Processo: 5592762-62.2025.8.09.0074
Movimentacao 45 : Juntada de Documento
Arquivo 2 : laudo_de_avaliacao_faz._joao_estrela_fiuza.pdf

Valor: R$ 41.160.858,02
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
IPAMERI - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: Ana Alice Batista dos Santos - Data: 20/01/2026 14:32:19

PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Ipameri -2ª 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 5592762-62.2025***
***Promovente: Francisco Fernando Marques Couto***
***Promovido: João Estrela Filho***

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos cinco (05) dias do mês de novembro (11), do ano de dois mil e vinte e cinco (2025), eu Oficiala de Justiça Avaliadora desta Comarca, procedi a AVALIAÇÃO do imóvel rural matriculado sob o nº Matrícula- 0017151, com área total de 139 alqueires, o que equivale em hectares 672,76ha (seiscentos setenta e dois hectares e setenta e seis ares), denominada FAZENDA FIUZA, LOCALIZADA NO SENTIDO DOMICIANO/CAMPO ALEGRE – PISTA SUL, ALTURA APROXIMADA DO KM 135, ENTRAR À DIREITA NA PLACA "FAZ BARRO PRETO, SEGUE 5KM, PELA ESTRADA DE TERRA.

Característica do Imóvel: matrícula nº0017151

Trata-se de uma propriedade rural que fica situada no seguinte local: sentido Domiciano/Campo Alegre – pista Sul, altura aproximada do km 135, entrar à direita na placa "Fazenda Barro Preto, segue 5km, PELA ESTRADA DE TERRA, possui acesso viável e, trafegável a qualquer modalidade de condução.

O imóvel possui na sua maior parte solo preparado para lavoura e, área de reserva preservada e, as áreas permanentes.

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 muito bem valorizadas, onde se cultiva especificamente grãos de soja, milho e sorgo (safrinha).

Percorrendo pela propriedade constatei que há nascentes que cortam a propriedade .

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 05/11/2025 08:38:20
Assinado por SORAIA RODRIGUES DE MATOS
Localizar pelo código: 109687695432563873702683860, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 41.160.858,02
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
IPAMERI - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: Ana Alice Batista dos Santos - Data: 20/01/2026 14:32:19

Entrada da Propriedade-seguindo pela estrada de terra



Terra preparada para lavoura e área de reserva ambiental




**Porteira principal que dá acesso a Fazenda Fiuza**




Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 05/11/2025 08:38:20
Assinado por SORAIA RODRIGUES DE MATOS
Localizar pelo código: 109687695432563873702683860, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5592762-62.2025.8.09.0074
Movimentacao 45 : Juntada de Documento
Arquivo 2 : laudo_de_avaliacao_faz._joao_estrela_fiuza.pdf

Valor: R$ 41.160.858,02
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
IPAMERI - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: Ana Alice Batista dos Santos - Data: 20/01/2026 14:32:19

BENFEITORIAS:

Uma  pequena casa para funcionário (peão) e um curral e , cercas com tocos de eucalipto e aroeira dividindo a propriedade.





Por ocasião da Vistoria, pude averiguar as benfeitorias existentes na referida propriedade a destinação da terra (lavoura), área de preservação ambiental e as permanentes.

Área com destinação para  lavoura 538,208ha (quinhentos trinta e oito hectares e duzentos e oito ares. Trata-se de uma propriedade muito bem localizada, próxima a rodovias principais, estradas vicinais e centros de escoamento da produção. Sua proximidade com usinas de beneficiamento e a excelente qualidade das vias de acesso, especialmente a BR-

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 05/11/2025 08:38:20
Assinado por SORAIA RODRIGUES DE MATOS
Localizar pelo código: 109687695432563873702683860, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5592762-62.2025.8.09.0074
Movimentacao 45 : Juntada de Documento
Arquivo 2 : laudo_de_avaliacao_faz._joao_estrela_fiuza.pdf

Valor: R$ 41.160.858,02
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
IPAMERI - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: Ana Alice Batista dos Santos - Data: 20/01/2026 14:32:19

050, agregam significativo valor ao imóvel.

Considerando que é uma terra para lavoura sem restrição, terra de cultura com grandes colheitas, sem problemas de adubação, terra fértil.

Área preparada para Lavoura:

- 538,208ha (quinhentos trinta e oito hectares e duzentos e oito ares),

AVALIO-A pela quantia de R$44.063.952,00 (quarenta e quatro milhões, sessenta e três mil, novecentos cinquenta e dois reais), considerando o valor de R$80.000,00 (oitenta mil reais), o hectare para terras neste padrão e, localização.

Área reserva ambiental/apps-

- 134,5520 (cento trinta e quatro hectares, cinquenta e cinco ares e vinte centiares), correspondente a 20% (vinte por cento), da área total.

Avalio referida área pela quantia de R$807.312,00 (oitocentos e sete mil, trezentos e doze reais), considerando o valor do hectare de R$6.000,00 (seis mil reais).

- Benfeitorias:

Avalio-as pela quantia de R$200.000,00 (duzentos mil reais).

( casa para peão, curral e as cercas), considerando o atual estado de conservação .

AVALIAÇÃO DA TERRA E BENFEITORIAS:

TOTAL DE R$44.063.952,00 (quarenta e quatro milhões, sessenta e três mil, novecentos cinquenta e dois reais).

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 05/11/2025 08:38:20
Assinado por SORAIA RODRIGUES DE MATOS
Localizar pelo código: 109687695432563873702683860, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5592762-62.2025.8.09.0074
Movimentacao 45 : Juntada de Documento
Arquivo 2 : laudo_de_avaliacao_faz._joao_estrela_fiuza.pdf

Valor: R$ 41.160.858,02
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
IPAMERI - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: Ana Alice Batista dos Santos - Data: 20/01/2026 14:32:19

Método utilizado

O método utilizado foi o comparativo direto, o mais indicado e, adequado para nos Oficiais de Justiça, o mais simples, sem a necessidade de se ater aos procedimentos e diretrizes das normas das ABNT's (NCPC, art..154, inc.V), desta forma, a AVALIAÇÃO aqui apresentada foi pautada primeiramente na Vistoria Criteriosa, feita por esta Oficiala.

Na vistoria esta Oficiala considerou todos os aspectos da propriedade: localização, benfeitorias, qualidade da terra (fértil), reserva ambiental, áreas permanentes, acesso, estradas, e, foi também por meio de pesquisas em jornais do segmento agrícola, pesquisas de mercado, conversas informais com pessoas envolvidas no meio agro.

Porquanto, a avaliação foi alicerçada nas considerações acima apresentadas e, nas diligências empreendidas por esta servidora (vistoria da área), pesquisas no mercado agrícola para imóveis do mesmo padrão, situação do mercado imobiliário rural que encontra-se com uma leve baixa devido as condições climáticas, econômicas e políticas ocorridas nos últimos anos; o que afetou no preço dos grãos e no valor de terras produtivas.

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.

*Soraia R. de Matos*
*Oficiala de Justiça-Avaliadora*
*matrícula 5086485*

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 05/11/2025 08:38:20
Assinado por SORAIA RODRIGUES DE MATOS
Localizar pelo código: 109687695432563873702683860, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p