

Gerson Nicolau Palma
Engenheiro Civil
CREA 48342/D

6066
f

**EXMO SR DR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL DA CAPITAL**

PROCESSO Nº 583.00.1994.639052.5 (antigo 1912/94)

GERSON NICOLAU PALMA, Engº Civil, Perito nomeado na **Ação da Falência da Autorama Administração de Consórcios S/C Ltda**, vem mui respeitosamente à presença de V.Excia, tendo procedido aos estudos necessários à avaliação das fazendas abaixo discriminadas, apresentar as conclusões a que chegou consubstanciado no presente :

LAUDO DE AVALIAÇÃO

f

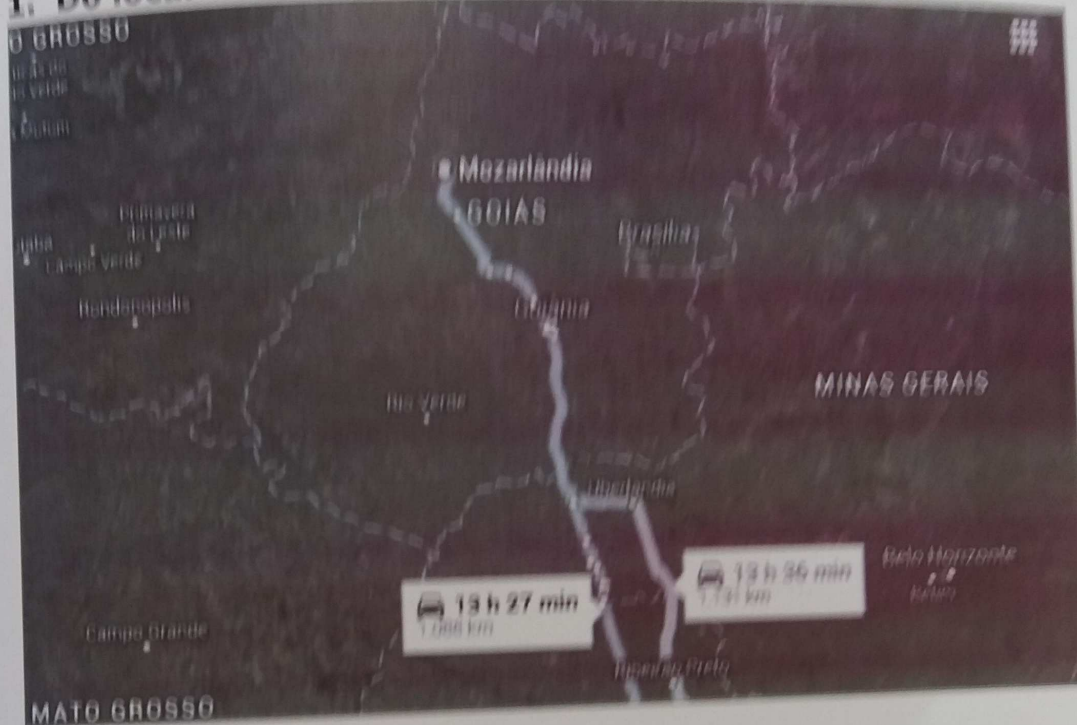
Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354

1. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

a) Tipo: imóvel rural, Fazenda Fortaleza

1. Do local = Cabeceira do Alagadinho = Lote nº 16,



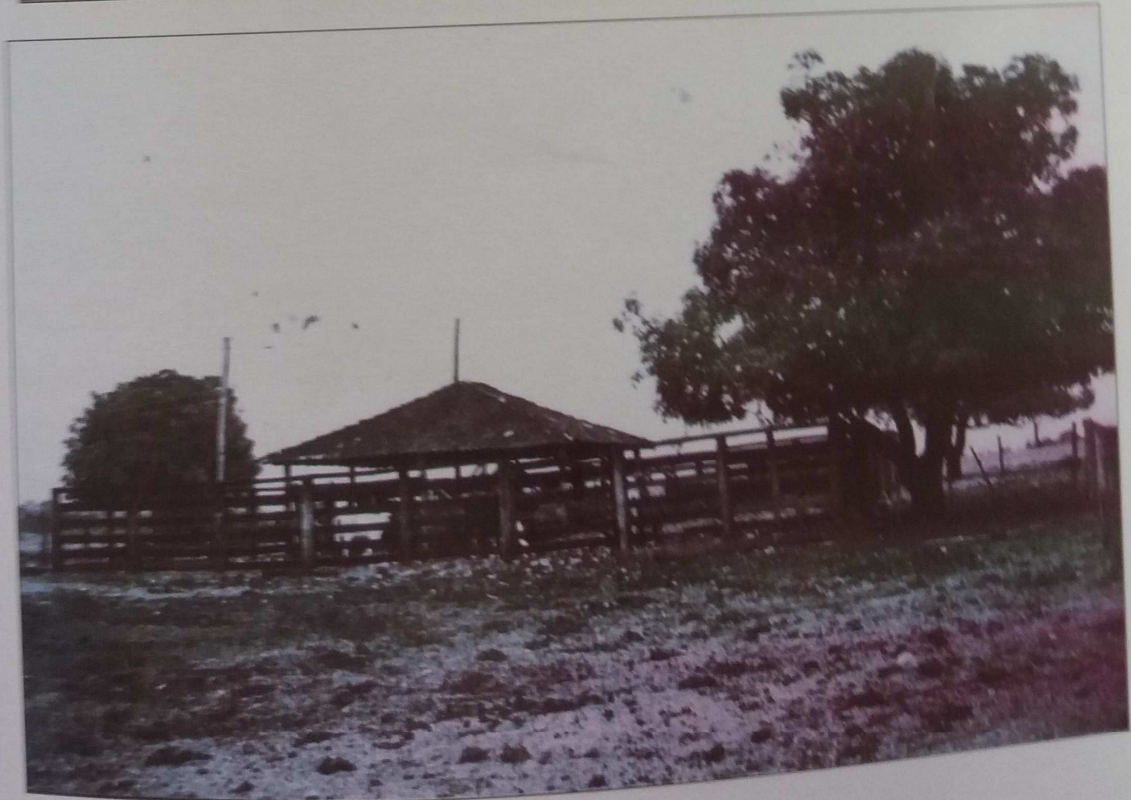
2. Do imóvel

Terreno: Área superficial de 2.069,90 ha (dois mil sessenta e nove hectares, vinte dois ares e noventa centiáres).

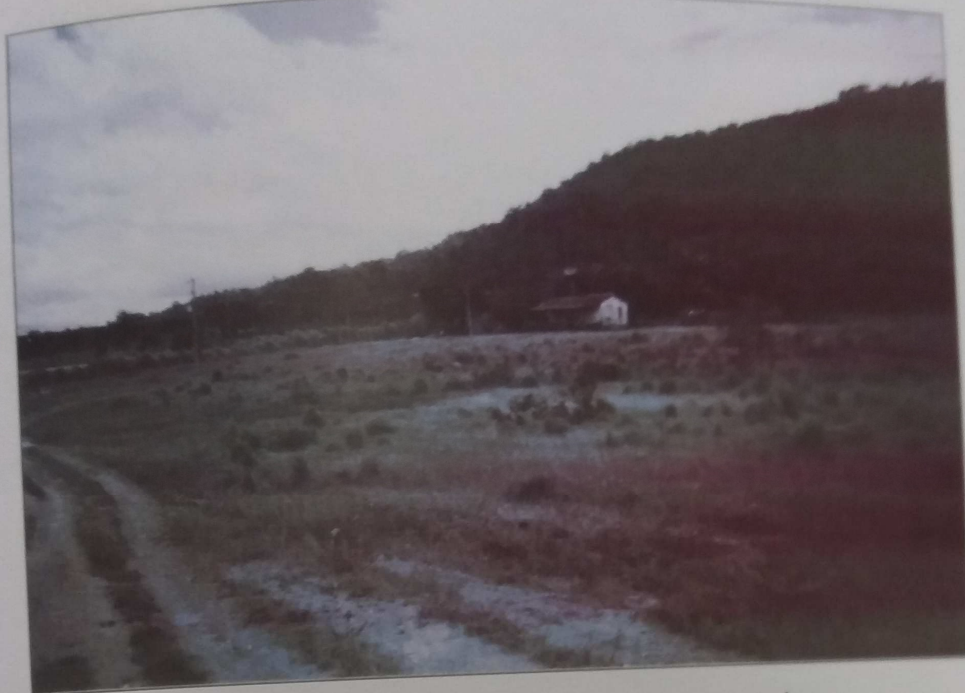
Com as seguintes divisas e confrontações: *Começa no marco nº 1, com os seguintes rumos e distancias: 10°00'NW e 4.230,00 metros, dividindo com lote nº 19 e terras devolutas até o marco nº 02, 28°00' NW e 320,00 metros, dividindo com terras devolutas até o marco nº 3, 59°00' SE e 3.370,00 metros, dividindo com o lote nº 08 e 09, até o marco nº 04; 32°00' SE e 3.801,00 metros, dividindo com o lote nº 15 até o marco nº 5; 30°15' SE e 4.445,00 metros, dividindo com o lote nº 17, até o marco nº 06; 45° e 2.400,00 metros, dividindo com o lote nº 18 até o marco nº 01, ponto de partida.

INCRA sob nº: 929.077.004.707-3

2.1.- Reportagem Fotográfica



J



As fotos destacam a fazenda em tela.

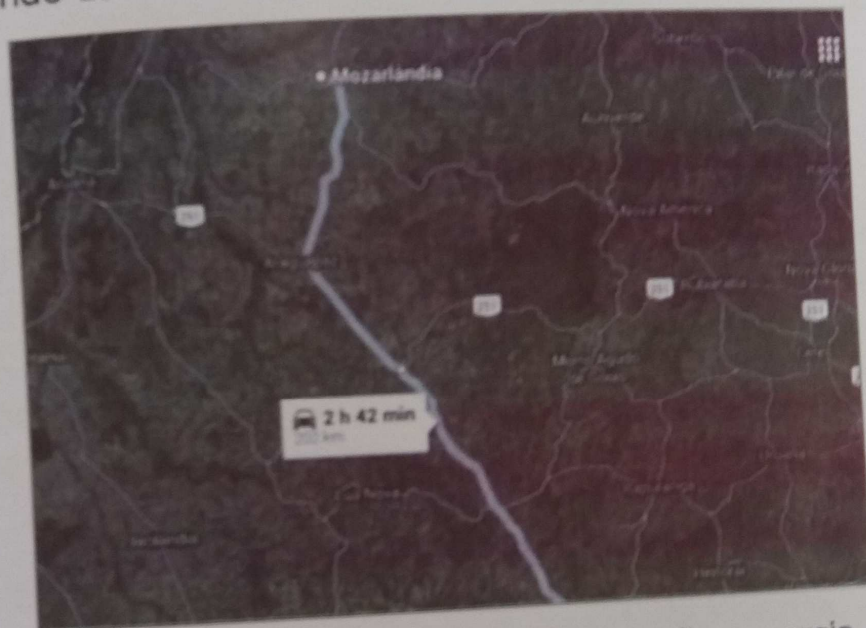
3. Avaliação das áreas e suas características em tela

O imóvel avaliado é um imóvel Rural, contendo a área total de 2.069,229ha ou (427) alqueires e quarenta e dois (42) litros, sendo: 443,4700ha (reserva legal); 144,00ha aproximadamente, de (preservação permanente) 409,7590ha de cerrado (pastagens nativa) e 812,000ha de pastagem formada, aproximadamente 260,00ha pastagens sujas (juquirada).

- **Documentação:** Escritura Pública de Compra e venda de 20 de Janeiro de 1989, objeto da Matrícula R-1-01, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguapaz-Go.

- **Condição de ocupação:** Imóvel em Condomínio, sendo (75%) Carlos Américo Meirelles Oliveira e (25%) Rubens Calil Jorge.

- **Localização/ acesso e distâncias:** Rodovia Go- 164 Km 256 à direita na Estrada antiga de Rubiataba Km 19 à esquerda. O imóvel está localizado a 275 Km de Goiânia - Go, sendo 19km de estrada de chão.



- **Benfeitorias:** casa sede, 02 casas de peão, energia elétrica, pomar, curral, tronco, embarcadouro, seringa, bezerreiro coberto, barracão para abrigo de insumos, maquinário e implementos, cerca em arames liso com 05 fios etc..

- **Topografia:** Ondulada à levemente ondulada, com aproximadamente 290,00ha de incidência de serra não mecanizada;

- **Pastagens:** Andropongon (80%), Kícuia (20%), em 10 repartimentos de pastos. As pastagens encontram-se, na sua maior parte, em avançado estado de degradação;

- **Hidrografia:** Servida pelo Córrego Alagadinho (não perene) e dez (10) represas;

6071
X

- **Solo/Vegetação:** Latossolo amarelo de média fertilidade e com afloramento de cascalho em grande parte do imóvel. Vegetação típica do Cerrado (Pequi, Barú, Sucupiraetc.).

3.1. AVALIAÇÃO DA ÁREA EM TELA

De pronto pondera o técnico que os critérios de avaliação utilizados no presente tópico, seguem as diretrizes fixadas pela normalização técnica vigente, em especial às **Normas Para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP e a NBR-14653 – da ABNT.**

O valor das terras que cabem ao imóvel avaliando que será calculado pelo Método Comparativo a partir do valor unitário básico de terreno no local, obtido através de pesquisa e homogeneização de elementos comparativos, conforme os critérios técnicos usualmente aceitos em avaliações da espécie, a saber :

- **OFERTAS** : As ofertas dos terrenos sofreram um deságio de 10% , para cobrir uma eventual superestimativa pôr parte do ofertante ;
- **FRENTE** : Conforme o disposto no item 8 na NBR-14653 ;
- **PROFUNDIDADE** : Conforme o disposto no item 8 na NBR-14653;
- **TRANSPOSIÇÃO** : Segundo a relação entre os valores de lançamentos fiscais;

A pesquisa e as homogeneizações dos elementos comparativos obtidos na região seguem abaixo:

6072
 J

Elemento Comparativo 1

Tipo.....Terreno
 Endereço.....FAZENDA RURAL CATALAO
 Bairro.....GOIAS
 Setor/Quadra/Zona..001/001/
 Índice Fiscal.....1,00

Frente 2.....0,00
 Frente 3.....0,00
 Frente 4.....0,00
 Índice Fiscal 2....0,00
 Índice Fiscal 3....0,00
 Índice Fiscal 4....0,00

Frente.....1,00
 Area Terreno.....100,00

Tipo Construção.....
 Area Total.....0,00
 Padrão.....
 Idade.....0
 Valor Construção...0,00

Valor.....5.320.000,00
 Natureza.....Oferta

Data.....10/06/2016
 Fonte.....
 Informante.....
 Fone.....(19) 3232-8300

A - Valor do terreno	:	3.724.000,00
a1 - Valor do imóvel	:	5.320.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,70
A = a1*a2	:	100,00
B - Area do terreno	:	1,0000
C - Fator Transposição	:	0,8000
D - topografia	:	
(1,00)	:	

VU = (A/B) * C * D
VU = R\$ 29.792,00 /alq.

6093
 a

Elemento Comparativo 2

Tipo.....Terreno
 Endereço.....FAZENDA RURAL CENTRO OESTE
 Bairro.....GOIAS
 Setor/Quadra/Zona...001/001/
 Índice Fiscal.....1,00

Frente 2.....0,00
 Frente 3.....0,00
 Frente 4.....0,00
 Índice Fiscal 2....0,00
 Índice Fiscal 3....0,00
 Índice Fiscal 4....0,00

Frente.....1,00
 Área Terreno.....40,00

Tipo Construção....
 Área Total.....0,00
 Padrão.....
 Idade.....0
 Valor Construção...0,00

Valor.....3.800.000,00
 Natureza.....Oferta

Data.....10/06/2016
 Fonte.....
 Informante.....
 Fone.....(19) 3232-8300

A - Valor do terreno	:	2.660.000,00
a1 - Valor do imóvel	:	3.800.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,70
A = a1*a2	:	40,00
B - Área do terreno	:	1,0000
C - Fator Transposição	:	0,8000
D - topografia	:	
(1,00)	:	

$VU = (A/B) \cdot C \cdot D$
 $VU = R\$ 53.200,00 /alq.$

6074
 A

Elemento Comparativo 3

Tipo.....Terreno
 Endereço.....FAZENDA RURAL FAINA
 Bairro.....GOIAS
 Setor/Quadra/Zona...001/001/
 Índice Fiscal.....1,00

Frente 2.....0,00
 Frente 3.....0,00
 Frente 4.....0,00
 Índice Fiscal 2....0,00
 Índice Fiscal 3....0,00
 Índice Fiscal 4....0,00

Frente.....1,00
 Area Terreno.....260,00

Tipo Construção....
 Area Total.....0,00
 Padrão.....
 Idade.....0
 Valor Construção...0,00

Valor.....8.000.000,00
 Natureza.....Oferta

Data.....10/06/2016
 Fonte.....
 Informante.....
 Fone.....(19) 3232-8300

A - Valor do terreno	:	5.600.000,00
a1 - Valor do imóvel	:	8.000.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,70
A = a1*a2	:	260,00
B - Area do terreno	:	1,0000
C - Fator Transposição	:	0,8000
D - topografia	:	
(1,00)	:	

VU = (A/B) * C * D
VU = R\$ 17.230,77 /alq.

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
 Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
 São Paulo, SP

Elemento Comparativo 4

Tipo.....Terreno
 Endereço.....FAZENDA RURAL FORMOSA
 Bairro.....GOIAS
 Setor/Quadra/Zona..001/001/
 Índice Fiscal.....1,00

Frente 2.....0,00
 Frente 3.....0,00
 Frente 4.....0,00
 Índice Fiscal 2....0,00
 Índice Fiscal 3....0,00
 Índice Fiscal 4....0,00

Frente.....1,00
 Área Terreno.....66,00

Tipo Construção....
 Área Total.....0,00
 Padrão.....
 Idade.....0
 Valor Construção...0,00

Valor.....3.200.000,00
 Natureza.....Oferta

Data.....10/06/2016
 Fonte.....
 Informante.....
 Fone..... (19) 3232-8300

A - Valor do terreno	:	2.240.000,00
a1 - Valor do imóvel	:	3.200.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,70
A = a1*a2	:	
B - Área do terreno	:	66,00
C - Fator Transposição	:	1,0000
D - topografia	:	0,8000
(1,00)	:	

$VU = (A/B) * C * D$
 $VU = R\$ 27.151,52 /alq.$

6076
 J

Elemento Comparativo 5

Tipo.....Terreno
 Endereço.....FAZENDA RURAL IPORA
 Bairro.....GOIAS
 Setor/Quadra/Zona..001/001/
 Índice Fiscal.....1,00

Frente 2.....0,00
 Frente 3.....0,00
 Frente 4.....0,00
 Índice Fiscal 2....0,00
 Índice Fiscal 3....0,00
 Índice Fiscal 4....0,00

Frente.....1,00
 Área Terreno.....275,00

Tipo Construção....
 Área Total.....0,00
 Padrão.....
 Idade.....0
 Valor Construção...0,00

Valor.....9.500.000,00
 Natureza.....Oferta

Data.....10/06/2016
 Fonte.....
 Informante.....
 Fone.....(19) 3232-8300

A - Valor do terreno	:	6.650.000,00
a1 - Valor do imóvel	:	9.500.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,70
A = a1*a2	:	275,00
B - Área do terreno	:	1,0000
C - Fator Transposição	:	0,8000
D - topografia	:	
(1,00)		

$VU = (A/B) * C * D$
 $VU = R\$ 19.345,45 /alq.$

6077
 J

Elemento Comparativo 6

Tipo.....Terreno
 Endereço.....FAZENDA RURAL PADRE BERNARDO
 Bairro.....GOIAS
 Setor/Quadra/Zona..001/001/
 Índice Fiscal.....1,00

Frente 2.....0,00
 Frente 3.....0,00
 Frente 4.....0,00
 Índice Fiscal 2....0,00
 Índice Fiscal 3....0,00
 Índice Fiscal 4....0,00

Frente.....1,00
 Área Terreno.....380,00

Tipo Construção....
 Área Total.....0,00
 Padrão.....
 Idade.....0
 Valor Construção...0,00

Valor.....7.400.000,00
 Natureza.....Oferta

Data.....10/06/2016

Fonte.....

Informante.....

Fone.....(19) 3232-8300

A - Valor do terreno	:	5.180.000,00
a1 - Valor do imóvel	:	7.400.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,70
A = a1*a2	:	380,00
B - Área do terreno	:	1,0000
C - Fator Transposição	:	0,8000
D - topografia	:	
(1,00)	:	

$$VU = (A/B) * C * D$$

$$VU = R\$ 10.905,26 /alq.$$

Elemento Comparativo 7

Tipo.....Terreno
 Endereço.....FAZENDA RURAL PADRE BERNARDO
 Bairro.....GOIAS
 Setor/Quadra/Zona...001/001/
 Índice Fiscal.....1,00

Frente 2.....0,00
 Frente 3.....0,00
 Frente 4.....0,00
 Índice Fiscal 2....0,00
 Índice Fiscal 3....0,00
 Índice Fiscal 4....0,00

Frente.....1,00
 Area Terreno.....28,50

Tipo Construção....
 Area Total.....0,00
 Padrão.....
 Idade.....0
 Valor Construção...0,00

Valor.....1.500.000,00
 Natureza.....Oferta

Data.....10/06/2016
 Fonte.....
 Informante.....
 Fone.....(19) 3232-8300

A - Valor do terreno	:	1.050.000,00
a1 - Valor do imóvel	:	1.500.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,70
A = a1*a2	:	28,50
B - Area do terreno	:	1,0000
C - Fator Transposição	:	0,8000
D - topografia	:	
(1,00)		

$VU = (A/B) * C * D$
 $VU = R\$ 29.473,68 /alq.$

Elemento Comparativo B

Tipo.....Terreno
 Endereço.....FAZENDA RURAL SANTA RITA DO ARAGUAIA
 Bairro.....GOIAS
 Setor/Quadra/Zona...001/001/
 Índice Fiscal.....1,00

Frente 2.....0,00
 Frente 3.....0,00
 Frente 4.....0,00
 Índice Fiscal 2....0,00
 Índice Fiscal 3....0,00
 Índice Fiscal 4....0,00

Frente.....1,00
 Área Terreno.....262,40

Tipo Construção....
 Área Total.....0,00
 Padrão.....
 Idade.....0
 Valor Construção...0,00

Valor.....10.160,00
 Natureza.....Oferta

Data.....10/06/2016
 Fonte.....
 Informante.....
 Fone.....(19) 3232-8300

A - Valor do terreno	:	7.112,00
a1 - Valor do imóvel	:	10.160,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,70
A = a1*a2	:	262,40
B - Área do terreno	:	1,0000
C - Fator Transposição	:	0,8000
D - topografia	:	
(1,00)		

$VU = (A/B) * C * D$
 $VU = R\$ 21,68 /alq.$

TABELA DE CALCULO DA MÉDIA SANEADA

Num	Endereço	Valor
		29.792,00
1	FAZENDA RURAL CATALAO	53.200,00 *
2	FAZENDA RURAL CENTRO OESTE	17.230,77
3	FAZENDA RURAL FAINA	27.151,52
4	FAZENDA RURAL FORMOSA	19.345,45
5	FAZENDA RURAL IPORA	10.905,26 *
6	FAZENDA RURAL PADRE BERNARDO	29.473,68
7	FAZENDA RURAL PADRE BERNARDO	
8	FAZENDA RURAL SANTA RITA DO ARAGUAIA	21,68 *

Média Aritmética = R\$ 23.390,05 /alq.

Limite Inferior (-30%) = R\$ 16.373,03 /alq.

Limite Superior (+30%) = R\$ 30.407,06 /alq.

Descartando-se os elementos discrepantes (*) e processando a média, vem:

Média Aritmética Saneada = R\$ 24.598,68 /alq.

TRATAMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Elasticidade

Quando os valores obtidos provêm de ofertas, incide um desconto para compensar a superestimativa natural das mesmas.

Desconto : 0,70

Transposição

Segundo a relação entre os valores de lançamentos fiscais ou dos índices da última Planta Genérica de Valores publicada pela Municipalidade.

Índice Fiscal (I.F.) = 2016) 1,00 (para o ano de

6081
A

Conceitos : 0,80
topografia

AVALIAÇÃO

Dimensões do avaliando

Area = 427,00
Frente = 1,00

Valor Calculado

Para o mês de Junho do ano de 2016.

A - Valor Unitário Básico : 24.598,68
B - Area do terreno : 427,0000

$$VI = A * B$$

$$VI = R\$ 10.503.638,34$$

3.2 – VALOR DA COTA-PARTE, CORRESPONDENTE A 25% DO IMÓVEL, PERTENCENTE AOS REQUERIDOS

Para o cálculo da cota-parte, correspondentes a 25% do valor total do imóvel, pertencente aos Requeridos, terão a seguinte expressão:

$$Cp \text{ onde:} = VI \times CP;$$

Vcp = Valor da Cota-parte = ?

VI = Valor total do Imóvel = R\$ 10.503.638,34

CP = Cota-parte pertencente ao requerido = 25% ou 0,25

Substituindo e calculando

VCP = R\$ 2.625.909,58/JUNHO/2016
(DOIS MILHÕES SEISCENTOS E VINTE E CINCO MIL
NOVECENTOS E NOVE REAIS E CINQUENTA E OITO
CENTAVOS)

4. FAZENDA PRIMAVERA

Procedeu à avaliação do imóvel objeto da presente matrícula nº 412 feita em data de 19/09/1990, na qual tem o seguinte teor: uma gleba de terras, com a área total de 1.286.87,62 há ou 265,88 alqueires goianos, em terras de campo de 2ª classe, dentro dos seguintes limites e confrontações: " começa no marco 2, cravado na confrontação com Mario S. Roriz e com a parte adquirida por José Fidelis Soares e a margem externa do corredor da estrada que liga o lugar denominado Balaios – Araguapaz/GO.

4.1 - AVALIAÇÃO

TABELA DE CALCULO DA MÉDIA SANEADA

Num	Endereço	Valor
1	FAZENDA RURAL CATALAO	29.792,00
2	FAZENDA RURAL CENTRO OESTE	53.200,00 *
3	FAZENDA RURAL FAINA	17.230,77
4	FAZENDA RURAL FORMOSA	27.151,52
5	FAZENDA RURAL IPORA	19.345,45
6	FAZENDA RURAL PADRE BERNARDO	10.905,26 *
7	FAZENDA RURAL PADRE BERNARDO	29.473,68
8	FAZENDA RURAL SANTA RITA DO ARAGUAIA	21,68 *

Média Aritmética = R\$ 23.390,05 /alq.

Limite Inferior (-30%) = R\$ 16.373,03 /alq.

Limite Superior (+30%) = R\$ 30.407,06 /alq.

Descartando-se os elementos discrepantes (*) e reprocessando a média, vem:

Média Aritmética Saneada = R\$ 24.598,68 /alq.

TRATAMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Elasticidade

Quando os valores obtidos provêm de ofertas, incide um desconto para compensar a superestimativa natural das mesmas.

Desconto : 0,70

Transposição

Segundo a relação entre os valores de lançamentos fiscais ou dos índices da última Planta Genérica de Valores publicada pela Municipalidade.

Índice Fiscal (I.F.) = 1,00 (para o ano de 2016)

Conceitos : 0,80
topografia

AVALIAÇÃO

Dimensões do avaliando

Area = 265,88
Frente = 1,00

Valor Calculado

Para o mês de Junho do ano de 2016.

A - Valor Unitário Básico : 24.598,68
B - Area do terreno : 265,8800

$$VI = A * B$$

$$VI = R\$ 6.540.298,27/\text{Junho}/2016$$

(SEIS MILHÕES QUINHENTOS E QUARENTA MIL
DUZENTOS E NOVENTA E OITO REAIS E VINTE E
SETE CENTAVOS)

**5. FAZENDA LOTEAMENTO CABECEIRA DO
RIBEIRÃO ALAGADINHO, MOZARLÂNDIA /GO -
MATRÍCULA Nº 1175 - CRI MOZARLÂNDIA**

Um imóvel rural constituído pelo lote numero dezessete traço "C" (17-C) do loteamento denominado Cabeceira do Ribeirão Alagadinho, do Município do Estado de Goiás, com a área de dois mil, cento e setenta e seis hectares (2.176.00.00)há, de campo de segunda classe.

TABELA DE CALCULO DA MÉDIA SANEADA

Num	Endereço	Valor
1	FAZENDA RURAL CATALAO	29.792,00
2	FAZENDA RURAL CENTRO OESTE	53.200,00 *
3	FAZENDA RURAL FAINA	17.230,77
4	FAZENDA RURAL FORMOSA	27.151,52
5	FAZENDA RURAL IPORA	19.345,45
6	FAZENDA RURAL PADRE BERNARDO	10.905,26 *
7	FAZENDA RURAL PADRE BERNARDO	29.473,68
8	FAZENDA RURAL SANTA RITA DO ARAGUAIA	21,68 *

Média Aritmética = R\$ 23.390,05 /alq.

Limite Inferior (-30%) = R\$ 16.373,03 /alq.

Limite Superior (+30%) = R\$ 30.407,06 /alq.

Descartando-se os elementos discrepantes (*) e reprocessando a média, vem:

Média Aritmética Saneada = R\$ 24.598,68 /alq.

Gerson Nicolau Palma
Engenheiro Civil
CREA 48342/D

6086
J

TRATAMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Elasticidade

Quando os valores obtidos provêm de ofertas, incide um desconto para compensar a superestimativa natural das mesmas.

Desconto : 0,70

Transposição

Segundo a relação entre os valores de lançamentos fiscais ou dos índices da última Planta Genérica de Valores publicada pela Municipalidade.

Índice Fiscal (I.F.) = 1,00 (para o ano de 2016)

Conceitos

topografia

: 0,80

AVALIAÇÃO

Dimensões do avaliando

Area = 449,58
Frente = 1,00

Valor Calculado

Para o mês de Junho do ano de 2016.

A - Valor Unitário Básico : 24.598,68
B - Area do terreno : 449,5800

VI = A * B

VI = R\$ 11.059.076,63

**VCP = 25% = R\$ 2.764.769,15/JUNHO/2016
(DOIS MILHÕES SETECENTOS E SESSENTA E QUATRO MIL
SETECENTOS E SESSENTA E NOVE REAOS E QUINZE
CENTAVOS)**