

LAUDO DE AVALIAÇÃO
(ABNT- NBR 14.653-3)

1 - PROPRIETÁRIO: o imóvel objeto de avaliação é de propriedade de Marcelo Prudente Corrêa tendo sido apresentado os documentos comprobatórios de propriedade consistentes em escritura e procurações públicas, bem como por informações de proprietários vizinhos ao imóvel;

2 - SOLICITANTE: a avaliação foi requisitada por Marcelo Prudente Corrêa visando instruir processo judicial execução 69150-06.1992.8.09.0137, 1ª Vara Cível da comarca de Rio Verde, Goiás;

4 - OBJETIVO: avaliar o imóvel de acordo com as condições mercadológicas e suas características;

5 - MÉTODO AVALIATÓRIO: Método Comparativo de Dados de Mercado (comparação com negócios realizados e oferta de mercado na região envolvendo imóveis da mesma categoria e pesquisa junto a corretores especializados em venda de imóveis rurais) e visita in loco;

6 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL: Trata-se de imóvel rural medindo 504 HECTARES, 35 ARES E 76 CENTIARES (104,206 alqueires goianos), situado no município de Rio Verde, registrado no cartório de Registro de imóveis da comarca de Rio Verde sob o nº 10.334, Tendo como coordenada geodésica para referência a entrada da propriedade, sendo 18.014647820381427, -50.54657710064853 ;

A vistoria in loco do imóvel foi realizada no dia 28/10/2025.

6.1- ACESSO AO IMÓVEL: o imóvel dista 53 km da cidade de Rio Verde, sendo 47 km de asfalto via BR 452 sentido Itumbiara e 6 km de estrada de Terra à direita.

6.2- RECURSOS HIDRICOS:

- A nascente de água que abastece os imóveis vizinhos localiza-se dentro da propriedade, que conta também com 3 represas e 7 tanques de peixe;

6.3- TOPOGRAFIA: O imóvel objeto desta possui relevo plano com pequena declividade para as nascentes que em nada prejudica aptidão para agricultura.

6.4- COBERTURA VEGETAL:

- Aproximadamente 80% da área é apta para cultivo de cana de açúcar soja, milho, sorgo etc.
- Reserva florestal com mata nativa de 20% do imóvel;

6.7- BENFEITORIAS:

O imóvel tem 2 casas sede, um barracão de máquinas, 7 tanques para peixe e 3 represas de conservação.

6.7 - OUTRAS INFORMAÇÕES:

- próximo área com boa logística sendo aproximadamente 50 km do município de Rio Verde e grande parte do acesso por asfalto.
- A área demonstra ótima logística sendo rodeada por armazéns e situada a 26 km do modal ferroviário(Porto seco).
- O imóvel é abastecido por rede de energia elétrica.
- O imóvel localiza-se em área de fácil acesso, sem restrição em época de chuvas, e perto de rodovia asfaltada com facilidade para escoamento da produção.
- Segundo pesquisa local, a partir de informações obtidas com produtores locais, agrônomos e cartório de registro de imóveis da região de influência onde se localiza o imóvel objeto com respeito a valores



ofertados aos imóveis locais e algumas comercializações ocorridas no período recente, concluímos que não existe muita oferta de imóveis na região, uma vez que se tratam de propriedades tradicionais com grande capacidade produtiva e e alta fertilidade do solo, o que impacta positivamente no preço venal do imóvel.

7. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Apesar de por condições macroeconômicas o mercado não se encontrar aquecido, o fato de ser bem localizado (próximo à cidade de Rio Verde e a rodovia asfaltada) bem como sua alta fertilidade e aptidão para cultivo de cana-de-açúcar soja e outras culturas praticadas na região o torna um imóvel de boa liquidez, com procura por proprietários de outras áreas da região interessados em aumentar sua área de plantio.

8.0 – VALOR DE MERCADO: Com base no exposto, localização, preço de mercado atual e a experiência em avaliações recentes, avaliamos o imóvel rural da matrícula 10.334 a razão de R\$ 103.305,78 (cento e três mil, trezentos e cinco mil reais e setenta e oito centavos por hectare, ou seja, R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) por alqueire.

Tendo o imóvel área total de 104,206 alqueires, seu valor é de R\$ 52.130.000,00 (cinquenta e dois milhões, cento e trinta mil reais).

O valor da cota parte do requerente da avaliação, quer seja, 25% (vinte e cinco por cento), é de R\$ 13.032.500,00 (treze milhões trinta e dois mil e quinhentos reais).

Rio Verde, Goiás, 30 de outubro de 2.025.



Udemir Siqueira Ferreira
CRECI 21935-5ª Região Go