



PODER JUDICIÁRIO

Comarca de Ipameri - 1ª Vara Cível

Rodovia GO-330 (faixa de proteção), esq. c/ Av. Sul, Qd. 07, Lts. 24 e 25, Jardim Europa, Ipameri-GO,
CEP: 75.780-000

Processo nº 5680615-22.2019

Promovente: Banco Bradesco S.a

Promovido: Maria de Fátima Estrela Peixoto e Wellington Rodrigues Peixoto

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos cinco (05) dias do mês de maio (05), do ano de dois mil e vinte e seis (2026), eu Oficiala de Justiça Avaliadora desta Comarca, por volta das 14h:40, em cumprimento ao mandado expedido pelo Juiz de Direito da 1ª Vara Cível, Dr. Giuliano Moraes Alberici, procedi a **AVALIAÇÃO do imóvel rural matriculado sob o nº 11.078**, com registro no CRI desta cidade.

A propriedade é composta de **área total de 244,40** (duzentos quarenta e quatro hectares e quarenta ares), denominada Fazenda Morada do Sol, situada na região conhecida por Mata do Calixto

Característica do Imóvel: matrícula nº 11.078

- Trata-se de uma propriedade rural que fica situada no seguinte local: sentido saída do hipódromo, seguir pela estrada de terra, na região da Mata do Calixto, possui acesso viável e, tráfegável a qualquer modalidade de condução.
- O imóvel possui na sua maior parte solo para pastagem, permanecendo o capim formado conhecido por Braquiária.

- No imóvel possui recurso hídrico, nascente, rede de energia elétrica dentro da propriedade.

Por ocasião da Vistoria, pude averiguar que as áreas existentes na propriedade a destinação é na maior parte de pastagem formada, possui área de preservação ambiental e as permanentes.

SUBDIVISÕES DAS ÁREAS DO IMÓVEL RURAL

Área de pastagem formada:

- **179,3844** ha (cento setenta e nove hectares, trinta e oito ares e quarenta e quatro centiares),

AVALIO-A pela quantia de R\$6.278.454,00 (seis milhões, duzentos setenta e oito mil, quatrocentos cinquenta e quatro reais), considerando o valor de R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais), o hectare para terras neste padrão e, localização.

Área reserva ambiental

- **48.8840** (quarenta e oito hectares, oitenta e oito ares e quarenta centiares), correspondente a 20% (vinte por cento), da área total.

AVALIO -A pela quantia de R\$488.840,00, (quatrocentos oitenta e oito mil, oitocentos quarenta reais), considerando o valor R\$10.000,00 (dez mil reais), por hectare.

Área de reserva permanente

- **16.1316** (dezesseis hectares, treze ares e dezesseis centiares)

AVALIO-A pela quantia de R\$64.526,40 (sessenta e quatro mil, quinhentos vinte e seis reais e quarenta centavos), considerando o hectare pela quantia de R\$4000,00 (quatro mil reais)

AVALIAÇÃO:

Conforme consta no Laudo de Vistoria, trata se de um imóvel rural, localizado neste município, denominado Fazenda Morada do Sol, onde por meio da Certidão de Inteiro Teor anexada ao processo e vistoria in loco, e, ainda informações dadas pelo Sr. Wellington Rodrigues Peixoto, foi possível ter base e sustentação para efetivar uma avaliação segura, com a máxima isenção de subjetividade; buscando o valor de mercado para imóveis nesse padrão aqui descrito.

METODOLOGIA

Conforme explanado no Laudo de Vistoria, trata-se de uma propriedade rural, permanecendo área para pastagem formada, especialmente capim braquiária.

Na propriedade possui área de preservação ambiental e apps.

Porquanto, foi alicerçando na Vistoria e Certidão anexada ao processo, utilizando o método comparativo, observando todas as características atuais da propriedade: destinação da terra, topografia, localização; pesquisas mercadológicas, consultas em imobiliárias locais e região, a fim de obter parâmetros para uma avaliação segura, real e correta que foi possível chegar ao valor acima mencionado.

- **A avaliação da terra denominada Fazenda Morada do Sol localizada na região da Mata do Calixto, matrícula nº 11.078, pela quantia de:**
- **R\$6.831.820,40 (seis milhões, oitocentos trinta e um mil, oitocentos vinte reais e quarenta centavos).**

E para ficar constado, lavrei o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO, que, após lido e achado conforme, vai devidamente assinado por mim, Oficiala de Justiça Avaliadora, que garanto Fé.

Oficiala de Justiça-Soraia Rodrigues de Matos

assinado eletronicamente



PODER JUDICIÁRIO

Comarca de Ipameri - 1ª Vara Cível

Rodovia GO-330 (faixa de proteção), esq. c/ Av. Sul, Qd. 07, Lts. 24 e 25, Jardim Europa, Ipameri-GO,

Processo nº 5680615-22.2019

Promovente: Banco Bradesco S.a

Promovido: Maria de Fátima Estrela Peixoto e Wellington Rodrigues Peixoto

LAUDO DE VISTORIA

Aos trinta (30) dias do mês de abril (04), do ano de dois mil e vinte e seis (2026), eu Oficiala de Justiça Avaliadora desta Comarca, por volta das 14h:40, em cumprimento ao mandado do Juiz de Direito da 1ª Vara Cível, Dr. Giulliano Moraes Alberici, procedi a VISTORIA do imóvel rural matriculado sob o nº Matrícula- 11.078, com registro no CRI desta cidade. A propriedade é composta de **área total de 244,40** (duzentos quarenta e quatro hectares e quarenta ares), denominada Fazenda Morada do Sol, situada na região conhecida por Mata do Calixto

Característica do Imóvel: matrícula nº 11.078

- Trata-se de uma propriedade rural que fica situada no seguinte local: sentido saída do hipódromo, seguir pela estrada de terra, na região da Mata do Calixto, possui acesso viável e, trafegável a qualquer modalidade de condução.
- O imóvel possui na sua maior parte solo para pastagem, permanecendo o capim formado conhecido por Braquiária.

- No imóvel possui recurso hídrico, nascente, rede de energia elétrica dentro da propriedade.
- A vizinhança do imóvel é composta por imóveis de áreas preparadas para lavoura e, muito bem valorizadas, onde se cultiva especificamente grãos de soja, milho e sorgo (safrinha).
- Na propriedade possui área de reserva ambiental e área permanentes (APPs).

BENFEITORIAS:

- Não possui benfeitorias.

Um barracão e uma casa de alvenaria anteriormente existentes foram demolidos uma vez que, encontravam deteriorados pelo desgaste natural do tempo.

E, para ficar constado, lavrei o presente LAUDO DE VISTORIA que, após lido e achado conforme, vai devidamente assinado por mim, Oficiala de Justiça Avaliadora, que garanto Fé.

Soraia R. de Matos

Oficiala de Justiça-Avaliadora

matrícula 5086485