



Valor: R\$ 107.796,65
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: ALGLECIO BUENO DA SILVA - Data: 19/02/2026 13:28:26

**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de
Caiaipônia - Go.**

Processo nº: 0181618-55.2015.8.09.0023

Polo Ativo: Banco do Brasil S/A

Polo Passivo: Marizele Moraes Mendonça Almeida e Sandro Morett de Almeida

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICO

Esta avaliação, atende aos quesitos do Art. 3º da Lei 6.530 de 12 de maio de 1979, diretrizes das normas Técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT; nos procedimentos gerais de avaliação de bens, através da NBR 14653-1 e das avaliações de imóveis rurais através da NBR 14653-3; Resolução nº 1066 de 22 de novembro de 2007 e ATO NORMATIVO nº 001/2011 do COFECI.

1 – Objetivo:

O objetivo da avaliação é estabelecer o valor de mercado do imóvel rural registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caiapônia-Go sob matrícula nº 13.386.

2 – Imóvel avaliando:

Imóvel Rural, localizado no município de Caiapônia – GO, Fazenda Pontal e Água Clara denominada Pontal II, com área total de 33.88.00 hectares ou 7 alqueires.

3 – Natureza Jurídica:



Av. Universitária, Qd 09, Lt 01 A, Sala 1, Jd. Presidente. Rio Verde - GO





Imóvel: Uma parte de terras situada neste município, nas fazendas anexas Portal e Água Clara, lugar denominado Pontal II, com a área de 33.88.00 hectares em campos e culturas, dentro das seguintes divisas e confrontações: A descrição desse perímetro tem início no vértice M-01, de coordenadas N=8.122.801m e E=409.654m cravado na margem esquerda do Ribeirão Monte; deste segue por este Ribeirão acima, a distância de 210,00 metros, onde faz barra i córrego Lageado, segue por este córrego acima, na divisa com terras de José Gomes Pereira, onde faz barra o córrego Lajeado, segue por esse córrego acima, na divisa com terras de José Gomes Pereira, a distância de 850 metros, no vértice M-02, de coordenadas N=8.121.964m e E409.069; deste segue confrontando com a parcela de Cleutomar Alves Mendonça, com o azimute de 354°33'15'' e distância de 769,40 metros, indo ao vértice M-03, de coordenadas N=8.122.730 metros e E=408.996m; deste segue confrontando com a parcela de José Mendonça Filho, com o azimute de 071°49'18'' e distância de 70.50 metros, indo ao vértice M-04, de coordenadas N=8.122.752m e E=409.063m, deste segue confrontando com a parcela de Maria Carmen Mendonça, com azimute de 094°50'20'' e distância de 189,70 metros, indo ao vértice M-08, de coordenadas N=8.122.736m e E=409.252m deste com o azimute de 112°18'45'' e distância de 229,20m, indo ao vértice M-06, de coordenadas N=8.122.649m e E=409.646m; deste segue com o azimute de 051°25'20'' e distância de 243.30 metros, indo ao vértice de M-01, ponto inicial da descrição desse perímetro. As coordenadas aqui descritas estão referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir do Meridiano Central de 51°WGr, sendo que as coordenadas do perímetro encontram-se representadas no Sistema UTM, tendo como Datum o SAD-69. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. Memorial descritivo assinado pelo Eng. Agrônomo José Pires Malaquias- CREA/Go 2682/D.

– **PROPRIETÁRIO:** MARIZELE MORAES MENDONÇA ALMEIDA, brasileira, vendedora, portadora da C.I nº 3.333.614-4.600.002-SSP/Go e do CPF/MF nº 814.599.041-68, residente e domiciliado nesta cidade, na Av. Prudenciana Maria de Jesus, N° 931, Setor Conj. Hab. Jarbas da Costa Ribeiro, casado com Sandro Morett Almeida, C.I. nº2.411.989-2° Via DGPC/GO e CPF/MF nº 477.413.251-91.

– **TÍTULO AQUISITIVO:** Matriculado sob o nº 3.638, livro 2-S, fls. 126, deste cartório. Imóvel Registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caiapônia – Goiás, sob **matrícula 13.386**.

4 – Avaliador:





Valor: R\$ 107.796,65
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: ALEGCIO BUENO DA SILVA - Data: 19/02/2026 13:28:26

Paulo Mário Campos Neto, brasileiro, corretor de imóveis, Perito Avaliador Imobiliário – CNAI: 9.210, RG Nº 4748547 DGPC-GO, inscrito no CPF sob o Nº 018.528.731-08 e no Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob Nº 13.904, com endereço comercial na Avenida Universitária, quadra 09, lote 01, Jardim Presidente, Rio Verde – Goiás.

5 – Metodologia Avaliatória:

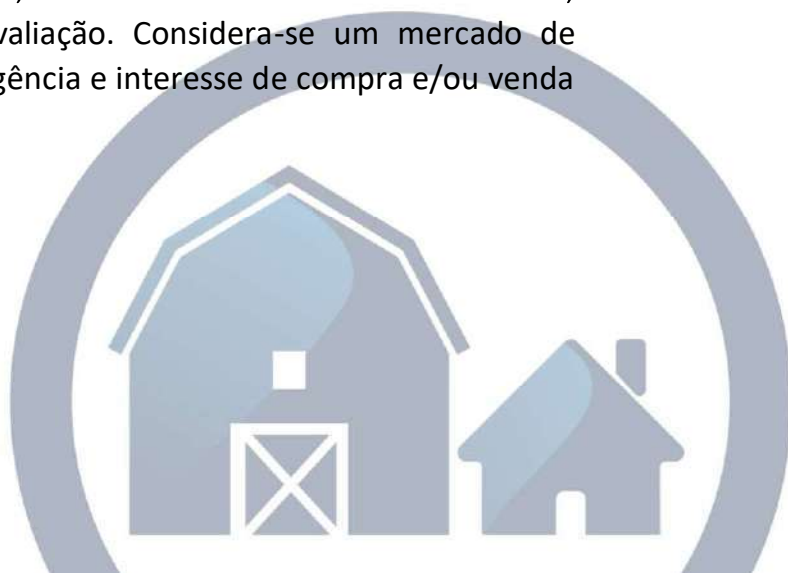
A aplicação da metodologia mais adequada para realização de um trabalho avaliatório depende fundamentalmente das condições mercadológicas com que se defronta o avaliador. Pelas informações coletadas neste mercado, bem como pela natureza do serviço que se pretende desenvolver. Os métodos disponíveis, previstos na NBR 14.653 – Norma de Avaliação de Bens da ABNT - Parte 1, podem ser empregados para estimar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

Por considerar o mais adequado, neste trabalho avaliatório, deve ser utilizado a Metodologia Própria Para Avaliação de Imóveis Rurais conjuntamente com o Método comparativo direto de dados do mercado, com utilização das ferramentas e funções da Estatística Descritiva, para o tratamento dos dados representativos da amostra coletadas no mercado de inserção de imóveis nas mesmas condições e semelhança do avaliando, proporcionando uma margem de acerto de 95%, considerando uma amplitude de 5% para adoção do campo de arbítrio para determinação do valor de mercado do imóvel em avaliação.

6 – Valor de mercado:

“Corresponde sempre aquele que, em um determinado instante é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Considera-se um mercado de concorrência estável, onde não haja urgência e interesse de compra e/ou venda que interfiram no valor do imóvel”.

7 – Vistoria no imóvel avaliando:



Av. Universitária, Qd 09, Lt 01 A, Sala 1, Jd. Presidente. Rio Verde - GO





Valor: R\$ 107.796,65
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: ALEGÉCIO BUENO DA SILVA - Data: 19/02/2026 13:28:26

Vistoriei o imóvel rural no dia 17/01/2025, às 08 horas.

Imóvel localizado a 5,3 km do município de Caiapônia, sendo 3 km de estrada de asfalto e 2,3 km de estrada de terra. Acesso pela BR-158, sentido Caiapônia – Jataí, percorrendo 3 km na rodovia, entrando à direita, percorrendo 2,3 km de estrada de terra até a entrada do imóvel avaliando.

7.1 – Uso da terra:

Terras de campos, formada em pasto. Atualmente, as terras estão sendo utilizadas para criação de gado de leite. As terras tem aptidão para plantio de soja, milho, sorgo, entre outros. No imóvel, possui 5 torres de alta tensão.

7.2 – Hidrografia:

O imóvel avaliando não possui rio ou córrego nas divisas. Atualmente é utilizado poço artesiano para abastecimento de água.

7.3 – Tipografia:

Área utilizada para pecuária, topográfica plana, área mecanizável, solo misto/arenoso.

7.4 – Benfeitorias existentes:

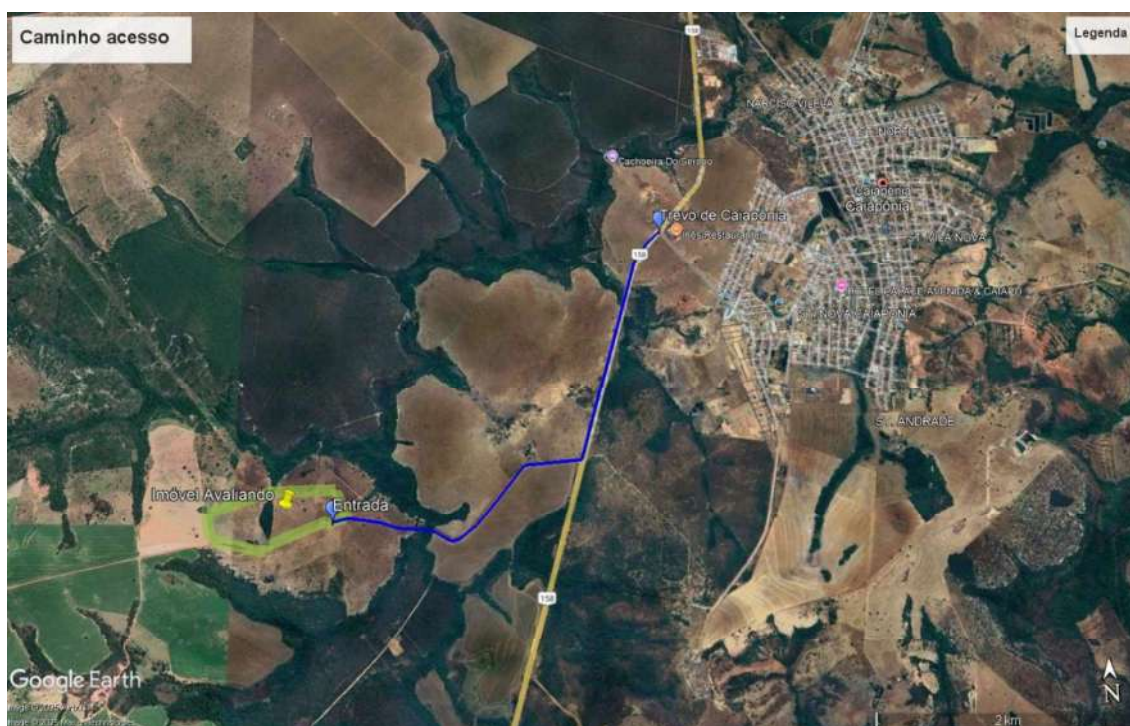
- 1 curral construído em madeira e coberto de telhas;
- 10 divisão de pastos;
- Chiqueiro;
- Depósito;
- Energia elétrica;
- Cerca de arame liso em bom estado.



7.5 – Atividade econômica útil da propriedade e região:

Atualmente, o imóvel avaliando está sendo utilizado para pecuária. A área também pode ser utilizada para plantio de soja, milho ou outros. Nas divisas da fazenda, estava com plantio de soja na data da perícia.

7.6 – Relatório fotográfico:





Valor: R\$ 107.796,65
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: ALGLECIO BUENO DA SILVA - Data: 19/02/2026 13:28:36

6 – Qual o relevo da área penhorada?

Plano.

7 – A área penhorada é propícia ao plantio de soja?

Sim.



Av. Universitária, Qd 09, Lt 01 A, Sala 1, Jd. Presidente. Rio Verde - GO





Valor: R\$ 107.796,65
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: ALGLECIO BUENO DA SILVA - Data: 19/02/2026 13:28:36

ANEXOS



Av. Universitária, Qd 09, Lt 01 A, Sala 1, Jd. Presidente. Rio Verde - GO





Paulo Campos
Consultor Imobiliário
Perito Avaliador de Imóveis
Creci F: 13904 | CNAI: 9210
64 3621-2560
64 98137-4464
paulomariocamposneto@gmail.com

Valor: R\$ 107.796,65
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: ALEGCIO BUENO DA SILVA - Data: 19/02/2026 13:28:36



RELATÓRIO CONFIDENCIAL EMITIDO EM 17/03/2025 23:26:07 UTC
PARA PAULO MARIO CAMPOS NETO (CPF/CNPJ: 018.528.731-08).

CAR (Cadastro Ambiental Rural) - Consulta Completa

DADOS BÁSICOS

Número do CAR:	GO-5204409-544DD66F946246579C84B589707E1A59	
Nome do Imóvel:	FAZENDA PONTAL E AGUA CI ARA denominada PONTAL II	
Área (ha):	35,301216	
Módulos Fiscais:	0,588354	
Município:	Caiapônia - GO	
Zona Localização:	RURAL	
Descrição do acesso:	PARTINDO DA CIDADE DE CAIAPONIA PELA BR 158,000000 SENTIDO JATAI SEGUE POR 2,500000 KM VIRA A DIREITA E SEGUE POR 2,000000 KM.	

DADOS DE CONTATO

Endereço:	AV PRUDENCIANA MARIA DE JESUS, 931
Complemento:	
Bairro	JARBAS COSTA RIBEIRO
Município:	Caiapônia - GO
Email:	
Telefone:	

CADASTRANTE

CPF:	84256168168
Nome:	NEILTON BARROS DE OLIVEIRA

TITULARES

CPF/CNPJ	Nome
81459904168	MARIZELE MORAES MENDONÇA ALMEIDA



Relatório emitido em 17/03/2025 23:26:07 UTC para uso exclusivo de PAULO MARIO CAMPOS NETO (CPF/CNPJ: 018.528.731-08), sob
sigilo contratual. Sua utilização por outra pessoa caracteriza ilícito civil, tornando a prova imprestável para qualquer processo. Este
resultado de consulta é meramente informativo, não tem valor de certidão e não substitui qualquer relatório ou certidão obtido a partir
das agências e órgãos oficiais do governo, e não possui garantia de atualização e/ou exatidão das informações.





Paulo Campos
Consultor Imobiliário
Perito Avaliador de Imóveis
Creci F: 13904 | CNAI: 9210
64 3621-2560
64 98137-4464
paulomariocamposneto@gmail.com

Valor: R\$ 107.796,65
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: ALEGCIO BUENO DA SILVA - Data: 19/02/2026 13:28:36



RELATÓRIO CONFIDENCIAL EMITIDO EM 17/03/2025 23:26:07
PARA PAULO MARIO CAMPOS NETO (CPF/CNPJ: 018.528.731-08).

DOCUMENTOS

Tipo:	PROPRIEDADE	Denominação:	FAZENDA PONTAL E AGUA CLARA denominada
Área:	33,8800 ha		PONTAL II
Município:	Caiapônia - GO	Data Registro:	09/02/2010
Matrícula:	13.387, Livro 02, Folha 01		

INFORMAÇÕES DO CAR

DESEJA ADERIR PRA	Sim
POSSUI DEFICIT RL	Não
EXISTE TAC	Não
EXISTE PRAD	Não
EXISTE INFRACAO	Não
POSSUI EXCEDENTE VEGETACAO NATIVA	Não
EXISTE RPPN	Não
POSSUI CRF	Não
RL TEMPORALIDADE	PERÍODO A PARTIR 22 07 2008
TAMANHO ALTERADO APOS 2008	Não



Relatório emitido em 17/03/2025 23:26:07 para uso exclusivo de PAULO MARIO CAMPOS NETO (CPF/CNPJ: 018.528.731-08), sob sigilo contratual. Sua utilização por outra pessoa caracteriza ilícito civil, tornando a prova imprestável para qualquer processo. Este resultado de consulta é meramente informativo, não tem valor de certidão e não substitui qualquer relatório ou certidão obtido a partir das agências e órgãos oficiais do governo, e não possui garantia de atualização e/ou exatidão das informações.





Paulo Campos
Consultor Imobiliário
Perito Avaliador de Imóveis
Creci F: 13904 | CNAI: 9210
64 3621-2560
64 98137-4464
paulomariocamposneto@gmail.com

Valor: R\$ 107.796,65
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: ALGLECIO BUENO DA SILVA - Data: 19/02/2026 13:28:36



RELATÓRIO CONFIDENCIAL EMITIDO EM 17/03/2025 23:26:07
PARA PAULO MARIO CAMPOS NETO (CPF/CNPJ: 018.528.731-08).

MAPA DA ÁREA DO IMÓVEL

Área (ha): 35.301215717581



Relatório emitido em 17/03/2025 23:26:07 para uso exclusivo de PAULO MARIO CAMPOS NETO (CPF/CNPJ: 018.528.731-08), sob sigilo contratual. Sua utilização por outra pessoa caracteriza ilícito civil, tornando a prova imprestável para qualquer processo. Este resultado de consulta é meramente informativo, não tem valor de certidão e não substitui qualquer relatório ou certidão obtido a partir das agências e órgãos oficiais do governo, e não possui garantia de atualização e/ou exatidão das informações.





Av. Universitária, Qd 09, Lt 01 A, Sala 1, Jd. Presidente. Rio Verde - GO



8 – Pesquisa de Mercado:

Referência	Endereço	Área/Alq.	Valor/Alq.	Valor Total	Negócio
1	https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-de-37-alqueires-1124021397?lis=listing_1100	R\$ 37,00	R\$ 162.162,16	R\$ 6.000.000,00	Oferta
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-zona-rural-bairros-caiaponia-5420800m2-venda-RS15000000-id-2725151871/	R\$ 112,00	R\$ 133.928,57	R\$ 15.000.000,00	Oferta
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-2-quartos-zona-rural-bairros-caiaponia-5130400m2-venda-RS17000000-id-2725148391/	R\$ 106,00	R\$ 160.377,36	R\$ 17.000.000,00	Oferta
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/zona-rural-bairros-caiaponia-5154600m2-venda-RS18000000-id-2565172909/	R\$ 106,50	R\$ 169.014,08	R\$ 18.000.000,00	Oferta

9 – Tratamento dos dados coletados no mercado.

UND Valor (alqueire)

02 R\$ 133.928,57

03 R\$ 160.377,36

01 R\$ 162.162,16

04 R\$ 169.014,08

9.1 Homogeneização dos dados de mercado:



<u>Homogeneizando</u>	
2	R\$ 133.928,57
3	R\$ 160.377,36
1	R\$ 162.162,16
4	R\$ 169.014,08

<u>Estatística Descritiva Homogeneizada</u>	
Média	R\$ 156.370,54
Erro padrão	7708,753628
Mediana	161269,76
Modo	#N/D
Desvio padrão	15417,50726
Variância da amostra	237699530
Curtose	3,053857367
Assimetria	-1,641400336
Intervalo	35085,51
Mínimo	133928,57
Máximo	169014,08
Soma	625482,17
Contagem	4
Maior(1)	R\$ 169.014,08
Menor(1)	R\$ 133.928,57
Nível de confiança(95,0%)	R\$ 24.532,69

O valor médio encontrado na pesquisa de mercado é de R\$ 156.370,54 por alqueire.

10 – Conclusão:

O valor de mercado do imóvel corresponde ao valor encontrado na pesquisa de mercado vezes a área em avaliação, determinado dentro do campo de arbítrio, ou seja:

- a) Pesquisa de mercado = R\$ 156.370,54 por alqueire;
- b) Área em avaliação = 7 alqueires;

Campos de Arbítrio:

Valor mínimo: R\$ 156.370,54 X 7 alqueires – 5% = R\$ 1.039.864,09

Valor máximo: R\$ 156.370,54 X 7 alqueires + 5% = R\$ 1.149.323,46

Valor avaliado: R\$ 156.370,54 X 7 alqueires = R\$ 1.094.593,78





Importa a presente avaliação da área de 7 alqueires, nas condições em que se encontra o imóvel avaliando nesta data, em **R\$ 1.094.593,78 (um milhão noventa e quatro mil quinhentos e noventa e três reais e setenta e oito centavos)**.

Caiapônia, 19 de março de 2025.

PAULO MARIO CAMPOS
NETO:01852873108

Assinado de forma digital por PAULO
MARIO CAMPOS NETO:01852873108
Dados: 2025.03.19 14:43:52 -03'00'

Paulo Mário Campos Neto

Perito Avaliador de Imóveis

Creci: 13904 CNAI: 9210

Valor: R\$ 107.796,65
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: ALGLECIO BUENO DA SILVA - Data: 19/02/2026 13:28:34



Av. Universitária, Qd 09, Lt 01 A, Sala 1, Jd. Presidente. Rio Verde - GO



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 19/03/2025 17:47:29

Assinado por GUIOVANI GOMES DE CARVALHO

Localizar pelo código: 109987655432563873795842278, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Valor: R\$ 107.796,65
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: ALGLECIO BUENO DA SILVA - Data: 19/02/2026 13:28:34

Quesitos (Fls. 105)

1 – Atribuir valor real de mercado à área penhorada, por hectare e por alqueire, levando em contas as particularidades da área, como localização, proximidade com a BR, com a sede do Município, existência de plantio de lavouras em áreas circunvizinhas e assim em diante?

A área foi avaliada em R\$ 156.370.54 por alqueire ou R\$ 32.307,96 por hectare, sendo o valor total avaliado de R\$ 1.094.593,78.

2 – Seria possível, mensurar a quantidade de alqueires ou hectares necessários para satisfazer o débito?

Sim.

3 – O fato da área estar localizada próximo a sede do município, aumenta seu valor de mercado?

No caso do imóvel avaliando não. As terras podem ser utilizadas para pastagem ou lavoura. Se fosse mais próximo a cidade, poderia agregar mais valor para empreendimentos imobiliários.

4 – É possível precisar a distância entre a área penhorada e a BR 158 e a sede do município?

A área fica a 2,3 km de distância da BR-158 e 5,3 km do município.

5 – Existem em propriedades vizinhas, plantação de soja?

Sim, na divisa do imóvel avaliando possui plantação de soja.

