

L Rural

1/1

270,39



Poder Judiciário do Estado de Goiás.
Escritania de Família e Sucessões, Infância e Juventude e 1º Cível da Comarca de Paraúna.
Praça Eugênio Sardinha da Costa, s/n, Centro, Paraúna-GO - CEP 75980000

MANDADO DE AVALIAÇÃO
Mandado Nº 210698356

Processo Nº : 5519511-77.2019.8.09.0120
Promovente : Herbisolo Comercio E Representações Ltda
Promovido : **Célio De Souza Ferro**
Endereço : Fazenda Nova e São José, Zona Rural, Paraúna-GO
CPF/CGC : 167.111.061-72
Custas : **Com Custas**

O(A) Doutor(a) Juiz(a) de Direito Wanderlina Lima de Moraes Tassi da Comarca de Paraúna, Estado de Goiás.

MANDA o sr. Oficial de Justiça Avaliador que proceda a avaliação do(s) bem(ns) penhorado(s), nos autos epigrafados, abaixo relacionado(s).

Relação dos Bens:

- Uma parte de terras neste município, na Fazenda Nova e São José com a área de 191 alqueires, 51 litros e 71 metros quadrados, sendo 40 alqueires e 15 litros e 135 m2 de cultura de segunda e o restante de campos de 4ª classe, devidamente matriculada no CRI desta cidade, matrícula nº 641, livro 2-C, fls. 041.

Despacho: segue em anexo

Paraúna, 18 de novembro de 2021.

Joana Lemes de Siqueira
Analista Judiciário

Valor: R\$ 100,00 | Classificador: MANDADO EXPEDIDO - AGUARDANDO ENVIAR PARA A CENTRAL
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
PARAÚNA - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: FLORACI SARDINHA FERREIRA - Data: 22/11/2021 12:33:00





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 dos autos nº 5519511.77.2019.8.09.0120, requerida pela HERBISOLO COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA contra CÉLIO DE SOUZA FERRO, dirigi-me neste município, à Fazenda Serra, destaque das antigas Fazenda Nova e São José, aí sendo, efetuei a avaliação dos seguintes bens:

RELAÇÃO DE BENS:

1-Uma parte de terras neste município, denominado “Fazenda Serra, destaque das antigas fazendas denominadas de Fazenda Nova e São José 2. com a área remanescente de 168 alqueires, 71 litros e 135 metros quadrados em terras de cultura de 2ª qualidade e campos, devidamente matriculada no CRI desta cidade, sob o nº 641, livro 2-C, FLS. 41 , AV- 49 e registrada no sistema Torre nº 51, livro matriz 1-A, fls. 10 de 13.06.61, com as confrontações constantes na Certidão de Registro e no Termo de Penhora.

2- Benfeitorias:

2.1- Benfeitorias localizadas na área ocupada pelo herdeiro Ivan de Souza Ferro.

2.1.1-(10) Dez Km de cercas de arame liso, com postes de aroeira.

2.1.2- Uma casa sede de alvenaria, coberta com telhas plãs.

2.1.3- Um curral de aroeira, de tábua, com 5 repartimentos, mais tronco, seringa e embarcador.

2.1.4- (2) Duas represas.

2.2-Benfeitorias localizadas na área ocupada por Vânia de Souza Ferro.

2.2.1- (12) Doze Km de cercas de arame liso e postes de aroeira.

2.2.2- Um curral de mancos de aroeira e acordoalha com 2 repartimentos, mais um tronco de manco de aroeira e vigota e um embarcador de manco de aroeira e vigota.

2.2.3- Duas represas.

2.3- Benfeitorias localizadas na área ocupada pelo herdeiro de Maria de Souza Ferro Caetano.

2.3.1- (15) Quinze Km de cercas de arame de postes de aroeira e arame liso.

2.3.2- Um curral de mancos e tábuas de aroeira, com cinco repartimentos, sendo um repartimento coberto com telhas eternit, mais uma seringa, um tronco coberto e um embarcador.

2.3.3- Uma casa de alvenaria, com cinco cômodos, uma área com cozinha e despensa e banheiro, coberta com telhas plãs, piso de cerâmica.

2.3.4-Uma casa para colono.

2.3.5- Um paiol.

2.3.6- (3) Três represas.

2.4- Benfeitorias existentes na área ocupada pelos herdeiros de Hélio de Sousa Ferro.

2.4.1- (8) Oito Km de cercas de arame liso e postes de aroeira.

2.4.2- Uma casa de alvenaria, coberta com telhas plãs, piso de cimento, com 3 cômodos.

2.4.3- Um curral em mau estado de conservação.

2.4.4- Uma represa.

2.5- Benfeitorias existentes na área ocupada por João de Souza Ferro.

2.5.1- (8) Oito Km de cercas de arame liso e postes de aroeira.

2.5.2- Uma casa sede, com 7 cômodos, área em volta, coberta com telhas francesas, piso de cimento.



2.5.3- Um curral com 5 repartimentos, sendo um repartimento coberto com telhas francesas, mancos e tábuas de aroeira, um tronco e um embarcador.

2.5.4- Duas casas de colono, sendo cada uma com 2 cômodos, uma coberta com telhas francesas e a outra coberta com eternit, ambas com piso de cimento.

2.5.5- Um chiqueiro para 200 cabeças de suínos, construído de mancos e tábuas de aroeira, coberto com telhas francesas, piso de cimento.

2.5.6- Uma represa.

2.6- Benfeitorias existentes na área ocupada pelos herdeiros de Célio de Souza Ferro.

2.6.1- 12 Km de cercas de arame liso e postes de aroeira e sucupira.

2.6.2- Uma casa de alvenaria, coberta com telhas plãs, piso de cimento, com 6 cômodos, sendo 2 banheiros.

2.6.3- Uma construção com a área de 100 m², com as paredes revestidas de azuleiro, coberta com telhas eternit, piso de cerâmica, onde funciona um laticínio.

2.6.4- Um poço semi-artesiano.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL :

O Imóvel está localizado no município de Paraúna-Go, à mais ou menos 17 Km da cidade de Paraúna, em uma região de grande exploração agrícola e pecuária deste município. Trata-se de um solo que vem sendo cultivado há vários anos, onde tem sido aplicada alta tecnologia, topografia variada, possui mais ou menos 40 alqueires de terras que possui pedras, onde fica a reserva e o restante é mecanizável, apresenta recursos hídricos distribuído, nas partes mecanizáveis o solo é corrigido, com curvas de nível, apropriada para a pecuária, plantio de soja, arroz, milho, algodão, cana-de-açúcar etc. Possui energia elétrica e é cortada pela rodovia asfaltada que liga Paraúna-Acreúna. É uma área acessível à uma cômoda divisão, porém, para isso é necessário serviço de agrimensura.

AVALIAÇÃO:

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, onde o Sr. Sebastião Lemes Siqueira vendeu uma gleba de terras para o Sr. Berté, pelo valor de R\$ 230.000,00 o alqueire. O Sr. Osvaldo, vendeu uma gleba, na Fazenda Ouro, próxima e com as característica da Fazenda Serra, para o Sr. Isoldino, pelo valor de R\$ 180.000,00 o alqueire. A viúva do Sr. Irondes da Silva Ferro também vendeu uma gleba de terras, na região da Fazenda Tamanduá, próxima à Fazenda Serra, porém, com terras um pouco mais fracas, pelo valor de R\$ 120.000,00 o alqueire.

CONCLUSÃO DO LAUDO

1- IMÓVEL:

Levando em consideração a base de cálculo para a realização da avaliação, avalio o Imóvel da seguinte maneira:

168 alqueires, 71 litros e 135 m² sendo:

40 alqueires de terras onde possuem pedras e é a parte de reserva da fazenda, avalio por R\$ 80.000,00 o alqueire, perfazendo o total de:

R\$ 3.200.000,00

128 alqueires, 71 litros e 135 m² de terras agricultáveis, avalio por R\$ 300.000,00 o alqueire, perfazendo o total de:

R\$ 38.677.398,00

Soma o Imóvel o total de:

R\$ 41.877.398,00.



2- BENFEITORIAS:

Ivan de Souza Ferro. 2.1- Benfeitorias localizadas na área ocupada pelo Herdeiro

2.1.1-	R\$ 52.000,00
2.1.2-	R\$ 50.000,00
2.1.3-	R\$100.000,00
2.1.4-	<u>R\$ 30.000,00</u>
	R\$232.000,00

Vânia de Souza Ferro. 2.2- Benfeitorias localizadas na área ocupada pela herdeira

2.2.1-	R\$ 62.400,00
2.2.2-	R\$ 40.000,00
2.2.3-	<u>R\$ 30.000,00</u>
	R\$132.000,00

2.3- Benfeitorias localizadas na área ocupada pelos herdeiros da herdeira Maria de Souza Ferro:

2.3.1-	R\$ 78.000,00
2.3.2-	R\$100.000,00
2.3.3-	R\$ 70.000,00
2.3.4-	R\$ 12.000,00
2.3.5-	R\$ 4.000,00
2.3.6-	<u>R\$ 40.000,00</u>
	R\$304.000,00

2.4- Benfeitorias existentes na área ocupada pelos herdeiros do herdeiro Hélio de Souza Ferro.

2.4.1-	R\$ 41.600,00
2.4.2-	R\$ 20.000,00
2.4.3-	R\$ 8.000,00
2.4.4-	<u>R\$ 15.000,00</u>
	R\$ 84.600,00

João de Souza Ferro: 2.5- Benfeitorias existentes na área ocupada pelo herdeiro

2.5.1-	R\$ 41.600,00
2.5.2-	R\$ 70.000,00
2.5.3-	R\$100.000,00
2.5.4-	R\$ 20.000,00
2.5.5-	R\$ 15.000,00
2.5.6-	<u>R\$ 15.000,00</u>
	R\$261.600,00

2.6- Benfeitorias existentes na área ocupada pelos herdeiros do herdeiro Célio de Souza Ferro:

 n . .

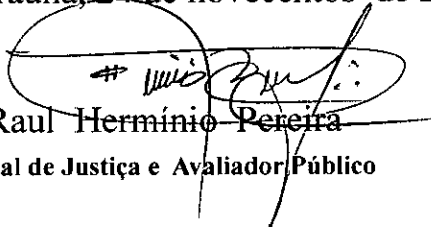
2.6.1-	R\$ 62.400,00
2.6.2-	R\$ 50.000,00
2.6.3-	R\$100.000,00
2,6,4-	<u>R\$ 15.000,00</u>
	R\$227.400,00

Soma as benfeitorias o total de:

R\$ 1.241.600,00.

SOMA A PRESENTE AVALIAÇÃO O TOTAL DE R\$ 43.118.998,00(quarenta e três milhões, cento e dezoito mil, novecentos e noventa e oito reais).

Paraúna, 24 de novecentos de 2.021.


Raul Herminio Pereira
Oficial de Justiça e Avaliador Público