



ESTADO DE GOIÁS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE PARAÚNA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

RAUL HERMÍNIO PEREIRA

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 5256078-67.2017.8.09.0051, requerida pelo BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, contra LEMES & LIMA COMÉRCIO E LOGÍSTICA LTDA, Geraldo Magela Ferreira Lima, Marcos Lemes, dirigi-me neste município, à Fazenda Nova e à Fazenda Nova Lugar Bandeira, aí sendo, após as devidas vistorias, efetuei a avaliação dos seguintes bens:

RELAÇÃO DE BENS:

-1-Uma parte de terras na Fazenda Nova, neste município com a área de 1 alqueire, 71 litros e 403,33 m², dentro de uma área maior, com as divisas e confrontações transcritas na certidão de registro em anexo, matriculada no CRI desta Comarca sob o nº 4.497.

2- Fração ideal de 01 alqueire do imóvel de matrícula nº 1.107 CRI de Paraúna (R-3.107): Duas partes de terras na Fazenda Nova com a área total de 3 alqueires, 63 litros e 201,66 m².

3-Uma parte de terras na Fazenda Nova, com a área de 7 ha e 26 a, ou 1 alqueire e 40 litros, matriculada no CRI desta Comarca sob o nº 4.420.

4- Uma gleba de terras neste município, na Fazenda Nova, com a área de 11 alqueires, 17 litros e 537,00 m² de terras, matriculada no CRI desta Comarca sob o nº R-6-2.304.

5-Uma parte de terras na Fazenda Nova, lugar denominado

Bandeira, com a área de 07 alqueires, 40 litros e 403,33 m², matriculada no CRI desta Comarca, sob o nº R-8-134.

7- Benfeitorias existentes nos itens 1, 2, 3, e 5.

7.1- Uma casa residencial, com 2 suítes, sala com 2 ambientes, forrada de forro paulista, piso de cerâmica e área em volta, com a área de 320 m².

7.2- Uma área aberta redonda, coberta com telhas plãs, estrutura de madeira, piso de cimento, acoplada a esta área, uma outra área quadrada separada desta primeira por um balcão de granito com 8 metros de comprimento, 2 banheiros revestidos de cerâmica e piso de cimento, também cobertos com telhas plãs, esta área piso de cimento, com 256,21 m².

7.3- 3 suítes, piso de cerâmica, forro PVC, com área na frente e em uma lateral, coberta com telhas plãs, estrutura de madeira, com a área total de 144 m². Não tenho fotos.

7.4- Uma suíte, piso de cimento, forro paulista, estrutura de madeira, área na frente, com 49 metros quadrados. Não tenho fotos.

7.5- Uma casa de colono, com 2 quartos, 2 banheiros, sala cozinha, piso de cimento, telhas plãs, estrutura de madeira, área de lado, localizada afastada das outras benfeitorias, com a área de 97,1 m².

7.6- Uma casa de colono, com 2 quartos, 1 banheiro, cozinha, sala, área em L, telhas plãs, estrutura de madeira, forrada de forro paulista, piso de cerâmica, com a área de 149 m², tronco.

7.7- Um curral de mancos de aroeira e cabo de aço, sendo um barracão coberto de telhas, estrutura de madeira, cimentado, com a área de 286 m², com seringa, tronco e embarcador, mais uma parte de curral, sem cobertura com a área de 407 m².

7.8- Um barracão comprido, colunas de concreto, telhas de eternit, estrutura de madeira com a área de 338 m².

7.9- Um barracão para abrigo de máquinas, estrutura metálica, telhas de zinco, colunas metálicas e de cimento, piso de concreto, com a área de 499,64 m².

7.10- Uma piscina de concreto, revestida de vinil, com 45 m², por 1,70 de fundura.

7.11- Um tanque para criar peixes, com 3.318,55 m² de Lâmina d'água.

7.12- Uma represa com a área de 1.091,40 m² de lâmina d'água.

CARACTERISTICAS DOS IMÓVEIS

Os Imóveis estão localizados no município de Paraúna-Go, os imóveis 1,2,3 e 5 à mais ou menos 30 Km da cidade de Paraúna e o imóvel 4, a mais ou menos 18 Km da cidade de Paraúna, em uma região de grande exploração agrícola deste município, trata-se de solo que vem sendo cultivado há vários anos, onde tem sido aplicada alta tecnologia, possui o solo vermelho claro, de alta fertilidade, topografia plana, apresenta recursos hídricos distribuído, os imóveis 1,2,3 e 5 são banhados pelo Rio Turvo e por nascentes dentro do mesmo, o Imóvel 4 é banhado pelo córrego Sameado, todos imóveis são calcariados, com curvas de nível, todos imóveis encontram-se plantados em soja . Obs. Estes imóveis são acessíveis 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.
- 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 uma fazenda, com as mesmas características e na mesma região desta que está sendo avaliada, pelo valor de R\$ 300.000,00 o alqueire.

CONCLUSÃO DO LAUDO

- 1-Uma parte de terras na Fazenda Nova, neste município

com a área de 1 alqueire, 71 litros e 403,33 m², dentro de uma área maior, com as divisas e confrontações transcritas na certidão de registro em anexo, matriculada no CRI desta Comarca sob o nº 4.497. Que avalio por R\$ 300.000,00 o alqueire, perfazendo o total de:

R\$ 568.718,12 ;

2- Fração ideal de 01 alqueire do imóvel de matrícula nº 1.107 CRI de Paraúna (R-3.107): Duas partes de terras na Fazenda Nova com a área total de 3 alqueires, 63 litros e 201,66 m². Que avalio por R\$ 300.000,00 o alqueire, perfazendo o total de:

R\$ 1.437.419,46;

3-Uma parte de terras na Fazenda Nova, com a área de 7 ha e 26 a, ou 1 alqueire e 40 litros, matriculada no CRI desta Comarca sob o nº 4.420. Que avalio por R\$ 300.000,00 o alqueire, perfazendo o total de:

R\$ 449.974,80;

4- Uma parte de terras na fazenda nova, com a área de 44 hectares. 64Ares e 22centiares, ou 9 alqueires, 17litros e 537,00 m², com as divisas e confrontações transcritas na certidão de registro que segue em anexo, matriculada no CRI desta Comarca sob o nº 2.353. Que avalio por R\$ 300.000,00 o alqueire, perfazendo o total de:

R\$ 2.766.923;56;

5- Uma gleba de terras neste município, na Fazenda Nova, com a área de 11 alqueires, 17 litros e 537,00 m² de terras, matriculada no CRI desta Comarca sob o nº R-6-2.304. Que avalio por R\$ 300.000,00 o alqueire, perfazendo o total de:

R\$ 3.366.889;96:

6-Uma parte de terras na Fazenda Nova, lugar denominado Bandeira, com a área de 07 alqueires, 40 litros e 403,33 m², matriculada no CRI desta Comarca, sob o nº R-8-134. Que avalio por R\$ 300.000,00 o alqueire, perfazendo o total de:

R\$ 2.252.373,84;

Soma as terras o total de: R\$ 10.842.299,70

7- Benfeitorias existentes nos itens 1, 2, 3, e 5

7.1- Uma casa residencial, com 2 suítes, sala com 2 ambientes, forrada de forro paulista, piso de cerâmica e área em volta, com a área de 320 m². Que avalio por R\$ 1.500,00 o m², perfazendo o total de:

R\$ 480.000,00;

7.2- Uma área aberta redonda, coberta com telhas plãs, estrutura de madeira, piso de cimento, acoplada a esta área, uma outra área quadrada separada desta primeira por um balcão de granito com 8 metros de comprimento, 2 banheiros revestidos de cerâmica e piso de cimento, também cobertos com telhas plãs, esta área piso de cimento, com 256,21 m². Que avalio por R\$ 1000,00 o m², perfazendo o total de:

R\$ 256.210,00;

7.3- 3 suítes, piso de cerâmica, forro PVC, com área na frente e em uma lateral, coberta com telhas plãs, estrutura de madeira, com a área total de 144 m². Que avalio por R\$ 1.000,00 o m², perfazendo o total de:

R\$ 144.000,00 ;

7.4- Uma suíte, piso de cimento, forro paulista, estrutura de madeira, área na frente, com 49 metros quadrados. Que avalio por R\$ 1.000,00 o m², perfazendo o total de:

R\$ 49.000,00;

7.5- Uma casa de colono, com 2 quartos, 2 banheiros, sala cozinha, piso de cimento, telhas plãs, estrutura de madeira, área de lado, localizada afastada das outras benfeitorias, com a área de 97,1 m², que avalio por R\$ 1.000,00 o m², perfazendo o total de:

R\$ 97.100,00;

7.6- Uma casa de colono, com 2 quartos, 1 banheiro, cozinha, sala, área em L, telhas plãs, estrutura de madeira, forrada de forro paulista, piso de cerâmica, com a área de 149 m², tronco. Que avalio por R\$ 1.000,00 o m², perfazendo o total de:

R\$ 149.000,00;

7.7- Um curral de mancos de aroeira e cabo de aço, sendo um barracão coberto de telhas, estrutura de madeira, cimentado, com a área de 286 m², com seringa, tronco e embarcador, mais uma parte de curral, sem cobertura com a área de 407 m². Que avalio por R\$ 300,00 o m², perfazendo o total de:

R\$ 207.900,00;

7.8- Um barracão comprido, colunas de concreto, telhas de eternit, estrutura de madeira com a área de 338 m². Que avalio por R\$ 200,00 o m², perfazendo o total de:

R\$ 67.600,00;

7.9- Um barracão para abrigo de máquinas, estrutura metálica, telhas de zinco, colunas metálicas e de cimento, piso de concreto, com a área de 499,64 m². Que avalio por R\$ 150,00 o m², perfazendo o total de:

R\$ 74.946,00;

7.10- Uma piscina de concreto, revestida de vinil, com 45 m², por 1,70 de fundura. Que avalio por R\$ 800,00 o m², perfazendo o total de:

R\$ 36.000,00;

7.11- Um tanque para criar peixes, com 3.318,55 m² de lâmina d'água. Que avalio por mais ou menos 384 horas retroescavadeira, a mais ou menos R\$ 240,00 a hora, perfazendo o total de:

R\$ 92.160,00;

7.12- Uma represa com a área de 1.091,40 m² de lâmina d'água. Que avalio por mais ou menos 128 horas de retroescavadeira, a mais ou menos R\$ 240,00 a hora, perfazendo o total de:

R\$ 30.720,00;

Soma as benfeitorias o total de:

R\$ 1.684.636,00;

Resumo:

Soma total dos bens:

R\$ 12.526.935,70

Soma a presente avaliação o total de R\$12.526.935,70(doze milhões, quinhentos e vinte e seis mil, novecentos e trinta e cinco reais e setenta centavos

Era tudo o que tinha para que fosse avaliado.
Eu, [assinatura], Oficial de Justiça/Avaliador desta
Comarca, digitei e assino.

Paraúna, 03 de junho de 2025.

[assinatura]
Raul Herminio Pereira
Oficial de Justiça / Avaliador