

**EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL
COMARCA DE GOIÂNIA ESTADO DE GOIÁS.**

PROCESSO Nº: 0323581-22.2011.8.09.0175

NATUREZA: AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRA JUDICIAL (L.E.)

REQUERENTES: TULIO INACIO JUNQUEIRA E ROBERTA PIRES MACHADO

JUNQUEIRA

REQUERIDOS: NEILA SOARES JUNQUEIRA E NELSON JUNQUEIRA JUNIOR

RÔMULO XAVIER DE LIMA, Perito Nomeado por Vossa Excia, para atuar nos Autos de Ação de Execução de Título Extra Judicial (L.E.) que **TULIO INACIO JUNQUEIRA E ROBERTA PIRES MACHADO JUNQUEIRA** promovem em desfavor de **NEILA SOARES JUNQUEIRA E NELSON JUNQUEIRA JUNIOR**, em curso perante este R. Juízo e tendo concluído seus estudos,

acompanhamento nas vistorias, análises e exames necessários, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte:

LAUDO JUDICIAL

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO
2. CONSIDERAÇÕES GERAIS
 - 2.1 VISTORIA
 - 2.2 LOCALIZAÇÃO
 - 2.3 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO
3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
 - 3.1 TERRENO
 - 3.2 BENFEITORIAS/ADEQUAÇÃO
4. QUESITOS DO REQUERENTE
5. QUESITOS DO REQUERIDO
6. LEGENDA DAS FOTOS ANEXAS NO PRESENTE LAUDO
7. ENCERRAMENTO DO LAUDO PERÍCIAL

1. INTRODUÇÃO.

O Presente Laudo Pericial, conforme requerido pela parte Requerida na Exordial, tem como objetivo a determinação a realização de prova pericial com vistas à apuração dos valores venais do Imóvel juntamente com suas benfeitorias situada na Fazenda Santa Cruz Imóvel denominado Quinhão nº 04, desmembrado do Lote 78 do Loteamento Crixás Assú e Rio do Peixe no Município de Nova Crixás, Estado de Goiás.

Após nomeado pelo MM. Juiz de Direito da 8ª Vara Cível Comarca de Goiânia – GO quando manifestei o meu interesse pela realização do

serviço apresentando a minha proposta de honorários sendo a mesma aceita pelo Requerido.

A Vistoria Técnica no Imóvel foi realizada no dia 31 de maio de 2024 às 9:00 horas da manhã comparecendo no local o Corretor de Imóveis Sr. IZAIAS PEREIRA DA COSTA – CRECI/GO 5627 – F, acompanhante da perícia indicado pelos requeridos, o Advogado do Requerente Dr. RUI JERÔNIMO DA SILVA JUNIOR – OAB/GO 22.164 e os proprietários do imóvel Sr. NELSON JUNQUEIRA JUNIOR e sua esposa Sra. NEILA SOARES JUNQUEIRA. Iniciamos os trabalhos de vistoria em toda propriedade acompanhado pelo proprietário da fazenda e Requerido Sr. Nelson Junqueira Junior, o Corretor de Imóveis Izaias Pereira da Costa e o Advogado do Requerente Dr. Rui Jerônimo da Silva Junior onde fizemos um relatório completo de todas as benfeitorias, formas de capim,

recursos hídricos, utilizamos um Drone e serviços de um profissional para fazer os serviços fotográficos de toda a área e benfeitorias em alvenaria edificadas na propriedade.

A Perícia mostrará todas as informações necessárias, bem como a identificação da localização do Imóvel e apresentamos 52 fotografias das pastagens, cercas, casas, currais, represas, galpão para máquinas, barracão, e topografia da propriedade, apresentadas neste Laudo Pericial.



Foto 001



Foto 002



Foto 003



Foto 004



Foto 005



Foto 006



Foto 007



Foto 008



Foto 009



Foto 010



Foto 011

RUA THOMÁS DE CAMPOS, Nº07, QD 14, LT 08, CENTRO – CRIXÁS – GO. CEP: 76.510-000.



Foto 012



Foto 013



Foto 014

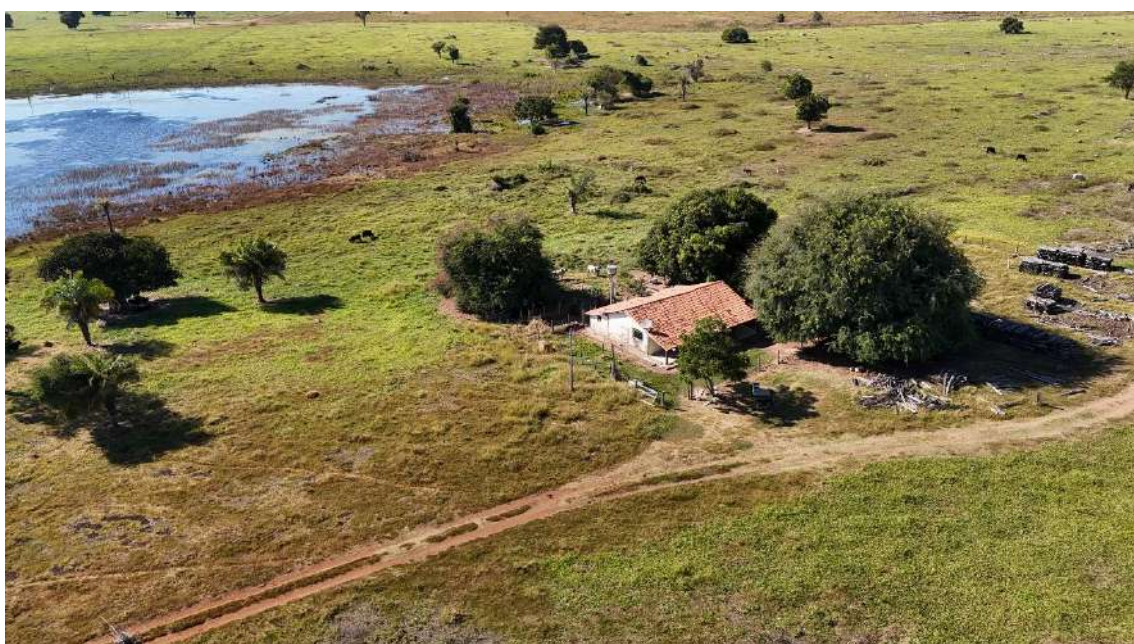


Foto 015



Foto 016



Foto 017



Foto 018



Foto 019



Foto 020



Foto 021



Foto 022



Foto 023



Foto 024



Foto 025



Foto 026



Foto 027



Foto 028



Foto 029



Foto 030



Foto 031



Foto 032



Foto 033



Foto 034



Foto 035



Foto 036



Foto 037



Foto 038



Foto 039



Foto 040



Foto 041



Foto 042



Foto 043



Foto 044



Foto 045



Foto 046



Foto 047



Foto 048



Foto 049



Foto 050



Foto 051



Foto 052

2. CONSIDERAÇÕES GERAIS.

2.1 VISTORIA.

De forma minuciosa foi realizado estudo da matéria, procedendo à vistoria do Imóvel podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como, suas características e demais detalhes de interesse com intuito de apresentar resultados que digne ser a expressão da verdade.

2.2 LOCALIZAÇÃO.

A área avalianda trata se de um imóvel rural, denominado quinhão 04, desmembrado do Lote 78, do Loteamento Crixás Assu e Rio do Peixe no município de Nova Crixás, Estado de Goiás.

Possui uma área de 3.000 hectares, dentro dos seguintes limites e confrontações: Começa no marco cravado nas divisas do quinhão nº 05, de Roberto, com o Lote nº 80, daí, no rumo de 70ºSE e na distância de 6000 metros até um marco nas divisas dos Lotes nº 86 e 87, todos dividindo com o Lote nº 80 e Lote 86; daí no rumo 20ºNE segue dividindo com o Lote nº 81 em uma extensão de 5000 metros até o marco na linha limítrofe do Lote 81 com o quinhão 06, de Malba, daí, no rumo de 70ºSE e distância de 6000 metros dividindo com o quinhão nº 06, de Malba, até o marco cravado na divisa deste com os quinhões

02 e 05, respectivamente de Maria José e Roberto; daí, no rumo 10ºSE e distância de 5000 metros dividindo com o quinhão nº 05, de Roberto, segue até o marco nas divisas do quinhão nº 05 com o Lote nº 80, ponto de partida, conforme Certidão de Matrícula M- 1.900 datada de 21 de março de 2024, página 01/011 nos autos.

A Fazenda Santa Cruz situada no Loteamento denominado Crixás Assu e Rio do Peixe fica distante mais ou menos 46 km da Cidade de Nova Crixás - Goiás na margem direita da GO 164 que liga Nova Crixás a Cidade de Mozarlândia Goiás com a seguinte acessibilidade. Saindo de

Nova Crixás pela GO 164 que liga Nova Crixás a Cidade de Mozarlândia Goiás percorrer na mesma GO 164 32 km até a entrada da Rodovia 454, seguir em direção ao Município de Cocalinho MT 14 km até a placa da Fazenda Cruz do lado direito ficando a sede da propriedade em torno de 03 km da entrada.

2.3 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O Imóvel se localiza em uma região de cria, recria, engorda de gado e lavouras de soja, a margem da Rodovia 454 que liga o município de Nova Crixás a Cidade de Cocalinho Estado de Mato Grosso, existindo várias propriedades de grande porte na região, tendo como meio de transporte Kombis do transporte escolar deslocando das Fazendas da região para a Cidade Mozarlândia e Nova Crixás levando alunos e vice e verso todos os dias, dentre estes outros meios de transportes que facilitam o deslocamento das pessoas que residem e trabalham na região até as Cidades circunvizinhas.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.

3.1 TERRENO.

Após a devida vistoria in-situ, onde foram colhidos os elementos necessários para a prova Pericial no Imóvel em questão, o qual o terreno possui formato regular, topografia plana, com solo composto de terras com aptidão para agropecuária e lavouras, aparentemente firme e seco conforme as fotos em anexo mostram no presente Laudo.

3.2 BENFEITORIAS/ADEQUAÇÃO.

Sobre a área supracitada conforme fiz a vistoria acompanhado pelo Requerido e proprietário da Fazenda Santa Cruz e dos demais acompanhante citados na introdução (item 1) do presente laudo sendo em comum acordo autorizado pelos Advogado do Requerente a me acompanhar durante todos os trabalhos que realizamos na área em questão. Em toda a extensão da propriedade existem pastagens de Andrópolo, Quicuío e Braquiarião. A propriedade é fechada em volta e dividida com estacas de sucupira e baru, com 05 cordas de arame liso em bom estado de conservação.

A propriedade possui em torno 80% da área formada em pastagens de andrópolo, quicuío e braquiarião, contendo 80 divisões de pastos, 04 represas grandes, 16 represas pequenas, 01 curral todo bloquetado contendo 09 divisões, construído com tábuas de sucupira, Ipê e esteios de aroeira contendo tronco, balança, embarcador, xiringa, passarela e barracão coberto.

A parte construída em alvenaria existe na propriedade 01 casa sede da fazenda, 08 casas para funcionários e uma casa para máquinas.

Existe também na propriedade uma pista para pouso de avião com 900 metros de extensão.

4. QUESITOS DOS REQUERENTES.

1. Queira o Sr. Perito proceder com a discriminação completa da propriedade a ser avaliada?

R. Uma propriedade rural com área de 3000 hectares situada no Imóvel Crixás Assu e Rio do Peixe tendo o nome de Fazenda Santa Cruz formada suas pastagens com capim Andrópolo, Quicuío e Braquiarião. A propriedade é fechada em volta e dividida com estacas de sucupira e baru, com 05 cordas de arame liso em bom estado de conservação.

A propriedade possui em torno de 80% da área formada em pastagens contendo 80 divisões de pastos, 04 represas grandes, 16 represas pequenas, 01 curral todo bloquetado contendo 09 divisões, construído com tábuas de sucupira, Ipê e esteios de aroeira contendo tronco, balança, embarcador, xiringa, passarela e barracão coberto.

A parte construída em alvenaria existe na propriedade 01 casa sede da fazenda, 08 casas para funcionários e uma casa para máquinas.

Existe também na propriedade uma pista para pouso de avião com 900 metros de extensão.

2. Queira o Sr. Perito informar se a área é de fácil ou difícil acesso e se existe passagens comuns autorizadas pelos vizinhos?

R. Ótimo acesso margeando a Rodovia 454, rodovia pavimentada, e também da entrada da placa Fazenda Santa Cruz até a propriedade o acesso está bom no momento. No canto da propriedade onde existe um corredor que faz limites com propriedades de vizinhos existe uma cancela com corrente e cadeado que dá acesso da Fazenda para o corredor.

3. O imóvel possui benfeitorias? Favor discriminá-las e pericificá-las. As benfeitorias constam da escritura ou matrícula do imóvel?

A propriedade possui em torno de 80% da área formada em pastagens com capim Andrópolo, Quicuí e Braquiarião contendo 80 divisões de pastos, cercas construídas com estacas de sucupira e baru com 05 cordas de arame liso, 04 represas grandes, 16 represas pequenas, 01 curral todo bloquetado contendo 09 divisões, construído com tábuas de sucupira, Ipê e esteios de aroeira contendo tronco, balança, embarcador, xiringa, passarela e barracão coberto.

A parte construída em alvenaria existe na propriedade 01 casa sede da fazenda, 08 casas para funcionários e uma casa para máquinas.

Existe também na propriedade uma pista para pouso de avião com 900 metros de extensão.

As benfeitorias descritas acima não constam na Certidão de matrícula do Imóvel.

4. Existe mata nativa sem problemas de supressão ou cortes? A reserva legal está devidamente averbada?

R. Não existem problemas com a reserva nativa, a reserva da propriedade legal está devidamente averbada.

5. O imóvel está devidamente regularizado junto à Receita Federal, IBAMA? Possuem CAR, CCIR e Georreferenciamento?

R. Sim, o Imóvel está devidamente regularizado, o mesmo é Georreferenciado, possui CAR, CCIR, isto significa que está devidamente registrado na Receita Federal e IBAMA.

6. Queira o Sr. Perito informar qual o valor de mercado atual total do Imóvel?

R. R\$ 170.000,00 por alqueire Goiano, 35.123,9669421487 por hectare, com o valor total de R\$ 105.371,900,82 (Cento e Cinco Milhões, Trezentos e Setenta e Hum Mil, Novecentos Reais e Oitenta e Dois Centavos)

7. Queira o Sr. Perito informar se houve alguma reforma ou acréscimo de benfeitoria recente?

R. As benfeitorias existentes no Imóvel tais como cercas, casas e currais são antigas, as pastagens estão bem zeladas, existe uma casa pequena ao lado da sede da propriedade em término de construção (foto 009 da casa em término de construção).

8. Queira o Sr. Perito informar se o Imóvel se encontra em boas condições de uso?

R. Sim, o imóvel encontra-se em boas condições, em plena atividade de produção agropecuária, necessitando de alguns reparos nas edificações e currais.

9. Queira o Sr. Perito informar o estado de conservação das pastagens, casas, currais, cercas e divisas?

R. Sim, todos em bom estado de conservação, a propriedade está em pleno funcionamento.

10. Queira o Sr. Perito informar se existe aptidão da propriedade para o plantio de lavouras especificando-as?

R. Sim, no momento para soja, sendo que na entrada da propriedade me deparei com uma área que foi feita colheita recentemente e que

num raio de 06 a 08 km da propriedade existem lavouras de plantio de soja.

11. Queira o Sr. Perito informar, caso seja possível, se houve a comercialização de algum imóvel nas proximidades da fazenda avaliada e, qual o valor médio por alqueire/hectare alcançado com as comercializações?

R. Sim, houve alguns negócios, mas todos feito transmissão e registro com valor de pauta de ITBI da Prefeitura de Nova Crixás sendo os valores de transmissão abaixo de R\$ 20.000,00 (Vinte Mil Reais por Hectare) sem nenhuma comprovação verdadeira do valor venal.

Até o presente momento os negócios realizados com melhores preços que conseguimos levantar com veracidade foi as desapropriações da VALEC Engenharia Construções e Ferrovias S/A chegando a serem pagos os valores de R\$ 27,854,6742550594 a R\$ 33.060,106989370 por hectares na região, valores de indenização de áreas sem benfeitorias edificadas.

12. Qual o valor dos imóveis por hectare e por alqueire Goiano? Quais foram os critérios utilizados para chegar ao referido valor?

R. Os valores por alqueire Goiano (4.84 hectares) hoje na região para propriedades do mesmo padrão da fazenda Santa Cruz gira em torno de R\$ 170.000,00 (Cento e setenta Mil Reais) incluindo todas as benfeitorias existentes nas propriedades, saindo o valor do hectare em R\$ 35.123,9669.

Os critérios utilizados foram informações de Corretores na região e também o meu conhecimento na região, sou da cidade de Crixás – Goiás e trabalho em toda região do Vale do Araguaia há 20 anos na profissão de Corretor de Imóveis, apresentamos 05 amostras de desapropriações de áreas já indenizadas sem benfeitorias edificadas (Casas, Currais, etc.)

**TABELA COM VALORES DAS AMOSTRAS COLETADAS ÁREAS
DESAPROPRIADAS.**

LOCALIZAÇÃO	ÁREA DO IMÓVEL	VLR. P/HECTARE R\$	VLR.P/ALQUEIRE
Nova Crixás	17.4477 ha	27.854,6742550594	134.816,623394487
Nova Crixás	53.7221 ha	28.349,5991407632	137.212,059841294
Nova Crixás	30.7595 ha	28.849,5911832116	139.632,021326744
Nova Crixás	10.5137 ha	29.485.3381778061	142.709,036780581
Nova Crixás	166.3334 ha	33.060,1069899370	160.010,917831295

13. Queira o Sr. Perito informar se a propriedade está ocupada pelo próprio executado, Sr. Nelson Junqueira Junior, por algum funcionário ou se encontra alugada ou arrendada e qual o valor do aluguel ou arrendamento. Caso alguma propriedade se encontre arrendada favor identificar o arrendatário e o valor do arrendamento?

R. Sim, a sede da propriedade juntamente com uma área de 2.300 hectares está ocupada pelo próprio executado, inclusive fomos

recebidos muito bem por ele e sua esposa no dia da perícia na propriedade. Existe averbação AV-19-1.900 com data de 12/04/2023 sendo um contrato de parceria rural com o Sr. ROBERTO INÁCIO JUNQUEIRA JUNIOR no valor de R\$ 6.720.000,00 (Seis Milhões, Setecentos e Vinte Mil Reais) tendo como objeto uma área de 700,00 hectares com validade até 30/04/2032.

14. Queira o Sr. Perito informar qual a atividade desenvolvida na área. Se lavoura a especificar a respectiva área plantada. Se for pecuária estimar a quantidade de reses apascentadas?

R. Existe na entrada da propriedade uma área que foi feita colheita de soja recentemente más no momento a atividade principal é

pecuária, quanto ao número de reses apascentadas solicitamos informações através do Corretor de Imóveis IZAIAS PEREIRA DA COSTA – CRECI/GO 5627 – F, acompanhante da perícia indicado pelos requeridos mas até o presente momento não nos forneceu as informações solicitadas.

15. Queira o Sr. Perito informar se a propriedade é objeto de desapropriação. Caso positivo, informar, todas as características dela bem como o trajeto, preferencialmente em um mapa. Informar se essa desapropriação tem interferência na avaliação e implica em diminuição do valor venal da propriedade?

R. Sim, a propriedade é objeto de uma desapropriação por utilidade pública de uma área de 64,4025 hectares promovida pela expropriante Valec Engenharia Construções e Ferrovias S/A conforme decisão do Exmo. Dr. Bruno Teixeira de Castro, Juiz Federal exarada no bojo dos autos de ação de desapropriação por utilidade pública nº 1005963-59.2023.4.01.3505 com trâmite na Vara Federal Cível e Criminal da Subseção Judiciária de Uruaçu - Goiás.

Desde o início da ferrovia na cidade de Mara Rosa – Goiás até o final da mesma na cidade de Água Boa no Mato Grosso com uma extensão de 383 km toda propriedade que a Fico (Ferrovia de Integração Centro Oeste) passar dentro dela terá minorização de valor por alqueire ou hectares devido as dificuldade das criações de bovinos, equinos, muares e caprinos não terem um aproveitamento das pastagens as margens da ferrovia devido o barulho que os vagões vão causar trazendo transtornos aos animais mencionados.

Segue abaixo o mapa indicado toda a extensão de 383 km onde a FICO vai passar iniciando em Mara Rosa Goiás até o município de Água Boa no Mato Grosso.



5. QUESITOS DOS REQUERIDOS.

1. Quantos hectares as áreas do imóvel possui? Ademais, quantos hectares são agriculturáveis?

R. O imóvel possui 3.000 hectares, quanto a quantidade de hectares agriculturáveis será preciso fazer análise laboratorial do solo para ver a área propícia para lavouras e fazer um levantamento topográfico onde chegará ao número de hectares que servirá para plantio de Soja, milho, etc...

2. As áreas são bem localizadas?

R. Sim.

3. As áreas possuem benfeitorias? Quais?

R. A Propriedade possui em torno de 80% da área formada em pastagens com capim Andrópolo, Quicuío e Braquiarião contendo 80 divisões de pastos, cercas construídas com estacas de sucupira e baru com 05 cordas de arame liso, 04 represas grandes, 16 represas pequenas, 01 curral todo bloquetado contendo 09 divisões,

construído com tábuas de sucupira, Ipê e esteios de aroeira contendo tronco, balança, embarcador, xiringa, passarela e barracão coberto.

A parte construída em alvenaria existe na propriedade 01 casa sede da fazenda, 08 casas para funcionários e uma casa para máquinas.

Existe também na propriedade uma pista para pouso de avião com 900 metros de extensão.

4. A região que se encontra o imóvel encontra-se em pleno desenvolvimento?

R. Sim.

5. Há previsão de implantação de porto seco próximo às propriedades?

R. A FICO (Ferrovia do Integração do Centro Oeste) passará no Município de Nova Crixás mas até o presente momento não foi definido a localização do Porto Seco na região, existe especulações devido desapropriação feita na região.

6. A propriedade possui recursos hídricos?

R. Sim.

7. A Topografia do imóvel favorece a agricultura mecanizada de alto rendimento?

R. Sim.

8. Os recursos hídricos existentes (represas já instaladas ou outras a serem construídas nos cursos de águas existentes) favorecem a agricultura irrigável?

R. As represas já construídas precisam ser adequadas, mas as a serem construídas sim, devido os grandes cursos de água existente na área (córregos que cortam a propriedade e nascentes dentro da mesma).

9. A propriedade encontra-se com sua infraestrutura conservada em pleno funcionamento?

R. Sim.

10.As áreas de pastagens estão com vigor e em pleno desenvolvimento Econômico?

R. Sim.

11.A propriedade está margeada a rodovia 454, a 14 km da GO – 164, com Pavimentação?

R. Sim.

12.A propriedade está localizada na região da “Mata das Laranjeiras” conhecida pelas terras mais valorizadas e férteis do município de Nova Crixás – GO?

R. sim, más as terras variam de qualidade devido ter região com terras com aproveitamento de 100 % para lavouras e outras regiões que possuem terras arenosas dentro do mesmo Imóvel Crixás Açú e Rio do Peixe.

13.É correto afirmar que em um raio de 10 km existem mais 10.000 h (Fazendas: São Paulo, Bandeirantes, Milão, Cristal II, Big Boi, Álamo, dona Ica, Boi Dourado entre outras) de novas áreas de cultivo de grãos (soja, milho)?

R. Sim.

14.A localização, do ponto de vista logístico margeando rodovia estadual GO-454 favorece o desenvolvimento agrícola e/ou pecuário?

R. Sim.

15.A propriedade já apresenta uma infraestrutura como casa, galpão ou algum outro negócio em desenvolvimento agregando maior valor a terra?

R. Sim.

16.A propriedade, em relação ao Município, está dentro das melhores culturas da região?

R. Sim.

17.A área tem aptidão para pecuária e para agricultura?

R. Sim.

18.As áreas estão servidas por energia elétrica?

R. Sim.

19.As áreas vizinhas da propriedade têm alto desenvolvimento?

R. Sim.

6. LEGENDA DAS FOTOS ANEXAS NO PRESENTE LAUDO.

001-Sede da propriedade.

002-foto do telhado da sede da propriedade.

003-Foto lateral da sede da propriedade.

004-Casa para gerente da propriedade.

005 a 009 e foto nº 052-Casa para funcionários.

010-Piscina no fundo da propriedade.

011-Casa para máquinas, ração, sal, estrebaria, etc.

012 a 015-Fotos do curral em ângulos diferentes.

016-Represa de grande porte ao lado da propriedade.

017 a 051-Fotos da área, pastagens, represas, etc.


7. ENCERRAMENTO DO LAUDO PERICIAL

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 41 (quarenta e uma) folhas de um só lado juntamente

com 52 fotos da propriedade em questão em anexo, todas assinadas para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessário.

Crixás – Goiás, 22 de Junho de 2024.

Rômulo Xavier de Lima (Perito)

 Documento assinado digitalmente
ROMULO XAVIER DE LIMA
Data: 22/06/2024 11:55:17-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>