



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE IPAMERI

Processo 5520622-40.2019

Exequente: Banco Bradesco S/A

Requerido: Wellington Rodrigues Peixoto e outra.

Mandado n. 7257677

AUTO DE VISTORIA

Ao primeiro dia do mês de junho do ano de dois mil e vinte e seis, efetuei a vistoria do imóvel, adotando os procedimentos e critérios descritos a seguir:

Cabe ressaltar que o principal objetivo da vistoria é subsidiar a avaliação do imóvel, trazendo aos autos informações e características do bem, aspectos relevantes à formação do seu valor, além de buscar condições para a orientação da coleta de dados.

Desse modo, efetuei a caracterização do bem da seguinte forma:

- uma propriedade rural situada na Fazenda Morada do Sol, com área de 244,40 hectares, neste município, objeto da matrícula n. 11.078, junto ao Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

O acesso ao referido imóvel se dá através da Saída



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE IPAMERI

do Hipódromo e localiza-se na Região da Mata do Calixto.

A área propriedade rural está dividida da seguinte forma: a) 179,38,44 hectares formados para pastagem com capim tipo braquiária; b) 48,88,40 de reservas ambientais; c) 16,13,16 hectares de reservas permanentes.

Atualmente, no aludido imóvel não há benfeitorias.

E para ficar constado, lavrei o presente laudo, que, após lido e achado conforme, vai devidamente assinado por mim, Oficial de Justiça Avaliador, que garanto fé.

assinado eletronicamente

Thiago Porto Gonçalves
Oficial de Justiça Avaliador



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE IPAMERI

Processo 5520622-40.2019

Exequente: Banco Bradesco S/A

Requerido: Wellington Rodrigues Peixoto e outra.

Mandado n. 7257677

AUTO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL¹

Aos vinte e nove dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e seis, às 10h, eu, Oficial de Justiça Avaliador infra-assinado, em cumprimento ao mandado em epígrafe, procedi a avaliação do imóvel abaixo transcrito:

- Descrição do Imóvel²

O objeto do presente Auto de Avaliação trata-se de uma propriedade rural situada na Fazenda Morada do Sol, com área

¹ Laudo de Avaliação elaborado de acordo com o art. 872, do Código de Processo Civil.

² Art. 872, inciso I, do Código de Processo Civil



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE IPAMERI

de 244,40 hectares, neste município, objeto da matrícula n. 11.078, junto ao Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

O acesso ao referido imóvel se dá através da Saída do Hipódromo e localiza-se na Região da Mata do Calixto.

A área propriedade rural está dividida da seguinte forma: a) 179,38,44 hectares formados para pastagem com capim tipo braquiária; b) 48,88,40 de reservas ambientais; c) 16,13,16 hectares de reservas permanentes.

Atualmente, no aludido imóvel não há benfeitorias.

- Perspectiva de Mercado³

Atualmente, no município de Ipameri – GO, o mercado imobiliário rural encontra-se estável, havendo equilíbrio entre oferta e procura.

- Método Avaliatório Utilizado

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor do bem através de tratamento técnicos de atributos

³ ABNT NBR 14.653-1, Item 7.7.2



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE IPAMERI

dos elementos comparáveis, constituintes de uma amostra representativa de dados do mercado imobiliário. As características da amostra coletada devem ser, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda evidência disponível.

Desse modo, com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, a localização, destinação e situação atual do imóvel rural acima descrito o avalio da seguinte forma: a) 179,38,44 hectares formados para pastagem com capim tipo braquiária em R\$6.278.454,00 (seis milhões e duzentos e setenta e oito mil e quatrocentos e cinquenta e quatro reais), considerando o valor de R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais) o hectare; b) 48,88,40 de reservas ambientais em R\$488.840,00 (quatrocentos e oitenta e oito mil e oitocentos e quarenta reais), considerando a importância de R\$10.000,00 (dez mil reais) o hectare; c) 16,13,16 hectares de reservas permanentes em R\$64.526,40 (sessenta e quatro mil e quinhentos e vinte e seis reais e quarenta centavos), considerando o valor de R\$4.000,00 (quatro mil reais) o hectare.

- Identificação do Valor de Mercado



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE IPAMERI

Levando em consideração a metodologia utilizada e os resultados obtidos na sua aplicação, avalio a totalidade da Fazenda Morada do Sol, objeto da matrícula n. 11.078, junto ao Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, em R\$6.831.820,40 (seis milhões e oitocentos e trinta e um mil e oitocentos e vinte reais e quarenta centavos).

assinado eletronicamente

Thiago Porto Gonçalves
Oficial de Justiça Avaliador