

AUTO DE AVALIAÇÃO

Processo nº: 1092513-58.2023.8.26.0100 – Carta Precatória Cível nº 0802224-84.2024.8.14.0125

Exequente: Credit Partners Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados

Executados: Frederico Vendramini Nunes de Oliveira e Laticínios Fortaleza Indústria e Comércio Ltda.

Imóvel: Fazenda Santa Marta – Matrícula nº 5147 – Registro de Imóveis de São Geraldo do Araguaia/PA

1. Da diligência

Em cumprimento ao mandado judicial constante da Carta Precatória em epígrafe, desloquei-me até o imóvel rural descrito na matrícula nº 5147, situado no Município de Piçarra/PA, onde procedi à vistoria avaliativa no dia **02/09/2025, às 12h30min.**

Na ocasião, fui atendido pelo colaborador **Márcio Vinícius** e pelo gerente da fazenda, **Sr. Belchior**, que acompanharam a diligência e prestaram informações sobre a área.

2. Da descrição do imóvel

A matrícula nº 5147 corresponde a área rural de **395,3291 hectares**, atualmente integrada a um bloco fundiário maior (Fazenda Santa Marta), mas com individualização registral própria.

Durante a diligência, constatei:

- Área composta predominantemente por pastagens formadas, em terreno relativamente plano;
- Existência de faixas de reserva ambiental restritas às margens de grotas e cursos d'água, destinadas à proteção hídrica;
- **Sistema de abastecimento hídrico:** verifiquei a presença de **bebedouro em alvenaria** em funcionamento. Fui informado de que existem quatro no total, todos abastecidos por caixa central de água instalada em matrícula diversa, que não integra a matrícula nº 5147, mas de onde parte a rede de distribuição que atende plenamente o imóvel ora avaliado;
- Presença de represas/açudes que auxiliam na dessedentação do gado;
- Cercas em bom estado, sendo parte eletrificadas e parte convencionais em arame, delimitando e dividindo as pastagens;



- Inexistência de sede ou construções residenciais nesta matrícula específica, por se tratar de área integrante de conjunto maior, cuja sede localiza-se em matrícula distinta;
- Localização privilegiada: o imóvel situa-se **às margens da rodovia estadual PA-477**, com acesso direto por estradas internas trafegáveis, permitindo inclusive a entrada de veículos até a sede da fazenda. Essa característica confere valorização logística e econômica significativa.

3. Do critério de avaliação

Para fixação do valor, adotei como parâmetro o valor médio de **R\$ 100.000,00 (cem mil reais) por alqueire**, considerando a equivalência de **1 alqueire = 4,84 hectares**, o que corresponde a **R\$ 20.661,16 (vinte mil, seiscentos e sessenta e um reais e dezesseis centavos) por hectare**.

Assim, considerando a área de **395,3291 hectares**, o cálculo resulta em:

395,3291 hectares × R\$ 20.661,16/ha = R\$ 8.171.000,00 (aproximadamente oito milhões, cento e setenta e um mil reais).

O montante é compatível com valores praticados em negociações regionais, condizente com a qualidade da terra, as benfeitorias existentes e a localização estratégica do imóvel à margem da PA-477.

4. Conclusão

Atribuo ao imóvel rural descrito na matrícula nº 5147, para fins de avaliação judicial, o valor de:

R\$ 8.171.000,00 (oito milhões, cento e setenta e um mil reais)

São Geraldo do Araguaia/PA, na data da assinatura eletrônica.

Carlos Landoaldo Ventura de Andrade
Oficial de Justiça Avaliador – TJPA
Matrícula: 94749-TJPA



5. Anexo fotográfico

Anexo a este auto, fotografias representativas colhidas durante a diligência realizada em **02/09/2025, às 12h30min**, que ilustram aspectos gerais da área vistoriada, tais como pastagens, bebedouro, cercas e estruturas auxiliares observadas in loco.

(As imagens acompanham este Auto como parte integrante da diligência.)







Este documento foi gerado pelo usuário 337.***.***-94 em 11/09/2025 16:56:52

Número do documento: 25090419291200800000140768702

<https://pje.tjpa.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25090419291200800000140768702>

Assinado eletronicamente por: CARLOS LANDOALDO VENTURA DE ANDRADE - 04/09/2025 19:29:12

Num. 156004716 - Pág. 5



Este documento foi gerado pelo usuário 337.***.***-94 em 11/09/2025 16:56:52

Número do documento: 25090419291200800000140768702

<https://pje.tjpa.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25090419291200800000140768702>

Assinado eletronicamente por: CARLOS LANDOALDO VENTURA DE ANDRADE - 04/09/2025 19:29:12

Num. 156004716 - Pág. 6



Este documento foi gerado pelo usuário 337.***.***-94 em 11/09/2025 16:56:52

Número do documento: 25090419291200800000140768702

<https://pje.tjpa.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25090419291200800000140768702>

Assinado eletronicamente por: CARLOS LANDOALDO VENTURA DE ANDRADE - 04/09/2025 19:29:12

Num. 156004716 - Pág. 7



Este documento foi gerado pelo usuário 337.***.***-94 em 11/09/2025 16:56:52

Número do documento: 25090419291200800000140768702

<https://pje.tjpa.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25090419291200800000140768702>

Assinado eletronicamente por: CARLOS LANDOALDO VENTURA DE ANDRADE - 04/09/2025 19:29:12

Num. 156004716 - Pág. 8