.757 - CRI/JATAÍ: “UMA GLEBA DE TERRAS, situada neste município, na Fazenda Torres e Bonfim, com a área de 134ha.49a.52ca. (...)”

-Avaliação (Matrícula 62.757 - CRI/JATAÍ): R\$ 17.875.600,00 (dezesete milhões, oitocentos e setenta e cinco mil e seiscentos reais).

V- DA MATRÍCULA 1.378 - CRI/PEROLÂNDIA: “UMA GLEBA DE TERRAS, situada neste município, na Fazenda Torres e Bonfim, com a área de 06ha.44a.58ca. (...)”

-Avaliação (Matrícula 1.378 - CRI/PEROLÂNDIA): R\$ 800.400,00 (oitocentos mil e quatrocentos reais).

VI- DA MATRÍCULA 1.379 - CRI/PEROLÂNDIA: “UMA GLEBA DE TERRAS, situada neste município, na Fazenda Torres e Bonfim, com a área de 30ha.10a.97ca. (...)”

-Avaliação (Matrícula 1.379 - CRI/PEROLÂNDIA): R\$ 4.002.000,00 (quatro milhões e dois mil reais).

VII- DA AVALIAÇÃO TOTAL: R\$75.904.600,00 (SETENTA E CINCO MILHÕES, NOVECENTOS E QUATRO MIL E SEISCENTOS REAIS), correspondente aos 570 ha totais da Fazenda Torres e Bonfim.

Para constar, lavrei o presente Auto, que subscrevo. **DOU FÉ.**

ADRIANO CLAUDINO ARAÚJO
Oficial de Justiça Avaliador Federal
Mat.GO80324



DEMONSTRATIVO FOTOGRÁFICO

