



**COMARCA DE PIMENTA BUENO
1ª VARA CÍVEL**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos dezenove (19) dias do mês de abril (04) do ano de dois mil e vinte e três (2023), nesta cidade e comarca de Pimenta Bueno, Estado de Rondônia, República Federativa do Brasil, em cumprimento ao r. Mandado, extraído da Carta Precatória 7000773-07.2023.8.22.0009 de origem nos Autos de ação de execução de título extrajudicial n. 0000075.04.2003.8.16.0102, em trâmite na comarca de Joaquim Távora-PR, movida por **BANCO DO BRASIL S/A** em face de **VERA LÚCIA DOLENZ e DELCINO TAVARES DA SILVA**, em diligência, dirigi-me a Estrada da Produção Km 14, Fazenda Moquém e, após efetuar a vistoria "in loco", procedi a **AVALIAÇÃO** do bem imóvel rural a seguir discriminado:

I – DO IMÓVEL RURAL

1.1 – LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO

O imóvel objeto da avaliação, trata-se dos lotes de terras rural n. 82 e 92 "unificados" da gleba, Corumbiara setor 02, com área total de 3.676,0340ha (três mil, seiscentos e setenta e seis hectares, três ares e quarenta centiares), situados na Estrada da Produção km 14, Zona Rural do município e comarca de Pimenta Bueno – RO, coordenadas geográficas: 11°54'30.3"S, 61°06'39.6"W

A propriedade situa-se à margem direita da Rodovia-493, popularmente conhecida por "Estrada da Produção", a cerca de 45 km da sede do município de Pimenta Bueno-RO.

Possui boas condições de acesso e relativamente próxima a Rodovia Federal BR-364 o que facilita o escoamento da produção agrícola e pecuária.

Apresenta relevo predominantemente plano, topografia suavemente acidentada. O solo é aparentemente de boa fertilidade (visível a olho nu) poderá ser explorado para o cultivo de pastagens, lavouras diversas, frutas tropicais, reflorestamentos etc.

Possui revestimento florístico bem preservado formado por mata nativa com árvores de grande porte e vegetação de cerrado.

O imóvel é dotado de excelente recurso hídrico, visto que por ele passam córregos de pequeno e médio porte, além de mananciais em vários pontos com matas ciliares bem preservadas.

A terra pode ser considerada de média/alta fertilidade e necessita relativamente de baixa correção para exploração agrícola e pecuária.



A área desmatada possui pastagem artificial de gramínea Brachiaria-MG-5 e capim Mombaça em excelente estado de conservação e livre de degradação.

A região do imóvel é servida por linha regular de ônibus para transporte escolar público, eletrificação rural, internet e nas adjacências são encontradas pequenas, médias e grandes propriedades de criação de gado leiteiro/corte e produção agrícola.

Foi verificada a averbação na matrícula do imóvel, o termo de responsabilidade de preservação de área destinada a preservação de floresta de 1.838,0170ha, porém segundo informação do proprietário, há aproximadamente 2.300ha de mata nativa preservada e com incidência de madeiras de lei.

1.2 - CONFRONTAÇÕES:

NORTE: Lote 72, da Gleba Corumbiara; **LESTE:** com o LoteS 82-A e 93, Gleba Corumbiara; **SUL:** com lotes 102 e 103, Gleba, Gleba Corumbiara; **OESTE,** Lotes 81 e 91, Gleba Corumbiara;

1.3 – BENFEITORIAS

- 01 (uma) casa (sede) edificada em alvenaria de excelente padrão construtivo, coberta com telhas de barro tipo romana, piso de cerâmica, medindo de 400m2 (quatrocentos metros quadrados) com acabamentos de boa qualidade em bom estado de conservação;

- Alojamento, refeitório E área de convivência para funcionários, anexos a casa sede, construção em alvenaria em bom estado de conservação;

- 04 (quatro) casas (para funcionários) edificadas em alvenaria de bom padrão construtivo, cobertas com telhas de barro tipo romana, medindo 70m2 (setenta metros quadrados) todas em bom estado de conservação;

- 01 (um) Barracão/Galpão para oficina e depósito de máquinas e insumos, construído em alvenarias e madeira, medindo 30.00mx25.00m, coberto com telhas de fibrocimento (telhão), piso de cimentado, aparentando bom estado de conservação;

- 01 (um) Barracão12.00mX12.00m para depósito de maquinarias, construído em madeira, pilares em madeira rústica (redondo) coberto com telhas de fibrocimento em bom estado de conservação;

- 01 (um) Barracão/galpão, 8.00mX20.00, construído em madeira/alvenaria misto) coberto com telhas de fibrocimento (telhão), piso de cimentado, aparentando bom estado de conservação;



- 01 (um) Barracão/galpão, 5.00mX24.00, construído em madeira, coberto com telhas de fibrocimento (telhão), aparentando bom estado de conservação;

- 01 (uma) Rampa para lavagem/manutenção de veículo/máquinas, construída em alvenaria/concreto;

- 01 curral de bem-estar animal, medindo 60.00mx60.00m, tronco coberto com telhas de barro, cercado em alvenaria/palanques de madeira (redondos) e cordoalha de aço, com várias divisões para manejo de animais, em bom estado de conservação;

- 01 (um) alojamento de animais medindo 100.00m² de madeira com baia coberta em telhas de barro, 12.00mx12.00m;

- (um) curral de manejo convencional, tronco coberto em telhas de fibrocimento, medindo 50.00m X 50.00m, cercado de cordoalha de aço/réguas de madeira e palanques em madeira em bom estado de conservação;

- 1.300ha de área útil de pastagem artificial em grama Brachicaria MG5 e capim Mombaça, dividida em vários módulos, em bom estado de conservação, livre de plantas invasoras e ervas daninhas;

- Aproximadamente 46h (quarenta e seis hectares) de lavoura de milho (safrinha) ao ponto de colheita;

- 23 (vinte e três) módulo de rotacionamento de pastagem, sendo cinco deles com cocheira coberta de 25 metros e 10 deles com cocheira de 8 metros, sendo que quatro possuem cocho de Creep Feeding de 20 metros; (Obs. Creep Feeding ou cocho privativo é um método de complementar a dieta de animais jovens/bezerros em uma área cercada, oferecendo ração aos que ainda estão amamentando);

- Aproximadamente 43 (quarenta e três) represas artificiais para bebedouro do gado;

- Aproximadamente 100.000m lineares de cerca/contenção de bovinos, com cinco fios de arame liso galvanizado e palanques/lascas de madeira em bom estado de conservação;

- Aproximadamente 200.000m de cerca de choque com 3 fios de arame liso, palanquetes de madeira em bom estado de conservação.

1.4 – **EXPLORAÇÃO**



Foi verificada a atividade predominante na exploração de gado bovino para fins comerciais, com especialidade em genética da raça Nelore (genética de ponta certificada) com criação e vendas de touros reprodutores, matrizes e embriões.

1.5 – CONDIÇÕES DE ACESSO.

Partindo-se da cidade de Pimenta Bueno-RO. O acesso ao imóvel, inicia-se pela BR-364 em direção ao município de Vilhena-RO, percorre-se por cerca de 26km, entra à direita na RO-493, conhecida por “Estrada da Produção”, segue-se por mais 14 km à direita encontra-se a sede da propriedade, denominada “Fazenda Moqué”. (Imagem da porteira de entrada anexa).

A Via de acesso pela Estrada da Produção é considerada boa, transitável em qualquer época do ano e por qualquer tipo de veículo, recebe manutenção periódica por parte dos órgãos governamentais.

1.6 – POTENCIALIDADE APARENTE DOS SOLOS

Terreno com relevo predominantemente plano aparentando boa aptidão para produção agrícola e pecuária.

1.7 – CARACTERÍSTICAS AGRONÔMICAS

Solo misto aparentemente de média fertilidade, adequado para cultivo de pastagem, reflorestamento e lavouras em geral.

II – MÉTODO DE AVALIAÇÃO UTILIZADO

Adotou-se o Método Comparativo de dados de mercado: aquele em que o valor de um bem ou de suas partes constituintes é obtido através da comparação de dados de mercado, relativos a outros bens de características idênticas ou similares ao avaliado.

Por este método se determina o valor a partir da busca de preços no mercado para bens com características semelhantes ao objeto da avaliação. No método comparativo o valor de mercado é determinado pela comparação direta com outros imóveis de características semelhantes ao avaliado, cujas informações e dados são obtidos valendo-se de pesquisas de opinião, entrevistas, anúncios em jornais, visitas técnicas, cadastros e informações de corretoras.

Cabendo ao avaliador analisar as informações de mercado levando em conta as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel avaliado em relação aos paradigmas.

A presente avaliação baseou-se em pesquisas de preços, efetuadas no mercado imobiliário de Pimenta Bueno e na região do Cone Sul de Rondônia, comparando-se valores de imóveis negociados ou anunciados à venda com características similares ao avaliado.



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUV4E WRZJA BK7VE 8BFJY

Ademais, o avaliador entrevistou proprietários de imóveis na região da Estrada da Produção e Setor Marcos Freire, bem como pessoas que trabalham como corretores, bem como consultou o Relatório de Análise de Mercados de Terras (RAMT) do INCRA, comparando-se características e semelhanças aos imóveis avaliados.

III – VALOR DA AVALIAÇÃO

Considerando-se a região em que está localizado, capacidade de exploração econômica, benfeitorias existentes, condições de acesso, bem como os preços praticados no mercado imobiliário da região de Pimenta Bueno e Cone Sul de Rondônia, avalio imóvel supradescrito, composto por terra nua, floresta nativa e benfeitorias implantadas, no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) o hectare.

IV – CONCLUSÃO

Sendo assim, conclui-se que o valor de mercado do imóvel denominado lotes de terras rural n. 82 e 92 “unificados” da Gleba, Corumbiara Setor 02, com área total de 3.676,0340ha (três mil, seiscentos e setenta e seis hectares, três ares e quarenta centiares), sendo a terra nua, floresta nativa e benfeitorias, no montante de **R\$ 183.801.700,00 (cento e oitenta e três milhões, oitocentos e um mil e setecentos reais)** com margem de variação em até 10% (dez por cento) para mais ou menos.

V – ENCERRAMENTO

Nada mais a avaliar, lavrei o presente Laudo, que depois de lido e achado conforme, assino, digitalmente, nos termos do art. 62 das Diretrizes Gerais Judiciais da Corregedoria-Geral da Justiça.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUV4E WRZJA BK7VE 8BFJY



RELATÓRIO DE IMAGENS DO IMÓVEL AVALIADO -ANEXOS
AUTOS: 7000773-07.2023.8.22.0009



Figura 1: Porteira de entrada à propriedade avaliada



Figura 2: Baia e curral de manejo bem-estar animal

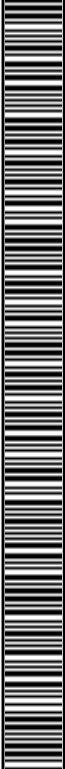




Figura 3: curral de manejo



Figura 4: Casa sede - anexo refeitório

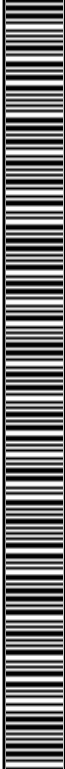




Figura 5: Alojamento de funcionários - anexo à sede



Figura 6: Casa sede - administração

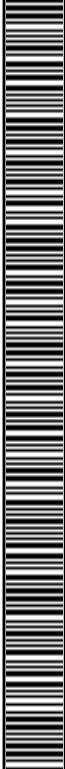




Figura 7: Galpão estacionamento de máquinas - veículos



Figura 8: Galpão - depósito - produção de insumos





Figura 9: Galpão



Figura 10: Galpão - lateral





Figura 11: Cercas e pastagem bem conservadas





Figura 12: cocheiras cobertas em bom estado de conservação





Figura 13: Pastagem em bom estado





Figura 14: Corredores divisórias de pastagem - cerca em bom estado de conservação



Figura 15: mata ciliar ao fundo - bem preservada

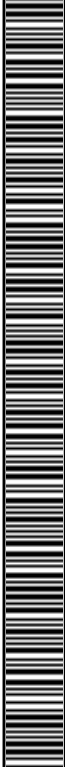




Figura 16: casa de funcionários - são quatro unidades 70m2





Figura 17: Imagem satélite do imóvel avaliado - fonte Google Earth Pro

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJV4E WRZJA BK7VE 8BFJY

