

LAUDO DE AVALIAÇÃO

COLIMAR PEREIRA XAVIER FERRO

**Oficial de Justiça e Avaliador desta Comarca de Paraúna, Estado de Goiás, na forma da Lei,
etc.**

Em cumprimento ao Mandado de Avaliação, extraído da Ação protocolo nº 0396749-67.2006.8.09.0002, requerida por **Hwaskar Fagundes** contra **Afonso Henrique Pires, Jerônimo Pires Pereira, Clemilda De Araújo Pereira, Espólio De Sebastião Francisco**, dirigi-me neste município, à Fazenda Velha e, após realizadas as devidas vistorias, efetuei a avaliação dos seguintes bens:

RELAÇÃO DE BENS

1- 71 ha e 39 ares, ou seja, 14 alqueires e 60 litros de cultura de 2ª categoria, do imóvel rural denominado Fazenda Velha, situada neste município de Paraúna-Go, matriculada no C.R.I. desta Comarca sob o nº **R-7-3.656**, de propriedade de Maria Pires da Silva e seu esposo Sebastião Francisco da Silva, dentro das seguintes divisas e confrontações descritas na certidão do imóvel, que encontra-se nos autos.

1.1- As benfeitorias constantes neste imóvel são somente cercas de arames nas divisas e tecnologias aplicadas no solo.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O Imóvel está localizado no município de Paraúna-Go, à mais ou menos 40 Km da cidade de Paraúna e mais ou menos 7 Km do asfalto que liga Goiânia-Acreúna, em uma região de grande exploração agrícola deste município, próximo à usina de cana-de-açúcar de Acreúna. Trata-se de solo que vem sendo cultivado há vários anos, onde tem sido aplicada alta tecnologia, possui o solo vermelho escuro, de alta fertilidade, topografia plana, não apresenta qualquer tipo de pedregosidade, possui mais ou menos 10 alqueires agricultáveis e o restante é reserva e varjões, apresenta recursos hídricos distribuídos, quase toda calcariada, com curvas de nível, apropriada para o plantio de soja, arroz, milho, algodão, cana-de-açúcar, etc. 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 se localiza o imóvel e também foi levado em

consideração os seguintes itens:

- 1- Características do imóvel.
- 2- Valor da soja e da arroba.
- 3- Benfeitorias existentes no imóvel.
- 4- Facilidade de acesso ao imóvel.

FONTES DE PESQUISAS

Foram realizadas pesquisas nos escritórios de corretagem desta cidade, e através de pessoas idôneas deste município, onde obtive a informação que foi vendida uma fazenda, com as mesmas características desta que está sendo avaliada onde o espólio de Diná Xavier vendeu para o Sr. José Nunes da Silva, uma propriedade rural com a área de terras vermelhas escuras, quase toda agricultável, na Fazenda Vila Rica, pelo valor de R\$ 400.000,00 o alqueire com o prazo de 3 anos para o pagamento; Atualmente o Sr. Wayne Martins Campos vendeu uma área de 6 alqueires, na Fazenda Nova, bem próxima a Fazenda Velha, com casa, curral, plantada de soja, por R\$ 350.000,00 o alqueire. E mais alguns negócios com preço em média de 3.000 a 4.000 sacas de soja por alqueire.

CONCLUSÃO DO LAUDO

Após realizada a vistoria no imóvel, levando em consideração as características do mesmo e pesquisas de preços de terras na região em que se localiza a Fazenda Velha, atribuo o valor deste da seguinte maneira:

1- 1- 71 ha e 39 ares do imóvel rural denominado Fazenda Velha, situada neste município de Paraúna-Go, matriculada no CRI desta Comarca sob o nº R-7-3.656, que avalio por R\$ 400.000,00 o alqueire, perfazendo o total de:

R\$ 5.900.000,00;

1.1- Benfeitorias: O valor das benfeitorias existentes nesta área já está incluso no valor final do imóvel.

Soma a presente avaliação o total de **R\$ 5.900.000,00; (cinco milhões e novecentos mil reais).**

Paraúna, 24 de abril de 2.025.

Colimar Pereira Xavier Ferro
Oficial de Justiça/Avaliador