

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Autos: 0002541-08.2025.8.27.2716/TO

Autos Original: 5000130-67.2010.8.21.0009/RS

Mandado nº 16183146

CARTA PRECATÓRIA CÍVEL

Deprecante: JUIZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CARAZINHO - RS

Autor: RUTER ANTONIO DE BARROS (ESPOLIO)

Requerido: JOSÉ AMÉRICO ALVES XAVIER

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Trata-se de avaliar bens imóveis objeto dos autos supra identificado, situado no Município de Taipas-TO, em cumprimento ao presente mandado, depois de diligências diversas, e feitas as considerações e ponderações, e vistorias in loco, e observadas características gerais e específicas, topografia, e ainda as tendências de mercado atuais, preços praticados na região, para aferir valor venal e de mercado destes, e ainda levando-se em conta a depressão dos negócios em geral para a comercialização de bens do tipo (negócios realizados em fazendas próximas), ante a situação econômica atual que passa o país, dentre outros eventos, apresento o respectivo laudo de avaliação.

2. METODOLOGIA UTILIZADA

A metodologia de avaliação aplicada foi dada em razão da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado e ainda referências oficiais, como Instituto de Colonização e Reforma Agrária-Divisão de Análise e Mercado de Terras DTO-2; Laudo Técnico de Avaliação de Terras Nua (VTN). A escolha é justificada, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor. A metodologia é compatível com a natureza do bem avaliado, com a finalidade da avaliação e dos dados de mercado disponíveis. Para identificar o valor de mercado, foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO de dados de mercado considerando o comportamento do mercado econômico e valor venal dos bens, frente às oscilações de mercado atuais, características gerais e específicas do bem arrolado, com o fim de aferir valor real-venal para possível comercialização deste nesta Comarca e região.

Os valores expressos nesta avaliação estão calculados para a data base de 16 de março de 2026.

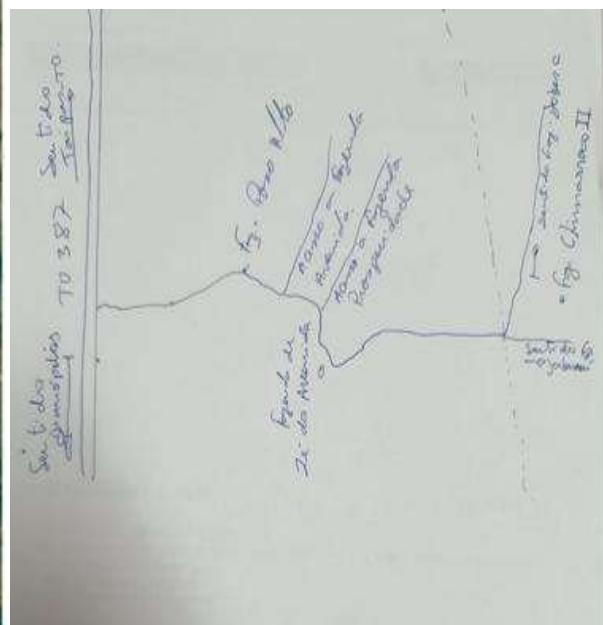
Foram realizadas vistorias in loco e buscas mercadológicas, bem como cálculos, cotações e pesquisas de mercado para os bens objeto desta avaliação.

O método comparativo direto define o valor do imóvel através da comparação com dados e disposição de mercado de imóveis semelhantes nos dias atuais, bem como, capacidade produtiva de investidores, comparativos de dados de mercado e pesquisas de preços de imóveis similares da praticados na região de localização do bem.

3. DOS BENS IMÓVEL, CARACTERÍSTICAS GERAIS E ESPECÍFICAS, BENFEITORIAS, AVALIAÇÃO.

Assim e face às considerações e observações apresentadas, fica os bens imóveis avaliados, conforme abaixo:

- 3.1 a) Imóvel constituído por uma área de terreno rural designada por Fazenda CHIMARRÃO II, antiga Progresso, com área de 306,9903 (Trezentos e seis hectares, noventa e nove ares e três centiares) situada no município de Taipas do Tocantins-TO, (antes município de Conceição do Norte-GO), Matrícula 1485 do C.R.I. da cidade de Taipas do Tocantins-TO, com limites e confrontações, constantes na matricula acima e Certidão de Inteiro Teor nos autos, localiza-se a uma distância de 25km da cidade de Taipas do Tocantins-TO, acesso por estrada sem pavimentação asfáltica. Trajeto: partindo de Taipas do Tocantins, Sentido Dianópolis, TO, pela TO387, após percorrer 12km, depois do córrego Macaco, vira a esquerda no sentido da fazenda Ipê, passando pela fazenda Pouso Alto e fazenda de Zé da Avenida (ambas com sede às margens da estrada), percorrendo uma distância de 12km até a fazenda Ipê, ultrapassando o limite da fazenda Ipê, continuando pela mesma estrada, já é a Fazenda Chimarrão II (ver trajeto, na foto Google Earth, abaixo e croqui manuscrito).



- 3.2 Imóvel com topografia plana, com dupla aptidão, constituída de cerrado, ainda em estado bruto, com precipitação pluvial, girando em torno de uma média anual de 1800mm, *cercada com arame liso e arame farpado, na sua maioria, com arame farpado, não possui sede nem benfeitorias relevante.*





Sendo assim, para efeito desta avaliação, hei por considerar o valor médio apurado do imóvel, consideração a localização às benfeitorias, existentes, o estado de conservação, em R\$ 7.000,00 (Sete Mil Reais) o hectare.

4. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Desta forma, avalio o bem objeto do mandado, com base nos procedimentos técnicos, tomadas de referenciais, observados, e depois de procedidas as indispensáveis diligências, vistorias necessárias, (consulta a corretores da região) e mais considerando os valores venais e preços atuais praticados no mercado do tipo (referência: fazendas negociadas nas imediações), em:

Imóvel fazenda Chimarrão II, registrado sob R-10-1485 folhas 234 e 116 respectivamente dos livros nº 2-F e 2-H de Registro Geral do C.R.I. de Dianópolis, TO de 16 de agosto de 1988, com área de 306.9903ha, em R\$ 2.148.932,00 (Dois Milhões, Cento e Quarenta e Oito Mil e Novecentos e Trinta e Dois Reais).

Dianópolis, TO, 23 de março de 2026.

Petrônio Jarbas Martins da Luz

OFICIAL DE JUSTIÇA-AVALIADOR

Mat. 95146