

H Imóveis Imobiliária – CNPJ: 32.316.496/0001-01
Creci PJ: 31.805 5ª RG-GO



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEIS

SUMÁRIO

1. Dados Catalogados.....	1
2.0 PRELIMINARES.....	1
2.1 PROPRIEDADE DO IMÓVEL.....	1
2.2 Finalidade do Laudo.....	1
2.3 OBJETIVO.....	1
2.4 MÉTODO AVALIATÓRIO.....	1
3.0 DOCUMENTAÇÃO.....	2
3.1 IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	2,3 e 4
3.2 VISTORIA.....	5
3.3 COORDENADAS GEOGRAFICAS.....	6
3.4 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....	7
3.5 TOPOGRAFIA E ARGILA DE SOLO.....	7
3.6 CLIMA.....	8
3.7 UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DO IMÓVEL.....	9
3.8 CAPACIDADE DE USO DE TERRAS.....	9
3.9 RESERVA LEGAL E APP.....	9
4.0 COBERTURA VEGETAL E VEGETAÇÃO PREDOMINANTE.....	10
4.1 RECURSOS HIDRICOS.....	10

4.2 EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS.....	11
4.3 DIAGNOSTICO DE MERCADO.....	11
4.4 MERCADO.....	11
4.5 MEMÓRIA DE CALCULO.....	12
4.6 VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	12
4.7 PRESSUPOSTO E RESSALVAS.....	13
4.8 ENCERRAMENTO.....	13
Sumário.....	14 e 15
CAPA.....	16

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA IMÓVEL RURAL

1. DADOS CATALOGADOS

IMOBILIÁRIA: **H IMÓVEIS**, com sede na Rua: Kisleu Dias Maciel, Quadra 60, Lote 16 A. Sala 23. Setor Aeroporto – Cristalina (GO), inscrita no CNPJ nº 32.316.496/0001-01, Creci PJ: 3.805 5ª RG-GO representada pelo proprietário, Sr. Herivelton Tristão Barbosa, corretor **Creci: 27.977 5º RG – GO.**

SOLICITANTE: **PLINIO FONTÃO PERES JUNIOR**, portador do CPF/MF sob nº 397.186.469-49. Residente e domiciliado nesta cidade de Cristalina (GO).

2.0 PRELIMINARES

2.1 PROPRIEDADE DO IMÓVEL

PLINIO FONTÃO PERES JUNIOR, brasileiro, casado, agricultor, natural de Mandaguari/PR, portador do CPF/MF sob nº 397.186.469-49 e CI/RG nº 1.848.229-SSP-PR, casado sob regime de comunhão total de bens com **ELIDIA SILVESTRE FONTÃO PERES**, brasileira, professora, natural da cidade de Marialva-PR, portadora do CPF/MF sob nº 487.935.909-20 e CI/RG nº 4.435.938 DGPC-GO, residentes e domiciliados na Rua: Fortunato Botelho, nº 125. Setor Aeroporto - Cristalina (GO). CEP: 73850-000.

2.2 FINALIDADE DO LAUDO: A finalidade deste laudo de avaliação e apresentar o valor real de mercado do imóvel.

2.3 OBJETIVO: Valor de Mercado (Recuperação Judicial)

2.4 MÉTODO AVALIATÓRIO: Método Comparativo de Dados do Mercado.

3.0 DOCUMENTAÇÃO

A documentação compulsada, fornecida pelo consulente, consta da cópia reprográfica da Certidão de Inteiro Teor e Forma da Matrícula **M-26.800**, Livro nº 02 - do Cartório e Registro de Imóveis Cristalina - GO.

3.1 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Uma gleba de terra, de campos de segunda classe, situada na Fazenda Posse, lugar denominado "Fazenda Canarinho", no Município de Cristalina - Goiás, com a área de **104,1208 ha**, perímetro (M): 4.177,01m, assim descrito: Inicia-se a descrição deste, imóvel no vértice FJ8-P-3025, Longitude: -47°30'31.773", Latitude: -16°34'04.078" e Altitude 932.732 m, deste segue confrontando com CNS: 02.619-5 Matrícula 11496 - FAZENDA POSSE no azimuth 105°35' e distância de 27,58 m até o vértice FJ8-M-0566, Longitude: -47°30'30.877", Latitude: -16°34'04.319" e Altitude 933.456 m; no azimuth 106°09' e distância 358,15 m até o vértice FJ8-M-0567, Longitude: -47°30'19.275", Latitude: -16°34'07.561" e Altitude 904.175 m; deste segue confrontando com CÔRREGO DO ALBERTO pela margem direita a jusante no azimuth 107°45' e distância 32,75 m até o vértice FJ8-P-3026, Longitude: -47°30'18.223", Latitude: -16°34'07.886" e Altitude 902.508 m; no azimuth 175°39' e distância 118,25 m até o vértice FJ8-P-3027, Longitude: -47°30'17.921", Latitude: -16°34'11.721" e Altitude 898.031 m; no azimuth 128°54' e distância 29,95 m até o vértice FJ8-P-3028, Longitude: -47°30'17.135", Latitude: -16°34'12.333" e Altitude 897.467 m; no azimuth 138°35' e distância 246,37 m até o vértice FJ8-P-3029, Longitude: -47°30'11.639", Latitude: -16°34'18.343" e Altitude 886.885m; no azimuth 120°52' e distância 130,33 m até o vértice FJ8-P-3030, Longitude: -47°30'07.866", Latitude: -16°34'20.518" e Altitude 881.505 m; no azimuth 121°22' e distância 60,88 m até o vértice FJ8-P-3031, Longitude: -47°30'06.113", Latitude: -16°34'21.549" e Altitude 879.901 m; no azimuth 156°06' e distância 65,30 m até o vértice FJ8-P-3032, Longitude: -47°30'05.221", Latitude: -16°34'23.491" e Altitude 877.844 m; no azimuth 152°16' e distância 59,67 m até o vértice FJ8-P-3033, Longitude: -47°30'04.285", Latitude: -16°34'25.209" e Altitude 881.703 m; no azimuth 147°02' e distância 46,21 m até o vértice FJ8-P-3034, Longitude: -47°30'03.437", Latitude: -16°34'26.470" e Altitude 877.661 m; no azimuth 164°56' e distância 79,06 m até o vértice FJ8-P-3035, Longitude: -47°30'02.744", Latitude: -16°34'28.953" e Altitude 873.95 m; no azimuth 171°16' e distância 67,46 m até o vértice FJ8-P-3036, Longitude: -47°30'02.399", Latitude: -16°34'31.122" e Altitude 873.29 m;

Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

no azimute 170°09' e distância 53,26 m até o vértice FJ8-P-3037, Longitude: -47°30'02.092", Latitude: -16°34'32.829" e Altitude 869.23 m; no azimute 184°16' e distância 72,85 m até o vértice FJ8-P-3038, Longitude: -47°30'02.275", Latitude: -16°34'35.192" e Altitude 867.491 m; no azimute 187°37' e distância 46,71 m até o vértice FJ8-P-3039, Longitude: -47°30'02.484", Latitude: -16°34'36.698" e Altitude 870.458 m; no azimute 141°01' e distância 15,94 m até o vértice FJ8-P-3040, Longitude: -47°30'02.146", Latitude: -16°34'37.101" e Altitude 865.461 m; no azimute 176°40' distância 112,16 m até o vértice FJ8-P-3041, Longitude: -47°30'01.927", Latitude: -16°34'40.743" e Altitude 863.391 m; no azimute 185°05' e distância 161,58 m até o vértice FJ8-P-3042, Longitude: -47°30'02.410", Latitude: -16°34'45.978" e Altitude 860.279 m; no azimute 177°12' e distância 79,17 m até o vértice FJ8-P-3043, Longitude: -47°30'02.280", Latitude: -16°34'48.550" e Altitude 858.009 m; deste segue confrontando com CORREGO DO PAPAGAIO pela margem esquerda a montante no azimute 268°43' e distância 145,61 m até o vértice FJ8-P-3044, Longitude: -47°30'07.190", Latitude: -16°34'48.655" e Altitude 865.722 m; no azimute 270°42' e distância 128,57 m até o vértice FJ8-P-3045, Longitude: -47°30'11.526", Latitude: -16°34'48.603" e Altitude 864.796 m; no azimute 256°5 1' e distância 71,12 m até o vértice FJ8-P-3046, Longitude: -47°30'13.862", Latitude: -16°34'49.129" e Altitude 866.3 m; no azimute 250°03' e distância 30,12 m até o vértice FJ8-P-3047, Longitude: -47°30'14.817", Latitude: -16°34'49.463" e Altitude 869.057 m; no azimute 257°08' e distância 34,24 m até o vértice FJ8-P-3048, Longitude: -47°30'15.943", Latitude: -16°34'49.711" e Altitude 869.372m; deste segue confrontando com VEREDA DO CHICHI pela margem esquerda a montante no azimute 290°36' e distância 29,08 m até o vértice FJ8-P-3049, Longitude: -47°30'16.861", Latitude: -16°34'49.378" e Altitude 867.594 m; no azimute 306°08' e distância 41,60 m até o vértice FJ8-P-3050, Longitude: -47°30'17.994", Latitude: -16°34'48.580" e Altitude 868.64 m; no azimute 318°17' e distância 57,36 m até o vértice FJ8-P-3051, Longitude: -47°30'19.281", Latitude: -16°34'47.187" e Altitude 874.251 m; no azimute 307°49' e distância 729,70 m até o vértice FJ8-M-0564, Longitude: -47°30'38.723", Latitude: -16°34'32.634" e Altitude 931.145 m; deste segue confrontando com CNS: 02.619-5 POSSE - PLINIO FONTÃO PERES JUNIOR no azimute 318°58' e distância 225,12 m até o vértice FJ8-P-3024, Longitude: -47°30'43.707", Latitude: -16°34'27.110" e Altitude 941.815 m; deste segue confrontando com RODOVIA ESTADUAL GO-309 no azimute 45°31' e distância 222,20 m até o vértice FJ8-V-0471, Longitude: -47°30'38.360", Latitude: -16°34'22.046" e Altitude 941.742 m; no azimute 44°53' e distância 34,37 m até o vértice FJ8-V-0472, Longitude:

-47°30'37.542", Latitude: - 16°34'21.254" e Altitude 941.327 m; no azimute 39°30' e distância 86,64 m até o vértice FJ8-V-0473,

Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

Longitude: -47°30'35.683", Latitude: -16°34'19.080" e Altitude 940.687 m; no azimute 11°13' e distância 186,00 m até o vértice FJ8-V-0474, Longitude: -47°30'34.462", Latitude: -16°34'13.146" e Altitude 938.402 m; no azimute 16°07' e distância 35,75 m até o vértice FJ8-V-0475, Longitude: - 47°30'34.127", Latitude: -16°34'12.029" e Altitude 937.717 m; no azimute 11°04' e distância 144,17 m até o vértice FJ8-V-0476, Longitude: -47°30'33.193", Latitude: -16°34'07.427" e Altitude 934.884m; no azimute 16°41' e distância 39,74 m até o vértice FJ8-V-0477, Longitude: -47°30'32.808", Latitude: -16°34'06.189" e Altitude 934.905 m; no azimute 21°40' e distância 42,31 m até o vértice FJ8-V-0478, Longitude: -47°30'32.281", Latitude: -16°34'04.910" e Altitude 935.0 m; no azimute 30°29' e distância 29,69 m até o vértice FJ8-P-3025, ponto inicial da descrição deste imóvel. Dentro do citado imóvel existe duas casas simples, rústicas, sendo uma na entrada e outra na sede, curral rústico de madeira comum; plantio de bananeiras, canavial, três pastinhos formados. PROPRIETÁRIOS: PLÍNIO FONTÃO PERES JUNIOR, brasileiro, agricultor, portador da Cédula de Identidade RG n° 1.848.229-SSP/PR, inscrito no CPF n° 397.186.469-49, casado sob regime de comunhão universal de bens com ELÍDIA SILVESTRE FONTÃO PERES, brasileira, agricultora, portadora da Cédula de Identidade RG n° 4.435.938-DGPC/GO, inscrita no CPF n° 487.935.909-20, residentes e domiciliados na Avenida Caiapós n° 125, Quadra 65, Lote 06, Setor Aeroporto em Cristalina/GO. TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula e Registro sob o n° R-16/2.152 em 29/04/2003, Av-36/2.152 em 08/11/2018 e Av-37/2.152 em 08/11/2018, Livro 2 - Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca. Certificação n° 060a33c-48ad-455a-aff6-84bb40617906, data Certificação 06/03/2018, expedida pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária; parcela certificada pelo SIGEF. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União de Imóvel Rural - NIRF n° 6.688.872-7, expedida pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil, emitida em 24/09/2018, válida até 23/03/2019. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - C.C.I.R. 2017 - Código do Imóvel: 931.055.005.436-3, quitado; Nome: Plínio Fontão Peres Junior, CPF n° 397.186.469-49; Nacionalidade: brasileira; Denominação do Imóvel Rural: Fazenda Posse Canarinho; Indicação para Localização do Imóvel Rural: Rodovia GO 309 Km 25; Módulo Rural(ha): 14,6931; N° de Módulos Rurais: 11,44; Módulo Fiscal(há): 40,0000; Número de Módulos Fisenis: 4,7223; Fração Mínima de Parcelamento (ha): 2,00; Área Total (ha): 188,8900; Número CCIR: 18281047181.

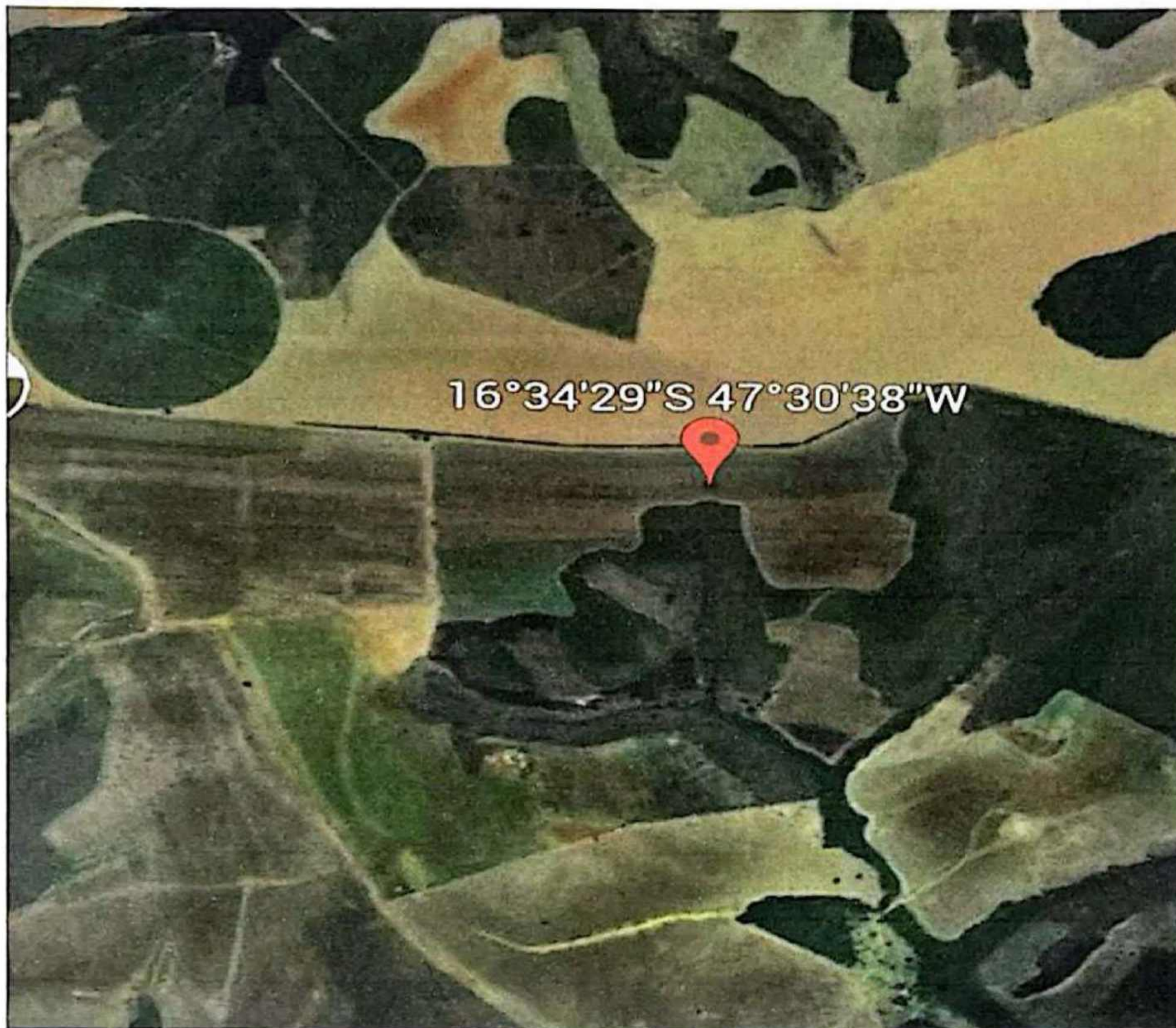
3.2 VISTORIA

Em vistoria realizada no imóvel em apreço, obtivemos dados como: confrontações, topografia, uso atual do solo, localização, condições de acesso, etc., que somados a outras informações obtidas junto à documentação acima descrita e à pesquisa de valores de mercado, forneceram-nos condições técnicas para iniciarmos a elaboração deste trabalho de avaliação.



Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL "FAZENDA CANARINHO" - RODOVIA GO 309, n° S/N, RODOVIA CRISTALINA/UNAI KM 25, ZONA RURAL - CRISTALINA GO, CEP: 73.850-000.



O imóvel "Fazenda Canarinho", está localizado no município de Cristalina - GO, com as seguintes características:

- 23 Km estrada de Chão pela GO-309 em obras de pavimentação asfáltica, ligando a Rod Br-040 até a cidade de Cristalina – Goiás
- As margens da GO-309

3.3 COORDENADAS GEOGRAFICAS

16° 39' 49" S 47° 33' 20" W

ALTITUDE: 937 a 955 metros

3.4 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

A propriedade se enquadra conforme classificação área total de **104,1208 ha**, sendo **20%** (Vinte por cento) de **reserva legal** que se encontra averbada na matrícula sendo **20,82 ha** de acordo com as normas legais vigentes.



3.5 TOPOGRAFIA E ARGILA DO SOLO – O imóvel apresenta topografia suavemente ondulada e plana, solo do tipo latossolo vermelho com teor de argila acima de 40%, pequenas partes com incidência de cascalho; solo misto excelente para agricultura.



3.6 CLIMA: O clima predominante é o tropical semiúmido, com duas estações bem definidas – um inverno seco e um verão muito quente e chuvoso. Ao longo do ano, em geral a temperatura varia de 12 °C a 28 °C e raramente é inferior a 10 °C ou superior a 32 °C, com média de índice pluviométrico entre 1.400 a 1.600 mm ano.



CHUVA de **Outubro a Março**, com pluviometria média de 1.600 mm/média. Devido sua altitude em relação ao nível do mar, venta muito na cidade, ocasionando uma baixa sensação térmica.

Para demonstrar a variação entre os meses e não apenas os totais mensais, mostramos a precipitação de chuva acumulada durante um período contínuo de 31 dias ao redor de cada dia do ano. Cristalina tem variação sazonal extrema na precipitação mensal de chuva.

O período chuvoso do ano dura 9,7 meses, de 17 de agosto a 8 de junho, com precipitação de chuva de 31 dias contínuos mínima de 13 milímetros. O mês mais chuvoso em Cristalina é dezembro, com média de 240 milímetros de precipitação de chuva.

O período sem chuva do ano dura 2,3 meses, de 8 de junho a 17 de agosto. O mês menos chuvoso em Cristalina é julho, com média de 5 milímetros de precipitação de chuva.

Altitude média: Cristalina está acerca de 1.196 metros de altitude em relação ao nível do mar e a altitude média do município é de 850 metros.

3.7 UTILIZAÇÃO ECONÔMICA ATUAL DO IMÓVEL

O imóvel está sendo utilizado para fins; agricultura com plantio de sequeiro, região com alta altitude, recursos hídricos e logística, solo para cultivo de diversas culturas, devido as suas características.

3.8 CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS

A propriedade se enquadra conforme classificação e levantamento:

Área total: 104,1208 ha

Área de plantio sequeiro: 83,29 ha

Área de reserva legal: 20,82 ha

3.9 RESERVA LEGAL E APP

RESERVA FLORESTAL: Procede-se a esta averbação de ofício para constar o transporte da Reserva Florestal constante da Av-14/2.152 em 06/09/1988, assim descrita: Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento firmado pelo Sr. ANTÔNIO VICENTE RESTA, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado nesta cidade, portador da CIRG n° 8034169428- SSP-RS e CIC n° 104.224.980-68, para constar que na sua propriedade, constante da presente matrícula, de uma gleba de terras com a área de **104,1208 ha**, fica demarcada uma área de **19,36 ha (dezenove hectares e trinta e seis ares)**, correspondente a área, sendo que esta fica destinada a Reserva Florestal de acordo com as normas legais vigentes, requer a averbação desta área à margem da presente matrícula e registro, conforme o memorial assim descrito: MEMORIAL - Memorial Descritivo de uma área de Reserva Florestal na Fazenda Posse, no Município de Cristalina, estado de Goiás, propriedade de Antônio Vicente Resta, com a área de **19,36 ha** (dezenove hectares e trinta e seis ares), com as seguintes divisas e confrontações: -"Começa no marco den°01, conforme planta anexa; daí, confrontando com o rumo 18°04'43" NW e por uma distância de 380 metros, até o marco de n° 02; daí, voltando a direita confrontando com o rumo 71°55'17" NE e por uma distância de 370 metros, até o marco de n° 03; daí, voltando a esquerda confrontando com o rumo de 18°04'43" NW.

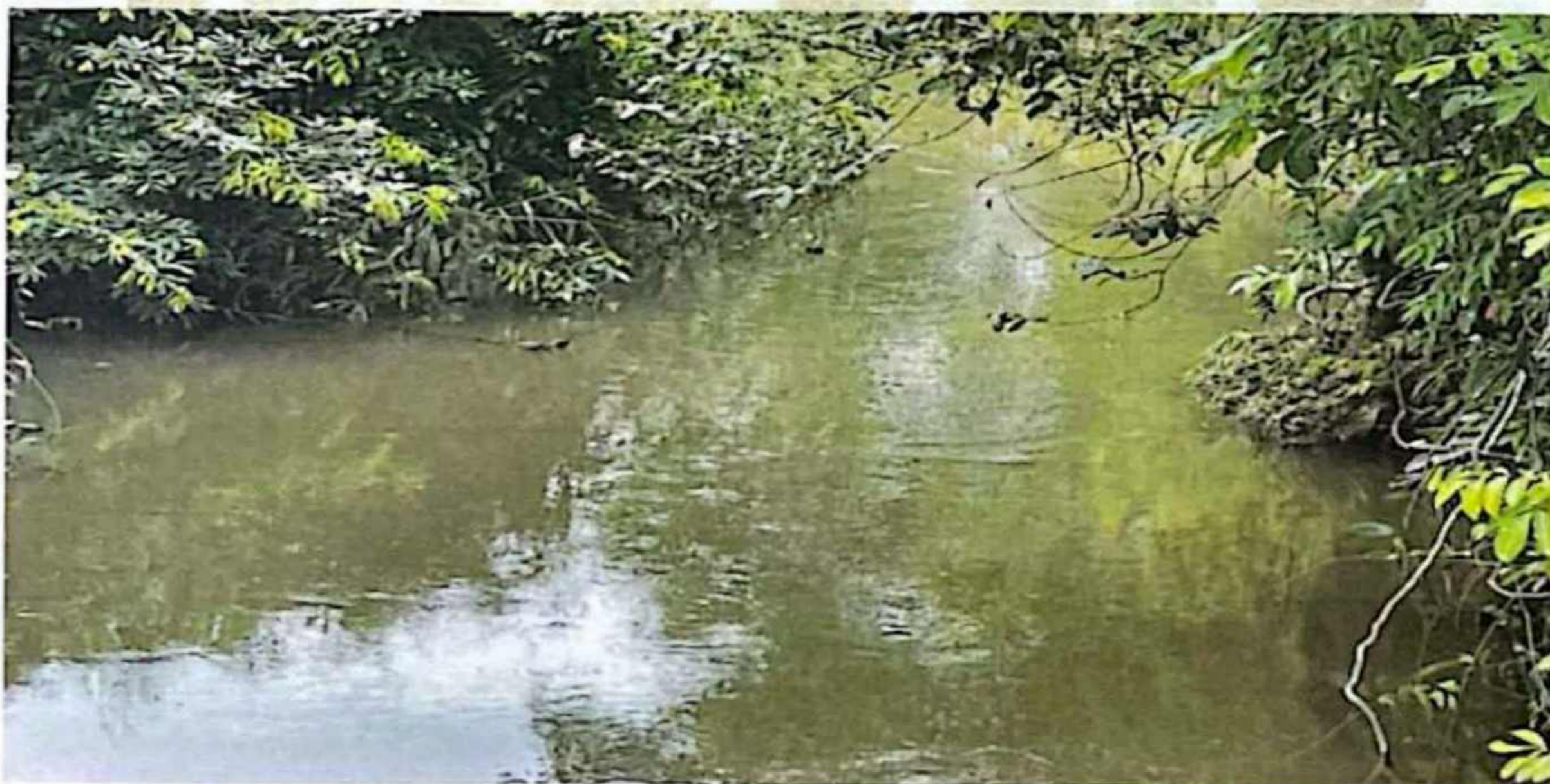
4.0 COBERTURA VEGETAL E VEGETAÇÃO

PREDOMINANTE: A área se encontra toda com plantio de Soja, em processo de germinação com matéria orgânica palhada de soja da safra anterior 2023/2024.



4.1 RECURSOS HIDRICOS

A propriedade confronta com o "CORREGO DO ALBERTO", pela margem direita e distância de 32,75m até o vértice, deste segue confrontando com o "CORREGO DO PAPAGAIO", pela margem esquerda a montante, logo adiante "VEREDA DO CHICHI".



Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

4.2 EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS: O imóvel não possui edificações e benfeitorias; utiliza a estrutura de outra matrícula do mesmo proprietário por estar próxima.



4.3 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme vistoria na região onde está localizado o imóvel, verifica-se que não existe imóveis em oferta do padrão avaliado, onde os corretores indicam um mercado de **“Alta Liquidez”**.

4.4 MERCADO

O valor por hectare ou alqueire encontrado e obtido pelo mercado utilizando como comparativo sempre áreas que possuem localização semelhantes ao imóvel avaliado.

Calcula-se o hectare de **Reserva Legal e APP**

Calcula-se Edificações e Benfeitorias

Calcula-se o hectare da área de plantio

Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

4.5 MEMÓRIA DE CÁLCULO

Área do Imóvel: 104,1208 ha

Área de Plantio Sequeiro: 83,29 ha

Área de reserva legal: 20,82 ha

Edificações e Benfeitorias: Inexistente

4.6 VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Venho por meio desta informar para os devidos fins que o imóvel acima descrito, "**IMÓVEL RURAL**" **M-26.800**, Livro nº 02 - do Cartório e Registro de Imóveis Cristalina - GO, conforme vistoriado, possui o solo misto, uma excelente logística, sem edificações, benfeitorias, com recursos hídricos e excelente altitude, propriedade indicada para cultivo, cultura que exige todas essas características existentes. Declaro que o imóvel apresentado neste laudo técnico de avaliação rural tem o valor de mercado avaliado em **R\$ 8.329.664,00** (Oito milhões trezentos e vinte e nove mil seiscientos e sessenta e quatro reais). Ressaltando que não existe imóveis desse mesmo padrão disponível a venda na região.

Valor por hectare de média: R\$ 80.000,00 (Oitenta mil reais).

Valor por alqueire de média: R\$ 387.200,00 (Trezentos e oitenta e sete mil e duzentos reais).

4.7 PRESSUPOSTO, RESSALVAS

Foi solicitado pelo proprietário do imóvel este laudo de avaliação de mercado, neste foi apresentada a avaliação do imóvel em Cristalina (GO). Considera-se o bem sem edificações, benfeitorias e estrutura agregada, no presente trabalho assume-se que os dados constantes da documentação oferecida ao signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis, as informações decorrentes das pesquisas de mercado para formação do valor do imóvel avaliado são por premissa de suposta confiabilidade e foram obtidas fontes idôneas e merecedoras de fé. A NBR 14653-3:2004 estabelece que a metodologia avaliatória utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado, envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor, que exerçam influenciando o valor.

4.8 ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 16 páginas, datado e assinado.

E por ser a mais pura expressão da verdade, firmo o presente.

Cristalina (GO), 05 de novembro de 2024

HERIVELTON TRISTÃO BARBOSA
Corretor de Imóveis
CRECI-GO 05 027.977

H IMÓVEIS - CNPJ nº 32.316.496/0001-01
CRECI PJ: 31.805 5ª RG-G
Corretor: Herivelton Tristão Barbosa
CRECI: 27.977 5ª RG-GO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEIS

SUMÁRIO

1. Dados Catalogados.....	1
2.0 PRELIMINARES.....	1
2.1 PROPRIEDADE DO IMÓVEL.....	1
2.2 Finalidade do Laudo.....	1
2.3 OBJETIVO.....	1
2.4 MÉTODO AVALIATÓRIO.....	1
3.0 DOCUMENTAÇÃO.....	2
3.1 IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	2
3.2 VISTORIA.....	3
3.3 COORDENADAS GEOGRAFICAS.....	4
3.4 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....	5
3.5 TOPOGRAFIA E ARGILA DE SOLO.....	5
3.6 CLIMA.....	6
3.7 UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DO IMÓVEL.....	7
3.8 CAPACIDADE DE USO DE TERRAS.....	7
3.9 RESERVA LEGAL E APP.....	7 e 8
4.0 COBERTURA VEGETAL E VEGETAÇÃO PREDOMINANTE.....	9
4.2 RECURSOS HIDRICOS.....	9

4.2 EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS.....	10
4.3 DIAGNOSTICO DE MERCADO.....	10
4.4 MERCADO.....	10
4.5 MEMÓRIA DE CALCULO.....	11
4.6 VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	11
4.7 PRESSUPOSTO E RESSALVAS.....	12
4.8 ENCERRAMENTO.....	12
Sumário.....	13 e 14
CAPA.....	15

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA IMÓVEL RURAL

1. DADOS CATALOGADOS

IMOBILIÁRIA: **H IMÓVEIS**, com sede na Rua: Kisleu Dias Maciel, Quadra 60, Lote 16 A. Sala 23. Setor Aeroporto – Cristalina (GO), inscrita no CNPJ nº 32.316.496/0001-01, Creci PJ: 3.805 5ª RG-GO representada pelo proprietário, Sr. Herivelton Tristão Barbosa, corretor **Creci: 27.977 5º RG – GO.**

SOLICITANTE: **PLINIO FONTÃO PERES JUNIOR**, portador do CPF/MF sob nº 397.186.469-49. Residente e domiciliado nesta cidade de Cristalina (GO).

2.0 PRELIMINARES

2.1 PROPRIEDADE DO IMÓVEL

PLINIO FONTÃO PERES JUNIOR, brasileiro, casado, agricultor, natural de Mandaguari/PR, portador do CPF/MF sob nº 397.186.469-49 e CI/RG nº 1.848.229-SSP-PR, casado sob regime de comunhão total de bens com **ELIDIA SILVESTRE FONTÃO PERES**, brasileira, professora, natural da cidade de Marialva-PR, portadora do CPF/MF sob nº 487.935.909-20 e CI/RG nº 4.435.938 DGPC-GO, residentes e domiciliados na Rua: Fortunato Botelho, nº 125. Setor Aeroporto - Cristalina (GO). CEP: 73850-000.

2.2 FINALIDADE DO LAUDO: A finalidade deste laudo de avaliação e apresentar o valor real de mercado do imóvel.

2.3 OBJETIVO: Valor de Mercado (Recuperação Judicial)

2.4 MÉTODO AVALIATÓRIO: Método Comparativo de Dados do Mercado.

3.0 DOCUMENTAÇÃO

A documentação compulsada, fornecida pelo consulente, consta da cópia reprográfica da Certidão de Inteiro Teor e Forma da Matrícula **M-26.803**, Livro nº 02 - do Cartório e Registro de Imóveis Cristalina - GO.

3.1 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Uma gleba de terra, situada na Fazenda Posse, lugar denominado "Fazenda Roupas Velha II", no Município de Cristalina-Goiás, com a área de **55,7435 ha**, Perímetro (m): 3.320,01m, assim descrito: Inicia-se a descrição deste imóvel no vértice FJ8-P-3023, Longitude: $-47^{\circ}31'35.837''$; Latitude: $-16^{\circ}36'37.041''$ e Altitude 857.435 m, deste segue confrontando com CNS: 02.619-5 Matrícula 12431 - **FAZENDA ROUPAS VELHA III** no azimute $154^{\circ}12'$ e distância de 93,42 m até o vértice FJ8-M-0550, Longitude: $-47^{\circ}31'34.466''$, Latitude: $-16^{\circ}36'39.777''$ e Altitude 862.126 m; no azimute $155^{\circ}49'$ e distância 644,39 m até o vértice FJ8-M-0549, Longitude: $-47^{\circ}31'25.561''$, Latitude: $-16^{\circ}36'58.897''$ e Altitude 896.71 m; deste segue confrontando com CNS: 02.619-5 Matrícula 3007,3657 - FAZENDA SANTA CLARA no azimute $155^{\circ}48'$ e distância 393,41 m até o vértice AF1-M-1670, Longitude: $-47^{\circ}31'20.124''$, Latitude: $-16^{\circ}37'10.570''$ e altitude 913.25m; deste segue confrontando com CNS: 02.619-5 Matrícula 26.139 - FAZENDA KAÇAMBA II no azimute $246^{\circ}25'$ e distância 544,04 m até o vértice AF1-M-1671, Longitude: $-47^{\circ}31'36.946''$, Latitude: $-16^{\circ}37'17.646''$ e Altitude 911.08 m; no azimute $340^{\circ}28'$ e distância 260,63 m até o vértice AF1-M-1672, Longitude: $-47^{\circ}31'39.884''$, Latitude: $-16^{\circ}37'09.656''$ e Altitude 899.79 m; no azimute $344^{\circ}02'$ e distância 410,61 m até o vértice AF1-M-1673, Longitude: $-47^{\circ}31'43.692''$, Latitude: $-16^{\circ}36'56.815''$ e Altitude 882.75m; no azimute $355^{\circ}08'$ e distância 194,94 m até o vértice AF1-M-1674, Longitude: $-47^{\circ}31'44.248''$, Latitude: $-16^{\circ}36'50.497''$ e Altitude 878.85 m; no azimute $270^{\circ}09'$ e distância 96,99 m até o vértice AF1-M-1675, Longitude: $-47^{\circ}31'47.520''$, Latitude: $-16^{\circ}36'50.488''$ e Altitude 876.86 m; no azimute $344^{\circ}13'$ e distância 180,02 m até o vértice AF1-M-1676, Longitude: $-47^{\circ}31'49.171''$, Latitude: $-16^{\circ}36'44.853''$ e Altitude 870.81 m; deste segue confrontando com CNS: 02.619-5 Matrícula 26.139 - FAZENDA KAÇAMBA II, GROTA a jusante no azimute $29^{\circ}58'$ e distância 171,93 m até o vértice FJ8-P-3021, Longitude: $-47^{\circ}31'46.273''$, Latitude: $-16^{\circ}36'40.009''$ e Altitude 860.861 m; no azimute $31^{\circ}30'$ e distância 25,64 m até o vértice FJ8-P-3022, Longitude: $-47^{\circ}31'45.821''$, Latitude: $-16^{\circ}36'39.298''$ e Altitude 865.391 m; deste segue confrontando com CORREGO DA POSSE pela margem direita a jusante no azimute $76^{\circ}48'$ e distância 303,99 m até o vértice FJ8-P-3023, ponto inicial da descrição deste imóvel.

3.2 VISTORIA

Em vistoria realizada no imóvel em apreço, obtivemos dados como: confrontações, topografia, uso atual do solo, localização, condições de acesso, etc., que somados a outras informações obtidas junto à documentação acima descrita e à pesquisa de valores de mercado, forneceram-nos condições técnicas para iniciarmos a elaboração deste trabalho de avaliação.



Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL “FAZENDA ROUPA VELHA III” -
RODOVIA GO 309, nº S/N, RODOVIA CRISTALINA/UNAI KM 25, ZONA
RURAL - CRISTALINA GO, CEP: 73.850-000.



O imóvel “Fazenda Canarinho”, está localizado no município de Cristalina - GO, com as seguintes características:

- 24Km estrada de Chão pela GO-309 em obras de pavimentação asfáltica, ligando a Rod Br-040 até a cidade de Cristalina – Goiás
- As margens da GO-309

3.3 COORDENADAS GEOGRAFICAS

16° 37' 00" S 47° 31' 30" W

ALTITUDE: 886 a 921 metros

3.4 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

A propriedade se enquadra conforme classificação área total de **55,7435 ha**, sendo **20%** (Vinte por cento) de **reserva legal** que se encontra averbada na matrícula sendo de acordo com as normas legais vigentes.



3.5 TOPOGRAFIA E ARGILA DO SOLO – O imóvel apresenta topografia plana, solo do tipo latossolo vermelho e amarelo com teor de argila acima de 50%, solo com alto teor de argila.



3.6 CLIMA: O clima predominante é o tropical semiúmido, com duas estações bem definidas – um inverno seco e um verão muito quente e chuvoso. Ao longo do ano, em geral a temperatura varia de 12 °C a 28 °C e raramente é inferior a 10 °C ou superior a 32 °C, com média de índice pluviométrico entre 1.400 a 1.600 mm ano.



CHUVA de Outubro a Março, com pluviometria média de 1.600 mm/média. Devido sua altitude em relação ao nível do mar, venta muito na cidade, ocasionando uma baixa sensação térmica.

Para demonstrar a variação entre os meses e não apenas os totais mensais, mostramos a precipitação de chuva acumulada durante um período contínuo de 31 dias ao redor de cada dia do ano. Cristalina tem variação sazonal extrema na precipitação mensal de chuva.

O período chuvoso do ano dura 9,7 meses, de 17 de agosto a 8 de junho, com precipitação de chuva de 31 dias contínuos mínima de 13 milímetros. O mês mais chuvoso em Cristalina é dezembro, com média de 240 milímetros de precipitação de chuva.

O período sem chuva do ano dura 2,3 meses, de 8 de junho a 17 de agosto. O mês menos chuvoso em Cristalina é julho, com média de 5 milímetros de precipitação de chuva.

Altitude média: Cristalina está acerca de 1.196 metros de altitude em relação ao nível do mar e a altitude média do município é de 850 metros.

Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

3.7 UTILIZAÇÃO ECONÔMICA ATUAL DO IMÓVEL

O imóvel está sendo utilizado para fins; agricultura com plantio de sequeiro e irrigado, região com alta altitude, recursos hídricos e logística, solo para cultivo de hortifruti e outras culturas, devido as suas características.

3.8 CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS

A propriedade se enquadra conforme classificação e levantamento:

Área total: 55,7435 ha

Área de plantio sequeiro: 36,79 ha

Área Irrigada: 7,80 ha

Área de reserva legal: 11,14 ha

3.9 RESERVA LEGAL E APP

Reserva Legal constante da Av-01/11.512 em 11/02/2003, assim descrita: Procede-se a esta averbação nos termos da ESCRITURA PUBLICA DE COMPRA E VENDA, lavrada nestas Notas no livro nº 91, fls. 05/06vº, em 22 de janeiro de 2003, para constar a Reserva Legal com 14,52ha, correspondente a 20% da área de 72,60ha. RESERVA LEGAL: 14,52ha - Começa no marco MOR descrito em planta anexa, de onde segue em direção ao marco M1 no azimute 186°26'27", em 112,70m metros, confrontando com Antônio Gomes; defletindo à direita segue em direção ao marco MIR no azimute 262°06'49" em 76,21m metros; defletindo à direita segue em direção ao marco M2R, no azimute 3°49'00", em 50,35m metros; defletindo à esquerda segue em direção ao marco M3R no azimute 281°02'02", em 53,95m metros; defletindo à direita segue em direção ao marco M4R no azimute 338°50'26" em 78,88m metros; defletindo à esquerda, segue em direção ao marco MSR no azimute 250°37'09" em 212,64m metros; defletindo à esquerda segue em direção ao marco M6 no azimute 228°40'22" em 78,15m metros, do marco MOR ao marco M6, confronta com Plínio F. Peres Junior; defletindo à direita segue em direção ao marco M8 no azimute 246°06'05" em 194,50m metros; defletindo à direita segue em direção ao marco M9

4.0 COBERTURA VEGETAL E VEGETAÇÃO

PREDOMINANTE: A área se encontra toda com plantio de Soja, em processo de germinação com matéria orgânica palhada de soja da safra anterior 2023/2024.



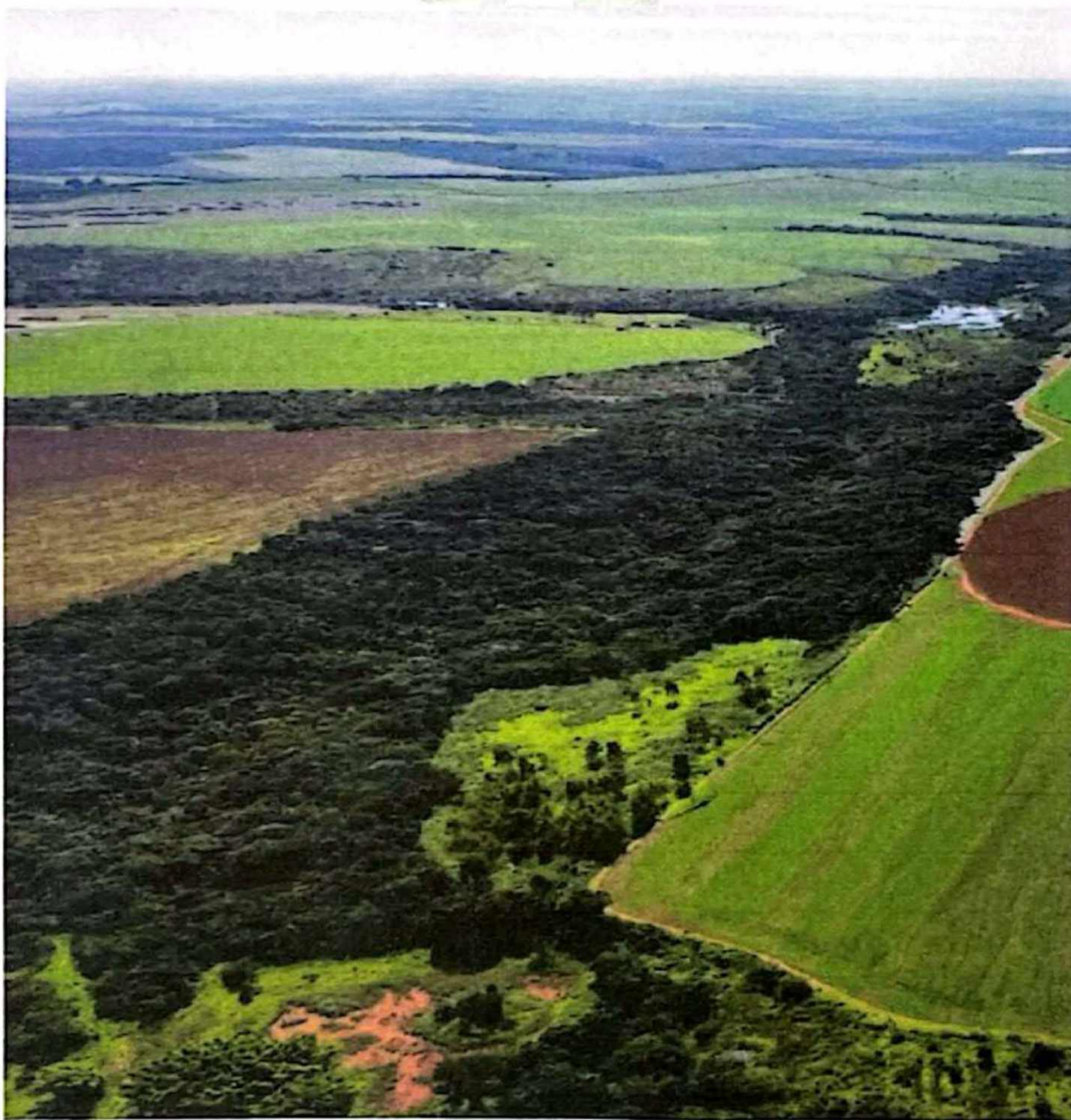
4.1 RECURSOS HIDRICOS

A propriedade confronta com o “CORREGO DA POSSE”, pela margem direita e distância de 303,99 m até o vértice FJ8-P-3023.



Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

no azimute $293^{\circ}04'18''$, em 34,01m metros; defletindo à direita segue em direção ao marco M10 no azimute $341^{\circ}12'06''$, em 192,44m metros; defletindo à esquerda segue em direção ao marco M11 no azimute $332^{\circ}56'13''$, 228,55 metros defletindo à direita segue em direção ao marco M11 no azimute $340^{\circ}57'49''$, em 87,95m metros; defletindo à direita segue em direção ao marco M11R no azimute $34^{\circ}53'54''$, em 39,91m metros do marco M6 ao marco M11R confronta com Alberto Diniz Junqueira; fechando uma área de 14,52ha de Reserva Legal exceto APP. Tudo de acordo com o artigo 53 de Instrução Normativa nº 001, de 11.04.80, em atendimento ao que se determina a Lei 4.771/65. Código Florestal em seus artigos.



Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

4.2 EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS: O imóvel não possui edificações e benfeitorias; utiliza a estrutura de outra matrícula do mesmo proprietário dividindo com a área em avaliação.



4.3 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme vistoria na região onde está localizado o imóvel, verifica-se que não existe imóveis em oferta do padrão avaliado, onde os corretores indicam um mercado de **“Alta Liquidez”**.

4.4 MERCADO

O valor por hectare ou alqueire encontrado e obtido pelo mercado utilizando como comparativo sempre áreas que possuem localização semelhantes ao imóvel avaliado.

Calcula-se o hectare de **Reserva Legal e APP**

Calcula-se Edificações e Benfeitorias

Calcula-se o hectare da área de plantio

Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

4.5 MEMÓRIA DE CÁLCULO

Área do Imóvel
Área de Plantio Sequeiro e Irrigado
Área de reserva legal
Edificações e Benfeitorias: Inexistente

4.6 VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Venho por meio desta informar para os devidos fins que o imóvel acima descrito, "**IMÓVEL RURAL**" **M-26.803**, Livro nº 02 - do Cartório e Registro de Imóveis Cristalina – GO, conforme vistoriado, possui o solo misto, uma excelente logística, sem edificações, benfeitorias, com recursos hídricos e excelente altitude, propriedade indicada para cultivo, cultura que exige todas essas características existentes. Declaro que o imóvel apresentado neste laudo técnico de avaliação rural tem o valor de mercado avaliado em **R\$ 5.574.000,00** (Cinco milhões quinhentos e setenta e quatro mil reais). Ressaltando que não existe imóveis desse mesmo padrão disponível a venda na região.

Valor por hectare de média: R\$ 100.000,00 (Cem mil reais).

Valor por alqueire de média: R\$ 484.000,00 (Quatrocentos e oitenta e quatro mil reais).

4.7 PRESSUPOSTO, RESSALVAS

Foi solicitado pelo proprietário do imóvel este laudo de avaliação de mercado, neste foi apresentada a avaliação do imóvel em Cristalina (GO). Considera-se o bem sem edificações, benfeitorias e estrutura agregada, no presente trabalho assume-se que os dados constantes da documentação oferecida ao signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis, as informações decorrentes das pesquisas de mercado para formação do valor do imóvel avaliado são por premissa de suposta confiabilidade e foram obtidas fontes idôneas e merecedoras de fé. A NBR 14653-3:2004 estabelece que a metodologia avaliatória utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado, envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor, que exerçam influenciando o valor.

4.8 ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 15 páginas, datado e assinado.

E por ser a mais pura expressão da verdade, firmo o presente.

Cristalina (GO), 05 de novembro de 2024

HERIVELTON TRISTÃO BARBOSA
Corretor de Imóveis
CRECI-GO 05 027.977

H IMÓVEIS - CNPJ nº 32.316.496/0001-01
CRECI PJ: 31.805 5ª RG-G
Corretor: Herivelton Tristão Barbosa
CRECI: 27.977 5ª RG-GO



LAUDO DE AVALIAÇÃO
IMÓVEIS

SUMÁRIO

1. Dados Catalogados.....	1
2.0 PRELIMINARES.....	1
2.1 PROPRIEDADE DO IMÓVEL.....	1
2.2 Finalidade do Laudo.....	1
2.3 OBJETIVO.....	1
2.4 MÉTODO AVALIATÓRIO.....	1
3.0 DOCUMENTAÇÃO.....	2
3.1 IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	2
3.2 VISTORIA.....	3
3.3 COORDENADAS GEOGRÁFICAS.....	4
3.4 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....	5
3.5 TOPOGRAFIA E ARGILA DE SOLO.....	5
3.6 CLIMA.....	6
3.7 UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DO IMÓVEL.....	7
3.8 CAPACIDADE DE USO DE TERRAS.....	7
3.9 RESERVA LEGAL E APP.....	7 e 8
4.0 COBERTURA VEGETAL E VEGETAÇÃO PREDOMINANTE.....	9
4.1 RECURSOS HIDRÍCOS.....	9

4.2 EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS.....	10
4.3 DIAGNOSTICO DE MERCADO.....	10
4.4 MERCADO.....	10
4.5 MEMÓRIA DE CALCULO.....	11
4.6 VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	11
4.7 PRESSUPOSTO E RESSALVAS.....	12
4.8 ENCERRAMENTO.....	12
Sumário.....	13,14
CAPA.....	15

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA IMÓVEL RURAL

1. DADOS CATALOGADOS

IMOBILIÁRIA: **H IMÓVEIS**, com sede na Rua: Kisleu Dias Maciel, Quadra 60, Lote 16 A. Sala 23. Setor Aeroporto – Cristalina (GO), inscrita no CNPJ nº 32.316.496/0001-01, Creci PJ: 3.805 5ª RG-GO representada pelo proprietário, Sr. Herivelton Tristão Barbosa, corretor **Creci: 27.977 5º RG – GO.**

SOLICITANTE: **ROBERTA SILVESTRE FONTÃO PERES**, brasileira, solteira, estudante, portadora da cédula de identidade nº 4774643 DGPC/GO, inscrita no CPF/MF sob nº 017.590.121-06, residente e domiciliada na cidade de Uberlândia/MG, à Rua Corcovado, nº 164, aptº 401-B.

2.0 PRELIMINARES

2.1 PROPRIEDADE DO IMÓVEL

ROBERTA SILVESTRE FONTÃO PERES, brasileira, solteira, estudante, portadora da cédula de identidade nº 4774643 DGPC/GO, inscrita no CPF/MF sob nº 017.590.121-06, residente e domiciliada na cidade de Uberlândia/MG, à Rua Corcovado, nº 164, aptº 401-B. CEP: 73850-000.

2.2 FINALIDADE DO LAUDO: A finalidade deste laudo de avaliação e apresentar o valor real de mercado do imóvel.

2.3 OBJETIVO: Valor de Mercado (Recuperação Judicial)

2.4 MÉTODO AVALIATÓRIO: Método Comparativo de Dados do Mercado.

3.0 DOCUMENTAÇÃO

A documentação compulsada, fornecida pelo consultante, consta da cópia reprográfica da Certidão de Inteiro Teor e Forma da Matrícula **M-12.431**, Livro nº 02 - do Cartório e Registro de Imóveis Cristalina - GO.

3.1 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

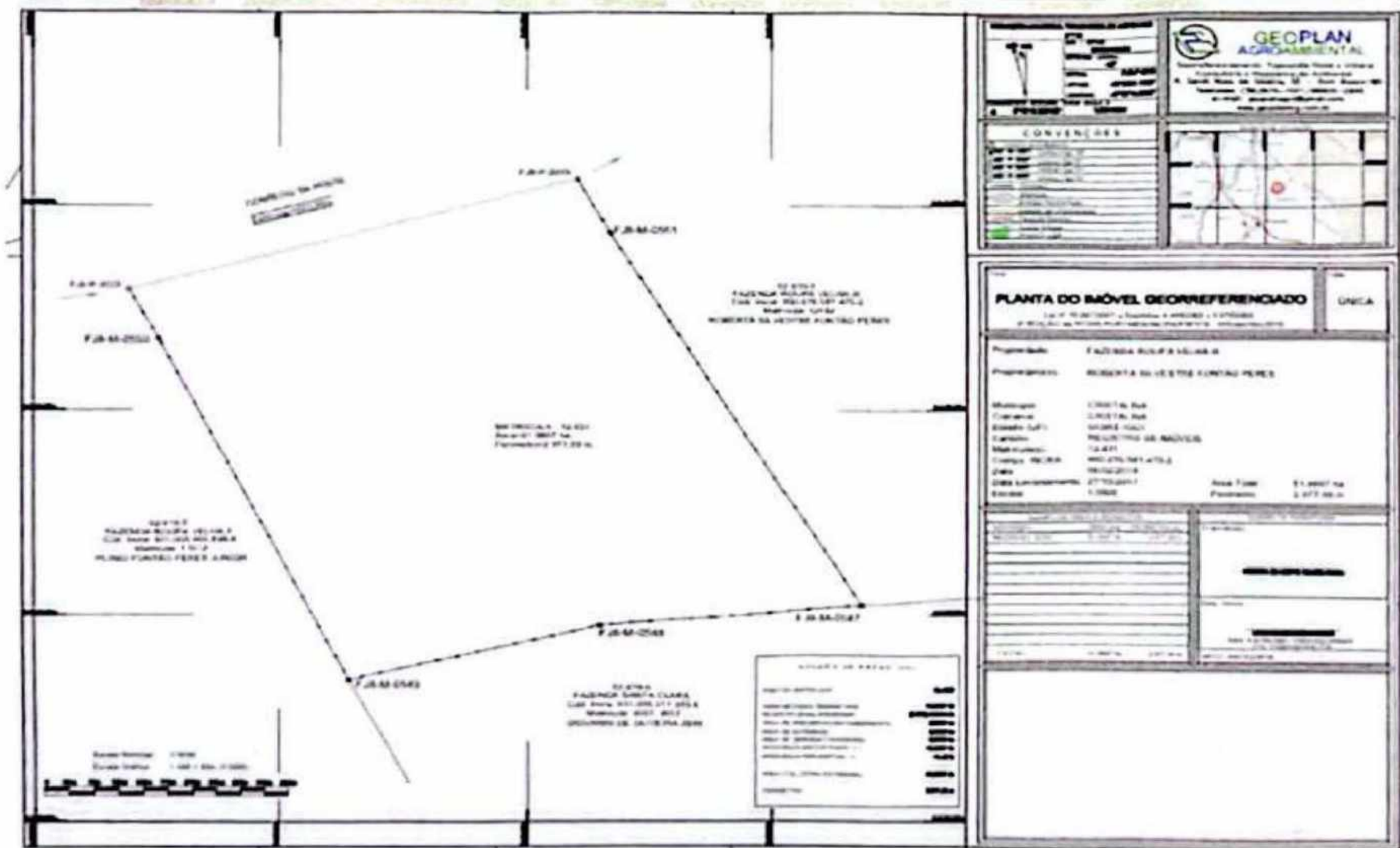
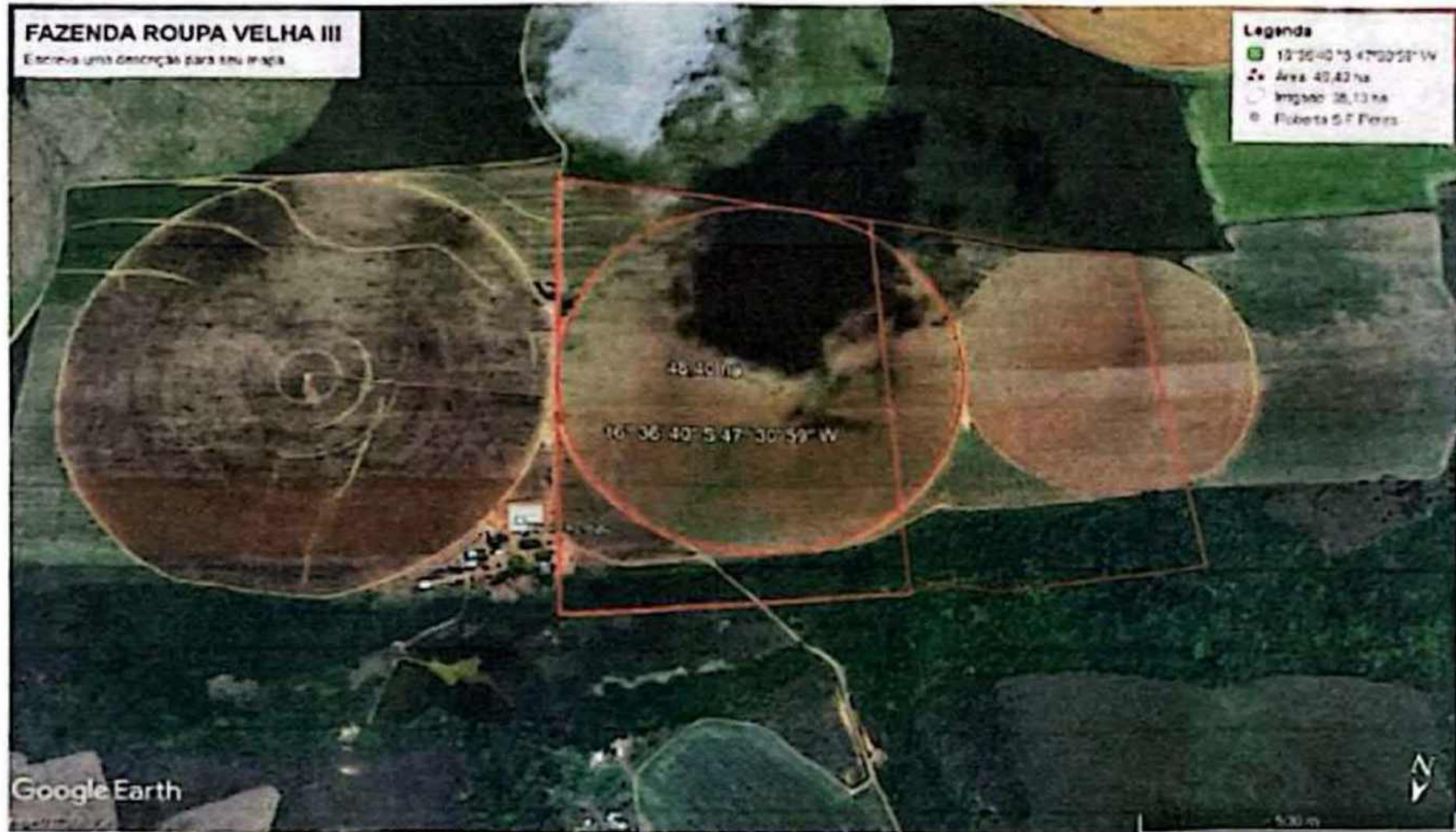
Uma Gleba de terras, com a área correspondente a **10 Alqueires** (dez alqueires ou seja **48,40 hectares** de campos e cerrados, situada na Fazenda "Posse", denominada ROUPA VELHA III, desse município de Cristalina - GO.



Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

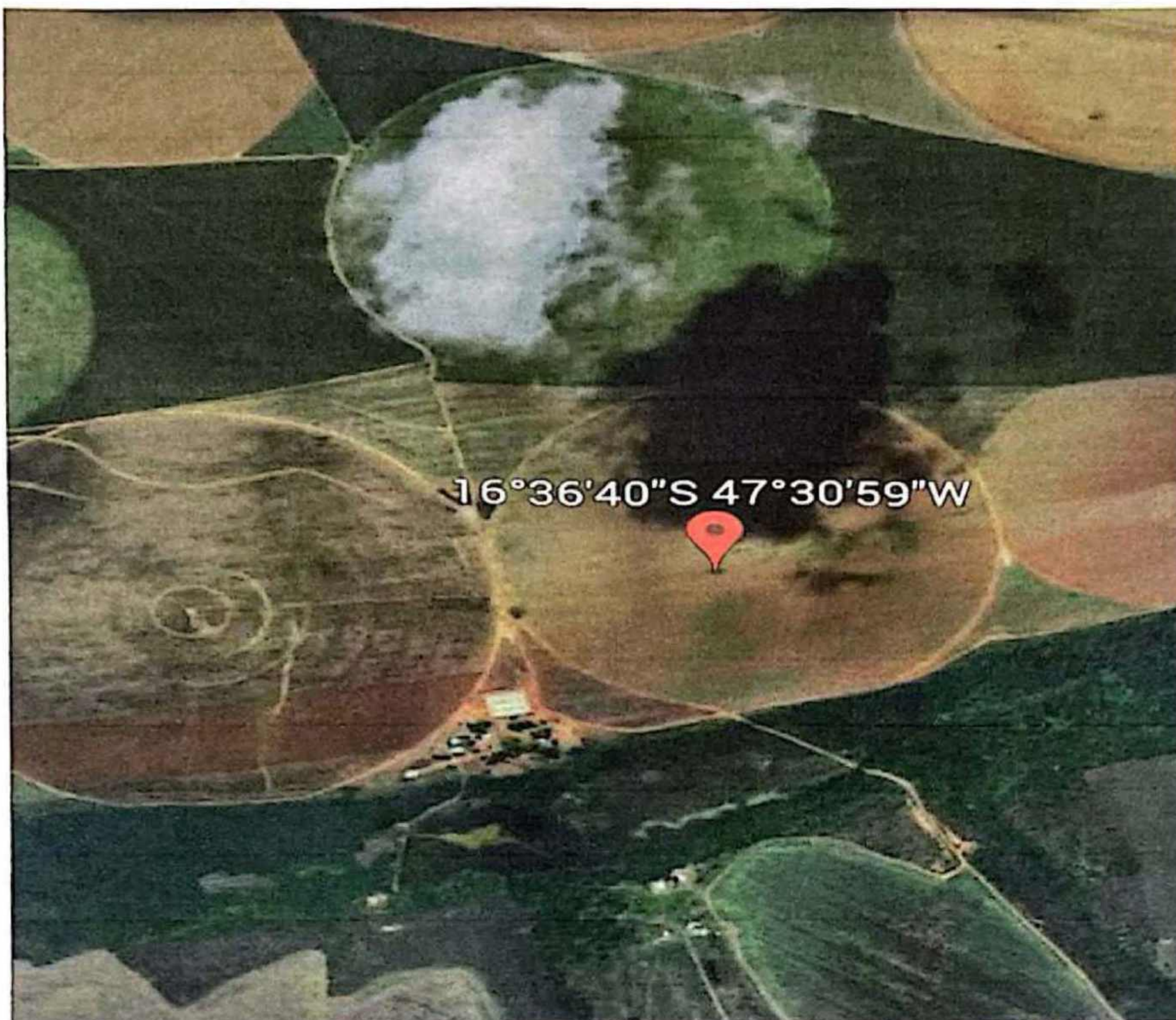
3.2 VISTORIA

Em vistoria realizada no imóvel em apreço, obtivemos dados como: confrontações, topografia, uso atual do solo, localização, condições de acesso, etc., que somados a outras informações obtidas junto à documentação acima descrita e à pesquisa de valores de mercado, forneceram-nos condições técnicas para iniciarmos a elaboração deste trabalho de avaliação.



Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL “FAZENDA ROUPA VELHA III” -
RODOVIA GO 309, nº S/N, RODOVIA CRISTALINA/UNAI KM 25, ZONA
RURAL - CRISTALINA GO, CEP: 73.850-000.



O imóvel “Fazenda Roupas Velhas III”, está localizado no município de Cristalina - GO, com as seguintes características:

- 24Km estrada de Chão pela GO-309 em obras de pavimentação asfáltica, ligando a Rod Br-040 até a cidade de Cristalina – Goiás
- As margens da GO-309

3.3 COORDENADAS GEOGRAFICAS

16° 36' 40" S 47° 30' 59" W

ALTITUDE: 880 a 905 metros

3.4 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

A propriedade se enquadra conforme classificação área total de **48,40 ha**, sendo **20%** (Vinte por cento) de **reserva legal** que se encontra averbada na matrícula sendo de acordo com as normas legais vigentes.



3.5 TOPOGRAFIA E ARGILA DO SOLO – O imóvel apresenta topografia plana, solo do tipo latossolo vermelho e amarelo com teor de argila acima de 50%, solo com alto teor de argila.



3.6 CLIMA: O clima predominante é o tropical semiúmido, com duas estações bem definidas – um inverno seco e um verão muito quente e chuvoso. Ao longo do ano, em geral a temperatura varia de 12 °C a 28 °C e raramente é inferior a 10 °C ou superior a 32 °C, com média de índice pluviométrico entre 1.400 a 1.600 mm ano.



CHUVA de Outubro a Março, com pluviosidade média de 1.600 mm/média. Devido sua altitude em relação ao nível do mar, venta muito na cidade, ocasionando uma baixa sensação térmica.

Para demonstrar a variação entre os meses e não apenas os totais mensais, mostramos a precipitação de chuva acumulada durante um período contínuo de 31 dias ao redor de cada dia do ano. Cristalina tem variação sazonal extrema na precipitação mensal de chuva.

O período chuvoso do ano dura 9,7 meses, de 17 de agosto a 8 de junho, com precipitação de chuva de 31 dias contínuos mínima de 13 milímetros. O mês mais chuvoso em Cristalina é dezembro, com média de 240 milímetros de precipitação de chuva.

O período sem chuva do ano dura 2,3 meses, de 8 de junho a 17 de agosto. O mês menos chuvoso em Cristalina é julho, com média de 5 milímetros de precipitação de chuva.

Altitude média: Cristalina está acerca de 1.196 metros de altitude em relação ao nível do mar e a altitude média do município é de 850 metros.

Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

3.7 UTILIZAÇÃO ECONÔMICA ATUAL DO IMÓVEL

O imóvel está sendo utilizado para fins; agricultura com plantio de sequeiro e irrigado, região com alta altitude, recursos hídricos e logística, solo para cultivo de hortifruti e outras culturas, devido as suas características.

3.8 CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS

A propriedade se enquadra conforme classificação e levantamento:

Área total: 48,40 ha

Área de plantio sequeiro: 13,27 ha

Área Irrigada: 35,13 ha

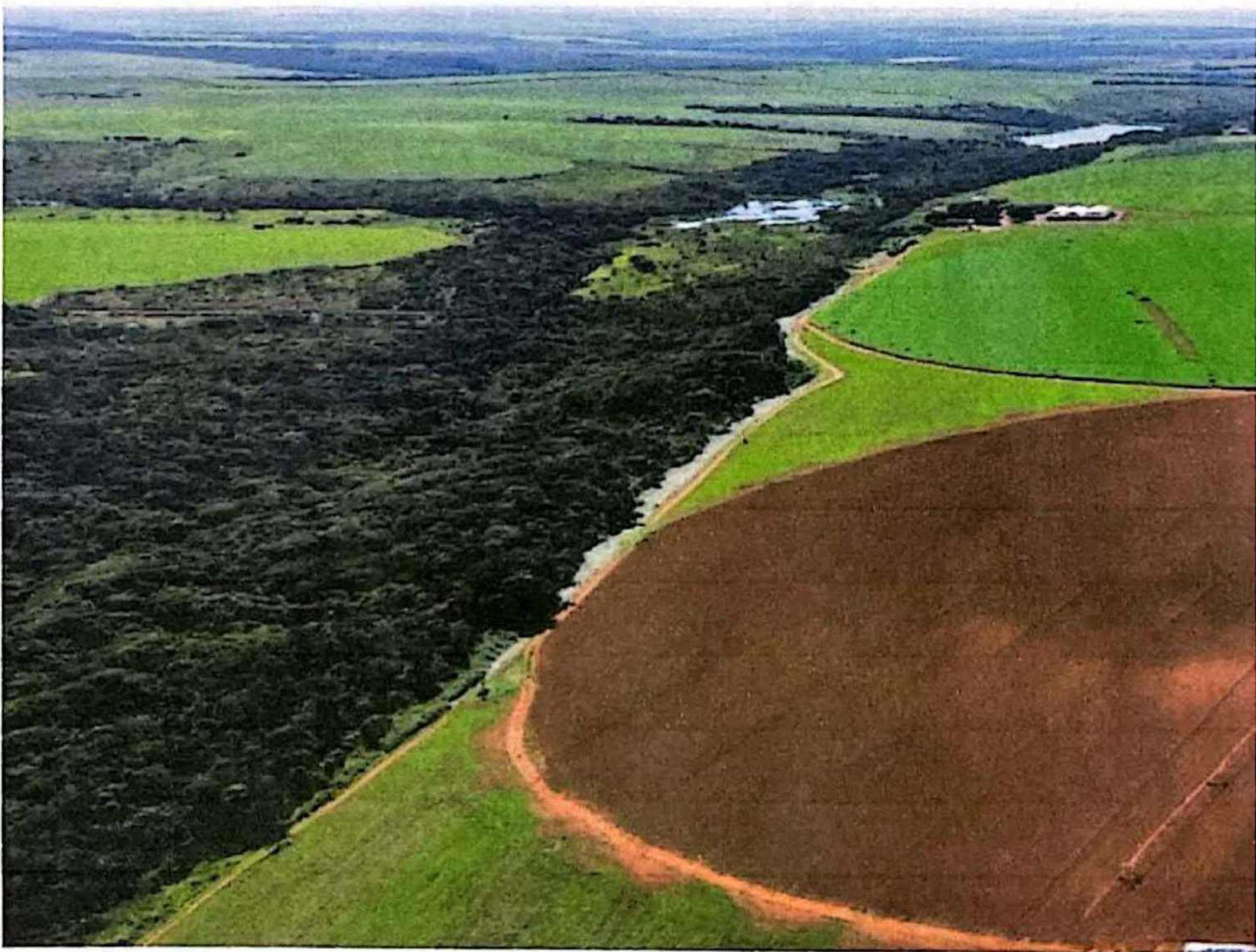
Área de reserva legal: 9,68 ha

3.9 RESERVA LEGAL E APP

RESERVA LEGAL: Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento firmado por ANTÔNIO GOMES, brasileiro, casado, fazendeiro, portador do CPF nº 214.379.047-34, RG nº 36.990 SSP/DF, residente e domiciliado na Rua Goiás nº 936, Setor Centro, nesta cidade, para constar, que na sua propriedade constante da presente matrícula, de uma gleba de terras, com a área de 10,00 Alq., fica demarcada uma área de 9,68ha, correspondente a 20% da área, sendo que esta fica destinada a Reserva legal de acordo com as normas legais vigentes, requer a averbação desta área à margem da presente matrícula, conforme o memorial assim descrito: Memorial Descritivo da Reserva Legal: Localizada em uma gleba de terra situada na Fazenda Posse, de propriedade do Sr. Antônio Gomes, com a área total de 10 alqueires - 48,40,00ha. A área de Preservação Permanente possui 2,30,70ha. e a área de reserva legal 9,68,00ha, com os seguintes limites e confrontações: Área: 9,68,00ha - Começa no marco M-1 cravado no limite com a Preservação Permanente a 30 metros da margem do Córrego da Posse; daí segue limitando com Plínio Fontão Peres Junior com os rumos e distâncias de 8°17'50"SW-160,53 metros até o marco M-2, 67°17'08"SW-46,62 metros até o marco M-3, 31°36'27"SE-15,26 metros

Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

até o marco M-4 cravado no limite com a propriedade; daí, segue limitando com a propriedade com os rumos e distâncias de $74^{\circ}26'01''$ NE-145,33 metros até o marco M-5, $66^{\circ}01'33''$ NE-494,68 metros até o marco M-6, $49^{\circ}56'21''$ NE-172,47 metros até o marco M-7, $67^{\circ}32'12''$ NE-94,41 metros até o marco M-8 cravado no limite com a Gleba B; daí, segue limitando com a Gleba B com o rumo e distância de $27^{\circ}51'38''$ NW-138,70 metros até o marco M-9 cravado no limite com a Preservação Permanente a 30 metros da margem do Córrego da Posse; daí, segue limitando com a Preservação Permanente a 30 metros da margem do Córrego da Posse numa distância de 779,48 metros até o marco M-1, ponto de onde partiram estes limites e confrontações. Cristalina, 05 de maio de 2006. (a) ilegível - Hermano de Oliveira Melo Filho - Eng^o Agr^o CREA/GO 3999/D. (a) ilegível - Mariley Vieira do Carmo - Agência Ambiental de Goiás - CREA 8305/D. Tudo de acordo com o artigo 53 da Instrução Normativa n^o 001, de 11-04-80, em atendimento ao que es determina a Lei 4.771/65, Código Florestal em seus artigos 16 e 44. A presente averbação foi feita de acordo com o Parágrafo 7 do Provimento n^o 013/97 e 07/05/97, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Goiás.



Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

4.0 COBERTURA VEGETAL E VEGETAÇÃO

PREDOMINANTE: A área se encontra toda com plantio de Soja, em processo de germinação com matéria orgânica palhada de soja da safra anterior 2023/2024.



4.1 RECURSOS HIDRICOS A propriedade confronta com o “CORREGO DA POSSE”, à uma distância de 15,26 m até o vértice, deste segue confrontando até o M-4 cravado no limite com a propriedade.



Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

4.2 EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS: O imóvel não possui edificações e benfeitorias; utiliza a estrutura de outra matrícula do mesmo proprietário por estar próxima.



4.3 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme vistoria na região onde está localizado o imóvel, verifica-se que não existe imóveis em oferta do padrão avaliado, onde os corretores indicam um mercado de **“Alta Liquidez”**.

4.4 MERCADO

O valor por hectare ou alqueire encontrado e obtido pelo mercado utilizando como comparativo sempre áreas que possuem localização semelhantes ao imóvel avaliado.

Calcula-se o hectare de **Reserva Legal e APP**

Calcula-se Edificações e Benfeitorias

Calcula-se o hectare da área de plantio

Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

4.5 MEMÓRIA DE CÁLCULO

Área do Imóvel

Área de Plantio Sequeiro e Irrigado

Área de reserva legal

Edificações e Benfeitorias: Inexistente

4.6 VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Venho por meio desta informar para os devidos fins que o imóvel acima descrito, "**IMÓVEL RURAL**" **M-12.341**, Livro nº 02 - do Cartório e Registro de Imóveis Cristalina - GO, **área de 48,40 ha** conforme vistoriado, possui o solo misto, uma excelente logística, sem edificações, benfeitorias, com recursos hídricos e excelente altitude, propriedade indicada para cultivo, cultura que exige todas essas características existentes. Declaro que o imóvel apresentado neste laudo técnico de avaliação rural tem o valor de mercado avaliado em **R\$ 5.808.000,00** (Cinco milhões oitocentos e oito mil reais). Ressaltando que não existe imóveis desse mesmo padrão disponível a venda na região.

Valor por hectare de média: R\$ 120.000,00 (Cento e vinte mil reais).

Valor por alqueire de média: R\$ 580.800,00 (Quinhentos e oitenta mil e oitocentos reais).

4.7 PRESSUPOSTO, RESSALVAS

Foi solicitado pelo proprietário do imóvel este laudo de avaliação de mercado, neste foi apresentada a avaliação do imóvel em Cristalina (GO). Considera-se o bem sem edificações, benfeitorias e estrutura agregada, no presente trabalho assume-se que os dados constantes da documentação oferecida ao signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis, as informações decorrentes das pesquisas de mercado para formação do valor do imóvel avaliado são por premissa de suposta confiabilidade e foram obtidas fontes idôneas e merecedoras de fé. A NBR 14653-3:2004 estabelece que a metodologia avaliatória utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado, envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor, que exerçam influenciando o valor.

4.8 ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 15 páginas, datado e assinado.

E por ser a mais pura expressão da verdade, firmo o presente.

Cristalina (GO), 05 de novembro de 2024

HERIVELTON TRISTÃO BARBOSA
Corretor de Imóveis
CRECI-GO-05 027.977

H IMÓVEIS - CNPJ nº 32.316.496/0001-01
CRECI PJ: 31.805 5ª RG-G
Corretor: Herivelton Tristão Barbosa
CRECI: 27.977 5ª RG-GO



LAUDO DE AVALIAÇÃO
IMÓVEIS

SUMÁRIO

1. Dados Catalogados.....	1
2.0 PRELIMINARES.....	1
2.1 PROPRIEDADE DO IMÓVEL.....	1
2.2 Finalidade do Laudo.....	1
2.3 OBJETIVO.....	1
2.4 MÉTODO AVALIATÓRIO.....	1
3.0 DOCUMENTAÇÃO.....	2
3.1 IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	2
3.2 VISTORIA.....	3
3.3 COORDENADAS GEOGRÁFICAS.....	4
3.4 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....	5
3.5 TOPOGRAFIA E ARGILA DE SOLO.....	5
3.6 CLIMA.....	6
3.7 UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DO IMÓVEL.....	7
3.8 CAPACIDADE DE USO DE TERRAS.....	7
3.9 RESERVA LEGAL E APP.....	7 e 8
4.0 COBERTURA VEGETAL E VEGETAÇÃO PREDOMINANTE.....	9
4.1 RECURSOS HIDRÍCOS.....	9

4.2 EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS.....	10
4.3 DIAGNOSTICO DE MERCADO.....	10
4.4 MERCADO.....	10
4.5 MEMÓRIA DE CALCULO.....	11
4.6 VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	11
4.7 PRESSUPOSTO E RESSALVAS.....	12
4.8 ENCERRAMENTO.....	12
Sumário.....	13,14
CAPA.....	15

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA IMÓVEL RURAL

1. DADOS CATALOGADOS

IMOBILIÁRIA: **H IMÓVEIS**, com sede na Rua: Kisleu Dias Maciel, Quadra 60, Lote 16 A. Sala 23. Setor Aeroporto – Cristalina (GO), inscrita no CNPJ nº 32.316.496/0001-01, Creci PJ: 3.805 5ª RG-GO representada pelo proprietário, Sr. Herivelton Tristão Barbosa, corretor **Creci: 27.977 5º RG – GO.**

SOLICITANTE: **ROBERTA SILVESTRE FONTÃO PERES**, brasileira, solteira, estudante, portadora da cédula de identidade nº 4774643 DGPC/GO, inscrita no CPF/MF sob nº 017.590.121-06, residente e domiciliada na cidade de Uberlândia/MG, à Rua Corcovado, nº 164, aptº 401-B.

2.0 PRELIMINARES

2.1 PROPRIEDADE DO IMÓVEL

ROBERTA SILVESTRE FONTÃO PERES, brasileira, solteira, estudante, portadora da cédula de identidade nº 4774643 DGPC/GO, inscrita no CPF/MF sob nº 017.590.121-06, residente e domiciliada na cidade de Uberlândia/MG, à Rua Corcovado, nº 164, aptº 401-B. CEP: 73850-000.

2.2 FINALIDADE DO LAUDO: A finalidade deste laudo de avaliação e apresentar o valor real de mercado do imóvel.

2.3 OBJETIVO: Valor de Mercado (Recuperação Judicial)

2.4 MÉTODO AVALIATÓRIO: Método Comparativo de Dados do Mercado.

3.0 DOCUMENTAÇÃO

A documentação compulsada, fornecida pelo consulente, consta da cópia reprográfica da Certidão de Inteiro Teor e Forma da Matrícula **M-12.432**, Livro nº 02 - do Cartório e Registro de Imóveis Cristalina - GO.

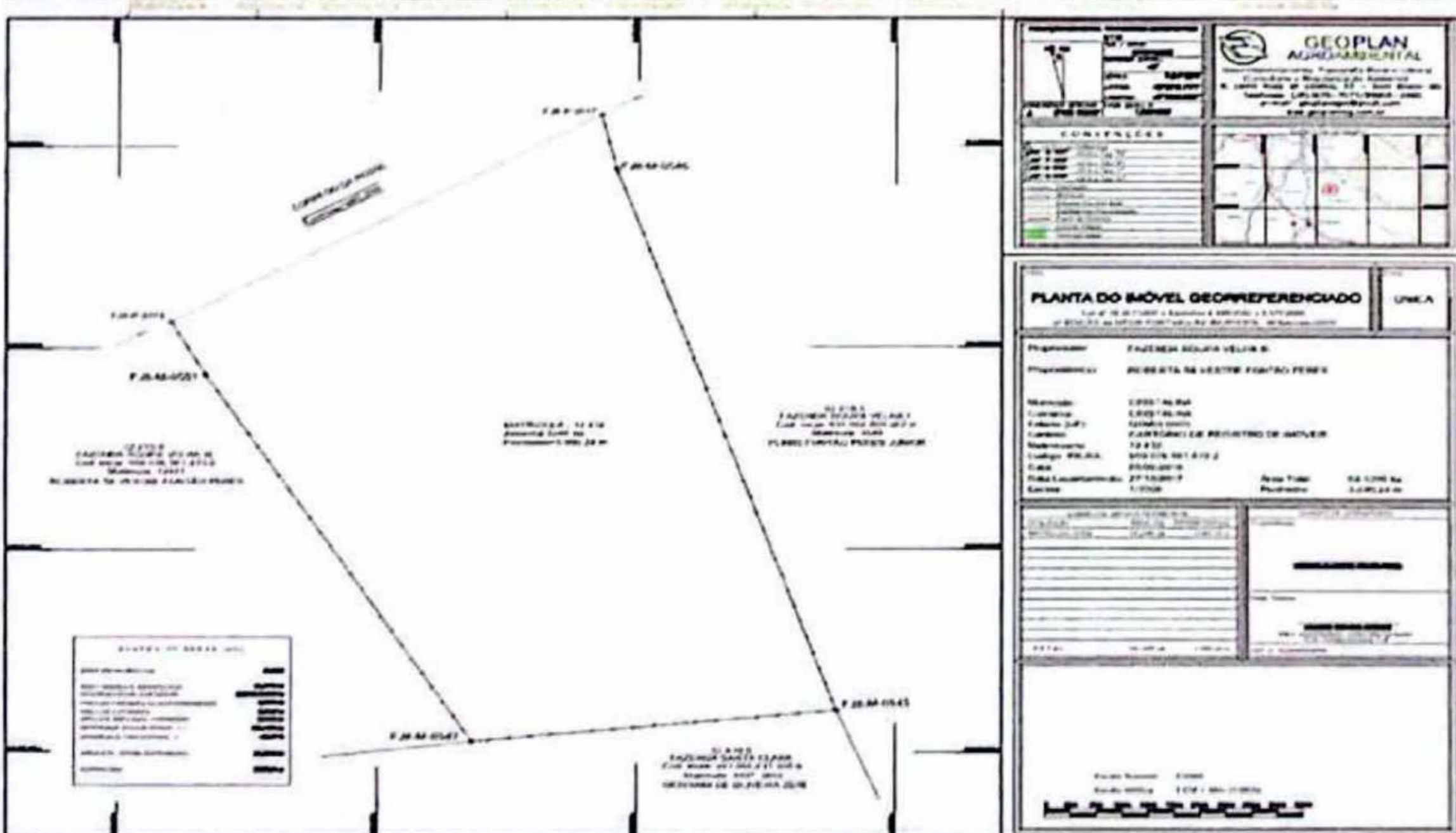
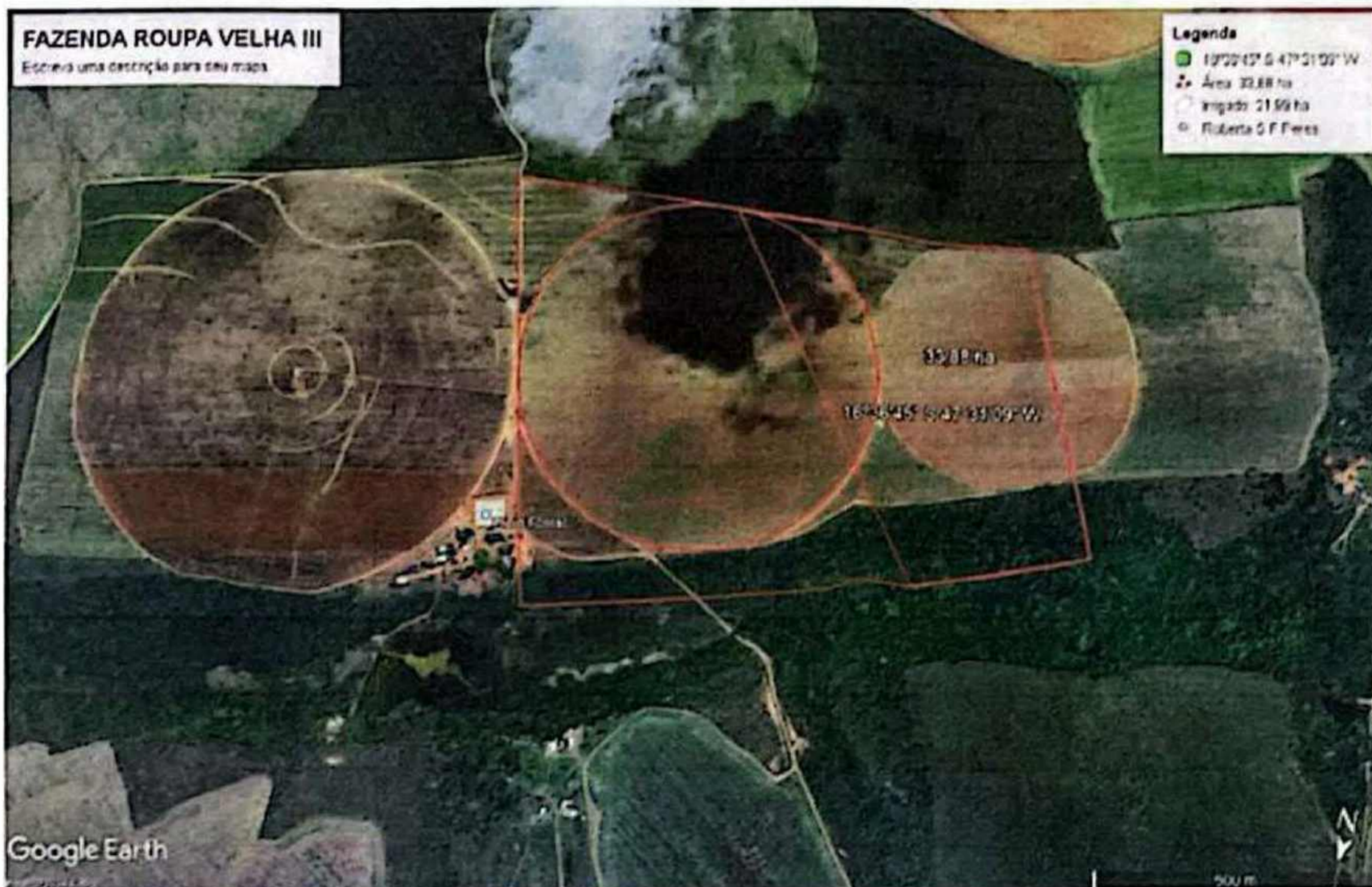
3.1 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Uma Gleba de terras, com a área correspondente a **07 Alqueires** (sete) alqueires ou seja **33,88 hectares** de campos e cerrados, situada na Fazenda "Posse", denominada ROUPA VELHA III, desse município de Cristalina - GO.



3.2 VISTORIA

Em vistoria realizada no imóvel em apreço, obtivemos dados como: confrontações, topografia, uso atual do solo, localização, condições de acesso, etc., que somados a outras informações obtidas junto à documentação acima descrita e à pesquisa de valores de mercado, forneceram-nos condições técnicas para iniciarmos a elaboração deste trabalho de avaliação.



Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL "FAZENDA ROUPA VELHA III" -
RODOVIA GO 309, n° S/N, RODOVIA CRISTALINA/UNAI KM 25, ZONA
RURAL - CRISTALINA GO, CEP: 73.850-000.



O imóvel "Fazenda Roupas Velhas III", está localizado no município de
Cristalina - GO, com as seguintes características:

- 24Km estrada de Chão pela GO-309 em obras de pavimentação
asfáltica, ligando a Rod Br-040 até a cidade de Cristalina – Goiás
- As margens da GO-309

3.3 COORDENADAS GEOGRAFICAS

16° 36' 45" S 47° 31' 09" W

ALTITUDE: 880 a 905 metros

3.4 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

A propriedade se enquadra conforme classificação área total de **33,88 ha**, sendo **20%** (Vinte por cento) de **reserva legal** que se encontra averbada na matrícula sendo de acordo com as normas legais vigentes.



3.5 TOPOGRAFIA E ARGILA DO SOLO – O imóvel apresenta topografia plana, solo do tipo latossolo vermelho e amarelo com teor de argila acima de 50%, solo com alto teor de argila.



3.6 CLIMA: O clima predominante é o tropical semiúmido, com duas estações bem definidas – um inverno seco e um verão muito quente e chuvoso. Ao longo do ano, em geral a temperatura varia de 12 °C a 28 °C e raramente é inferior a 10 °C ou superior a 32 °C, com média de índice pluviométrico entre 1.400 a 1.600 mm ano.



CHUVA de **Outubro a Março**, com pluviosidade média de 1.600 mm/média. Devido sua altitude em relação ao nível do mar, venta muito na cidade, ocasionando uma baixa sensação térmica.

Para demonstrar a variação entre os meses e não apenas os totais mensais, mostramos a precipitação de chuva acumulada durante um período contínuo de 31 dias ao redor de cada dia do ano. Cristalina tem variação sazonal extrema na precipitação mensal de chuva.

O período chuvoso do ano dura 9,7 meses, de 17 de agosto a 8 de junho, com precipitação de chuva de 31 dias contínuos mínima de 13 milímetros. O mês mais chuvoso em Cristalina é dezembro, com média de 240 milímetros de precipitação de chuva.

O período sem chuva do ano dura 2,3 meses, de 8 de junho a 17 de agosto. O mês menos chuvoso em Cristalina é julho, com média de 5 milímetros de precipitação de chuva.

Altitude média: Cristalina está acerca de 1.196 metros de altitude em relação ao nível do mar e a altitude média do município é de 850 metros.

Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

3.7 UTILIZAÇÃO ECONÔMICA ATUAL DO IMÓVEL

O imóvel está sendo utilizado para fins; agricultura com plantio de sequeiro e irrigado, região com alta altitude, recursos hídricos e logística, solo para cultivo de hortifruti e outras culturas, devido as suas características.

3.8 CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS

A propriedade se enquadra conforme classificação e levantamento:

Área total: 33,88 ha

Área de plantio sequeiro: 5,11 ha

Área Irrigada: 21,99 ha

Área de reserva legal: 6,77,60

3.9 RESERVA LEGAL E APP

RESERVA LEGAL: Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento firmado por ANTÔNIO GOMES, brasileiro, casado, fazendeiro, portador do CPF nº 214.379.047-34, RG nº 36.990 SSP/DF, residente e domiciliada na Rua Goiás nº 936, Setor Centro, nesta cidade, para constar, que na sua propriedade constante da presente matrícula, de uma gleba de terras, com a área de 07 Alq., fica demarcada uma área de 6,77,60ha, correspondente a 20% da área, sendo que esta fica destinada a Reserva legal de acordo com as normas legais vigentes, requer a averbação desta área à margem da presente matrícula, conforme o memorial assim descrito: Memorial Descritivo da Reserva Legal: Localizada em uma gleba de terra situada na Fazenda Posse, de propriedade do Sr. Antônio Gomes, com a área total de 07 alqueires - 33,88,00ha. A área de Preservação Permanente possui 1,58,03 ha e a área de reserva legal 6,77,60ha, com os seguintes limites e confrontações: Área: 1,07,36ha - Começa no marco M1- cravado no limite com a Preservação Permanente a 30 metros da margem do Córrego da Posse; daí segue limitando com a Preservação Permanente a 30 metros da margem do Córrego da Posse numa distância de 19,47 metros até o marco M-2 cravado junto a Estrada; daí,

Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

segue limitando com a estrada com o rumo e a distância de $63^{\circ}26'59''$ SE-190,98 metros até o marco M-3 cravado no limite com a propriedade; daí, segue limitando com a propriedade com o rumo e a distância de $67^{\circ}32'12''$ SW-130,66 metros até o marco M-4 cravado no limite com a Gleba A; daí, segue limitando com a Gleba A com o rumo e a distância de $27^{\circ}51'38''$ NW-138,70 metros até o marco M-1, ponto de onde partiram estes limites e confrontações. Área: 5,70,24ha - Começa no marco M1-cravado no limite com a Preservação Permanente a 30 metros da margem do Córrego da Posse; daí, segue limitando com a Preservação Permanente a 30 metros da margem do Córrego da Posse numa distância de 453,41 metros até o marco M-2 cravado junto a Estrada; daí, segue limitando com a Estrada com o rumo e a distância de $63^{\circ}26'59''$ SE-190,98 metros até o marco M-3 cravado no limite com a propriedade; daí, segue limitando com a propriedade com o rumo e a distância de $63^{\circ}43'24''$ NE-266,54 metros até o marco M-4 cravado no limite com Plínio Fontão Peres Junior; daí, segue limitando com Plínio Fontão Peres Junior com o rumo e a distância de $16^{\circ}40'21''$ NW-153,10 metros até o marco M-1, ponto de onde partiram estes limites e confrontações. Certidão Negativa e Débito nr. 500692, emitida em 21/08/2007, pelo Ibama, via Internet,



4.0 COBERTURA VEGETAL E VEGETAÇÃO

PREDOMINANTE: A área se encontra toda com plantio de Soja, em processo de germinação com matéria orgânica palhada de soja da safra anterior 2023/2024.



4.1 RECURSOS HIDRICOS

A propriedade confronta com o "CORREGO DA POSSE", à uma distância de 19,47m até o vértice, deste segue confrontando até o M-2 cravado junto a estrada.



4.2 EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS: O imóvel não possui edificações e benfeitorias; utiliza a estrutura de outra matrícula do mesmo proprietário por estar próxima.



4.3 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme vistoria na região onde está localizado o imóvel, verifica-se que não existe imóveis em oferta do padrão avaliado, onde os corretores indicam um mercado de **“Alta Liquidez”**.

4.4 MERCADO

O valor por hectare ou alqueire encontrado e obtido pelo mercado utilizando como comparativo sempre áreas que possuem localização semelhantes ao imóvel avaliado.

Calcula-se o hectare de **Reserva Legal e APP**

Calcula-se Edificações e Benfeitorias

Calcula-se o hectare da área de plantio

Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

4.5 MEMÓRIA DE CÁLCULO

Área do Imóvel
Área de Plantio Sequeiro e Irrigado
Área de reserva legal
Edificações e Benfeitorias: Inexistente

4.6 VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Venho por meio desta informar para os devidos fins que o imóvel acima descrito, "**IMÓVEL RURAL**" **M-12.342**, Livro nº 02 - do Cartório e Registro de Imóveis Cristalina - GO, **área de 33,80 ha** conforme vistoriado, possui o solo misto, uma excelente logística, sem edificações, benfeitorias, com recursos hídricos e excelente altitude, propriedade indicada para cultivo, cultura que exige todas essas características existentes. Declaro que o imóvel apresentado neste laudo técnico de avaliação rural tem o valor de mercado avaliado em **R\$ 4.056.000,00** (Quatro milhões e cinquenta e seis mil reais). Ressaltando que não existe imóveis desse mesmo padrão disponível a venda na região.

Valor por hectare de média: R\$ 120.000,00 (Cento e vinte mil reais).

Valor por alqueire de média: R\$ 580.800,00 (Quinhentos e oitenta mil e oitocentos reais).

4.7 PRESSUPOSTO, RESSALVAS

Foi solicitado pelo proprietário do imóvel este laudo de avaliação de mercado, neste foi apresentada a avaliação do imóvel em Cristalina (GO). Considera-se o bem sem edificações, benfeitorias e estrutura agregada, no presente trabalho assume-se que os dados constantes da documentação oferecida ao signatário estão corretos e que a informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis, as informações decorrentes das pesquisas de mercado para formação do valor do imóvel avaliado são por premissa de suposta confiabilidade e foram obtidas fontes idôneas e merecedoras de fé. A NBR 14653-3:2004 estabelece que a metodologia avaliatória utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado, envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor, que exerçam influenciando o valor.

4.8 ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 15 páginas, datado e assinado.

E por ser a mais pura expressão da verdade, firmo o presente.

Cristalina (GO), 05 de novembro de 2024

HERIVELTON TRISTÃO BARBOSA
Corretor de Imóveis
CRECI-GO 05 027.977

H IMÓVEIS - CNPJ nº 32.316.496/0001-01
CRECI PJ: 31.805 5ª RG-G
Corretor: Herivelton Tristão Barbosa
CRECI: 27.977 5ª RG-GO



RB MÁQUINAS E IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS LTDA

CNPJ: 38.246.723/0001-48

Insc. Estadual: 10.823.084-8

Rua Araguaia QD 09 LT. 01

Setor Sudoeste - Cristalina-GO

CEP: 73850-000 – Fone: (61) 9 9633 2288

Email: rogerio.agromais@gmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO

A Empresa RB MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS AGRÍCOLAS, com sede na Rua Araguaia Quadra 09 LT 05 Em Cristalina-GO, inscrita no CNPJ: 38.246.723/0001-48, inscrição estadual 10.823.084-8, telefone: (61) 99633 2288, representada pelo Gerente Comercial, Sr. Rogério Balbino dos Santos, vem por meio desta declarar para os devidos fins que o Trator AGRÍCOLA de Rodas marca Case IH Modelo FARMALL 80 Chassis **HCCCZFA80PNCJ36514** Numero de Serie **F428R401220** Ano de fabricação 2023, de propriedade do Sr. Plínio Fontão Peres Junior, encontra-se em ótimo estado de conservação, com vida útil esperada no mínimo de dez anos e tem o valor de mercado avaliado em R\$ 220.000,00 (Duzentos e Vinte Mil Reais).

Declaramos também que não temos intenção de compra no equipamento acima descrito.

Coloco-me à disposição para maiores informações.

Ipameri, 18 de Novembro de 2024.

Atenciosamente,

Rogério Balbino dos Santos
Gerente Comercial
RB MAQUINAS E IMPLEMENTOS