

Processo Nº: 0156074-94.2013.8.09.0036

1. Dados Processo

Juízo.....: Cristalina - 1ª Vara Cível

Prioridade.....: Normal

Tipo Ação.....: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -
> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial

Segredo de Justiça.....: NÃO

Fase Processual.....: Execução

Data recebimento.....: 07/05/2013 00:00:00

Valor da Causa.....: R\$ 667.098,31

2. Partes Processos:

Polo Ativo

TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS MERCANTIS XXV S.A (TRAVESSIA)

Polo Passivo

EDU CRISTOVAO MARTINI

GLEONICY FATIMA GUERRA MARTINI



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE CRISTALINA/GO**

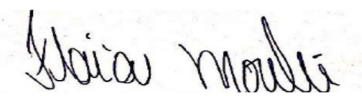
Processo nº 0156074-94.2013.8.09.0036


Execução de Título Extrajudicial

TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS XXV S.A. ("Travessia" ou "Exequente"), devidamente qualificada nos autos da execução de título extrajudicial em epígrafe, movida em face de **EDU CRISTOVÃO MARTINI** ("Executado"), vem, por seus advogados, em atenção à decisão de mov. 60, apresentar o laudo de avaliação confeccionado no bojo da ação de execução de título extrajudicial nº 0426793-93.2008.8.09.0036 (**doc. 01**).

Goiás, 16 de abril de 2024


GLAUCIA MARA COELHO
OAB/SP 173.018


FLÁVIA GOTTARDI MORELLI
OAB/SP 357.606


CAROLINA ALBER COSENDEY
OAB/RJ 222.301



DOC. 01



Processo Nº: 0426793-93.2008.8.09.0036

1. Dados Processo

Juízo.....: Cristalina - 1ª Vara Cível
Prioridade.....: Normal
Tipo Ação.....: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -
> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
Segredo de Justiça.....: NÃO
Fase Processual.....: Conhecimento
Data recebimento.....: 30/09/2008 00:00:00
Valor da Causa.....: R\$ 645.130,28

2. Partes Processos:

Polo Ativo
TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS MERCANTIS XXV S.A (TRAVESSIA)

Polo Passivo
GLEONICY FATIMA GUERRA MARTINI
EDU CRISTOVAO MARTINI



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 15/09/2023 15:57:47

Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149

Localizar pelo código: 109387635432563873811148103, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 16/04/2024 18:07:14

Assinado por ELIANE CRISTINA CARVALHO:13812338807

Localizar pelo código: 109487685432563873887466852, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 15/09/2023 15:57:47

Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149

Localizar pelo código: 109387635432563873811148103, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 16/04/2024 18:07:14

Assinado por ELIANE CRISTINA CARVALHO:13812338807

Localizar pelo código: 109487685432563873887466852, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

São Cristóvão IV”

5 – CARACTERIZAÇÃO

O imóvel perfaz a área
preparadas para plantar
de gado. Possui aces

Valor: R\$ 667.098,31
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CRS TALINA - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: CAMILLA CORREIA VECCHI AGUIAR - Data: 05/11/2024 19:40:44



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 15/09/2023 15:57:47
Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149
Localizar pelo código: 109387635432563873811148103, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 16/04/2024 18:07:14
Assinado por ELIANE CRISTINA CARVALHO:13812338807
Localizar pelo código: 109487685432563873887466852, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

Agrícolas, Agrimens

(<https://www.wimve>)

região de influência
ofertados aos imóveis
não muito distante,
R\$ 80.000,00/hectar

Valor: R\$ 667.098,31
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CRISTALINA - 1ª VARA CIVIL
Usuário: CAMILLA CORRÊA VECCHI AQUIAR - Data: 05/11/2024 19:40:41



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 15/09/2023 15:57:47

Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149

Localizar pelo código: 109387635432563873811148103, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 16/04/2024 18:07:14

Assinado por ELIANE CRISTINA CARVALHO:13812338807

Localizar pelo código: 109487685432563873887466852, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

7 – AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS:

Com base no estudo de massa realizado no presente laudo, devidamente pautado na metodologia utilizada e consoante o preconizado pela NBR-14653-2, obtendo grau 1 de fundamentação e grau II de precisão, determina-se, com base no mercado imobiliário da região, o preço do imóvel rural: **Área de 567 hectares x R\$ 80.000,00ha = R\$ 45.360.000,00**

8 – CONCLUSÃO: o preço médio do imóvel é de **R\$ 45.360.000,00 (quarenta e cinco milhões e trezentos e sessenta mil reais)**; Considerando variação de 10% para mais e para menos, conclui-se os valores:

- R\$ 49.896.000,00 (+10%)
- R\$ 45.360.000,00
- R\$ 40.824.000,00 (-10%)

Luziânia, 15 de julho de 2023.

Nome: Eurípedes Custódio Borges Netto

CREA: 1016898789D-GO

Contato: +55 62 9208-2897

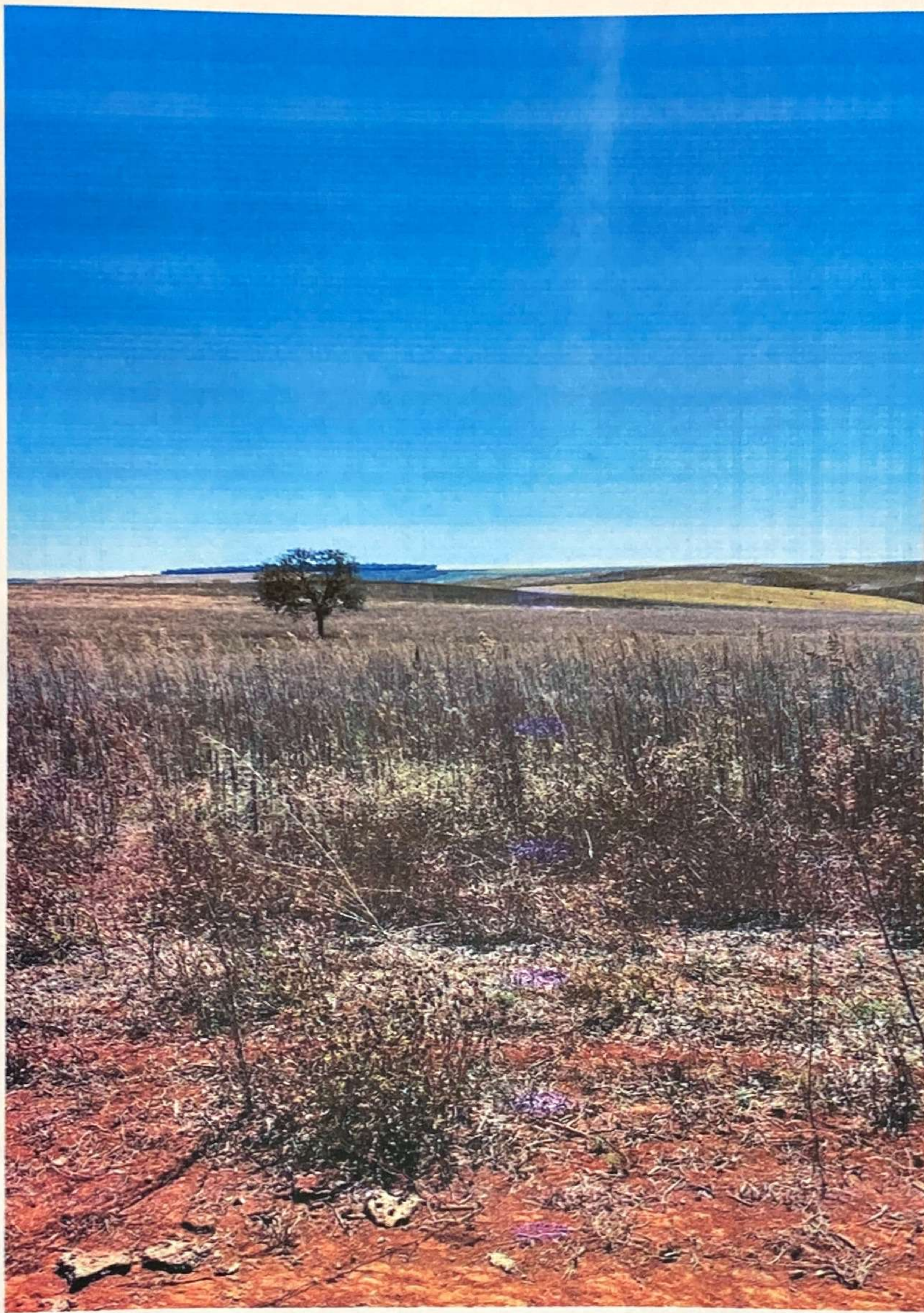
e-mail: netto.borgesengenharia@gmail.com

Eurípedes Custódio Borges Netto
Engenheiro Civil
CREA 1016898789 D-GO

Assinatura

LISTA DE ANEXOS

Foto I



Handwritten signature in blue ink.

Foto II

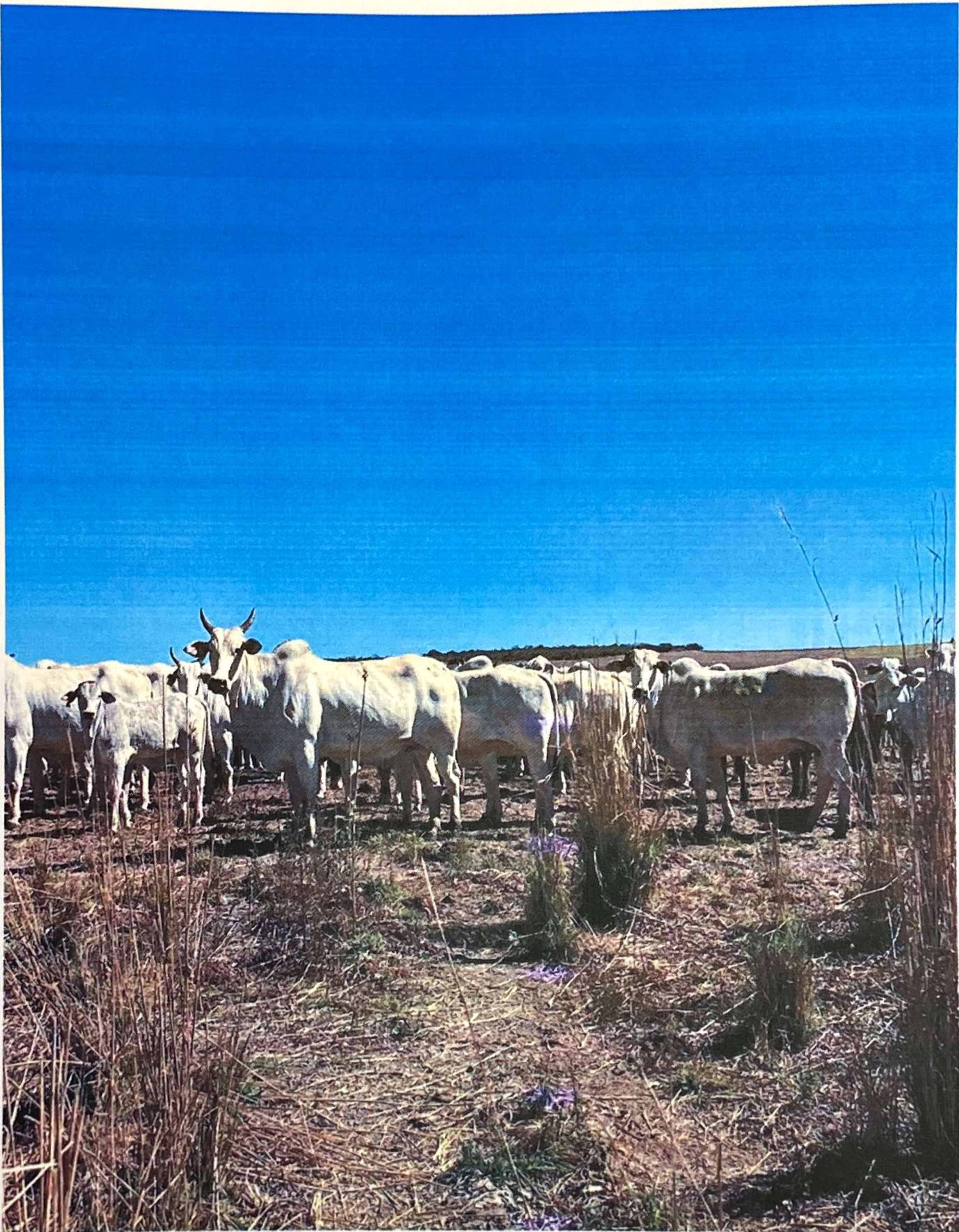


Foto III



Vinc: 85.645.139.28
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO - Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial - Execução de Título Extrajudicial
CRISTALINA VAS CONTE
Número: ELIANE CRISTINA CARVALHO - Data: 16/04/2024 15:52:11

Vinc: 85.645.139.28
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO - Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial - Execução de Título Extrajudicial
CRISTALINA VAS CONTE
Número: CAMILLA CORREIA VECHI AQUAR - Data: 08/11/2024 19:40:41

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be the name of the official responsible for the document.

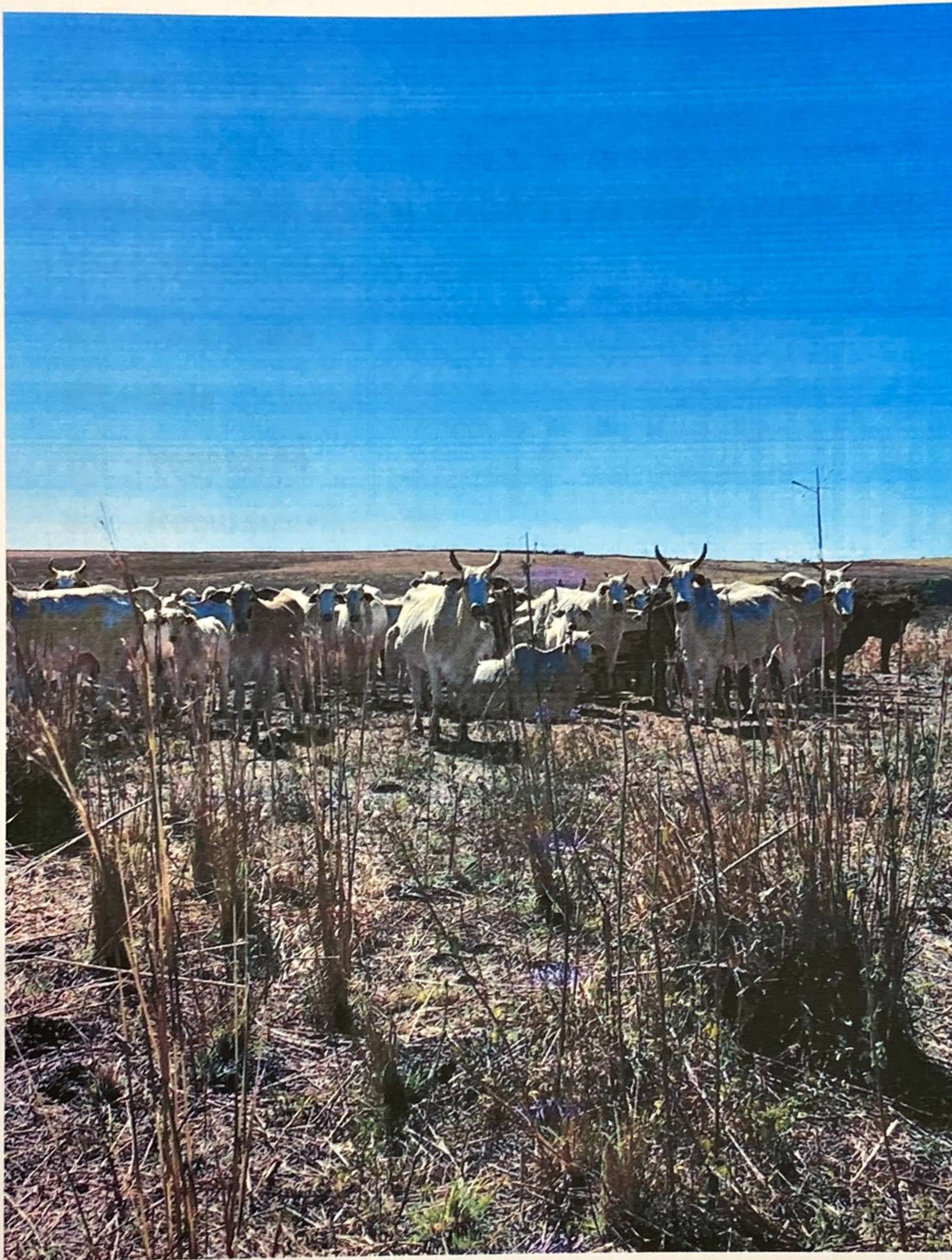
Foto IV



Vinc: RS 645.130.28
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CRISTALINA VAS CONEL
Número: ELIANE CRISTINA CARVALHO - Data: 16/04/2024 15:52:11

Vinc: RS 645.130.28
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CRISTALINA VAS CONEL
Número: CAMILLA CORREIA VECHI AQUAR - Data: 08/11/2024 19:40:41

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL FAZENDA SÃO CRISTÓVÃO V, ZONA RURAL CRISTALINA-GO



Julho/2023

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

SUMÁRIO

1 – OBJETIVO

2 – PROPRIETÁRIO

3 – METODOLOGIA

4 – IDENTIFICAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E ACESSO DO IMÓVEL

5 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

5.1 – Topografia

5.2 – Sola

5.3 – Vegetação

5.4 – Recursos Hídricos

5.5 – Potencial de Utilização do Imóvel

6 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7 – CONCLUSÃO

1 – OBJETIVO:

A finalidade do presente laudo é determinar os valores mercadológicos praticados para a terra nua na região da abrangência do imóvel avaliando, efetuando a justa avaliação do imóvel, para fins de interesse particular do contratante.

2 – PROPRIETÁRIOS:

Edu Cristóvão Martini, CPF n.º 469.782.590-04 e Gleonicy Fátima Guerra, CPF n.º 424.044.950-20, ambos residentes na Rua Arlindo Aguiar, nº 1080, Ap. 1301, Setor Aeroporto, Cristalina/GO, CEP 73850-000.

3 – METODOLOGIA:

Método comparativo de Dados de Mercado rendas, onde foram obtidos valores junto ao mercado local, através de levantamentos realizados em imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto com proprietários na região onde se situa o imóvel.

4 – IDENTIFICAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E ACESSO DO IMÓVEL:

4.1 – Matrícula Nº 12.397 do CRI de Cristalina/GO – um imóvel rural, consistente numa gleba de terras de campos e cultura denominada “Fazenda São Cristóvão V” com divisas e confrontações constantes na matrícula supra.

5 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel perfaz a área total de 556,5689 hectares escriturados, com lavouras preparadas para plantio, cercas de arame liso (5 fios) e pastagens para criação de gado. Possui acesso bom à água apesar de não possuir instalações de pivô.

Não possui casa sede ou casa de funcionários e também não possui galpões para armazenamento de materiais. O imóvel é situado em região onde há forte presença de produções agrícolas, com preço do hectare sempre bem valorizado. No momento da vistoria foi verificado o cultivo de milho e sorgo. Também foi possível verificar a criação de gado nelore no momento da vistoria.

5.1 – Topografia: A área é predominantemente plana com leves ondulações.

5.2 – Solo: O tipo de solo nas terras de cultura amplamente predominante é o argiloso vermelho, profundo, drenagem média, de fertilidade natural alta/média.

5.3 – Vegetação: Sobre o remanescente de vegetação nativa do imóvel, tanto a Reserva Legal, quanto áreas passivas de supressão vegetal, para usos alternativos do solo, predomina o cerradão, formado em grande parte por vegetação sucessora, porém bastante adensada e rica em variedades de espécies e famílias.

5.4 – Recursos Hídricos: O imóvel conta com cursos de água como ribeirões e veredas que facilitam a irrigação mecanizada dos cultivos.

5.5 – Potencial de Utilização do Imóvel: O imóvel possui forte aptidão para agricultura e pecuária e demais usos alternativos do solo. Atualmente é utilizado para cultura de sorgo e milho. Foi constatada também a presença criação de semoventes (gado) no momento da vistoria.

6 – OUTRAS INFORMAÇÕES:

6.1 – Segundo pesquisa local, a partir de informações obtidas com Cooperativa, Sindicato Rural, Produtores da região circunvizinha, Agrônomos, Técnicos Agrícolas, Agrimensores, Corretores de Imóveis, websites de vendas de imóveis (<https://www.wimoveis.com.br/>), Oficiais de Cartório de Registro de Imóveis da região de influência onde se localiza o imóvel objeto com respeito a valores ofertados aos imóveis locais e algumas comercializações ocorridas em período não muito distante, o preço médio encontrado foi de R\$ 387.200,00/alqueire ou R\$ 80.000,00/hectare, dada as características específicas do imóvel em caso.

7 – AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS:

Com base no estudo de massa realizado no presente laudo, devidamente pautado na metodologia utilizada e consoante o preconizado pela NBR-14653-2, obtendo grau 1 de fundamentação e grau II de precisão, determina-se, com base no mercado imobiliário da região, o preço do imóvel rural: **Área de 556,5689 hectares x R\$ 80.000,00ha = R\$ 44.525.512,00**

8 – CONCLUSÃO: o preço médio do imóvel é de R\$ 44.525.512,00 (quarenta e quatro milhões e quinhentos e vinte e cinco mil e quinhentos e doze reais);

Considerando variação de 10% para mais e para menos, conclui-se os valores:

- R\$ 48.978.063,20 (+10%)

- R\$ 44.525.512,00

- R\$ 40.072.960,80 (-10%)

Luziânia, 15 de julho de 2023.

Nome: Eurípedes Custódio Borges Netto

CREA: 1016898789D-GO

Contato: +55 62 9208-2897

e-mail: netto.borgesengenharia@gmail.com

Eurípedes Custódio Borges Netto
Engenheiro Civil
CREA 1016898789 D-GO

Assinatura

LISTA DE ANEXOS

Foto I

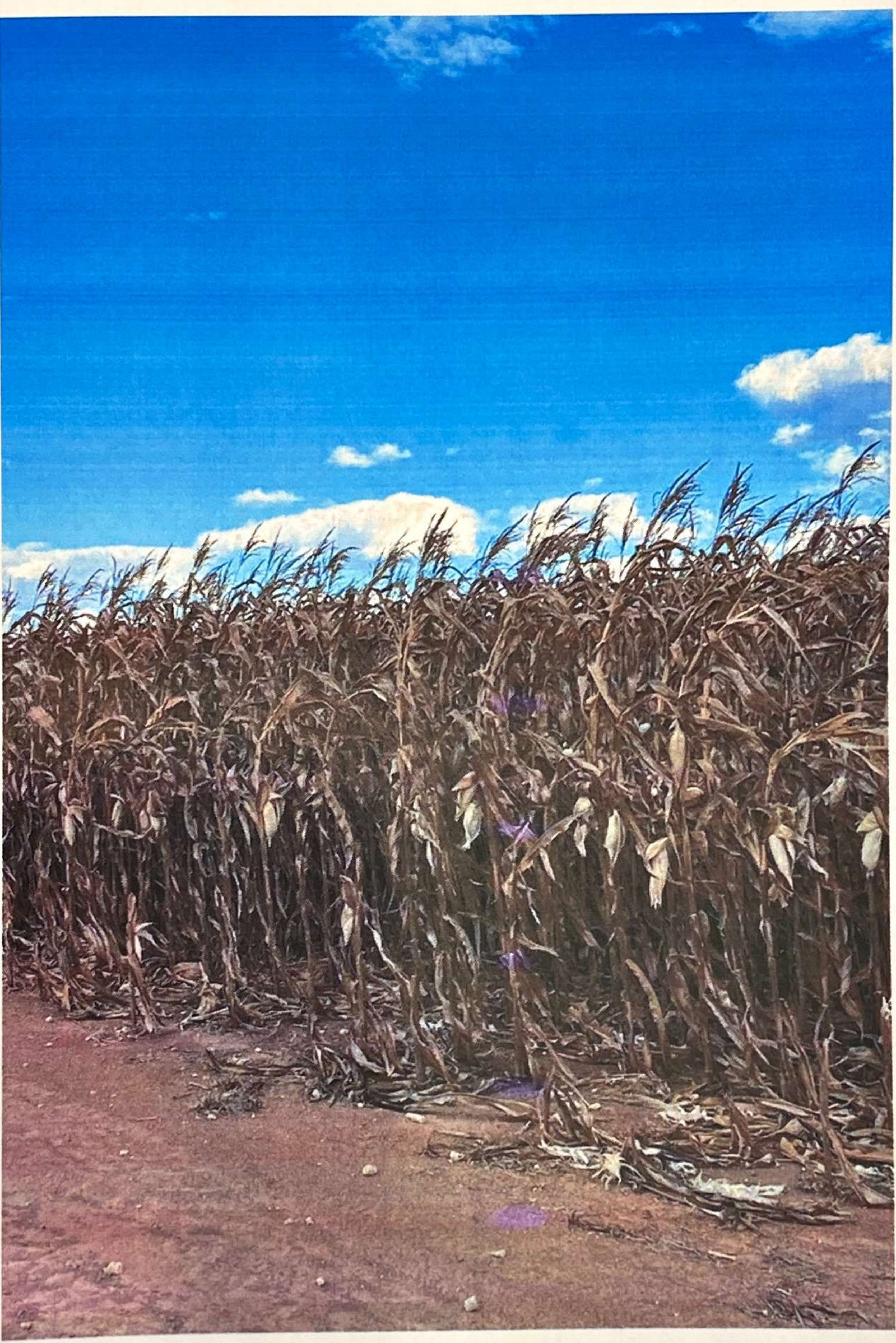
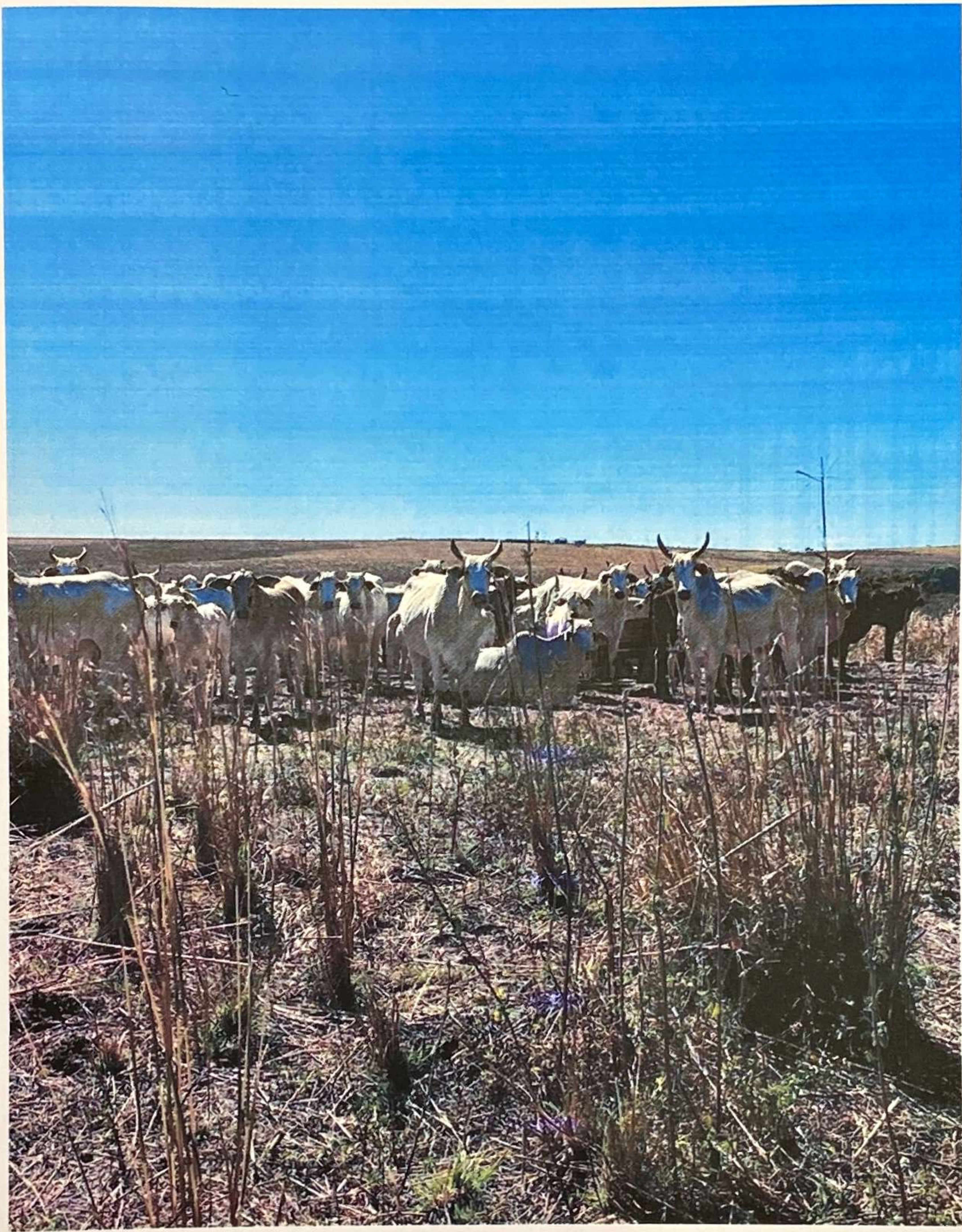


Foto II



[Handwritten signature]

Foto III



A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be the name of the official who signed the document.



ASSESSORIA E CONSULTORIA

Jonathas Antônio Félix de Souza Barbosa
Engenheiro Avaliador

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

1. INTRODUÇÃO

O presente laudo técnico foi elaborado pelo Sr. Jonathas Barbosa, engenheiro civil cadastrado no CREA sob o n.º 1015679633D-GO, em consonância com as diretrizes estabelecidas pela NBR 14653-2:2011 - Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

2. OBJETIVOS

Conforme Norma Técnica ABNT 14.653-1¹, no item 3.44, **Valor de Mercado** é a "quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente".

Esse valor não é necessariamente o preço pelo qual este bem será transacionado ou ofertado, pois o valor de mercado é um processo matemático e/ou estatístico de modelagem de dados, que são obtidos através de coleta de informações sobre os preços pelos quais imóveis com características semelhantes foram negociados ou estão sendo ofertados. Portanto, preço e valor são conceitos distintos. Enquanto o valor de mercado se refere ao valor mais provável de um bem, o preço reflete a quantia monetária pela qual o bem está sendo transacionado.

Assim, o presente laudo de avaliação tem como objetivo de indicar o **valor de mercado** dos imóveis registrados sob as matrículas imobiliárias n.º 12.396 e 12.397, do Cartório de Registro de Imóveis - CRI da Comarca de Cristalina/GO, para fins de alienação judicial, extrajudicial ou ainda fins de interesse particular.

¹ ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1: avaliação de bens - procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2001.



Jonathas Antônio Félix de Souza Barbosa
Engenheiro Avaliador

2.1. Atividades Básicas

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:

- Vistoria interna e externa;
- Diagnostico do mercado;
- Coleta de dados: Procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto na região onde se situa o imóvel;
- Escolha e justificativa da metodologia e criterios de avaliação;
- Calculo do valor do imóvel;
- Considerações finais e conclusão;

2.2. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes:

O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada que afetam as análises, opiniões e suas conclusões.

O avaliador inspecionou o imóvel avaliando elaborando o laudo por si e ninguém mais, a não ser o avaliador, que preparou as análises e as respectivas conclusões. O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional. A localização de cada imóvel em relação ao avaliando foi verificado pelo autor do laudo.

A responsabilidade tecnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissao, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.

Por fugir a finalidade principal deste trabalho, dispensa-se considerações legais de merito, concernentes a títulos, invasoes, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que são consideradas de carater jurídico.



Jonathas Antônio Félix de Souza Barbosa
Engenheiro Avaliador

3. SOLICITANTE E/OU CONTRATANTE

Edu Cristóvão Martini, brasileiro, agricultor, CPF n.º 469.782.590-04, residente e domiciliado na Rua Arlindo Aguiar, n.º 1080, Ap. 1301, Setor Aeroporto, Cristalina/GO.

4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIADOS

Trata-se de imóveis contíguos, situados no município de Cristalina/GO.



Imagem: Google Earth

Engenheiro Civil CREA-GO: 1015679633D
e-mail: jonathasfelixeng@gmail.com

Pagina 3 de 21



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 15/09/2023 15:57:48

Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149

Localizar pelo código: 109187645432563873811148104, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 16/04/2024 18:07:17

Assinado por ELIANE CRISTINA CARVALHO:13812338807

Localizar pelo código: 109587695432563873887466888, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

Valor: R\$ 667.098,31
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CRISTALINA - 1ª VARA CIVEL
USUÁRIO: GRAMINHA, ARIANA VECCHI AGUIAR - Data: 05/11/2024 19:40:43
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CRISTALINA - 1ª VARA CIVEL
USUÁRIO: ELIANE CRISTINA CARVALHO - Data: 16/04/2024 15:52:14



Jonathas Antônio Félix de Souza Barbosa
Engenheiro Avaliador

IMÓVEL A: Matrícula n.º 12.396 do CRI de Cristalina/GO

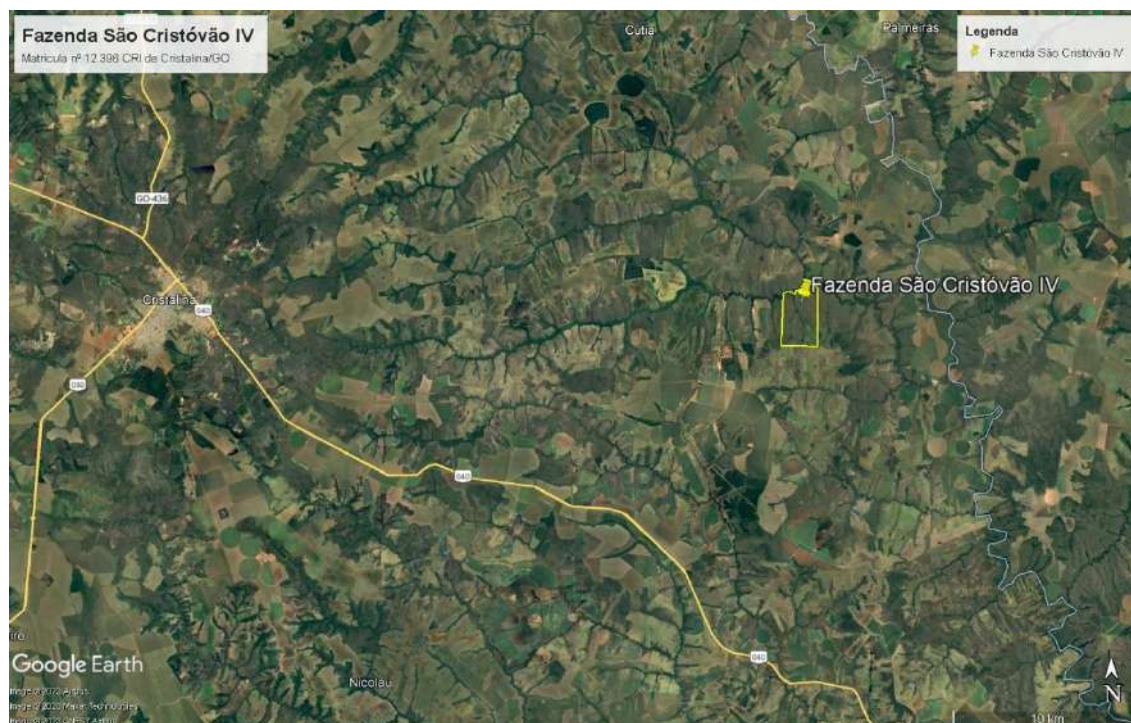


Imagem: Google Earth

Tipo do imóvel: Imóvel rural em terras pastoris e agricultáveis

Área total: 117 alqueires, 11 litros e 545 metros quadrados ou 567,00 hectares

Benfeitorias: Terras preparadas para cultivo e pastagens para criação de semoventes, cercas de arame liso com cinco fios e madeira de eucalipto tratado.

Topografia: Terreno com ondulações leves com declividade total leve

Solo: Latossolo vermelho com alto teor de argila profundo bem drenado de fertilidade natural média/alta

Índice pluviométrico: 1.500 a 1.700 mm.

Altitude: 1.189 m

Acesso à água: Bom

Trata-se de imóvel rural situado no município de Cristalina, localizado a aproximadamente 40 quilômetros da cidade. É composto por pastagens para criação

Engenheiro Civil CREA-GO: 1015679633D
e-mail: jonathasfelixeng@gmail.com

Página 4 de 21



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 15/09/2023 15:57:48

Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149

Localizar pelo código: 109187645432563873811148104, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 16/04/2024 18:07:17

Assinado por ELIANE CRISTINA CARVALHO:13812338807

Localizar pelo código: 109587695432563873887466888, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

Valor: R\$ 667.098,31
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CRISTALINA - 1ª VARA CIVEL
Usuário: 09/04/2024 15:52:14
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CRISTALINA - 1ª VARA CIVEL
Usuário: ELIANE CRISTINA CARVALHO - Data: 16/04/2024 15:52:14



ASSESSORIA E CONSULTORIA

Jonathas Antônio Félix de Souza Barbosa
Engenheiro Avaliador

de semoventes e campos lavrados, onde no momento da vistoria havia criação de gado, e plantações de milho e sorgo.



Imagem: Arquivo próprio



Imagem: Arquivo próprio

Engenheiro Civil CREA-GO: 1015679633D
e-mail: jonathasfelixeng@gmail.com

Página 5 de 21



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 15/09/2023 15:57:48

Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149

Localizar pelo código: 109187645432563873811148104, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 16/04/2024 18:07:17

Assinado por ELIANE CRISTINA CARVALHO:13812338807

Localizar pelo código: 109587695432563873887466888, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

Valor: R\$ 667.098,31
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CRISTALINA - 1ª VARA CIVEL
Usuário: 09/04/2024 15:30:00 REIA VECCHI AGUIAR - Data: 05/11/2024 19:40:43
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CRISTALINA - 1ª VARA CIVEL
Usuário: ELIANE CRISTINA CARVALHO - Data: 16/04/2024 15:52:14



Jonathas Antônio Félix de Souza Barbosa
Engenheiro Avaliador



Imagem: Arquivo próprio



Imagem: Arquivo próprio

Engenheiro Civil CREA-GO: 1015679633D
e-mail: jonathasfelixeng@gmail.com

Página 6 de 21

Valor: R\$ 667.098,31
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CRISTALINA - 1ª VARA CIVEL
Usuário: 09/04/2024 15:30:00
USUÁRIO: ELIANE CRISTINA CARVALHO - Data: 05/11/2024 19:40:43
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CRISTALINA - 1ª VARA CIVEL
Usuário: ELIANE CRISTINA CARVALHO - Data: 16/04/2024 15:52:14



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 15/09/2023 15:57:48

Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149

Localizar pelo código: 109187645432563873811148104, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 16/04/2024 18:07:17

Assinado por ELIANE CRISTINA CARVALHO:13812338807

Localizar pelo código: 109587695432563873887466888, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Jonathas Antônio Félix de Souza Barbosa
Engenheiro Avaliador



Imagem: Arquivo próprio

IMÓVEL B: Matrícula n.º 12.397 do CRI de Cristalina/GO

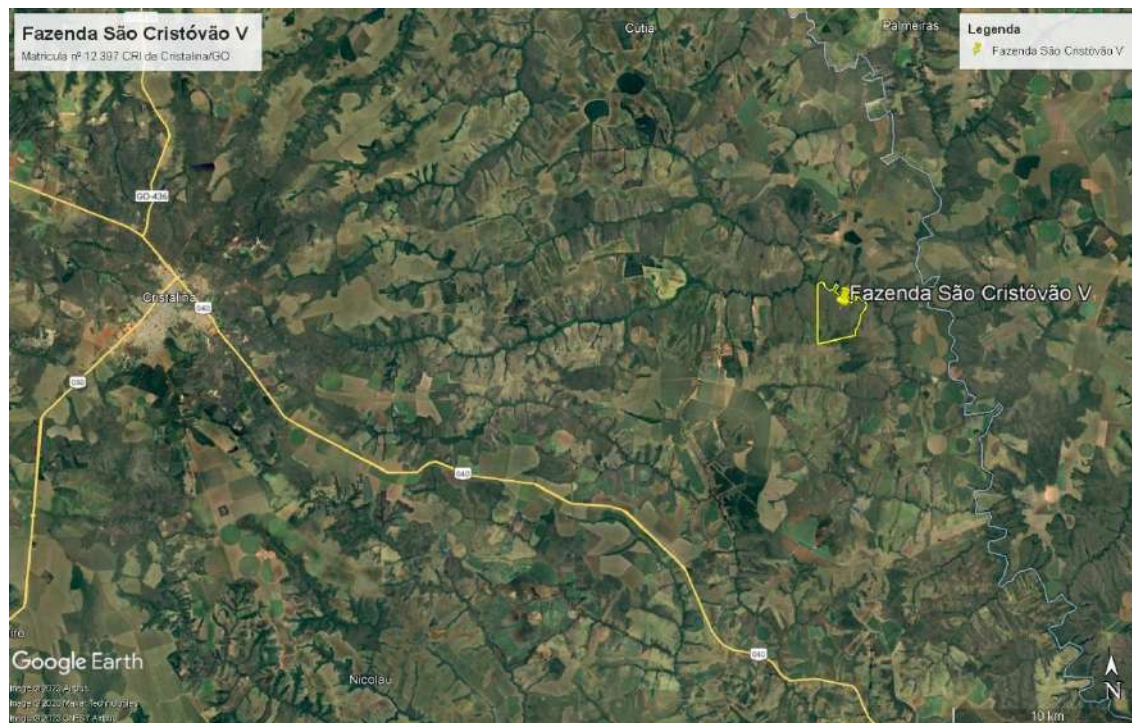


Imagem: Google Earth

Engenheiro Civil CREA-GO: 1015679633D
e-mail: jonathasfelixeng@gmail.com

Página 7 de 21

Valor: R\$ 667.098,31
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CRISTALINA - 1ª VARA CIVEL
Usuário: 09/04/2024 15:52:14
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CRISTALINA - 1ª VARA CIVEL
Usuário: ELIANE CRISTINA CARVALHO - Data: 16/04/2024 15:52:14



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 15/09/2023 15:57:48
Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149
Localizar pelo código: 109187645432563873811148104, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 16/04/2024 18:07:17
Assinado por ELIANE CRISTINA CARVALHO:13812338807
Localizar pelo código: 109587695432563873887466888, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



ASSESSORIA E CONSULTORIA

Jonathas Antônio Félix de Souza Barbosa
Engenheiro Avaliador

Tipo do imóvel: Imóvel rural em terras pastoris e agricultáveis

Área total: 114 alqueires, 79 litros e 294 metros quadrados ou 556,5689 hectares

Benfeitorias: Terras preparadas para cultivo e pastagens para criação de semoventes, cercas de arame liso com cinco fios e madeira de eucalipto tratado.

Topografia: Terreno com ondulações leves com declividade total leve

Solo: Latossolo vermelho com alto teor de argila profundo bem drenado de fertilidade natural média/alta

Índice pluviométrico: 1.500 a 1.700 mm.

Altitude: 1.189 m

Acesso à água: Bom

O referido imóvel é confrontante com o Imóvel A, compartilhando essencialmente das mesmas características. Da mesma forma, também é composto por pastagens para criação de semoventes e campos lavrados, também sido constatado no momento da vistoria cultivo de milho e sorgo.



Imagem: Arquivo próprio

Engenheiro Civil CREA-GO: 1015679633D
e-mail: jonathasfelixeng@gmail.com

Página 8 de 21



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 15/09/2023 15:57:48

Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149

Localizar pelo código: 109187645432563873811148104, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 16/04/2024 18:07:17

Assinado por ELIANE CRISTINA CARVALHO:13812338807

Localizar pelo código: 109587695432563873887466888, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

Valor: R\$ 667.098,31
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CRISTALINA - 1ª VARA CIVEL
Usuário: 09/04/2024 15:30:00 ARIELA VECCHI AGUIAR - Data: 05/11/2024 19:40:43
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CRISTALINA - 1ª VARA CIVEL
Usuário: ELIANE CRISTINA CARVALHO - Data: 16/04/2024 15:52:14



Jonathas Antônio Félix de Souza Barbosa
Engenheiro Avaliador



Imagem: Arquivo próprio



Imagem: Arquivo próprio

Engenheiro Civil CREA-GO: 1015679633D
e-mail: jonathasfelixeng@gmail.com

Página 9 de 21

Valor: R\$ 667.098,31
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CRISTALINA - 1ª VARA CIVEL
Usuário: 09/04/2024 15:52:14
USUÁRIO: ELIANE CRISTINA CARVALHO - Data: 05/11/2024 19:40:43
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CRISTALINA - 1ª VARA CIVEL
Usuário: ELIANE CRISTINA CARVALHO - Data: 16/04/2024 15:52:14



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 15/09/2023 15:57:48

Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149

Localizar pelo código: 109187645432563873811148104, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 16/04/2024 18:07:17

Assinado por ELIANE CRISTINA CARVALHO:13812338807

Localizar pelo código: 109587695432563873887466888, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



ASSESSORIA E CONSULTORIA

Jonathas Antônio Félix de Souza Barbosa
Engenheiro Avaliador



Imagem: Arquivo próprio

4.1. USO DO SOLO

O aproveitamento do solo é misto, onde a maior parte da propriedade é utilizada para o cultivo de grãos, mais especificamente soja, milho e sorgo. Ademais, nas pastagens abertas foi observada a criação de gado nelore.

5. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO E METODOLOGIA UTILIZADA

Foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, buscando e utilizando como amostras imóveis com características semelhantes aos imóveis avaliando, fundamentalmente realizado por homogeneização, cuja definição, segundo a NBR 14653-2, que é o tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os bens pesquisados e o avaliando.

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As

Engenheiro Civil CREA-GO: 1015679633D
e-mail: jonathasfelixeng@gmail.com

Página 10 de 21



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 15/09/2023 15:57:48

Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149

Localizar pelo código: 109187645432563873811148104, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 16/04/2024 18:07:17

Assinado por ELIANE CRISTINA CARVALHO:13812338807

Localizar pelo código: 109587695432563873887466888, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



ASSESSORIA E CONSULTORIA

Jonathas Antônio Félix de Souza Barbosa
Engenheiro Avaliador

características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

5.1. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 9, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo a fundamentação e precisão, assim definidos:

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.”

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653-3 (Avaliação de bens - Parte 3: Imóveis rurais e seus componentes), a seguir reproduzidos:

Engenheiro Civil CREA-GO: 1015679633D
e-mail: jonathasfelixeng@gmail.com

Página 11 de 21



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 15/09/2023 15:57:48

Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149

Localizar pelo código: 109187645432563873811148104, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 16/04/2024 18:07:17

Assinado por ELIANE CRISTINA CARVALHO:13812338807

Localizar pelo código: 109587695432563873887466888, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

Valor: R\$ 667.098,31
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CRISTALINA - 1ª VARA CIVEL
Usuário: GRAMATEIA VECCHI AGUIAR - Data: 05/11/2024 19:40:43
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CRISTALINA - 1ª VARA CIVEL
Usuário: ELIANE CRISTINA CARVALHO - Data: 16/04/2024 15:52:14



ASSESSORIA E CONSULTORIA

Jonathas Antônio Félix de Souza Barbosa
Engenheiro Avaliador

Tabela 1 – Grau de fundamentação para a avaliação de benfeitorias

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa de valor ou custo de benfeitorias reprodutivas	Pela utilização do método da capitalização da renda no grau III de fundamentação ou pelo custo de formação com a utilização de orçamento analítico	Pela utilização do método da capitalização da renda no grau II de fundamentação ou pelo custo de formação com base em publicações	Pela utilização do método da capitalização da renda no grau I de fundamentação ou pelo custo de formação fornecido por terceiros
2	Estimativa de valor ou custo de benfeitorias não reprodutivas	Apuração de mais da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas por meio de orçamento analítico ou sintético, com depreciação calculada por metodologia consagrada	Apuração de mais da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas com base em publicações de custos totais e unitários, com depreciação arbitrada	Apuração de menos da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas nas condições do grau III ou do grau II para este item

Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na forma descritiva, ou seja, com o detalhamento pormenorizado dos itens constantes na ABNT NBR 14653-1:2019, Seção 9, e na Seção 11 desta parte da ABNT NBR 14653.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) ao atendimento a cada exigência do grau I deve ser atribuído um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;





Jonathas Antônio Félix de Souza Barbosa
Engenheiro Avaliador

b) o enquadramento global do laudo é a soma dos pontos obtidos em cada item, multiplicada pela participação relativa do item no valor global das benfeitorias, com arredondamento de casas decimais para valores inteiros.

5.2. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a Tabela 2:

Tabela 2 – Grau de fundamentação no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado com modelos de regressão linear (para a identificação do valor do imóvel ou do valor da terra nua)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciantes a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação-paradigma
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	4(k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3(k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2(k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo

Valor: R\$ 667.098,31
 PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
 CRYSTALINA - 1ª VARA CIVEL
 Usuário: GRAMMATELA REIA VECCHI AGUIAR - Data: 05/11/2024 19:40:43
 PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
 CRYSTALINA - 1ª VARA CIVEL
 Usuário: ELIANE CRISTINA CARVALHO - Data: 16/04/2024 15:52:14





Jonathas Antônio Félix de Souza Barbosa
Engenheiro Avaliador

Valor: R\$ 667.098,31
 PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
 CRYSTALINA - 1ª VARA CIVEL
 Usuário: GRAMATEIRA VECCHI AGUIAR - Data: 05/11/2024 19:40:43
 PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
 CRYSTALINA - 1ª VARA CIVEL
 Usuário: ELIANE CRISTINA CARVALHO - Data: 16/04/2024 15:52:14

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores a metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores a metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 30 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do ensaio F de Snedecor	1%	2%	5%

Engenheiro Civil CREA-GO: 1015679633D
 e-mail: jonathasfelixeng@gmail.com

Página 14 de 21



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 15/09/2023 15:57:48

Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149

Localizar pelo código: 109187645432563873811148104, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 16/04/2024 18:07:17

Assinado por ELIANE CRISTINA CARVALHO:13812338807

Localizar pelo código: 109487605432563873887466804, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Jonathas Antônio Félix de Souza Barbosa
Engenheiro Avaliador

Para atingir o grau III, são obrigatórias:

- a) apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação;
- b) identificação completa dos imóveis que compõem a amostra utilizada no modelo, com foto e coordenadas geodésicas de um ponto representativo em cada imóvel;
- c) identificação das fontes de informação;
- d) vistoria do imóvel e dos dados de mercado por profissional da engenharia de avaliações
- e) adoção da estimativa de tendência central.

As avaliações de imóveis rurais devem ser especificadas quanto a precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o método comparativo direto de dados de mercado, conforme a Tabela 3.

Tabela 6 - Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno do valor central da estimativa	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %
NOTA: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto a precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado			





Jonathas Antônio Félix de Souza Barbosa
Engenheiro Avaliador

6. PESQUISA

A pesquisa de mercado foi realizada no mes de julho de 2023, baseada em imoveis com a localização proxima e características intrínsecas semelhantes daquelas do imovel objeto deste laudo.

6.1. CONSIDERAÇÕES SOBRE A LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

Os imóveis são situados no município de Cristalina, localizado a cerca de 130 km de Brasília e 280 km de Goiânia.

A referida região é amplamente utilizada no cultivo de grãos, com fazendas de grande porte e alta produtividade, que movimentam a maior parte da economia local. Em razão da presença de grandes produtores de grãos no local, o mercado de terras no local normalmente e bem aquecido, o que eleva o valor praticado no mercado imobiliário local.

6.1.1. QUADROS AMOSTRAIS

AMOSTRA	CARACTERÍSTICAS	VALOR VENDA (R\$)	ÁREA TOTAL	R\$ / HA	MUNICÍPIO
1	Fazenda com aptidão dupla safra/safrinha com sede	77.000.000	1386 hectares	55.555,55	Cristalina
2	Fazenda com aptidão mista casa sede, funcionário e barragem particular	65.000.000	600 hectares	108.333,33	Cristalina
3	Fazenda com excelente estrutura para plantio	250.000.000	1959 hectares	127.616,13	Cristalina
4	Fazenda com aptidão dupla safra/safrinha com sede	140.000.000	2306 hectares	60.711,19	Cristalina
5	Fazenda sem benfeitorias construídas com alto aproveitamento para plantio	90.000.000	907 hectares	99.228,22	Cristalina
6	Fazenda com aptidão para pecuária com casa sede	23.000.000	397 hectares	57.934,51	Cristalina
7	Fazenda com carencia de preparo para plantio/pecuária	31.000.000	620 hectares	50.000	Cristalina
8	Fazenda com aptidão dupla safra/safrinha com sede	120.000.000	1738 hectares	69.044,88	Cristalina
9	Fazenda com aptidão para agricultura	102.000.000	1.059,96 hectares	96.230,05	Cristalina

Engenheiro Civil CREA-GO: 1015679633D
e-mail: jonathasfelixeng@gmail.com

Pagina 16 de 21



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 15/09/2023 15:57:48

Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149

Localizar pelo código: 109187645432563873811148104, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 16/04/2024 18:07:17

Assinado por ELIANE CRISTINA CARVALHO:13812338807

Localizar pelo código: 109487605432563873887466804, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

Valor: R\$ 667.098,31
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CRISTALINA - 1ª VARA CIVEL
Usuário: GRAMINHA, AROREIA VECCHI AGUIAR - Data: 05/11/2024 19:40:43
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CRISTALINA - 1ª VARA CIVEL
Usuário: ELIANE CRISTINA CARVALHO - Data: 16/04/2024 15:52:14



Jonathas Antônio Félix de Souza Barbosa
Engenheiro Avaliador

6.2. HOMOGENEIZAÇÃO

Antes do cálculo da média aritmetica das amostras, cabe ao avaliador homogeneizar os dados amostrais para que fiquem o mais proximo o possível das características dos imoveis em avaliação.

Levando em consideração que o conjunto das amostras coletadas representam as características de proximidade local do imóvel em avaliação, para o calculo da media aritmética, nenhuma amostra foi excluída nessa avaliação.

Deste modo, temos:

Legenda:

MA = Media Aritmetica das amostras

SV = Somatório dos valores (R\$/ALQ²)

NA = Número de amostras

$$MA = \frac{SV}{NA} = \frac{724.653,86}{9}$$

MA = 80.517,10 R\$/Hectare

Para homogeneizar as amostras, utilizou-se o calculo da media ponderada com intervalos de 25% para mais, e 25% para menos em relação à média aritmetica.

Media ponderada = 80.517,10 reais por hectare (±) 25%

+ 25% = R\$ 100.646,37

- 25% = R\$ 60.387,82

Assim, consideramos somente o intervalo amostral entre **R\$ 100.646,37/hectare e R\$ 60.387,82/hectare.**





ASSESSORIA E CONSULTORIA

Jonathas Antônio Félix de Souza Barbosa
Engenheiro Avaliador

6.3. CÁLCULO DO VALOR DE VENDA

Homogeneizadas as amostras e excluídas aquelas do intervalo proximo da media ponderada, procedemos ao cálculo do valor de venda aproximado do alqueire dos imoveis.

Assim sendo, temos:

Legenda:

MAh = Media Aritmetica das amostras homogeneizadas

SV = Somatorio dos valores (R\$/hectare)

NA = Numero de amostras

$$MAh = \frac{SV}{NA} = \frac{325.214,34}{4}$$

MAh = 81.303,58 R\$/Alqueire

Assim, temos para cada um dos imóveis avaliados:

IMÓVEL A: Matrícula n.º 12.396

Valor medio estimado do IMÓVEL A: Área (hectare) x MAh (R\$/hectare)

Valor medio estimado do IMÓVEL A: 567 x 81.303,58

Valor médio estimado do IMÓVEL A: R\$ 46.099.129,86

Para encontrar os limites na variaçao desse preço, aplica-se o percentual de 10% (dez por cento), resultando nos seguintes limites:

Limite inferior (Imovel A): **R\$ 41.489.216,87**

Limite superior (Imovel A): **R\$ 50.709.042,85**

Engenheiro Civil CREA-GO: 1015679633D
e-mail: jonathasfelixeng@gmail.com

Pagina 18 de 21



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 15/09/2023 15:57:48

Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149

Localizar pelo código: 109187645432563873811148104, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 16/04/2024 18:07:17

Assinado por ELIANE CRISTINA CARVALHO:13812338807

Localizar pelo código: 109487605432563873887466804, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

Valor: R\$ 667.098,31
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CRISTALINA - 1ª VARA CIVEL
Usuário: 09/04/2024 15:52:14
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CRISTALINA - 1ª VARA CIVEL
Usuário: ELIANE CRISTINA CARVALHO - Data: 16/04/2024 15:52:14



ASSESSORIA E CONSULTORIA

Jonathas Antônio Félix de Souza Barbosa
Engenheiro Avaliador

IMÓVEL B: Matrícula n.º 12.397

Valor medio estimado do IMÓVEL B: Área (hectare) x MAh (B)(R\$/hectare)

Valor medio estimado do IMÓVEL B: 556,5689 x 81.303,58

Valor médio estimado do IMÓVEL B: R\$ 45.251.044,08

Mais uma vez, para encontrar os limites na variação desse preço, aplica-se o percentual de 10% (dez por cento), resultando limites a seguir:

Limite inferior (Imóvel B): **R\$ 40.725.939,67**

Limite superior (Imovel A): **R\$ 49.776.148,49**

7. CONCLUSÃO

Destarte, com base nas pesquisas de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, os valores de mercado indicaram que o valor de venda dos imóveis avaliados nesse laudo técnico é de:

MATRÍCULA N.º 12.396

Valor medio estimado do IMÓVEL A: R\$ 46.099.129,86

Limite inferior (Imóvel A): R\$ 41.489.216,87

Limite superior (Imóvel A): R\$ 50.709.042,85

MATRÍCULA N.º 12.397

Valor médio estimado do IMÓVEL B: R\$ 45.251.044,08

Limite inferior (Imovel B): R\$ 40.725.939,67

Limite superior (Imovel A): R\$ 49.776.148,49

Engenheiro Civil CREA-GO: 1015679633D
e-mail: jonathasfelixeng@gmail.com

Pagina 19 de 21



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 15/09/2023 15:57:48

Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149

Localizar pelo código: 109187645432563873811148104, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 16/04/2024 18:07:17

Assinado por ELIANE CRISTINA CARVALHO:13812338807

Localizar pelo código: 109487605432563873887466804, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

Valor: R\$ 667.098,31
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CRISTALINA - 1ª VARA CIVEL
Usuário: GRAMATELA REIA VECCHI AGUIAR - Data: 05/11/2024 19:40:43
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CRISTALINA - 1ª VARA CIVEL
Usuário: ELIANE CRISTINA CARVALHO - Data: 16/04/2024 15:52:14



Jonathas Antônio Félix de Souza Barbosa
Engenheiro Avaliador

Por ser verdade, encerro o presente laudo em 21 páginas, considerados eventuais anexos.

Goiania, 26 de julho de 2023.

Jonathas Antônio Félix de Souza Barbosa
Engenheiro Avaliador
CREA-GO n.º 1015679633

Engenheiro Civil CREA-GO: 1015679633D
e-mail: jonathasfelixeng@gmail.com

Pagina 20 de 21



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 15/09/2023 15:57:48

Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149

Localizar pelo código: 109187645432563873811148104, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 16/04/2024 18:07:17

Assinado por ELIANE CRISTINA CARVALHO:13812338807

Localizar pelo código: 109487605432563873887466804, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

Valor: R\$ 667.098,31
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CRISTALINA - 1ª VARA CIVEL
Usuário: CRISTINA CARVALHO VECCHI AGUIAR - Data: 05/11/2024 19:40:43
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CRISTALINA - 1ª VARA CIVEL
Usuário: ELIANE CRISTINA CARVALHO - Data: 16/04/2024 15:52:14



Jonathas Antônio Félix de Souza Barbosa
Engenheiro Avaliador

ANEXO I - LISTA DE AMOSTRAS

AMOSTRA	ANÚNCIO	CONTATO	FONE
Amostra 1	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-com-3-dormitorios-a-venda-10599600-m-sup2-2973545110.html	POINTER Negócios de Fazendas	(62) 98170-3282
Amostra 2	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-na-area-rural-de-cristalina-2983497296.html	Líder Negócios Imobiliários	(34) 3231-0019
Amostra 3	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-no-municipio-de-cristalina-2981249217.html	Líder Negócios Imobiliários	(34) 3231-0019
Amostra 4	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-397-hectares-por-r\$20.000.000-zona-2972151360.html	POINTER Negócios de Fazendas	(62) 98170-3282
Amostra 5	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-com-2-dormitorios-a-venda-9070000-m-sup2--por-2971986122.html	POINTER Negócios de Fazendas	(62) 98170-3282
Amostra 6	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-dupla-aptidao-com-475-alqueires-em-cristalina-2977508885.html	HM Imoveis	(34) 99166-3763
Amostra 7	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-na-regiao-de-cristalina-go-2980436853.html	Parnaíba Imoveis	(11) 4154-5889
Amostra 8	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-venda-cristalina-goias-609-hectares-2976328626.html	Fazendas Brasil	(22) 97401-4034
Amostra 9	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-em-cristalina-go-dupla-aptidao-plantando-2982874792.html	BRX Fazendas	(61) 98566-1676

Valor: R\$ 667.098,31
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial
CRISTALINA - 1ª VARA CIVEL
Usuário: 09/04/2024 15:52:14
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial
CRISTALINA - 1ª VARA CIVEL
Usuário: ELIANE CRISTINA CARVALHO - Data: 16/04/2024 15:52:14

Engenheiro Civil CREA-GO: 1015679633D
e-mail: jonathasfelixeng@gmail.com

Pagina 21 de 21



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 15/09/2023 15:57:48
Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149
Localizar pelo código: 109187645432563873811148104, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 16/04/2024 18:07:17
Assinado por ELIANE CRISTINA CARVALHO:13812338807
Localizar pelo código: 109487605432563873887466804, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>