



**Jonathas Antônio Félix de Souza Barbosa**  
Engenheiro Avaliador

### LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

#### 1. INTRODUÇÃO

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

#### 2. OBJETIVOS

Conforme Norma Técnica ABNT 14.653-1<sup>1</sup>, 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 nao e necessariamente o preço pelo qual este bem sera transacionado ou ofertado, pois o valor de mercado e um processo matematico 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 sao conceitos distintos. Enquanto o valor de mercado se refere ao valor mais provavel de um bem, o preço reflete a quantia monetaria pela qual o bem esta sendo transacionado.

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

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

Nº de Protocolo: 0426793-93.2008.8.09.0036  
Processo: 0426793-93.2008.8.09.0036  
Movimentacao 49 : Juntada -> Petição  
Arquivo 5 : 4.laudo\_de\_avaliacao\_imovel\_rural\_mat\_12.396\_e\_12.397\_do\_cri\_cristalinago\_assinado.pdf



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: 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

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

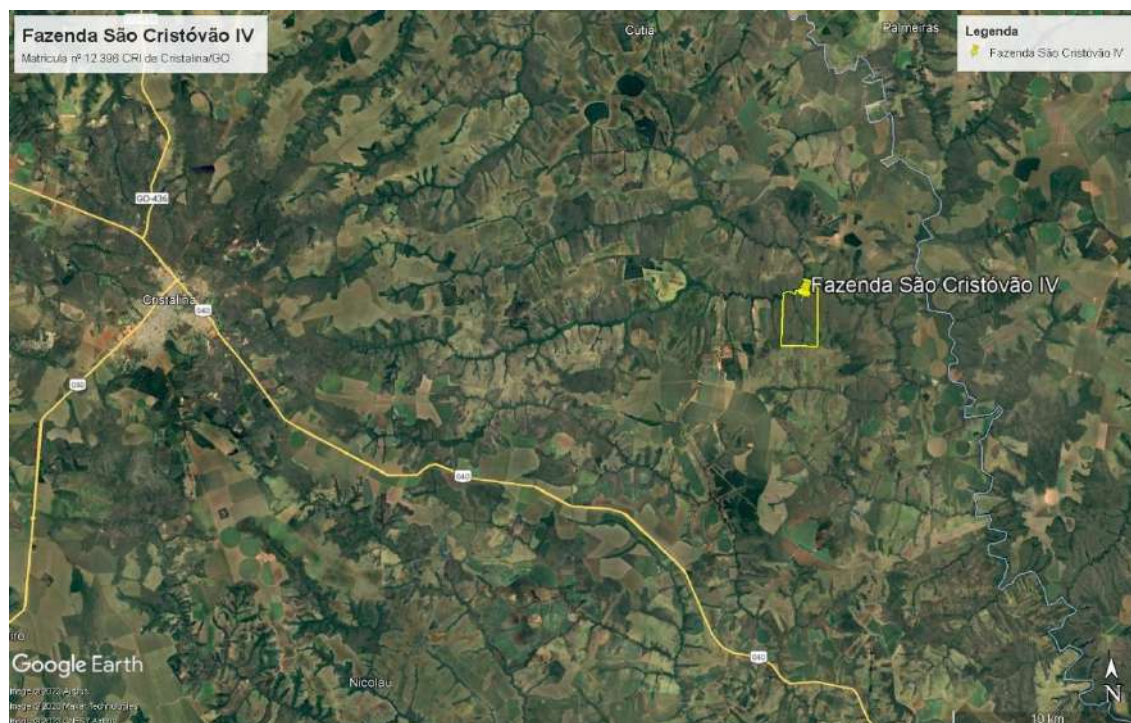


Imagem: Google Earth

**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 15:30:00 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



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

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: 09/04/2024 15:52:14  
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



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



Imagem: Arquivo próprio

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

Página 6 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: CRISTALINA 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



ASSESSORIA E CONSULTORIA

Jonathas Antônio Félix de Souza Barbosa  
Engenheiro Avaliador



Imagem: Arquivo próprio

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

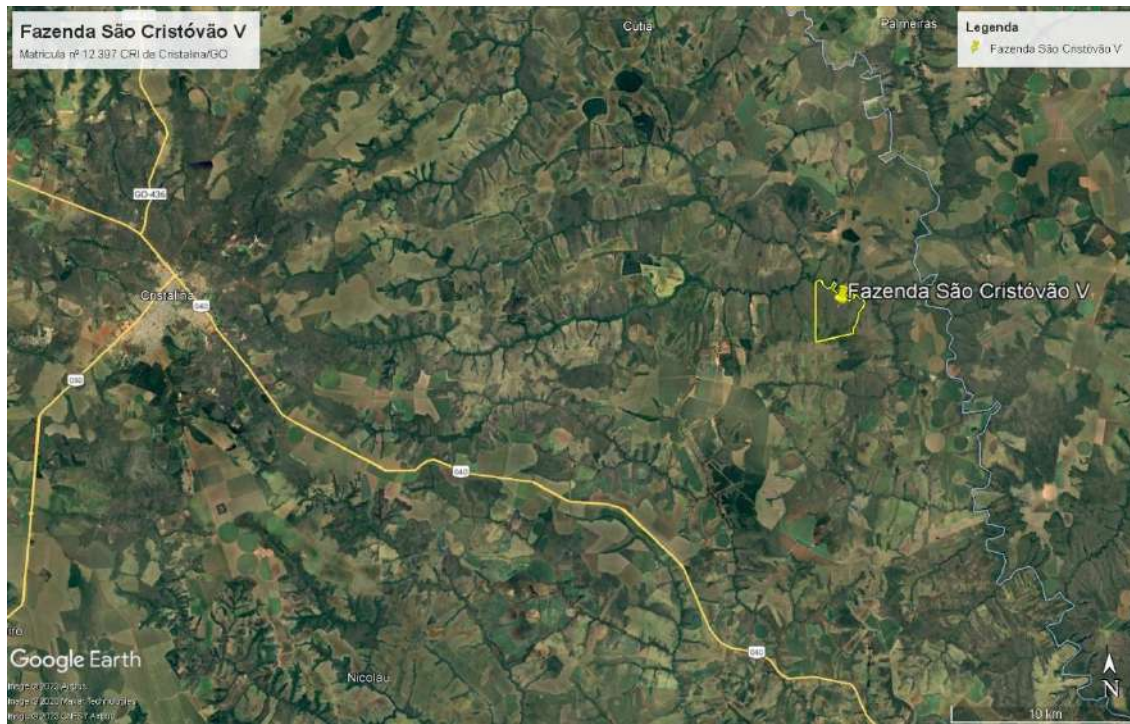


Imagem: Google Earth

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: 0156074-94.2013.8.09.0036  
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  
ARREIA 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: 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>





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





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: GRAMATA, ADOREIA 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





**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 $\alpha$ (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 obrigatorias:

- a) apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerencia do comportamento das variaveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação;
- b) identificação completa dos imoveis que compoem 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 imovel e dos dados de mercado por profissional da engenharia de avaliações
- e) adoção da estimativa de tendencia central.

As avaliaoões de imoveis rurais devem ser especificadas quanto a precisao no caso em que for utilizado exclusivamente o metodo 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 %, nao ha classificacao do resultado quanto a precisao e e necessaria justificativa com base no diagnostico 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>







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 imoveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, os valores de mercado indicaram que o valor de venda dos imoveis 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: GRAMATA, A30024 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

