



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

COMARCA DE CRISTALINA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos 30 (Trinta) dias do mês de setembro do ano de 2024 (dois mil e vinte e quatro) em cumprimento a presente determinação judicial, mandado nº **3294228** dos Autos do Processo nº **0169344.30.2009.8.09.0036** da e 2ª Vara Cível desta Comarca sendo Promovente: **COMERCIO DE DERIVADOS DE PETRÓLEO IRMÃOS SABADIN LTDA** Promovido: **DANIELA OLIVETO** que procedi a diligências de vistorias e pesquisas de preços de mercado, com acompanhamento de três corretores de imóveis rurais desta municipalidade em uma gleba de terras da matrícula 8.454 do CRI desta comarca localizada na Fazenda Piscamba nos dias 18 e 30 de setembro de 2024, localização do imóvel: BR 040 próximos do km 105, entrada no Bairro Cristal, saída pela estrada do arrojado mais 25 km de estrada não pavimentadas, conclui a avaliação do Imóvel da seguinte forma:

- 1. Uma GLEBA DE TERRAS de campos de lavouras e cerrados com a área de 778,40 ha (setecentos e setenta e oito hectares e quarenta ares) da Fazenda Piscamba neste Município com suas divisas e confrontações constantes na matrícula 8.454 do Cartório de Registro de Imóveis e do 1º Tabelionato de Notas desta Comarca.**

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E SUAS CARACTERÍSTICAS:

IMÓVEL – o referido imóvel tem acesso através da rodovia BR – 040 próximos ao km 105 (sentido Cristalina/Paracatu/MG) estrada municipal à esquerda percorrendo mais 25 Kms de via não pavimentadas. A área ora avaliada é composta além das áreas de reserva legal, áreas de preservação permanentes e margem de rios, possui uma área de cultivos agrícolas do tipo sequeiro atualmente de 400 (quatrocentos hectares) e uma parte de áreas de cerrado comum com a possibilidade de abertura para lavouras. O Imóvel é considerado de médio valor de mercado, em razão de possuir o lacto solo com 70% (setenta por cento) de cascalho o que não é aconselhado o cultivo de safrinha e de uma media produtividade agrícola por hectares, além de não possuir uma boa localização para o escoamento de produção, devido estar localizada a 25 km da cidade e da BR 040 com estradas não pavimentadas.

Topografia: Ondulada e com declives.

Solos: lacto solo, pouca parte de terras avermelhada que a maior parte, sendo aproximadamente 70 % (setenta por cento) de terras de cascalho.

Divisão de áreas: Conforme informações obtidas com um funcionário do arrendatário da fazenda são aproximadamente: **155,68 ha (cento e cinquenta e cinco hectares e sessenta e oito áreas)** de áreas reservas legal e áreas de preservações permanentes e beira de rio (constante na matrícula); **222,72 ha (duzentos e vinte e dois hectares e setenta e dois ares)** são de áreas de cerrado, com possibilidade de ser aberta para o cultivo de lavouras de sequeiros o restante da área de **400 ha (quatrocentos hectares)** são de lavouras de sequeiros, com estimativas de produção de até 50 sc (sacas) de soja por hectares, que está em plena atividade produtivas. Não foi possível delimitar exatamente o tamanho de cada tipo de área porque não tive o acompanhamento de um agrimensor.

Vegetação: 29 % (vinte e nove por cento) da área do imóvel são de vegetação nativa do cerrado natural, com possibilidade de ser abertas para lavouras de sequeiros, 20 (vinte por cento) são de áreas de vegetações nativas predominantes da reserva legal e áreas de preservação permanente o restante de 51 % (cinquenta por cento) são de áreas de vegetação de cultivo agrícola de sequeiro.

Hidrografia: Este imóvel possui boa fonte hidrográfica, fica localizado às margens dos Ribeirões da Piscamba e do Arrojado e possui várias afluentes de veredas naturais.

Benfeitorias: Este imóvel encontra-se todo cercado com cercas do tipo paraguaias, parte com madeira de eucaliptos tratados, parte com madeiras de aroeiras e madeira do cerrado, com cinco fios de arame liso, contém estradas não pavimentadas, compactadas em todo o seu interior, dando acesso às áreas de lavouras do imóvel, 51 % (cinquenta e um por cento) da área são de áreas de plantio que possui correção de solo anualmente, que esta gleba de terras não possui sede.

VALOR DO(S) BEM(NS):

Avalio parte da gleba de terras com área de **155,68 ha (cento e cinquenta e cinco hectares e sessenta e oito ares)** áreas estas de reserva legal e preservação permanente registrada, por **R\$ 15.000,00 (Quinze mil reais) por hectares. Valor total de R\$ 2.335.200,00 (dois milhões trezentos e trinta e cinco mil e duzentos reais).**

Avalio parte da gleba de terras com área de **222,72 ha (duzentos e vinte e dois hectares e setenta e dois ares)** áreas estas de cerrado natural que podem ser abertas para lavouras, por **R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), por hectares. Valor total de R\$ 4.454.400,00 (quatro milhões quatrocentos e cinquenta e quatro mil e quatrocentos reais).**

Avalio parte da gleba de terras com área de **400,00 ha (quatrocentos hectares)** áreas estas de lavouras de sequeiro, por **R\$ 53.000,00 (cinquenta e três mil reais) por hectares. Valor total de R\$ 21.200.000,00 (vinte e um milhões e duzentos mil reais).**

Avalio este imóvel por R\$ 27.989.600,00 (vinte e sete milhões novecentos e oitenta e nove mil e seiscentos reais).

Método utilizado para a avaliação:

. Comparativo direto.

Fontes de pesquisa:

- **Três Corretores de Imóveis Rurais de Cristalina/GO;**
- **Prefeitura Municipal de Cristalina (Dep. Financeiro – ITBI);**
- **Produtores e proprietários rurais da região (onde localiza o imóvel avaliado);**

Nada mais a avaliar, dou por cumprido a presente determinação judicial.

Diligências: realizadas zona 15 : 02

Cristalina, 13 de outubro de 2024 às 13:56:37

Marlos dos Santos Abbadia

Oficial de Justiça Avaliador

Mat. 5055318