

EXELENTEÍSSIMA SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA  
COMARCA DE SÃO LUÍS DE MONTES BELO - GOIÁS.

Requerente: Maria da Silva Barros.

Requerido: Romulo José Macedo e Outros .

Processo nº 77790-68. 2017.8.09.0089

Jone Marcos Melo Costa, já devidamente qualificado nos autos, venho comunicar com relação ao andamento da Perícia, nós fizemos no dia 25 de outubro de 2021 a visita técnica na área a ser avaliada, presente no dia o Sr Rômulo José e sua Esposa Sra Vera Lúcia .

Quero informar aos Representantes das Partes que faremos outra visita, vistoria /conclusiva, nos dias 23 e 24 de novembro de 2021 às 10:30hs, contato: 62 981312252, e-mail: [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com).

Desde de já agradeço,

Atenciosamente,

Goiânia, 19 de Novembro de 2021.

*Jone Marcos Melo Costa*

Perito-Avaliador

CRECI : 23.721

CNAI 11816.



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 22/11/2021 17:21:11

Assinado por ANTONIO CARVALHO NETO

Validação pelo código: 10493560891287834, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23

Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA

Localizar pelo código: 109987615432563873287427582, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

**IMÓVEIS AVALIANDOS:** Imóvel Rural denominado Fazenda Estreito, de propriedade de RÔMULO JOSE MACÊDO e outros, localizado no município de Ivolândia com registro CRI sob as matrículas 274 e 285, Estado de Goiás, como descrito no item "Identificação e Caracterização dos Imóveis;

**FINALIDADE DO PARECER:** Determinação do valor de mercado do respectivos imóveis conforme determinação;

**CONTRATANTE:** 1ª Vara Cível da Comarca de Ivolândia/São Luis de Montes Belos, Goiás através do processo Nº 0077790-68.2017.8.09.0089;

**JONE MARCOS MELO COSTA**  
Corretor de Imóveis e Perito Avaliador  
CRECI 23.721 (GO) – CNAI 11.816

Goiânia (GO), 03 de dezembro de 2021

Av. 85 Nº 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 – St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109987615432563873287427582, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARCIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:48



ILUSTRAÇÃO

### PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

**Objetivo:** Determinar o valor de mercado do imóvel rural denominado Fazenda Estreito, de propriedade de RÔMULO JOSE MACÊDO e outros, conforme prescreve quesitos do processo Nº 0077790-68.2017.8.09.0089 da 1ª Vara Cível da Comarca de Ivollândia/São Luis de Montes Belos (GO) que motivou a nomeação deste Perito Avaliador Assistente, como descrito no item 05. IMÓVEL - Identificação e Caracterização deste PTAM- Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

A referida avaliação deverá determinar o valor de mercado dos imóveis Matrícula 274 e Matrícula 285 do CRI de Ivollândia-GO para utilização no processo judicial em questão;

**Local:** Município de IVOLLÂNDIA, (GO)

**Data:** 03 de dezembro de 2021

Goiânia (GO) 03 de dezembro de 2021

Av. 85 Nº 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 – St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109987615432563873287427582, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA COMARCA DE  
IVOLÂNDIA/SÃO LUIS DE MONTES BELOS ESTADO DE GOIÁS

REQUERENTE: MARIA DA SILVA BARROS

REQUERIDO: RÔMULO JOSÉ MACÊDO

PROCESSO: Nº 0077790-68.2017.8.09.0089

**JONE MARCOS MELO COSTA**, já devidamente qualificado nos autos, em atendimento a V.Exa., apresenta neste documento o conteúdo do PTAM-Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, como segue.

O presente trabalho atende a legislação vigente como adiante descrita e no que é de habilitação e competência do Corretor de Imóveis.

No mesmo item faço registros, nos moldes de um índice, dos tópicos que poderão ser abordados neste trabalho de avaliação mercadológica, a saber:

01. A LEGISLAÇÃO, A HABILITAÇÃO e a COMPETÊNCIA LEGAL.....	04
02. ABERTURA ou Introdução.....	05
03. SOLICITANTE – Caracterização.....	06
04. OBJETIVO - Finalidade de Uso do Laudo de Avaliação.....	07
05. IMÓVEL - Identificação e Caracterização.....	07
06. IMÓVEL – Aspectos Físicos.....	17
07. VISTORIA – Coleta de Dados e Documentação.....	21
08. INFRAESTRUTURA, BENFEITORIAS e INSTALAÇÕES.....	22
09. MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS, IMPLEMENTOS E VEÍCULOS.....	26
10. CONTEXTO AMBIENTAL E REGULARIDADE DOCUMENTAL.....	26
11. ATIVIDADES QUE GERAM RENDA.....	27
12. LOGÍSTICA – Estratégias, Organização e Pontos de Apoio.....	27
13. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	28
14. METODOLOGIA ADOTADA NO PTAM.....	36
15. PESQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO DOS DADOS.....	36
16. RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....	43
17. CURRÍCULO DO AVALIADOR – Anexo.....	45
18. ENCERRAMENTO – Símbolos e Abreviações.....	45
19. BIBLIOTECA DE IMAGENS.....	46
20. FECHAMENTO – Contagem de página + data.....	52

Av. 85 Nº 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 - St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252

Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARCIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:48



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109987615432563873287427582, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

## 01. A LEGISLAÇÃO, A HABILITAÇÃO E A COMPETÊNCIA LEGAL

Todo o processo de atendimento, contratação, planejamento, vistoria, pesquisa de mercado e elaboração escrita da peça literária da avaliação/perícia, para responder demandas judiciais ou extrajudiciais, atenderá os preceitos legais dos dispositivos abaixo relacionados.

### 01.01 – Abrangência Jurídica deste Trabalho;

- a. Normas ABNT, em especial a NBR 14.653 capítulos de 01 a 03 e no que compete ao corretor de imóveis;
- b. Lei Nº 6.530 de 12/maio/1978;
- c. Resolução COFECI nº 326/1992 – Código de Ética;
- d. Resolução COFECI Nº 1.066 de 29/novembro/2007;
- e. Ato Normativo COFECI Nº 001/2011;
- f. Lei Nº 8.078/1990 que é o Código de Defesa do Consumidor;
- g. Lei 12.406 de 10/JANEIRO/2002 Institui o Código Civil; e
- h. Lei Nº 13.105/2015, o Novo Código de Processo Civil.

**01.02 –** O Subscritor deste documento é inscrito no **CRECI/GO** – Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado de Goiás sob número **23.721**, 5º Região, no **COFECI** – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis através do **CNAI** – Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis, sob o Nº. **11.816**. É, também, possuidor de certificados dos cursos de avaliações imobiliárias e de perito judicial, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

**01.03 - DA COMPETÊNCIA** - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o **PTAM-Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica "LD=LAUDO PERICIAL"**, DECORRE da **Lei 6.530/1978 Artigo 3º, Consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF) Emitiu o Acórdão Nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010**, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do **COFEA** – Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura, do **IBAPE** – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), em face ao **COFECI** – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, confirmando a competência da figura do **CORRETOR DE IMÓVEIS em AVALIAR IMÓVEIS**.

Desta Forma, o **CORRETOR DE IMÓVEIS** está **LEGALMENTE HABILITADO**, a elaborar pareceres técnicos, nas esferas **JUDICIAIS** e **EXTRA JUDICIAIS**, com a determinação de **VALORES** de **IMÓVEIS** que estejam

Av. 85 Nº 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 – St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252

Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARGIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:48



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109987615432563873287427582, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

inseridos no Mercado Imobiliário, em processos de **COMERCIALIZAÇÕES, COMPRAS, VENDAS ou LOCAÇÕES.**

## 02. ABERTURA ou INTRODUÇÃO

**02.01 – Imóvel de Paradigma** – Para enriquecer o processo de avaliação da presente propriedade, vamos relatar ao longo deste PTAM-Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica as condições ideais de uma fazenda com atividade pecuária de corte a campo ou pecuária extensiva, um imóvel de paradigma, de referência, de maneira que se possa usar as constatações no imóvel avaliando para mensurar a influência da sua realidade na atribuição de seu valor no mercado imobiliário local.

É importante ressaltar neste parágrafo alguns aspectos que apesar de não serem condicionais em todas as propriedades que desenvolvem atividades de pecuária de corte a campo, tradicional, se tornam mais importantes, e até mesmo condicionais, à medida que as dimensões da atividade no imóvel aumentam.

Estamos falando da constante presença do proprietário do imóvel no acompanhamento das atividades diárias da propriedade como fator preponderante do sucesso na busca de resultados financeiros positivos a serem alcançados na atividade. Uma equipe de profissionais do ramo pode até substituir o proprietário quando este tem perfil de investidor e outras atividades profissionais, o que não é o caso no presente imóvel.

Já ouvimos dizer que "o olho do dono é que engorda o gado" e concordamos completamente com isso. Por isso, a presença do proprietário permitirá o gerenciamento e o planejamento da atividade fazendo uso dos produtos e serviços do mercado de genética bovina começando por uma estação de monta curta, além de inúmeras outras providências que visam ampliar as possibilidades de resultados positivos mais expressivos e recorrentes.

Resultados positivos recorrentes estimulam a permanência do pecuarista na atividade. Na pecuária extensiva a campo ou tradicional o comportamento dos preços trouxe uma quantidade exagerada de motivos para que ocorressem mudanças contundentes na gestão do negócio, nos investimentos em infraestrutura, na melhoria genética do rebanho e, como ocorreu

---

Av. 85 Nº 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 – St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252



Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARCIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:48



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109987615432563873287427582, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

na agricultura, na busca constante de informações e novas tecnologias, se valendo da evolução da internet no campo.

A pecuária de corte ganhou muito destaque na mídia mundial quando abordam as questões ambientais, por vários aspectos. A falta de rastreabilidade na pecuária extensiva tradicional, as questões de emissão de CO<sup>2</sup> na atmosfera como foco dos grupos de ambientalistas, as pressões dos órgãos sanitários oficiais no monitoramento e prevenção de doenças diversas incluindo aí o calendário de vacinação, a limitação e o rigor do código florestal na gestão da destinação e uso de áreas nas propriedades pecuaristas etc.

Enfim, o valor de mercado de propriedades com perfil e vocação para a pecuária de corte se diferencia na proporção do cuidado que o imóvel recebe de seu titular. Ou seja, uma área que recebe investimentos e a atenção constante e tempestiva "do dono" sempre vai apresentar resultados acima da média de sua região, por conseguinte terá maior valor de mercado.

É evidente que inúmeros outros fatores devem compor uma análise de valor de mercado de imóveis rurais com perfil pecuário e foco no mercado de exportação de carne e de animais vivos ou que esteja voltado para a demanda de mercado local.

Posso citar itens como localização e contexto rural da região, contexto sanitário local, altitude, topografia, clima, cadeia logística, acessibilidade, tipo de solo e seu constante manejo, regularidade ambiental, proximidade a(s) (cidades) polo atrativo etc. Com essa tônica será feito meu trabalho.

Neste trabalho não foram investigadas as questões de caráter jurídico da qualidade documental dos títulos e do CAR-Cadastro Ambiental Rural, do envolvimento com invasões, de hipotecas, das sobreposições de divisas ou da inserção do imóvel em áreas de mineração com licenças formais já concedidas.

**03. SOLICITANTES – Caracterização** – Há duas vertentes de solicitantes de avaliações mercadológicas de imóveis que são recorrentes, as judiciais e as extrajudiciais. Neste caso seguirá a vertente judicial.

**03.01 - Solicitantes dos serviços** – É a 1ª Vara Cível da Comarca de Ivolândia, Estado de Goiás e as parte do processo de Nº 0077790-68.2017.8.09.0089 onde figura como Polo Passivo o Sr. RÔMULO JOSÉ

Av. 85 Nº 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 – St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109987615432563873287427582, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

MACÊDO, brasileiro, casado, pecuarista, CPF 180.536.101-53 morador e residente na Avenida Dr. Neto, Quadra 02 Lote 06, Bairro Sossego, na cidade de Iporá, Estado de Goiás. Comprovante de endereço anexo. O referido processo foi transferido para a Comarca de São Luis de Montes Belos;

**03.02 – Caracterização** – Rômulo José Macêdo em conjunto com sua esposa Vera Lúcia Oliveira Guerra Macêdo são proprietários, em regime de condomínio com seu irmão César Romero Macêdo e esposa, dos imóveis de Matrícula 274 e Matrícula 285, objeto desta avaliação, conforme cópias das certidões válidas anexas a este PTAM e constante do referido processo.

As referidas matrículas registram a titularidade e a posse compartilhada pelos Srs. Rômulo José Macêdo e seu irmão de sangue César Romero Macêdo conforme certidão constante no processo em questão e, por conta de determinação judicial, as áreas foram divididas gerando as novas matrículas Nº 2.119 para a área destinada ao Sr. Rômulo e a de Nº 2.063 para a área destinada ao Sr. César. As mesmas certidões registram a extinção das matrículas 274 e 285, o que pode ser notado na AV-020 M-285 folha Nº 077 do processo e AV-015 M-274 folha 082 do processo já referido no cabeçalho deste PTAM.

**04. OBJETIVO/FINALIDADE DE USO DA AVALIAÇÃO** – São enormes as possibilidades de uso de uma avaliação mercadológica de imóveis, principalmente os rurais, pelas características intrínsecas. Neste caso, o valor do imóvel avaliando no mercado imobiliário irá atender uma demanda judicial.

**04.01 – OBJETIVO/FINALIDADE** – Atualização do valor Patrimonial dos bens em nome do Sr. Rômulo José Macêdo e sua esposa Vera Lúcia Oliveira Guerra Macêdo, de modo a substanciar de forma mais clara e contundente o andamento decisório do processo em questão;

**05. IMÓVEL – Identificação e Caracterização** – Utilizamos o espaço deste item para retratar o imóvel avaliando de forma que aspectos do seu perfil físico-estrutural sejam ressaltados naquilo que contribui para melhorar ou piorar seu valor de mercado imobiliário. Vamos por etapas.

Av. 85 Nº 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 – St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CIVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARGIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:48

Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARGIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:48

**05.01 – Perfil da Propriedade** – As propriedades são compostas por áreas remanescentes da Fazenda Estreito sendo, na **Matrícula 274** com área de 31 alqueires e 40 litros (trinta e um alqueires e quarenta litros de terras) correspondentes à 152,46 hectares conforme descrição no item "REGISTRO GERAL" da certidão de inteiro teor e, na **Matrícula 285**, com área de 81 alqueires, 27 litros + 275m<sup>2</sup> (oitenta e um alqueires, vinte e sete litros e terras adicionados de duzentos e setenta e cinco metros quadrados) correspondentes à 395,912 hectares, conforme seu R-015 da certidão de inteiro teor.

No mapa abaixo, FIGURA 01, é demonstrado um perímetro aproximado das áreas das duas matrículas à época da aquisição dos imóveis e criando o condomínio de terras compartilhadas.

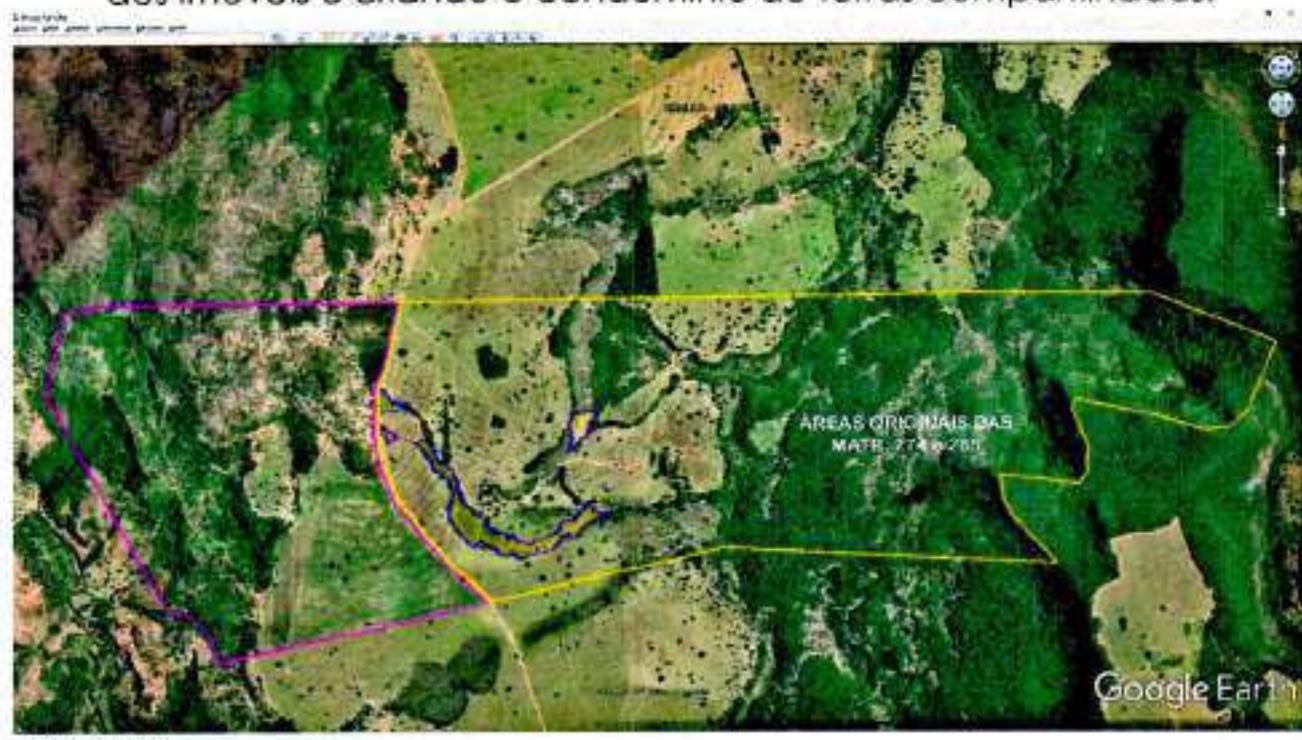


FIGURA 01

Entretanto, confirma as certidões atualizadas, que seguem anexa a este PTAM e que constam do processo, que as referidas matrículas (n.º 274 e 285) foram extintas em sentença de divisão de áreas proferida no processo Nº200303040348 do Poder Judiciário da Comarca de Ivolândia/São Luis de Montes Belos-GO, citado na AV-021 M-285 e AV-015 M-274 e que foram substituídas pelas matrículas Nº 2.119 para a área destinada ao Sr. RÔMULO JOSÉ MACÊDO e esposa e Matrícula 2.063 para o talhão de terras destinado ao Sr. CÉSAR ROMERO MACÊDO e esposa.

Av. 85 Nº 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 – St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisic@hotmail.com](mailto:imoveisic@hotmail.com) - 62-98131.2252



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

A área que foi destinada ao condômino César foi vendida logo em seguida, como demonstra a anotação AV-003 M-2.063 do Cartório de Registro de Imóveis de Ivolândia – certidão anexa - e incorporada a outra área existente e de propriedade do comprador, como podemos notar na FIGURA 02 adiante, cujo perímetro sobre mapa de satélite geraram novas matrículas, a saber: Matr. 2.302 e Matr. 2.303 – vide registro no Mapa do INCRA/SIGEF anexo - como resultado do registro de serviços de georreferenciamento, já certificado pelo INCRA/SIGEF, pelo CRI de Ivolândia.



FIGURA 02

O imóvel que recebeu a incorporação da propriedade vendida pelo Sr. César Romero Macêdo e esposa, é demonstrado pelas linhas lilás nos perímetros da FIGURA 02 acima. A área destinada ao Sr. Rômulo está com as linhas em amarelo na figura acima.

A área que foi destinada ao condômino RÔMULO JOSÉ MACÊDO e esposa é de 55 alqueires, 49 litros mais 10,99 metros quadrados de terras correspondentes à 269,1656 hectares conforme memorial descritivo constante do item REGISTRO GERAL da certidão de inteiro teor emitido pelo CRI de Ivolândia-GO. Essa área tem seu perímetro retratado no mapa de imagem do Google Earth logo adiante, na FIGURA 03 e no protocolo do CAR fornecido pela D<sup>o</sup> Vera, esposa do Sr. Rômulo, anexo a este PTAM;

Av. 85 Nº 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 – St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252

Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPU VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARGIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:48



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

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



FIGURA 03

**05.02 – Localização Geográfica do Imóvel** - O imóvel localiza-se na altura do km 352 da Rodovia GO-174, sentido Amorinópolis – Montividiu, adicionados de 9km à direita em estrada vicinal de terra e com distância total de 39,3km de Amorinópolis, como pode ser visualizado na FIGURA 04 adiante.

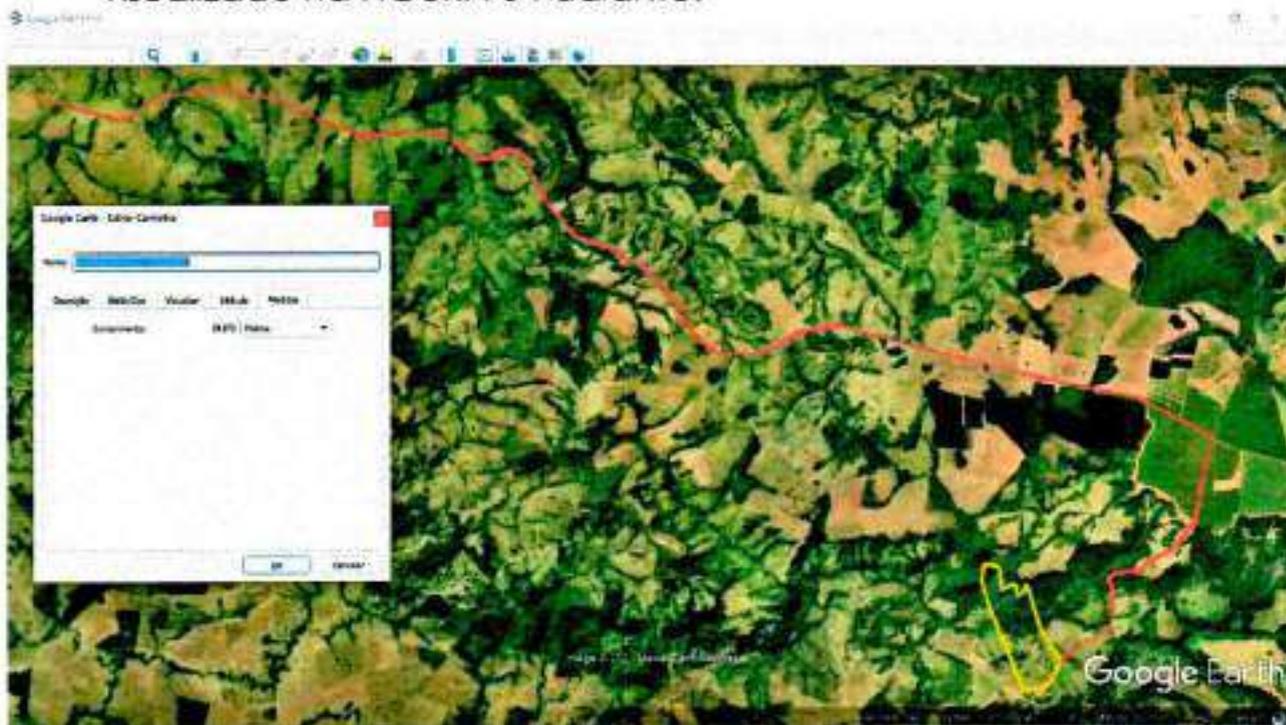


FIGURA 04

Av. 85 Nº 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 – St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARCIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:48

Na tabela abaixo as distâncias do imóvel a polos atrativos, que são as cidades ou áreas urbanas capazes de fornecer apoio à atividade econômica da propriedade, tais como comércio, serviços, transporte, comunicação etc.

ORDEM	NOME	DISTÂNCIA
01	Amorinópolis - GO	39km
02	Montividiu - GO	80km
03	Goiânia -GO	248km
04	Iporá - GO	53km
05	Ivolândia -MG	123km
06	Rio Verde - GO	119km
07	Brasília - DF	451km
08	Anápolis - GO DAIA	305km
09	Uberlândia - MG Porto	530km

Na FIGURA 05 abaixo é possível ver, além da localização aproximada do Imóvel Avaliando, o perímetro do Município de Ivolândia em Goiás, que se avizinha a nordeste com a cidade de Iporá e ao sul com a cidade de Rio Verde, o Polo Atrativo de maior expressão daquela região goiana.

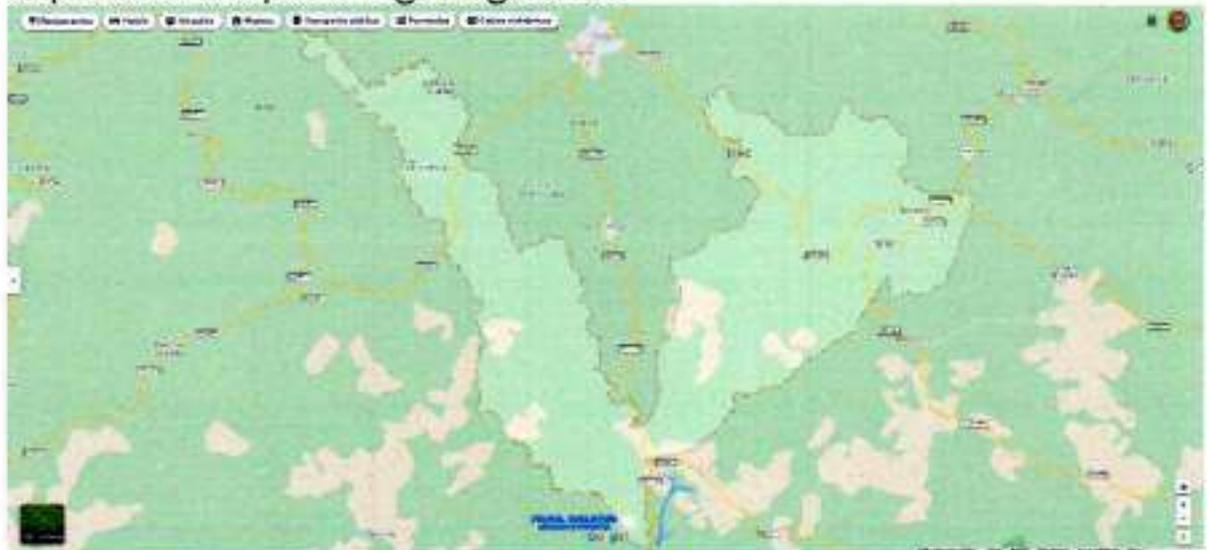


FIGURA 05

**05.03 – A Posse e a Propriedade** - A propriedade está na posse do Sr. Rômulo José Macêdo desde sua aquisição em 13 de março de 1990 conforme R-15 M-285 e R-08 M-274 de 15 de junho de 1992.

**05.04 – Contexto Rural da Região** - Trata-se de uma região com grande diversidade de atividades rurais rentáveis, com destaque

Av. 85 N° 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 - St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imeveisjc@hotmail.com](mailto:imeveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARGIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:48

para o cultivo agrícola de grãos, mas predomínio das atividades pecuárias de corte a campo ou extensiva, a tradicional.

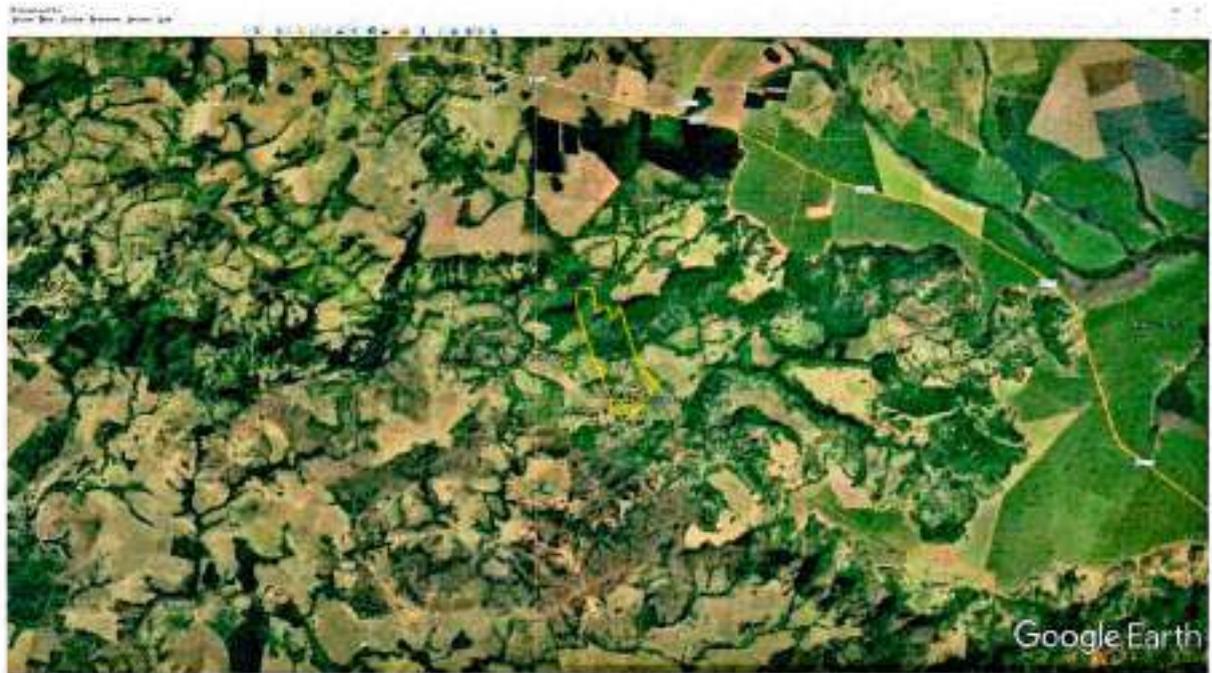


FIGURA 06

A pecuária de corte, detém uma área de exploração expressiva e predominante, mas baseada no padrão tradicional de animais de corte a campo, sem destaque para a pecuária de elite com foco na melhoria genética. São rústicos.

Na FIGURA 06 acima, pode-se notar em destaque as áreas onde se cultivam lavouras e, no restante da imagem, áreas com pastagens. São dominantes as áreas de pastagens nas proximidades do imóvel avaliando e ainda muita área de terra bruta, com vegetação silvestre.

**05.05 – ATIVIDADES PRODUTIVAS** – O Sr. Rômulo, além da atividade de pecuária bovina de corte, cria um pequeno rebanho de ovelhas e porcos em uma pocilga degradada, mas cujo projeto de edificação destina à atividade uma estrutura adequada. Vide a Figuras 07 a 12 adiante. Na biblioteca de imagens constam outras imagens sobre o tema;

Av. 85 Nº 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 – St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01

Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO

Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23

Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA

Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARCIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:48



FIGURA 07 - OVELHAS



FIGURA 08 - OVELHAS



FIGURA 09 - BOVINOS/EQUINOS



FIGURA 10 - BOVINOS



FIGURA 11 - SUÍNOS



FIGURA 12 - SUÍNOS

Percebemos, também, a presença de uma manada de equinos passíveis de uso em serviços de manejo do gado.

**05.06 - Natureza Jurídica Documental** - Os inúmeros documentos fornecidos pela Da. Vera, esposa do Sr. Rômulo, são originais, consistentes e com data de validade atualizadas. Forneceu, inclusive, comprovante de endereço residencial na cidade de Iporá-GO.

**05.07 - Registros de ônus, Gravames e Passivo Ambiental** - Nos documentos fornecidos constam a vigência da Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária de N° 98/00524-3 sendo o financiado o Sr.

Av. 85 N° 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 - St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

Rômulo José Macêdo e o financiador o Banco do Brasil S/A – agência de Montividiu, Estado de Goiás, conforme AV-004 Matrícula 2.119, ratificada em aditivo datado de 25/junho/2014, ainda sem registro de baixa na matrícula. Trata-se de gravame que pesa sobre o imóvel avaliando.

Não detectamos registros de pendências ambientais que possam comprometer ou impedir a continuidade das atividades produtivas no avaliando;

**05.08 – Acesso a Serviços Públicos ou Urbanos** - Por se localizar próximo de uma rodovia estadual interligada a uma malha viária nacional, pela proximidade da cidade de Amorinópolis (GO), o imóvel é servido por vários serviços públicos e privados, a saber:

- de transporte rodoviário de passageiros intermunicipais;
- serviços de energia elétrica monofásica/bifásica;
- transporte público de saúde do SAMU de Montividiu;
- transporte de alunos do sistema escolar de Amorinópolis;
- atendimento de segurança do policiamento rural de Montividiu;
- cobertura de sinal de internet WIFI via rádio fornecido por empresa particular, o que conecta o imóvel a todo o sistema de comunicação nacional, inclusive o de telefonia;

Todos esses registros geram conforto, segurança, reduz despesas na aquisição de suprimentos, tanto de consumo quanto de manutenção de qualquer atividade produtiva no imóvel, além de se obter preços melhores na venda da produção. O que reflete positivamente no preço da propriedade no mercado imobiliário;

**05.09 – DIREITOS – Servidões, Usufruto, Concessões, Hereditários, Possessórios** – O imóvel é objeto de servidão de uma linha de distribuição de energia elétrica de baixa tensão, vide foto Nº 13 e 14 adiante, que passa pela propriedade e segue servindo vizinhos da região.

A documentação do avaliando mostra que não qualquer conexão com cenários legais de usufruto, concessões, direitos hereditários ou possessórios. Não há comprometimento da propriedade do avaliando relacionado a essas questões.

Av. 85 Nº 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 – St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imovcisjc@hotmail.com](mailto:imovcisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CIVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARGIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:48



FIGURA 13



FIGURA 14

Não há servidão de passagem da estrada vicinal que serve ao imóvel avaliando. A estrada vicinal corta a vizinhança contornando o imóvel avaliando como pode ser notado na FIGURA 15 adiante. Não foi constatado atritos com posseiros nem a sua presença na propriedade.



FIGURA 15 – ESTRADA VICINAL

Na verdade, a presente linha de transmissão distribui energia elétrica ao imóvel avaliando e a outros vizinhos próximos. A presente linha de distribuição não compromete as atividades produtivas do imóvel avaliando;

**05.10 – TIPO DE EXPLORAÇÃO EM ATIVIDADE** – A atividade principal desenvolvida no imóvel avaliando é a da pecuária de corte a campo ou extensiva. Na verdade, a pecuária de corte é a atividade predominante na região como pode ser notado na

Av. 85 N° 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 – St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARCIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:48

FIGURA 06 supra, deste PTAM, apesar do avanço das atividades de agricultura de grãos.

Na FIGURA 16 adiante é possível notar as áreas com pastagens, que são mecanizáveis e a área ainda bruta, em parte não mecanizável e com vários desníveis topográficos, com grandes diferenças de altitude e que impedem qualquer tipo de atividade produtiva. São Áreas de Preservação Permanente ou "APP". Há, também na FIGURA 16 a presença de algumas áreas de erosão, circundadas com linhas lilás.

As áreas com pastagens servem à atividade de pecuária de corte e à criação de ovelhas. Nas proximidades da casa sede desenvolve a criação de suínos rústicos da raça Piau, como veremos mais adiante.

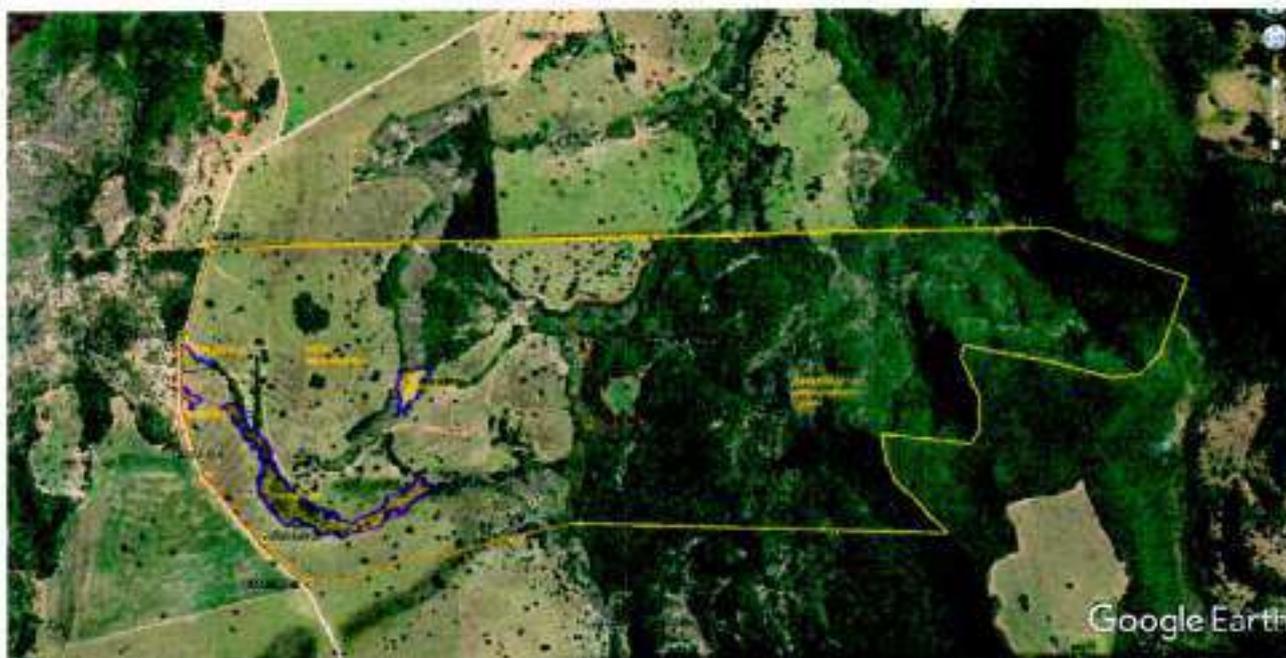


FIGURA 16

Adicionalmente, nos talhões que receberam ações de desmate e cultivo de pastagens, o que se nota repetidamente é a falta de manejo de solo, renovação das pastagens, com as áreas expostas à ação do tempo e sinais de degradação. Vide as figuras 17 e 18 a seguir.

Av. 85 Nº 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 – St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01

Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO

Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23

Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA

Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



FIGURA 17



FIGURA 18

Desse modo, a ocupação populacional de rebanho bovino cai muito refletindo diretamente na geração de receitas financeiras. As atividades de criação de pequeno rebanho de ovinos para carne e de suínos, são complementares nos negócios do Sr. Rômulo.

Nas áreas com pastagens, grandes trechos têm sua topografia plenamente mecanizável e totalmente habilitadas para a agricultura de grãos. Aspecto que valoriza sobremaneira o imóvel avaliando.

No geral, a propriedade tem boas características para a manutenção da atividade de pecuária de corte a campo, extensiva, mesmo com uma pastagem degradada, mas passível da manutenção de um pequeno rebanho bovino.

Conclusivamente, a propriedade carece de mais cuidados no manejo das pastagens, o que significa despesas, mas também, o incremento nas receitas.

Essa condição de seu perfil estrutural reflete diretamente no valor do imóvel avaliando no mercado imobiliário local.

**06. IMÓVEL – Aspectos Físicos** – Neste item as abordagens estão restritas a aspectos que favorecem ou dificultam o exercício de atividades produtivas, capazes de gerar receitas e refletem diretamente no valor do imóvel avaliando no mercado imobiliário, como segue:

**06.01 – Contexto Pluviométrico** – A propriedade não dispõe do mapa local do histórico de ocorrência pluviométrica. O conhecimento da distribuição de chuvas em uma propriedade permite aprimorar o planejamento de qualquer atividade produtiva;

Av. 85 Nº 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 – St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252

Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARCIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:48



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

**06.02 – Contexto Topográfico + Inundação, Brejos, Erosão, Curvas de Nível, Moto Mecanização** – Nas áreas com pastagens a topografia, em grande parte da área com pastagens, apresenta possibilidades de se cultivar grãos, com poucas ações corretivas. Aspecto que valoriza sobremaneira o imóvel. Vide FIGURA 19 e 20.



FIGURA 19 – TOPOGRAFIA



FIGURA 20 - TOPOGRAFIA

Há algumas manifestações de erosão como pode ser constatado nas Figuras 21 e 22 a seguir onde prováveis atividades de manejo de solo serão impossíveis, tais como a descompactação do solo, a aplicação de calcáreo, aplicação de gesso agrícola e de fertilizantes, além de tratos culturais de combate a pragas oriundas de insetos e de plantas daninhas com defensivos químicos pulverizados.

No aspecto da destinação e uso do solo, erosões impedem a utilização dessas áreas na geração de renda além do assoreamento do Córrego Encostinho pelo acúmulo de terra levada pelas enxurradas, a ponto de poder secar essa fonte de água. Providências urgentes devem ser adotadas a respeito. São detalhes que depreciam o imóvel. Por outro lado, esses locais com erosão não impedem que o rebanho se movimente pela propriedade.



FIGURA 21



FIGURA 22

Av. 85 N° 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 – St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imovcisjc@hotmail.com](mailto:imovcisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01

Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO

Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23

Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA

Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

A propriedade é servida de uma topografia diversificada, variando de 644m a 549m de altitude com variações de nível bruscas em alguns locais e passíveis de classificação como "APP-Área de Preservação Permanente", dificultando operações mecanizadas de manejo de solo e de cultivos passíveis de exploração. No banco de imagens disponibilizo uma série completa de registros da espécie, para consulta. Vide FIGURA 23 a seguir.

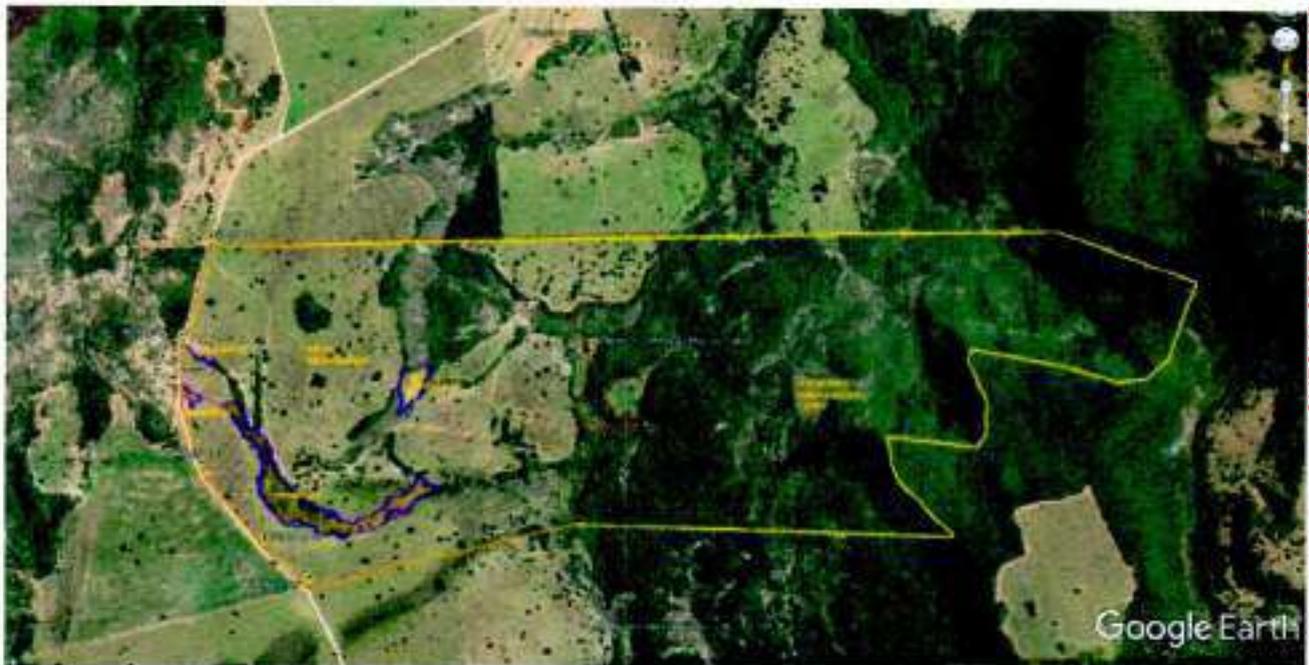


FIGURA 23

**06.03 – Contexto Hidrográfico** – Registra informações sobre a disponibilidade de reserva de água para uso nas atividades diárias da propriedade.

Na FIGURA 24 é possível perceber o leito natural de água do Córrego Encostinho com água de excelente qualidade, constatação visual deste perito avaliador. O Córrego Encostinho tem uma característica muito positiva sob a ótica da valoração do imóvel avaliando, sua localização. Situa-se na altura da metade da área da propriedade, no sentido transversal, o que permite servir de fonte de consumo de água para o rebanho em sistema de "cria" existente na propriedade.

Av. 85 Nº 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 – St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



FIGURA 24

Em conjunto com outras reservas de água, a presença de um leito natural de água dispensa o investimento em ter que espalhar bebedouros pela propriedade. Ponto positivo na valoração do imóvel avaliando. Vide figuras 25 e 26 a seguir que mostram a existência de coleta de água de chuva também;



FIGURA 25



FIGURA 26

**06.04 – Contexto Sanitário - Registros de ocorrências de doenças e pragas – Gestão - Não foram detectados fatos ou eventos sanitários que mereçam destaque ou registros neste PTAM. Não percebemos a presença da cigarrinha das pastagens. Plantas daninhas**

Av. 85 N° 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 – St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252

Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARCIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:48



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

certamente devem ter, mas deve ser uma preocupação para o serviço de assistência técnica que serve ao Sr. Rômulo;

Não há a presença de lixões urbanos ou de áreas de descarte de materiais e embalagens químicas ou industriais nas proximidades do imóvel avaliando;

**06.05 - Agricultura de Precisão - Análises de Amostras de Solo + Mapas de Perfil de Solo - Mapa de Fertilidade - Mapa Classificação de Solo - Gestão** - Como na agricultura de grãos, a pecuária de elite já se utiliza do sistema Agricultura de Precisão no manejo das pastagens. Os benefícios são imensuráveis.

O imóvel avaliando não tem contratado serviços assistenciais de agricultura de precisão e não é objeto de nenhum tipo de manejo de solo que mereça destaque ou análise pormenorizada que possa influenciar em seu valor de mercado imobiliário;

**06.06 - Eventos climáticos recorrentes - Chuvas, ventos, raios, geadas, granizo, neblinas, veranicos, marés** - A região onde se localiza o imóvel tem clima ameno, ocorrência de chuvas em sintonia com a microrregião sudoeste do Estado de Goiás. O Sr. Rômulo não se utiliza dos registros das ocorrências de chuvas na propriedade em mapa de histórico hídrico. Esse cenário nos impede de observar a interferência do histórico hídrico na manutenção das pastagens;

**06.07 - Mapa de Destinação e Usos - CAR e ADA** - Distribuição e Utilização de áreas como preconiza o CAR-Cadastro Ambiental Rural, registra somente a área original de uso, a área destinada a reserva legal, já registrada na matrícula no CRI-Cartório de Registro de Imóveis de Ivolândia-GO, além das áreas de preservação permanente. O proprietário do imóvel efetuou o cadastramento nos últimos dias e obtivemos somente o recibo do protocolo. Já o ADA não foi detectado na declaração do ITR, fornecido.

**06.08 - Georreferenciamento - Memorial Descritivo + Mapa + Certificação + Registro na Matrícula** - Além do imóvel ter sido objeto de divisão judicial de área recente, não foram feitos os serviços de medição georreferenciada, o que permitiria redimensionar e realocar a atual área de reserva legal.

Há concordância informal dos vizinhos com relação à determinação das atuais confrontações e dos perímetros do imóvel.

Av. 85 Nº 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 - St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

Esse cenário consagra a posse e a propriedade do imóvel avaliando com relativa segurança. Ponto positivo;

**06.09 – Mapa de Compactação de Solo** – Em detrimento da falta de ações de manejo do solo da propriedade com a assistência de serviços de agricultura de precisão, mesmo que para uso no manejo das pastagens, não há disponibilidade de informações relacionadas às reais condições físico, química e biológica do solo da propriedade. Essa condição impede manifestações da espécie. Não foram detectados serviços assistenciais de agricultura de precisão;

**06.10 – Irrigação Mecânica** – Redução de Sinistros na produtividade - A propriedade não desenvolve atividades de agricultura e não disponibiliza de sistemas de irrigação mecânica em suas atividades produtivas, atualmente a pecuária de corte tradicional, extensiva. Não há o que abordar nesse quesito;

## **07. - VISTORIA – Coleta de Dados e Documentação**

A atribuição de um valor de mercado a um imóvel ocorrerá através do tratamento de informações coletados no mercado imobiliário por um corretor de imóveis, com similaridade de perfis e com "status" de "em oferta" ou "negócio realizado".

Essa realidade será utilizada em tratamento das diversas condições de amostra de mercado para ajuste fino da similaridade com o avaliando para, finalizando, permitir ao profissional atribuir o valor de mercado do avaliando mais próximo possível. A vistoria é uma das ferramentas utilizadas no processo de tratamento das amostras.

**07.01 – Calendário** - As vistorias aconteceram nos dias 25/OUTUBRO/2021 e 24/NOVEMBRO/2021 e fomos recebidos pelo Sr. Rômulo José Macêdo e sua esposa Da. Vera Lúcia Oliveira Guerra Macêdo que, com evidente boa vontade, nos ciceroneou por toda a propriedade.

A imagem a seguir na FIGURA Nº 27, registra as pessoas deste perito avaliador assistente juntamente com o Sr. Rômulo José Macêdo, o proprietário do avaliando, as coordenadas geográficas do avaliando, a data e a hora do registro da imagem. Comprovando, assim, a visita ao avaliando;

Av. 85 Nº 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 – St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252

Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARCIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:48



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



FIGURA 27

Vale ilustrar que, como orienta os dispositivos legais, foi objeto de comunicação formal no processo por parte deste perito avaliador, a comunicação do agendamento das vistorias e os advogados das partes se fizeram presentes nas vistorias para acompanhar os trabalhos de coleta de informações do imóvel avaliando para compor este PTAM.

**07.02 – Cenários Destaques** - As vistorias permitiram a coleta de informações e, principalmente, a coleta de imagens que seguem impressas neste PTAM no item "19. BANCO DE IMAGENS".

Essas imagens irão esclarecer dúvidas, permitirá uma mais ampla do Avaliando, consolidar o posicionamento e fundamentações aqui explicitadas, além da formação de opinião técnica registradas na elaboração de conteúdo de cada tópico deste PTAM.

## **08. INFRAESTRUTURA – BENFEITORIAS – INSTALAÇÕES**

Relacionaremos a seguir as benfeitorias encontradas no Avaliando e suas características físicas e estado de conservação:

**08.01 – CASA SEDE E AGREGADOS** – Casa em alvenaria medindo 10x8m, dividida em 3 quartos, sala, cozinha e banheiro posicionado nos fundos e ao lado da varanda coberta. Cobertura de telhas tipo francesas e sem forro, sem lajes. Como agregado posso descrever

Av. 85 Nº 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 – St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252

Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARCIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:48



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

uma cobertura em telhas de barro com piso em tijolos destinado à atividades diversas. Vide figuras 28 a 31 a seguir.



FIGURA 28 – CASA SEDE



FIGURA 29 – CASA SEDE – VARANDA



FIGURA 30

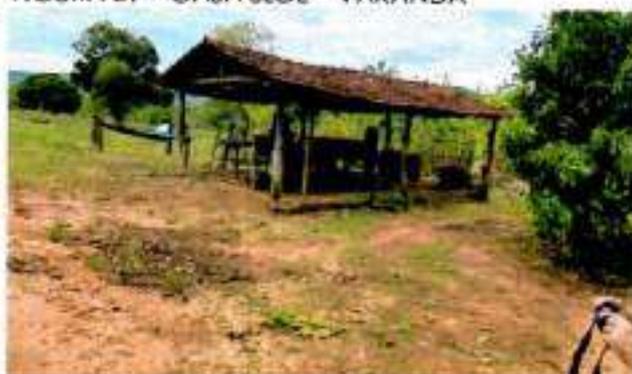


FIGURA 31

**08.02 – DEPÓSITO E COZINHA EXTERNA** - Casa em alvenaria medindo 7,00m x 9,00m e área total de 63,00m<sup>2</sup>, telha fibrocimento, piso concreto grosso, com tratamento nas paredes em chapisco de cimento, sem forro, telhas de amianto, 2 quartos, banheiro, cozinha e sala no mesmo ambiente aberto. Nas figuras 32 e 32 abaixo é possível ter uma ideia da benfeitoria aqui descrita, externamente. Outras imagens das benfeitorias estarão disponíveis no banco de imagens a ser disponibilizado neste PTAM;



FIGURA 32 - DEPÓSITO



FIGURA 33 – COZINHA EXTERNA

Av. 85 Nº 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 – St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252

Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARCIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:48



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01

Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO

Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23

Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA

Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

**08.03 – CURRAIS** - Curral em CORDOALHA e madeira de lei, a céu aberto, com várias divisões, embarcadouro e tronco. Chama a atenção o péssimo estado de conservação dessa benfeitoria. Vide FIGURA 34 a 37 a seguir:



FIGURA 34 - CURRAIS



FIGURA 35 - CURRAIS



FIGURA 36 - CURRAIS



FIGURA 37 - CURRAIS

**08.04 – Barragens, Reservatórios e Fontes Hídricas** – O imóvel avaliando dispõe de um córrego chamado Córrego Encostinho com bom volume de água potável e com bom acesso para o rebanho e outros animais de criação.

Adicionalmente, há outras fontes de reservadas de água e onde, eventualmente, brotam nascentes na época das chuvas. Vide figuras 38 a 40 a seguir:

Av. 85 Nº 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 – St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252

Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARCIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:48



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



FIGURA 38 – CÔRREGO ENCOSTINHO



FIGURA 39



FIGURA 40

**08.05 – Cercas Divisórias** - As cercas estão presentes em quase todos os talhões de uma propriedade rural, dada a variedade de funções e a importância que têm no desenvolvimento das atividades agropecuárias. Para a construção de cerca o produtor deve, claro, ter um objetivo bem planejado e traçado (delimitação da fazenda ou contenção de animais, por exemplo) que permita atingir seus objetivos, pois esses motivos te permitirão escolher o tipo de cerca a ser erguida – arames liso ou farpado, quantidade de fios e distanciamento entre postes.

Av. 85 Nº 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 – St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252

Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARCIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:48



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01

Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO

Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23

Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA

Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

Depois de ter a meta estabelecida, deve-se levar em conta fatores como topografia do terreno e o ferramental adequado para o trabalho.

No dia da primeira vistoria encontramos um Sr. construindo uma cerca de 5 fios de arame liso, madeira de eucalipto com distanciamento de 4 metros cobrando R\$ 15,00 de mão de obra por poste instalado. Nessas condições, em 1.000 metros lineares de cerca são instalados 250 postes. Conclusivamente, chegamos ao custo aproximado de R\$ 12.250,00 (doze mil, duzentos e cinquenta reais) por quilômetro de cerca pronta, nova, considerando, adicionalmente à mão-de-obra, a madeira dos postes e o arame.

O imóvel avaliando tem aproximados 6 quilômetros de cercas de variadas idades.



FIGURA 41



FIGURA 42

Na pecuária de corte, principalmente a tradicional ou extensiva, caso da atividade do imóvel avaliando, é comum encontramos cercas com arames lisos e farpados, com postes em madeiras de lei, certamente extraídos no imóvel, como forma de redução das despesas com a benfeitoria.

No caso do imóvel avaliando, podemos notar nas cercas que acompanham a estrada vicinal que circunda o imóvel um estado de apodrecimento das madeiras e outras com madeiras de eucalipto muito conservadas.

Em algumas divisórias de pastagens no interior do imóvel pude constatar a existência de cercas de arames farpados e, também, em péssimo estado de conservação.

**08.06 – Pocilga** – As instalações encontradas com a ocupação de suínos rústicos da raça PIAU foram edificadas para uma atividade de integração frustrada. Há sinais de depredação, mas as

Av. 85 Nº 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 – St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252

Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CIVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARGIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:48



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

condições estruturais ainda permitem a manutenção de uma pequena vara, o coletivo para suínos. Foi o que encontramos e exponho aqui neste PTAM nas imagens a seguir:



FIGURA 43 – POCILGA



FIGURA 44 – POCILGA



FIGURA 45 – POCILGA



FIGURA 46 - POCILGA

A criação rústica de suínos pode causar espanto a quem não conhece a atividade. No caso da Figura 46 acima, a imagem de desleixo esconde um grande valor patrimonial, as madeiras de lei ali existentes.

Mais, os sinais de depredação, que pode te induzir a pensar que se trata de ação humana, trata-se na verdade de ação dos animais ali confinados em sistema de engorda. O suíno é hiperativo e capaz de muitos comportamentos destrutivos em edificações;

**08.07 – Estábulo Para OVELHAS** – As instalações existentes no avaliando destinadas ao manejo das ovelhas – vacinação, aplicação de vermífugos etc. – tem sinais de uso constante, o que é muito positivo sob a ótica da observação crítica deste Perito Avaliador, pois confirma a existência de atividades de manejo adequadas. Vide imagens a seguir:

Av. 85 Nº 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 – St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252

Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARCIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:48



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



FIGURA 47 – ESTÁBULO OVINO



FIGURA 48 – ESTÁBULO OVINO

## **09. MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS, IMPLEMENTOS E VEÍCULOS**

A propriedade não dispõe de nenhuma máquina, equipamentos, implementos ou veículos ali disponíveis e para uso na manutenção da propriedade. Aliás, notamos apenas um reboque estacionado no estábulo destinado às ovelhas. Vide foto na biblioteca de imagens.

## **10. CONTEXTO AMBIENTAL E REGULARIDADE DOCUMENTAL**

**10.01 – Projetos e Licenças para Abertura de Novas Áreas** – Não há registros desse tipo de licença para essa propriedade;

**10.02 – Licenças para Renovação de Pastagens** – Não detectamos a existência de licença para renovação de pastagens do Avaliando;

**10.03 – Licenças para Edificação de Barragens** – Não há barragens existentes, o que há são sinuosidades no solo, provocados pela força de enxurradas e que acumulam água de chuvas. Assim, não irregularidades neste quesito;

**10.04 – Licenças Ambientais – Outorgas para uso da água de Barragens e Leitões naturais** – Não há registros de Licença de Outorga de Uso para as fontes hídricas existentes no imóvel avaliando;

**10.05 – Georreferenciamento – Certificação no INCRA/SIGEF** – Os serviços de georreferenciamento estão fase de negociação para contratação. O Sr. Rômulo já entendeu a importância desses registros e está agindo para realizá-lo;

**10.06 – CAR – Destinação e Usos de áreas do imóvel - Gestão Fundiária** – Mapa do CAR anexado a este PTAM e não registra o uso pormenorizado das áreas e talhões do avaliando;

**10.07 – CCIR – Regularidade Tributária e Documental** – O Sr. Rômulo regularizou suas pendências com o CCIR e nos apresentou

Av. 85 Nº 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 – St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01

Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO

Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23

Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA

Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

comprovante de regularidade 2021, que ocorre sempre nos meses de setembro de cada ano;

**10.08 – ITR/ADA – Destinação e Usos de áreas do Imóvel** – O Sr. Rômulo efetuou o cadastramento no CAR-Cadastro Ambiental Rural nos últimos dias e forneceu o protocolo que segue anexo a este PTAM. Comprovou sua regularidade;

No geral, o imóvel tem uma excelente condição de qualidade documental, inclusive, com os devidos registros no Cartório de Registro de Imóveis de Ivólândia, sede política e geográfica do município onde se localiza a propriedade;

## **11. ATIVIDADES PRODUTIVAS E DE GESTÃO**

**11.01 – Geração de Renda** – A atividade preponderante do imóvel avaliando é a PECUÁRIA DE CORTE A CAMPO. Adicionalmente o Sr. Rômulo tira o leite para o consumo próprio, cria galinhas, cria suínos da raça Piau e, também, cria ovelhas da raça Santa Inês. A propriedade funciona com a tradição que trouxe o Brasil ao patamar de grande produtor de alimentos que está hoje. O solo brasileiro é milagreiro, produz quase tudo, mesmo artesanalmente ou precariamente.

No item "02. Abertura ou Introdução" deste PTAM faço uso da descrição de um imóvel de paradigma como prescreve o item 3.36 da NBR 14.653 CAPÍTULO 2, editada pela ABNT-Associação Brasileira de Normas Técnicas, descrita assim: "imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação". Entretanto, o imóvel avaliando não alcança, nem de perto, o que a norma prega como atividade ideal e gerando receita. Mesmo assim o imóvel avaliando está gerando receitas expressivas.

Às vezes e com o nível de evolução tecnológica, só a presença do proprietário não é suficiente para "engordar o boi", é preciso se atentar para as novas tecnologias disponíveis através de ferramentas de gestão e de novos produtos mais sincronizados com as demandas de consumo do mercado. Falta exatamente isso na pecuária de corte a campo, a tradicional e extensiva, que está muito atrasada em suas práticas de manejo.

**11.02 – Habilidade Gerencial** - Neste tópico eu deveria abordar questões relacionadas à habilidade gerencial, rotinas de gestão,

Av. 85 Nº 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 – St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARGIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:48

ferramentas de gestão, assistência técnica dentre outras possibilidades de suporte à administração do imóvel.

Entretanto, não encontramos evidências de ter, na propriedade, um tratamento semelhante ao empresarial e na busca clara por resultados financeiros positivos. Pelo contrário, encontramos sinais evidentes de poucos cuidados na exploração produtiva no imóvel. Poderia ressaltar que se trata de administração às antigas.

Desse modo é natural que o mercado imobiliário veja a propriedade como um misto de terras com pouco manejo e de terras brutas, alocando a propriedade na faixa de valores correspondentes ao nível de ocupação ou destinação das terras

Esses detalhes irão aparecer na homogeneização dos dados coletados como amostras de mercado para comparação e estabelecimento do valor da propriedade;

**12. LOGÍSTICA – Estratégias, Organização e Pontos de Apoio** – Os aspectos que agregam facilidades ao desempenho das atividades produtivas do Avaliando, reduzindo custos operacionais e implementando agilidade nas tarefas do dia a dia, são registrados neste item.

**12.01 – Polo Atrativo** – No item "05.02 – Localização Geográfica do Imóvel" deste PTAM relato sobre a excelente posição geográfica do Avaliando, adicionando uma tabela com as distâncias de polos urbanos importantes ao suporte de atividades produtivas rentáveis. Essa informação diz respeito ao custo de manutenção do imóvel avaliando no quesito das aquisições de produtos de consumo de medicamentos veterinários, complementos alimentares, elétrica, mecânica, serviços, roupas, calçados etc.;

**12.02 – Acessibilidade** – A malha viária de acesso ao Imóvel Avaliando é de excelente qualidade. Da rodovia asfaltada GO-174, no km 352 sentido Amorinópolis a Montividiu, há o acesso em estrada de terra à direita na placa "ESTÂNCIA MAIA", em cujo trajeto de 9 quilômetros há o mata-burro de entrada no Avaliando. Em qualquer atividade produtiva projetada para ser implantada no Avaliando haverá excelente suporte da malha viária estadual e federal viabilizando positivamente o projeto e dando segurança financeira às expectativas de retorno sobre investimentos;

Av. 85 N° 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 – St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252

Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARGIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:48



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



FIGURA 49 – ENTRADA DO IMÓVEL

**12.03 – Mobilidade Interna** – Há uma precariedade nas condições estruturais do imóvel quanto às possibilidades de transitar internamente pelo imóvel, a mobilidade interna. Há uma maior proporção de áreas da propriedade em condições de terra bruta, sem desmate e não há estradas naquela parte imóvel que possibilitem movimentação interna com a utilização de veículos. Em algumas partes nem de trator é possível se locomover em função das elevações.

Nas áreas onde há implantado pastagens é possível circular veículos, excetuando nas redondezas das erosões e mediações do Córrego Encostinho. Vide imagens 50 e 51 a seguir além de outras imagens no Item 19 deste PTAM;

Av. 85 Nº 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 – St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252

Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARCIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:48



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



FIGURA 50



FIGURA 51

### **13. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

**13.01 – Passagem de Servidão 1** – A propriedade é objeto de corredor de servidão para passagem de linha de distribuição de energia elétrica bifásica de baixa tensão. Apesar de ser um fator restritivo pelos incômodos, restrições de uso do terreno e dos riscos por acidente, temos que considerar o lado positivo da chegada da energia elétrica na propriedade;

**13.02 – Passagem de Servidão 2** – A estrada vicinal é mantida pela municipalidade de Ivolândia e, anteriormente, havia sido criada no sentido transversal da posição dos imóveis originários das matrículas 274 e 285. Hoje circunda o imóvel avaliando sem provocar incômodos aos direitos legais de destinação e uso das áreas da propriedade.

**13.03 – Eventos Recorrentes de Criminalidade** - A proximidade com cidades aumenta a incidência de roubos, assaltos, mas é atenuado pela assistência da Patrulha Rural da Polícia Militar do Estado de Goiás, batalhão existente na região, mas o Sr. Rômulo nem sindicalizado é.

Os benefícios desse serviço público são imensuráveis quanto à prevenção da criminalidade. A FIGURA 52 a seguir documenta a integração de Fazendas Protegidas na região de Cabeceiras, mas é um batalhão criado e opera em todo o Estado de Goiás;

Av. 85 Nº 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 – St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252

Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARCIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:48



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



FIGURA 52

**13.04 – Eventos Sanitários Restritivos** – É de praxe neste item a ocorrência de registros sobre plantas daninhas, carrapatos, mosca branca, mosca do chifre, intoxicação por defensivos, ocorrência do fungo da ferrugem asiática, nematoides, além de outras pragas e doenças. Não detectamos nenhum evento dessa natureza no imóvel de forma expressiva e que mereça registro neste PTAM;

**13.05 – Presença de Movimentos Sociais** – Os acampamentos dos movimentos sociais (MST) que buscam a criação de assentamentos agrários costumam gerar situações de insegurança patrimonial além de incrementar índices de criminalidade. Nada detectamos nesse sentido nas proximidades do avaliando;

**13.06 – Problemas de Relacionamentos com Vizinhança** – O relacionamento com os vizinhos é extremamente amigável, foi o que constatei em minhas vistorias;

**13.07 – Alta Incidência de Animais Selvagens** – Cateto + Porco do Mato + Pombas – Há uma massiva presença de javalis na região do avaliando causando sérios prejuízos às atividades produtivas rurais.

Av. 85 Nº 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 – St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

Há outros animais silvestres na expressiva área de floresta e mata do bioma Cerrado da propriedade, mas não incomodam e não merecem registros neste quesito;

**13.08 – Contratos de Arrendamento Sem Cláusula Manejo de Solo –**

A propriedade não é objeto de exploração na condição de arrendamento rural. Não me forneceram nenhuma informação nesse sentido;

**13.09 – Uso Leito Natural de Água – Atrito com Vizinhos -** Não foram detectados a existência de atritos com vizinhos por compartilhamento do uso de fontes hídricas no imóvel.

A única fonte hídrica localização na linha de confrontação com vizinho não é objeto de disputa, discórdia ou mesmo atrito. Mesmo porque os vizinhos próximos também desenvolvem a atividade pecuária de corte e não tem grande demanda por água de curso natural, como é o caso;

**13.10 – SEGURANÇA PATRIMONIAL – Patrulha Rural -** Através de convênio com o governo do Estado de Goiás, o Sindicato Rural de inúmeras cidades goianas coordena e dá suporte financeiro ao funcionamento de um batalhão rural que atua no combate à criminalidade na zona rural do município.

A propriedade faz NÃO parte do rol dos imóveis que recebem o monitoramento daquele policiamento, gerando grande tranquilidade aos proprietários, vide a FIGURA Nº 32 retro;

**13.11 – SEGURANÇA – EPI – Passivo trabalhista -** Segue anexo a este PTAM Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas em nome do Sr. Rômulo José Macêdo. Nas visitas de vistoria não detectamos que seus funcionários tenham o hábito de uso de equipamentos de EPI ou mesmo que tenham disponíveis para o uso frequente como recomenda a legislação em vigor;

**13.12 – Unidades de Conservação, Parques e Reserva Legal -** O imóvel avaliando NÃO se localiza em áreas de preservação ambiental ou, mesmo, no cinturão ou zona de amortecimento de parques nacionais. O fato da regularidade dos documentos voltados para a legislação ambiental, tais como ADA, CAR, CCIR, GEORREFERENCIAMENTO, determinação e registro cartorário de área de reserva legal já oficializa os rigores no tratamento dessas questões pelos proprietários. Dúvidas ou informações sobre o

Av. 85 Nº 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 – St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252

Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARGIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:48



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

cinturão ou zona de amortecimento de parques nacionais poderá ser encontrado no Google.

**13.13 - MINERAÇÃO – licenças DNPM** – Em áreas com a presença de possibilidade de exploração mineral é possível encontrar licenças concedidas pela ANM-Agência Nacional de Mineração, que pode impactar negativamente o operacional de uma propriedade rural e até mesmo inviabilizá-la pelo tipo de atividade licenciada. No caso deste Avaliando, NÃO há concessões para exploração mineral sequer nas proximidades ou em áreas que se sobreponha ao imóvel avaliando.

#### **14. METODOLOGIA ADOTADA NO PTAM**

No que diz respeito à escolha da metodologia, assim esclarece a ABNT 14.653-1:

“A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da ABNT 14.653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.”

Apesar de o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado ser aceito como o melhor método, é fato que o seu uso depende da existência de transações de imóveis semelhantes, no mesmo período temporal, localização espacial, bem como da quantidade suficiente para possibilitar a análise de comportamento de mercado.

Para confecção deste PTAM optei por utilizar esse método e, para tanto, consegui no mercado informações suficientes para embasar a sua utilização, como poderá ser notado em minhas anotações registradas adiante.

**14.01 – Método Comparativo Direto de Dados do Mercado** – Este será o método a ser utilizado na elaboração e registros das abordagens e fundamentações deste PTAM;

---

Av. 85 N° 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 – St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252

Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CIVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARGIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:48



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

**15. PESQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO DOS DADOS** – As informações encontradas na pesquisa de mercado deverão selecionar imóveis semelhantes ao Avaliando e será o instrumento de conexão da perícia de avaliação com o real comportamento do Mercado Imobiliário. Será o caminho direto ao valor que o mercado terá capacidade de provocar a realização do processo de compra/venda.

**15.01 – O MERCADO E A PESQUISA** – Para se estabelecer uma conexão entre a movimentação de compra/venda de imóveis rurais com amplas características de semelhança com o Avaliando, é preciso estreitar os rigores das buscas a alguns itens que não permitam que as diferenças tenham pesos e medidas contundentes a ponto de anularem as semelhanças.

Assim foi feito, se a distância da propriedade amostral até as cidades de Amorinópolis ou Montividiu for grande, haverá compensação em uma quantidade maior de itens de semelhanças, tais como a topografia, a altitude, características de solo, microclima etc.

Percebi também que em todas as amostras coletadas as áreas passíveis de desmate, implantação de sistemas de pastagens planejadas e com uma lógica para o manejo de solo esses serviços já haviam sido feitos. Mais, há em todas as amostras uma quantidade de benfeitorias já edificadas extremamente significativas e valorosas sob a ótica das necessidades de suporte a atividades produtivas e aos olhos do mercado imobiliário;

**15.02 – AMOSTRAS E DADOS DO MERCADO** – Neste item vou registrar uma tabela contendo uma relação de imóveis rurais amostrais voltados à atividade pecuária de corte a campo ou extensiva, com muitas semelhanças ao perfil do Avaliando, ofertados ao mercado imobiliário e coletados em meu trabalho de campo em contato com pecuaristas da região, visitando colegas corretores e imobiliárias locais.

Há portais de classificados que oferecem imóveis semelhantes em buscas pela internet e que fizemos uso também. O volume dessas ofertas consolida a opção de mercado de forma contundente e confiável pois dá acesso a inúmeros outros corretores de imóveis e suas imobiliárias da região.

As amostras aqui utilizadas oriundas de portais de classificados em nível nacional, tiveram seus anúncios impressos

---

Av. 85 N° 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 – St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

individualmente de maneira que as informações poderão ser cheçadas, de imediato, se necessário, pois seguem anexo a este PTAM. Vide a tabela:

ORDEM	ÁREA TOTAL EM HECTARES	PREÇO TOTAL	PREÇO MÉDIO POR HECTARE	FONTE	STATUS DE NEGÓCIO
01	300	6.200.000,00	20.666,67	JAIME BARBOSA	OFERTA
02	697	16.000.000,00	22.956,84	OLX IMÓVEIS	OFERTA
03	847	20.000.000,00	23.612,75	CORRET ELIANE	OFERTA
04	624	15.480.000,00	24.807,00	JAIME BARBOSA	OFERTA
05	997	25.000.000,00	25.075,00	OLX IMÓVEIS	OFERTA
06	154	4.000.000,00	25.974,00	OLX IMÓVEIS	OFERTA
07	493	14.280.000,00	28.925,00	CORRET CLEUDES	OFERTA
08	1.093	31.615.000,00	28.925,61	CORRET CLEUDES	OFERTA
09	256	7.950.000,00	30.992,00	OLX IMÓVEIS	OFERTA
10	798	24.750.000,00	31.015,00	JAIME BARBOSA	OFERTA
11	319	10.000.000,00	31.347,96	JAIME BARBOSA	OFERTA
12	319	10.000.000,00	31.348,00	CORRET CLEUDES	OFERTA
13	125	4.000.000,00	31.786,40	CORRET ELIANE	OFERTA
14	2.008	65.000.000,00	32.370,00	OLX IMÓVEIS	OFERTA
15	273	9.000.000,00	32.960,00	JAIME BARBOSA	OFERTA
16	242	8.000.000,00	33.057,85	OLX IMÓVEIS	OFERTA
17	148	5.076.032,95	34.297,52	OLX IMÓVEIS	OFERTA
18	2.013	70.000.000,00	34.774,00	OLX IMÓVEIS	OFERTA
19	802	28.000.000,00	34.912,71	JAIME BARBOSA	OFERTA
20	426	15.000.000,00	35.211,27	ZAP IMÓVEIS	OFERTA

Av. 85 Nº 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 - St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252

Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARCIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:48



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

1

21	159	6.900.000,00	43.396,22	ZAP IMÓVEIS	OFERTA
22	842	44.000.000,00	52.246,60	ZAP IMÓVEIS	OFERTA
VALOR MEDIANO GERAL			31.393,56		

**15.03 - Tratamento dos Dados do Mercado** - Como está, encontramos um valor mediano de R\$ 31.393,56 por hectare, com proporcionais R\$ 151.944,83 por alqueire, nos imóveis com "STATUS" de "à venda" constantes na tabela das amostras no Item 15.02.

Encontramos, entretanto, uma única informação de negócio realizado cujo imóvel não se localiza muito distante do avaliando em linha reta, mas seu acesso se dá pela estrada asfaltada GO-221 que liga Iporá a Palestina.

O negócio realizado foi concluído no final de 2020 e ao preço de R\$ 22.727,27 por hectare ou R\$ 110.000,00 por alqueire goiano com prazo de 8 anos para pagar, sinal em moeda corrente e parcelas em sacas de soja. Grande parte de sua área era de pastagens e, nesse momento, está ocorrendo o primeiro plantio de grãos nas áreas agricultáveis.

Há significativas diferenças nas condições estruturais nos imóveis constantes da lista de amostras de mercado coletadas, proporcionais aos investimentos realizados no manejo das pastagens e infraestrutura.

Entendemos não ser possível a manutenção da mesma euforia de valores que podemos constatar nos anúncios que originaram a tabela acima, sem alterações no preço de oferta de cada imóvel quando há expressiva área sem desmate, na condição de terra bruta, não podendo manter qualquer atividade produtiva. O deságio é obrigatório.

No caso do imóvel avaliando há um percentual aproximado da metade da área total na condição de terra bruta, ao redor de 139 hectares. Mais, há nessa área bruta maior, várias grotas com desníveis acentuados e "APP" de altitude ou elevações. Vide FIGURA 53 a seguir.

Av. 85 Nº 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 - St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252

Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARGIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:48



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

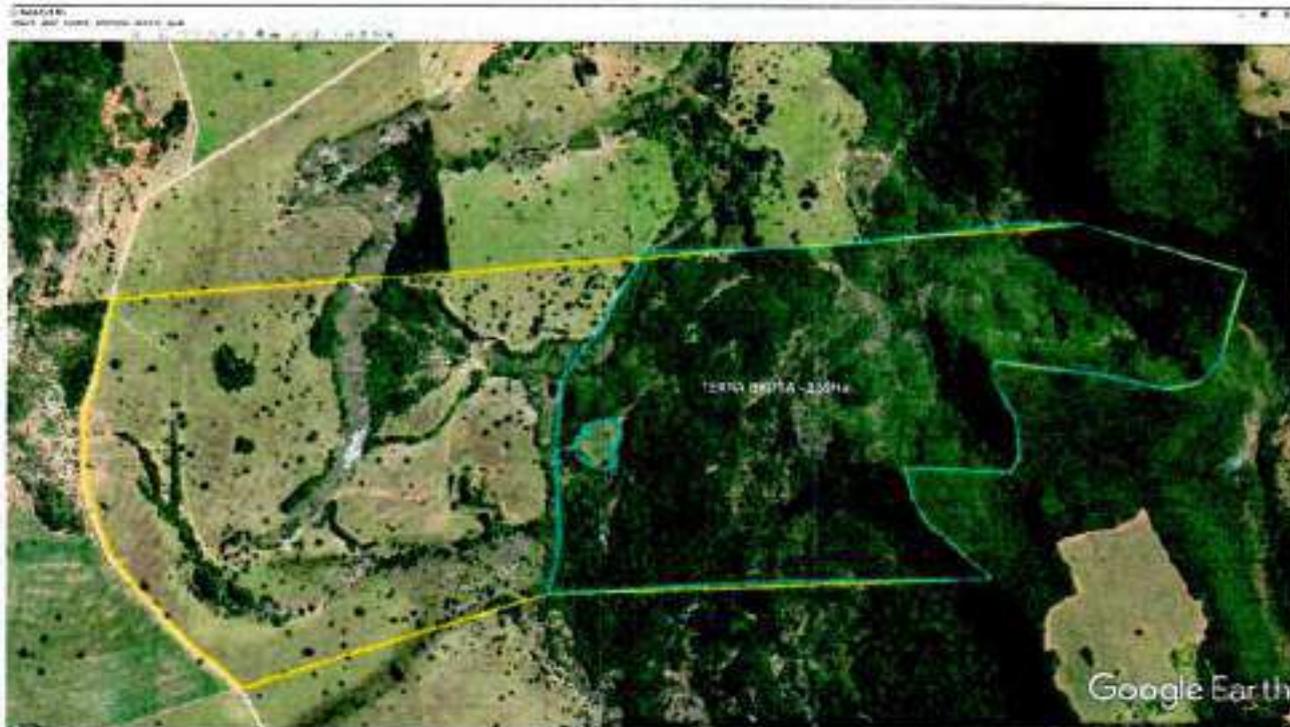


FIGURA 53

Há outras áreas sem pastagens, mas com algum tipo de impedimento do cultivo de capins como é possível notar na Figura 47 a seguir. São elevações bruscas, erosões e grotas que impedem o cultivo da pastagem. Essas áreas somam mais 32 hectares de redução nas áreas produtivas do avaliando.

Assim, somados os 139 hectares de área bruta Figura 46 aos 32 hectares dos pequenos trechos citados na Figura 54 restariam aproximados 98 hectares de pastagens disponíveis e de terras diferenciadas no avaliando;

Av. 85 N° 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 - St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252

Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARCIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:49



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



FIGURA 54

Ademais, há também as questões a serem consideradas quando se constata que não há atividades de manejo e renovação das pastagens. Estes são itens que constarão da tarefa de homogeneização das amostras coletadas, no item a seguir;

Para enriquecer o entendimento dos exercícios que serão executados a seguir, vou utilizar informações sobre custos de implantação e/ou renovação de pastagens publicadas mensalmente pelo IFAG – Instituto Para o Fortalecimento da Agropecuária de Goiás, que apresenta um custo de R\$ 6.941,52 por hectare para o mês de novembro de 2021. Tabela anexa. O endereço eletrônico para acesso ao portal é <http://ifag.org.br/custo-de-producao-formacao-de-pastagem/> ;

**15.04 – Homogeneização dos Dados do Mercado** – É de praxe, no campo de arbítrio e homogeneização dos dados coletados no mercado imobiliário de semelhança, o descarte de amostras com discrepâncias ou valores significativos, acima e abaixo do eixo estatístico.

Para isso é preciso que existam, no contexto das amostras coletadas, negócios efetivados, com a ação da compra/venda concluída em quantidade significativa. Não há no presente caso.

---

Av. 85 Nº 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 – St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisje@hotmail.com](mailto:imoveisje@hotmail.com) - 62-98131.2252

Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARCIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:49



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

Neste presente caso o eixo de Valor Mediano Geral é de R\$ 31.393,56 por hectare ou R\$ 151.944,83 por alqueire.

Esses valores estão muito próximos da realidade que encontramos em nosso trabalho de campo em contato com vários empresários, coletando as informações regionais.

Utilizaremos a tabela de amostras de mercado para atribuir, em primeira instância, valores frágeis às terras do Avaliando. Atribuiremos o valor mediano à área com pastagens, o menor valor da tabela de amostras à área bruta e um valor um pouco menor à área com erosões ou inativas, a saber:

98 Hectares de pastagens.....	R\$ 3.076.568,88
139 Hectares de área bruta.....	R\$ 2.872.667,13
32 Hectares – Inativas.....	R\$ 480.000,00
	=====

TOTAL – Primeiro Apontamento.....R\$ 6.429.236,01 .....OU

R\$ 23.885,85 por hectare  
R\$ 115.607,51 por alqueire

Nos últimos 16 meses o mercado imobiliário de imóveis rurais da região foi excessivamente pressionado em uma movimentação ascendente dos preços em razão da busca de terras para o plantio de grãos para o mercado de commodities (soja e milho), hoje com preços nas alturas.

Como já vimos cenário semelhante ocorrer em outras regiões, sentimos que a proximidade do Avaliando com a região de Rio Verde, não temos certeza se essa movimentação retornará a um patamar de preços mais baixos. O Mercado Imobiliário é volátil.

Para o atendimento dos quesitos do processo em questão é importante destacar que o retrato que o mercado imobiliário de terras rurais mostra é o que aqui registramos para este momento estático.

Alguns fatores justificam os valores elevados em proposta de oferta de imóveis rurais constantes da relação de amostras de mercado postada no item anterior deste PTAM. São as pastagens mais bem cuidadas e com manejo correto tanto do solo quanto do cultivo de capins; são os investimentos em cercas com arames lisos

Av. 85 N° 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 – St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252

Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPU VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARGIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:49



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

e espaçamentos de, no máximo, 4 metros entre os postes geralmente de eucalipto ou aroeira; são os investimentos em currais pequenos estrategicamente espalhados pela propriedade permitindo o manejo correto do rebanho, inclusive para os teneiros; são as edificações residenciais, os galpões etc; são os investimentos na conservação das estradas de acesso à propriedade além das estradas internas de modo a garantir uma boa mobilidade interna. E por aí segue a lista de atributos de uma boa fazenda de pecuária de corte;

O custo atual para o desmate de um hectare de área bruta em vegetação do cerrado se aproxima dos R\$ 20.000,00 considerando que os serviços culminarão em deixar uma área limpa da vegetação extraída, das raízes de árvores e de pedras. Após o desmate entramos na etapa de implantação da pastagem com custo apontado pelo IFAG, vide item 15.03 – Tratamento de Dados de Mercado neste PTAM, de R\$ 6.941,52 por hectare, a ser acrescentados aos valores do desmate.

Outro item a ser acrescentado a essa lista é o tempo de espera no cultivo do capim escolhido para a manutenção da atividade de cria, recria ou engorda do rebanho. Esse item não tem como mensurar financeiramente pois há riscos incalculáveis como possíveis problemas com a germinação das sementes do capim, a incidência de pragas de insetos ou de plantas daninhas ou, ainda, intempéries climáticas.

Nessa evolução de raciocínio já temos uma despesa certa de valores superiores a R\$ 26.500,00 por hectare para abertura de novas áreas de pastagens. Assim devemos considerar na hora de atribuir valores para terras com o perfil de "terra bruta".

## **16. RESULTADO DA AVALIAÇÃO**

**16.01 – Explicação** – A linha de raciocínio desenvolvida no item 15.04 – Homogeneização dos Dados do Mercado culminou pelo apontamento de valores para as terras do imóvel avaliando que deverão ser adicionadas às suas benfeitorias, máquinas e implementos. Animais de criação, o rebanho de bovinos, as ovelhas e o equinos não serão incluídos nos serviços de avaliação.

---

Av. 85 N° 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 – St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252

Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARGIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:49



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

BENFEITORIAS				
DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	UNIDADE	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	VALOR DE AVALIAÇÃO
Casa em alvenaria medindo 8,00m x 10,00m e área total de 80,00m <sup>2</sup> , telha de barro vermelho, piso cimento liso e vermelho, com pintura nas paredes em amarelo, sem forro, 3 quartos, banheiro, cozinha e sala no mesmo ambiente aberto	80	m <sup>2</sup>	Mediano	110.000,00
Curral em cordoalha de aço e madeira de lei Aroeira, arame liso nas cercas, a céu aberto, com 5 (cinco) divisões, embarcadouro e tronco em madeira.	100	m <sup>2</sup>	Precário	50.000,00
Depósito de uso geral em alvenaria, dividido em 3 módulos, edificado com pilares em madeira de lei (aroeira) + telhas de barro vermelho, piso de tijolos, medindo 5,5m x 4m = 22m <sup>2</sup> .	60	m <sup>2</sup>	Precário	25.000,00
Área Coberta com telhas de barro vermelho, estrutura em madeira, piso de terra batida, sem paredes, medindo 4x8m = 32m <sup>2</sup> .	32	m <sup>2</sup>	Precário	12.000,00
6Km de Cercas de arame liso de 5 fios, alguns trechos em mau estado, em outros seminova	6	Km	BOM ESTADO	73.500,00
Galpão em estrutura de madeira, cobertura em telhado de amianto, medindo 15x6 = 90m <sup>2</sup> , piso de terra batido.	90	m <sup>2</sup>	BOM ESTADO	18.000,00
Estrutura em madeira tipo curral destinado ao manejo das ovelhas, piso elevado em madeira, com 4 divisões, medindo 6x15 = 90m <sup>2</sup>	90	m <sup>2</sup>	BOM ESTADO	35.000,00
<b>TOTAL</b>				<b>323.500,00</b>

RESULTADO FINAL: R\$ 6.429.236,01 + 323.50,00 = R\$ 6.752.736,01

Em uma situação como esta, nos trabalhos de homogeneização das amostras do mercado imobiliário, costumamos aplicar decréscimos nos valores ofertados em razão da, natural, euforia no processo de tentativa de venda como forma de equilibrar valores dos ofertados e aproximá-los dos preços de negócios realizados.

No presente caso, deixo de fazer essa redução em razão de que a logística propiciada pela localização do Avaliando e a

Av. 85 Nº 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 - St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252

Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARCIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:49



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

topografia adequada à prática da agricultura de grãos existente nas áreas de pastagens, valoriza sobremaneira o imóvel. Assim e por fim, o

**VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL É: R\$ 6.750.000,00**

Ainda assim e em razão do cenário global do mercado imobiliário local, há evidentes possibilidades de que o valor atribuído ao Avaliando possa sofrer pequenas variações, para mais ou para menos, como demonstrado abaixo:

Para mais = 5%:.....R\$ 1.630.000,00 + 5% = **R\$ 7.087.500,00**

Para menos = 5%:.....R\$ 1.630.000,00 - 5% = **R\$ 6.412.500,00**



### **17. Curriculum Vitae do Avaliador**

Documento Anexo;

### **18. ENCERRAMENTO**

SELO CERTIFICADOR DIGITAL Nº015692

#### **18.01 – Símbolos e Abreviações**

COFECI – 5ª Região - Goiás

- a. PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica
- b. CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis
- c. COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis
- d. CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
- e. CAR – Cadastro Ambiental Rural
- f. CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural
- g. IBAMA – Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Renováveis
- h. ADA – Ato Declaratório Ambiental
- I. INCRA/SIGEF – Sistema de Gestão Fundiária do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
- J. EPI – Equipamento de Proteção Individual – Segurança do Trabalho
- k. NBR – Norma Técnica da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas
- l. ITR – Imposto Territorial Rural – Receita Federal
- m. CRI – Cartório de Registro de Imóveis
- n. ANM – Agência Nacional de Mineração
- o. DNPM – Departamento Nacional de Produção Mineral

Av. 85 Nº 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 – St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252

Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARCIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:49



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10493566890590912, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>

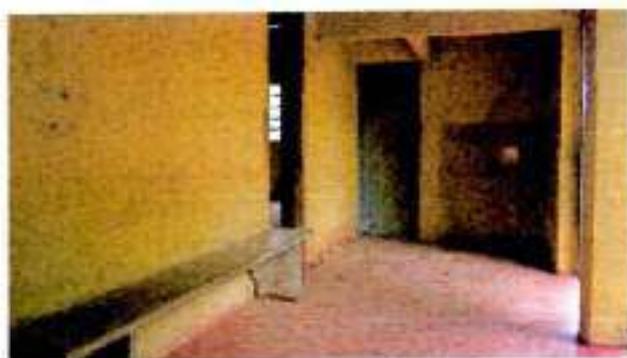


Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

p. IFAG – Instituto para o Fortalecimento da Agropecuária de Goiás

## 19. BIBLIOTECA DE IMAGENS

### 19.01 – Banco de Imagens - Fotos



Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPU VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARCIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:49

Av. 85 Nº 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 – St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01

Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO

Validação pelo código: 10413560890590916, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>

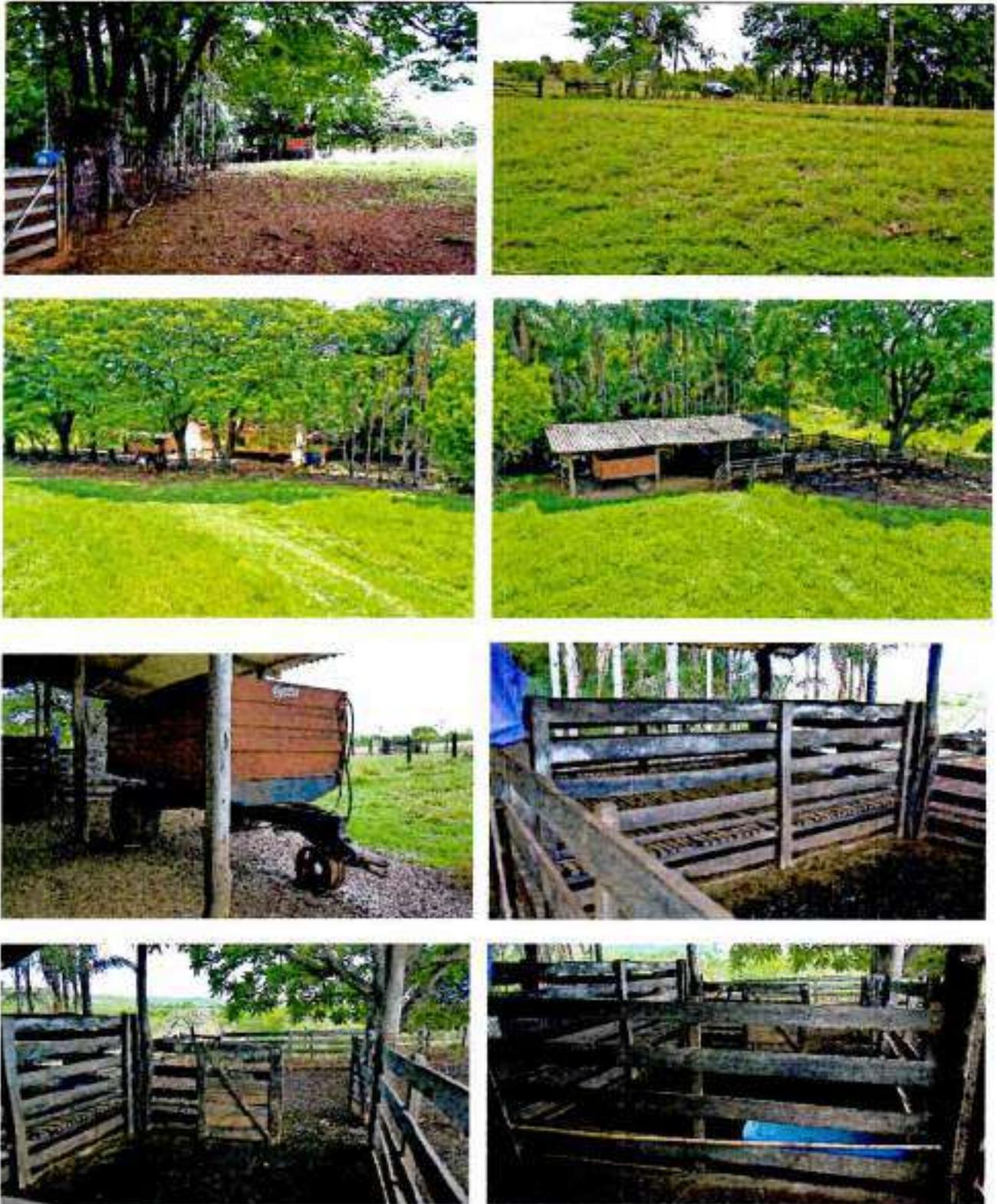


Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23

Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA

Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPU VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARCIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:49

Av. 85 N° 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 - St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10413560890590916, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARCIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:49

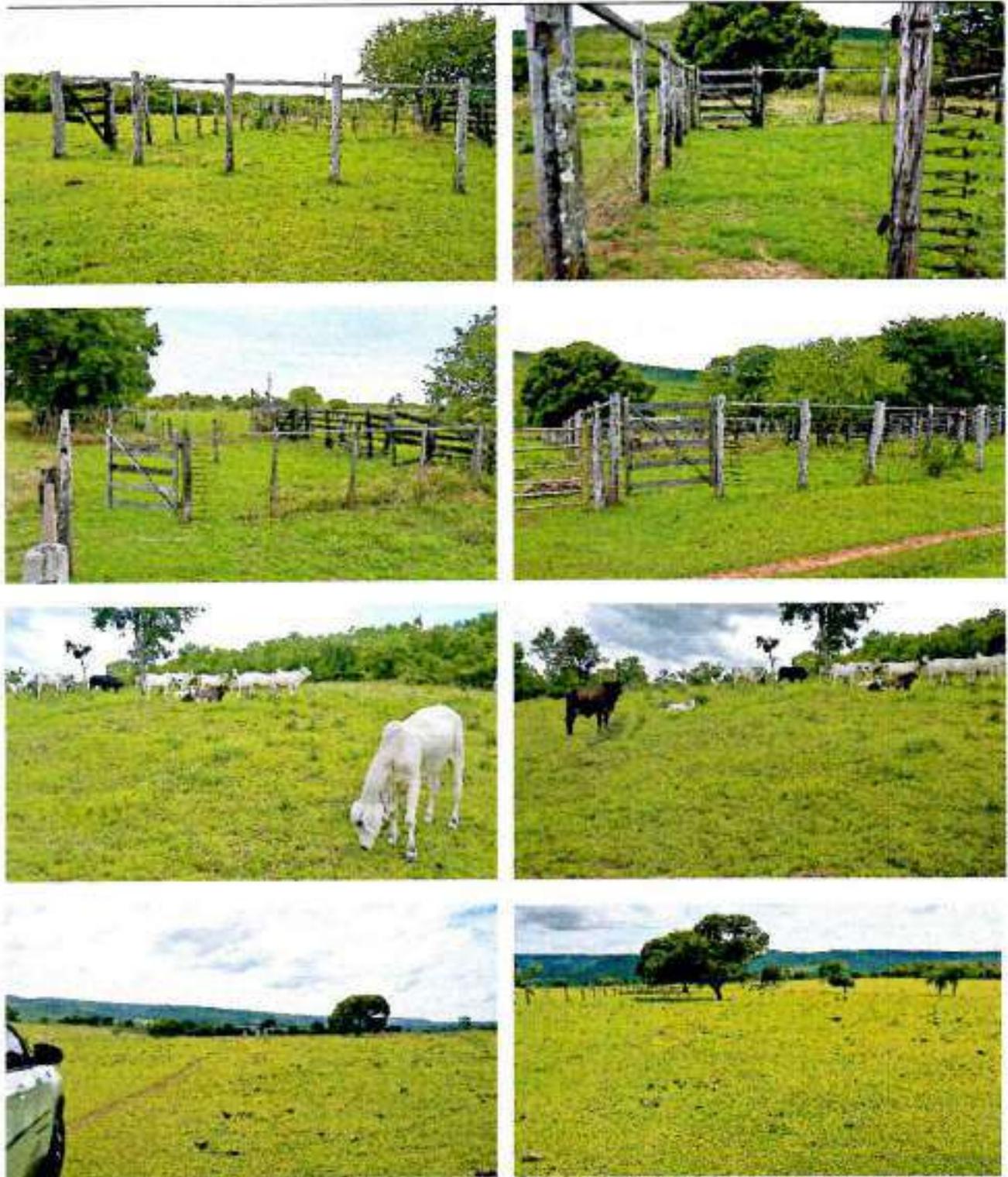
Av. 85 Nº 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 - St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10413560890590916, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARCIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:49

Av. 85 Nº 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 - St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10413560890590916, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARCIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:49

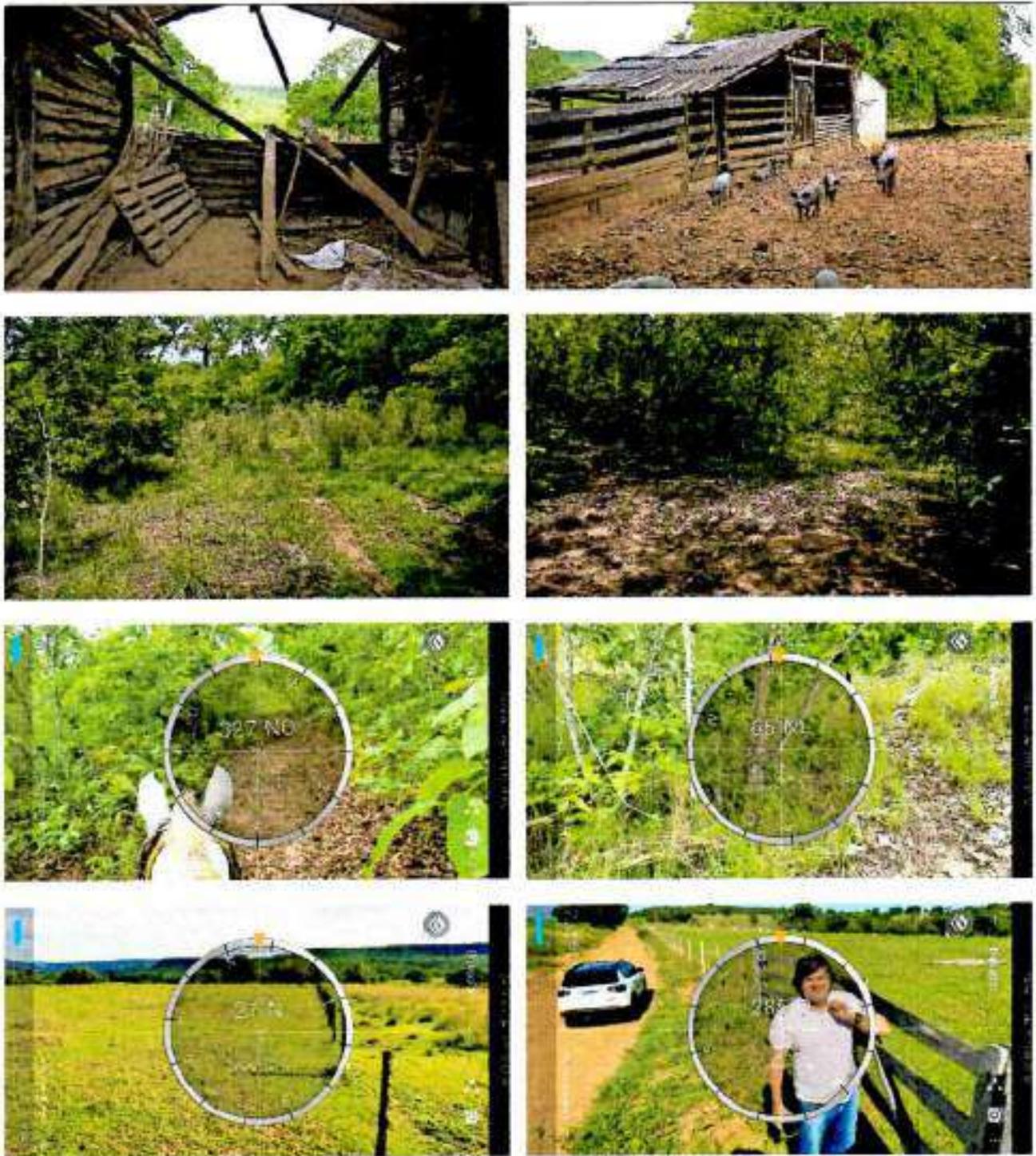
Av. 85 Nº 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 – St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10413560890590916, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARCIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:49

Av. 85 Nº 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 - St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10413560890590916, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARCIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:49

## 20. FECHAMENTO – Contagem de página + data

O presente trabalho avaliatório contém 52 (cinquenta e duas) páginas do PTAM inclusive esta, além de outras páginas de anexos. As informações aqui contidas não poderão ser modificadas, alteradas, suprimidas e/ou extraídas no todo ou em parte, sem autorização do autor.

---

Av. 85 Nº 2.476 - Qd. 139 - Lt. 27 - Sala 2 – St. Bueno - Goiânia/GO  
CEP 74.223-010 - [imoveisjc@hotmail.com](mailto:imoveisjc@hotmail.com) - 62-98131.2252



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10413560890590916, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

# ANEXO



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10413560890590916, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

**Jone Marcos Melo Costa**  
E-mail : imoveisjc@hotmail.com  
Telefone: 62 981312252

- 
- **Perito Avaliador CNAI 11.816;**
  - **Administrador de Empresa;**
  - **Corretor de Imóveis CRECI 23.721/GO;**
  - **Perito nomeado da 5ª Vara civil de Aparecida de Goiânia;**
  - **Perito nomeado da 2ª Vara civil de Goiânia;**
  - **Perito nomeado da 5ª Vara civil de Goiânia**
  - **Perito nomeado da Comarca de Araçu -Goiás;**
  - **Perito nomeado da Comarca de Corumbá -Goiás;**
  - **Perito nomeado da Faz. Pública Municipal de Aparecida de Goiânia;**
  - **Perito nomeado da 4ª Vara civil de Goiânia;**
  - **Perito nomeado da 22ª Vara Cível de Goiânia**
  - **Perito nomeado da Comarca de Uruaçu -Goiás;**
  - **Perito nomeado da Faz. Pública Municipal de Goiânia;**
  - **Perito nomeado da 12ª Vara Cível de Goiânia;**
  - **Perito nomeado da 18ª Vara Cível de Goiânia;**
  - **Perito nomeado da Comarca de Ivolândia;**
  - **Perito nomeado da Comarca de Anápolis ;**
  - **Perito indicado pelo GRECI - Conselho Regional de corretores de imóveis - 5ª região - GOIÁS.**
  - **Proprietário do Escritório JC PERÍCIAS E AVALIAÇÕES- CRECI 23721/GO;**
  - **Formação de Perito Avaliador com o Mestre João Diniz Especialista em Avaliação Imobiliária pela UFRGS do RS.**



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10413560890590916, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



# SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

## Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

### CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO



O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis **Nº 11816**

**João Marcos Melo Costa**

inscrito em 24/06/2014 no CRECI 5ª Região/GO sob o nº 23.721 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

### PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Habilitação Profissional:  
Técnico em Transações Imobiliárias  
Certificado de Avaliação Expedido por:  
CAPRI/RJ

Brasília (DF), 03 de dezembro de 2021.

**JOÃO TEODORO DA SILVA**  
Presidente

Assinatura do Avaliador

Registro válido por um ano a partir da data de emissão acima.  
Chave de Autenticação: 10f73998da3fc0bd9e4dbb2d4ec3641008874d6c

**SÉRGIO WALDEMAR FREIRE SOBRAL**  
Diretor Secretário



**COFECI**  
**5ª Região - Goiás**  
**DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Nome do Corretor de Imóveis: Jone Marcos Melo Costa, CPF nº 76762092500, RG nº 01413781450 DETRAN/GO, CRECI nº 23721, Endereço: Alameda dos Jasmins Jardins Milao, Goiania-GO. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Rural tipo: Fazenda

Por solicitação de:

Nome do Cliente: ROMULO JOSÉ MAGÊDO

GOIANIA-GO, 3 de Dezembro de 2021



Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 015692



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 015692, 3 de Dezembro de 2021



Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARCIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:49



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10413560890590916, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

# RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: GO-5211602-926D.DC09.0A06.46F1.86BD.2302.4E5B.52D4 Data de Cadastro: 05/11/2021 16:36:26

## RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Nome do Imóvel Rural: FAZENDA ESTREITO		
Município: Ivolândia	UF: Goiás	
Coordenadas Geográficas do Centroe do Imóvel Rural:	Latitude: 16°52'22,24" S	Longitude: 51°06'48,49" O
Área Total (ha) do Imóvel Rural: 273,6131	Módulos Fiscais: 9,1204	
Código do Protocolo: GO-5211602-E995.CDCC.D95A.6821.C4CA.90B6.3756.D910		

### INFORMAÇÕES GERAIS

1. Este documento garante o cumprimento do disposto nos § 2º do art. 14 e § 3º do art. 29 da Lei nº 12.651, de 2012, e se constitui em instrumento suficiente para atender ao disposto no art. 78-A da referida lei;
2. O presente documento representa a confirmação de que foi realizada a declaração do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural-CAR e que está sujeito à validação pelo órgão competente;
3. As informações prestadas no CAR são de caráter declaratório;
4. Os documentos, especialmente os de caráter pessoal ou dominial, são de responsabilidade do proprietário ou possuidor rural declarante, que ficarão sujeitos às penas previstas no art. 299, do Código Penal (Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de setembro de 1940) e no art. 69-A da Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998;
5. O demonstrativo da situação das informações declaradas no CAR, relativas às áreas de Preservação Permanente, de uso restrito e de Reserva Legal poderá ser acompanhado no sítio eletrônico [www.car.gov.br](http://www.car.gov.br);
6. Esta inscrição do Imóvel Rural no CAR poderá ser suspensa ou cancelada, a qualquer tempo, em função do não atendimento de notificações de pendência ou inconsistências detectadas pelo órgão competente nos prazos concedidos ou por motivo de irregularidades constatadas;
7. Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural;
8. A inscrição do Imóvel Rural no CAR não será considerada título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse; e
9. O declarante assume plena responsabilidade ambiental sobre o Imóvel Rural declarado em seu nome, sem prejuízo de responsabilização por danos ambientais em área contígua, posteriormente comprovada como de sua propriedade ou posse.

CAR • Cadastro Ambiental Rural

Página 1/3



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10413560890590916, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:23  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187635432563873287427541, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARCIANO AGUIAR-CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:49



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
PODER JUDICIÁRIO

## MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Carta Precatória

Código de rastreabilidade: 80920228258310

Nome original: Devolução de CP - 77790.68-401-514\_compressed.pdf

Data: 08/08/2022 13:08:35

Remetente:

Antônio Carvalho Neto

Escrivania da Família, Sucessões, Infância e Juventude e 1º Cível - São Luís de Montes Belos  
TJGO

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para conhecimento.

Assunto: Devolução de Carta Precatória 77790.68.2017.8.09.0089, extraído dos autos 347877  
.62.2010.8.09.0137.

Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARCIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:49

# RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: GO-5211602-926D.DC09.0A06.46F1.86BD.2302.4E5B.52D4

Data de Cadastro: 05/11/2021 16:36:26

## INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Foi detectada uma diferença entre a área do imóvel rural declarada conforme documentação comprobatória de propriedade/posse/concessão [269.1656 hectares] e a área do imóvel rural identificada em representação gráfica [273,6131 hectares].

## REPRESENTAÇÃO GRÁFICA



## IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO/POSSUIDOR

CPF: 180.536.101-53

Nome: ROMULO JOSE MACEDO

## ÁREAS DECLARADAS (em hectares)

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 2/3



Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARCIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:49



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01

Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO

Validação pelo código: 10413560890590916, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:24

Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA

Localizar pelo código: 109187685432563873287427538, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

# RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: GO-5211602-926D.DC09.0A06.46F1.866D.2302.4E5B.52D4 Data de Cadastro: 05/11/2021 16:36:26

Imóvel		Imóvel	
Área Total do Imóvel	273,6131	Área Consolidada	159,8644
Área de Servidão Administrativa	0,0000	Remanescente de Vegetação Nativa	113,5552
Área Líquida do Imóvel	273,6131	<b>Reserva Legal</b>	
<b>APP / Uso Restrito</b>		Área de Reserva Legal	53,8792
Área de Preservação Permanente	11,5642		
Área de Uso Restrito	0,0000		

## MATRÍCULAS DAS PROPRIEDADES DO IMÓVEL

Número da Matrícula	Data do Documento	Livro	Folha	Município do Cartório
M <sup>o</sup> 2119	25/05/2014	RG 2	0	Ivolândia/GO

Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> E 3<sup>a</sup>  
Usuário: MARCIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 11:32:49

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 3/3

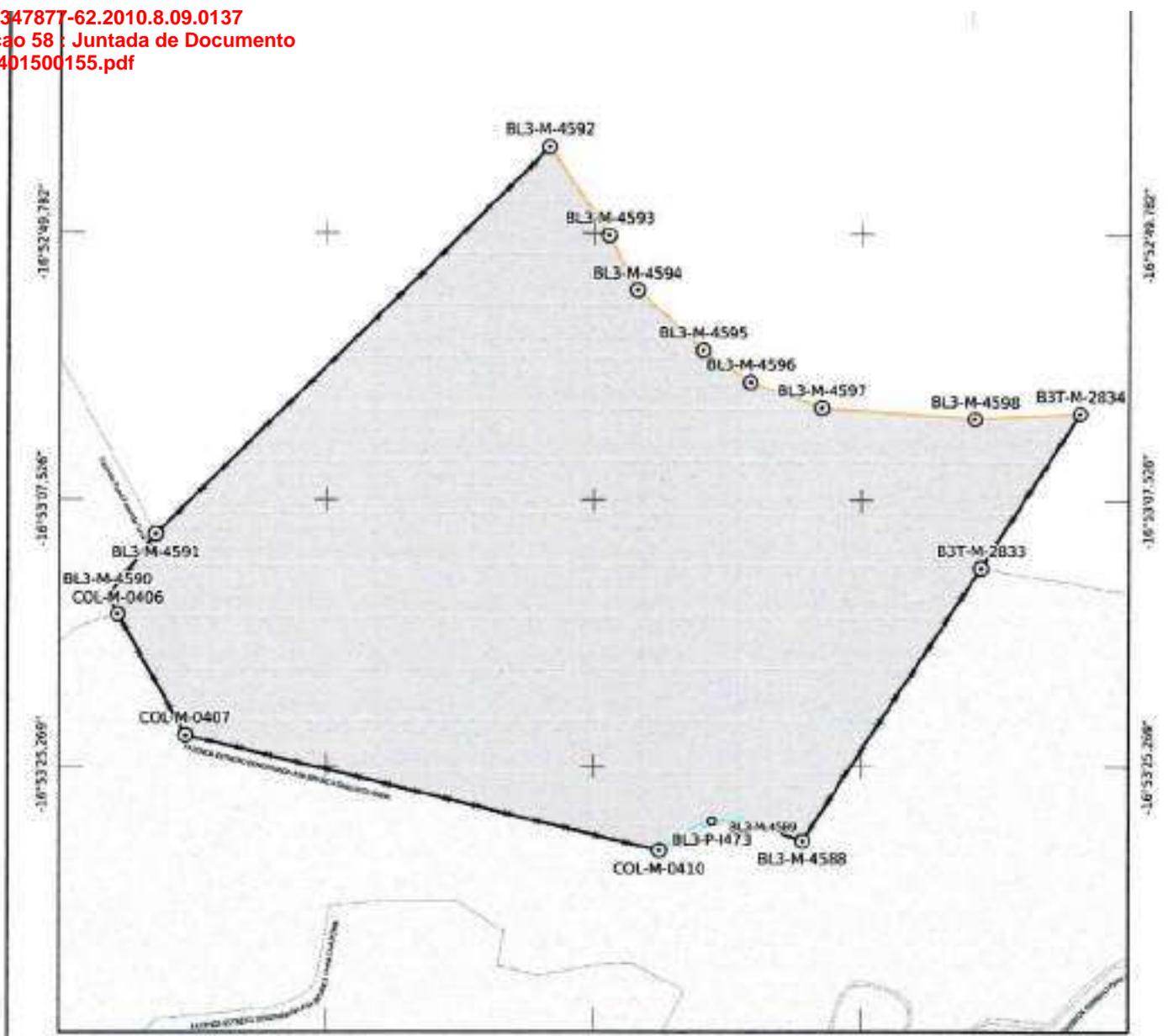


Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10413560890590916, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:24  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187685432563873287427538, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

Valor: R\$ 713.479,51  
 PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
 RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
 Usuário: MARGIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:49



**Certificada - Com Registro em Cartório Confirmado**  
 Parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 5.015/73 e com informação de registro em cartório confirmada através de requerimento de registro

**MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO**  
**INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA**

<b>Denominação:</b> FAZENDA ESTREITO I		<b>Natureza da Área:</b> Particular	
<b>Proprietário:</b> José Salvador Rodrigues de Oliveira	<b>CPF:</b> 010.435.978-16	<b>Responsável Técnico:</b> JANIO CARLOS RIBEIRO ARANTES	<b>Conselho Profissional:</b> 5756/D/GO
<b>Matrícula do imóvel:</b> 2302	<b>Cartório de Registro de Imóveis:</b> (02.899-3) Ivorândia - GO	<b>Formação:</b> Engenheiro Agrônomo	<b>Documento de RT:</b> 1020150022557 - GO
<b>Código INCRA/SNCR:</b> 9999035630805	<b>Município:</b> Ivorândia-GO	<b>Cód. Credenciado:</b> BL3	

<b>Área (Sistema Geodésico Local):</b> 147,4864 ha	<b>Perímetro:</b> 5.176,63 m	<b>Sistema Geodésico:</b> SIRGAS 2000	<b>Sistema de Coordenadas:</b> Lat/Lonq. - não projetado	<b>Escala:</b> 1:12660	<b>Formato:</b> A4
---	---------------------------------	--	---	---------------------------	-----------------------

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vértice tipo M</li> <li>• Vértice tipo P</li> <li>• Vértice tipo V</li> <li>• Vértice tipo O</li> <li>— Muro</li> <li>— Estrada</li> <li>— Vau</li> <li>— Canal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Linha ideal</li> <li>— Limite artificial não tipificado</li> <li>— Córrego d'água ou curso d'água</li> <li>— Linha de cercada</li> <li>— Grota</li> <li>— Córrego de encosta</li> <li>— PI de encosta</li> <li>— Limite natural não tipificado</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Cerca</li> <li>— Imóvel em estudo</li> <li>— Imóveis confrontantes</li> </ul>	<p><b>CERTIFICAÇÃO:</b> de52ac86-82ae-4b13-a0da-39f08be1dc04</p> <p>Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 5.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georeferenciado do INCRA.</p> <p><b>Data Certificação:</b> 09/02/2015 14:27  <b>Data de Geração:</b> 05/11/2021 11:44</p>	
---	--	--	--	--

Esta planta foi gerada automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo Responsável Técnico (Credenciado). A autenticidade deste documento pode ser verificada pelo endereço eletrônico <http://sigef.incra.gov.br/autenticidade/de52ac86-82ae-4b13-a0da-39f08be1dc04/>



**Tribunal de Justiça do Estado de Goiás**  
 Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
 Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
 Validação pelo código: 10413560890590916, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



**Tribunal de Justiça do Estado de Goiás**  
 Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:24  
 Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
 Localizar pelo código: 109187685432563873287427538, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



**MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO**  
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA  
**MEMORIAL DESCRITIVO**

**Denominação:** FAZENDA ESTREITO I  
**Proprietário:** José Salvador Rodrigues de Oliveira  
**Matrícula do imóvel:** 2302  
**Município/UF:** Ivollândia-GO  
**Responsável Técnico:** JANIO CARLOS RIBEIRO ARANTES  
**Formação:** Engenheiro Agrônomo  
**Código de credenciamento:** BL3

**Natureza da Área:** Particular  
**CPF:** 010.435.978-16  
**Código INCRA/SNCR:** 9999035630805  
**Cartório (CNS):** (02.899-3) Ivollândia - GO

**Conselho Profissional:** 5756/D/GO  
**Documento de RT:** 1020150022557 - GO  
**Coordenadas:** Latitude, longitude e altitude geodésicas  
**Perímetro (m):** 5.176,63 m **Azimutes:** Azimutes geodésicos

**Sistema Geodésico de referência:** SIRGAS 2000  
**Área (Sistema Geodésico Local):** 147,4864 ha

**DESCRIÇÃO DA PARCELA**

VÉRTICE				SEGMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
BL3-M-4592	-51°07'31,533"	-16°52'44,148"	643,93	BL3-M-4593	146°27'	213,32	Entrada Vítual
BL3-M-4593	-51°07'27,648"	-16°52'49,935"	643,67	BL3-M-4594	153°37'	124,29	Entrada Vítual
BL3-M-4594	-51°07'25,763"	-16°52'53,557"	642,14	BL3-M-4595	133°45'	178,37	Entrada Vítual
BL3-M-4595	-51°07'21,431"	-16°52'57,570"	635,29	BL3-M-4596	124°34'	113,35	Entrada Vítual
BL3-M-4596	-51°07'18,276"	-16°52'59,662"	628,98	BL3-M-4597	110°27'	149,12	Entrada Vítual
BL3-M-4597	-51°07'13,558"	-16°53'01,357"	617,58	BL3-M-4598	94°17'	302,5	Entrada Vítual
BL3-M-4598	-51°07'03,367"	-16°53'02,092"	605,45	BL3-M-2834	86°41'	207,72	Entrada Vítual
BL3-M-2834	-51°05'56,361"	-16°53'01,703"	599,77	BL3-M-2833	211°33'	371,62	CNS: 02.899-3   Mat. 47: 1339; 1751; 67: 598; 1205   Lote Alvo Convênio
BL3-M-2833	-51°07'02,933"	-16°53'12,002"	603,33	BL3-M-4598	211°59'	681,61	CNS: 02.899-3   Mat. 47: 1339; 1751; 67: 598; 1205   Lote Alvo Convênio de Meio
BL3-M-4598	-51°07'14,778"	-16°53'30,252"	563,35	BL3-M-4599	290°57'	81,61	CNS: 02.899-3   Mat. 47: 1339; 1751; 67: 598; 1205   Lote Alvo Convênio de Meio
BL3-M-4599	-51°07'17,359"	-16°53'29,300"	548,13	BL3-P-1472	295°39'	40,55	Cota Seca
BL3-P-1472	-51°07'16,594"	-16°53'25,729"	547,18	BL3-P-1473	264°32'	64,91	Cota Seca
BL3-P-1473	-51°07'20,777"	-16°53'26,930"	540,45	BL3-P-1474	253°06'	32,6	Cota Seca
BL3-P-1474	-51°07'21,831"	-16°53'29,238"	537,17	COL-M-0410	234°28'	88,2	Cota Seca

Este Memorial Descritivo foi gerado automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo Responsável Técnico (Credenciado).



COL-M-0410	-51°07'24,256"	-16°53'30,805"	530,33	COL-M-0407	284°11'	960,33	CNS: 02.898-3   Mat. 47, 1308, 1761, 67, 698, 1209   Jales Gonçalves de Melo
COL-M-0407	-51°07'55,710"	-16°53'23,245"	542,4	COL-M-0408	331°44'	252,08	CNS: 02.898-3   Mat. 47, 1308, 1761, 67, 698, 1209   Jales Gonçalves de Melo
COL-M-0408	-51°08'00,221"	-16°53'15,183"	619,87	BL3-M-4590	332°09'	41,96	CNS: 02.898-3   Mat. 126, 183   Anabruzina Carneiro Ribeiro
BL3-M-4590	-51°08'00,883"	-16°53'13,856"	623,42	BL3-M-4591	36°28'	158,37	CNS: 02.898-3   Mat. 126, 183   Anabruzina Carneiro Ribeiro
BL3-M-4591	-51°07'57,701"	-16°53'09,815"	623,74	BL3-M-4592	44°21'	1.103,72	CNS: 02.898-3   Mat. 814   Altheda Cuenca

**CERTIFICAÇÃO:** de52ac8d-82ae-4b13-a0d8-39f08be1dc04

Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA.

Data Certificação: 09/02/2015 14:27

Data da Geração: 05/11/2021 11:54

**Certificada - Com Registro em Cartório Confirmado**

Parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 6.015/73 e com informação de registro em cartório confirmada através de requerimento de registro. A autenticidade desse documento pode ser verificada pelo endereço eletrônico <http://sigef/incra.gov.br/autenticidade/de52ac8d-82ae-4b13-a0d8-39f08be1dc04>

Este Memorial Descritivo foi gerado automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo Responsável Técnico (Credenciado).

Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARCIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:49



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01

Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO

Validação pelo código: 10413560890590916, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:24

Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA

Localizar pelo código: 109187685432563873287427538, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



**MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO**  
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA  
**MEMORIAL DESCRITIVO**

**Denominação:** FAZENDA ESTREITO II  
**Proprietário:** José Salvador Rodrigues de Oliveira  
**Matrícula do Imóvel:** 2303  
**Município/UF:** Ivollândia-GO

**Natureza da Área:** Particular  
**CPF:** 010.435.978-16  
**Código INCRA/SNCR:** 9999035630805  
**Cartório (CNS):** (02.899-3) Ivollândia - GO

**Responsável Técnico:** JANIO CARLOS RIBEIRO ARANTES  
**Formação:** Engenheiro Agrônomo  
**Código de credenciamento:** BL3

**Conselho Profissional:** 5756/D/GO  
**Documento de RT:** 1020150019331 - GO  
**Coordenadas:** Latitude, longitude e altitude geodésicas  
**Perímetro (m):** 5.648,46 m **Azimutes:** Azimutes geodésicos

**Sistema Geodésico de referência:** SIRGAS 2000  
**Área (Sistema Geodésico Local):** 212,9846 ha

**DESCRIÇÃO DA PARCELA**

VÉRTICE				SEGMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
BL3-P-1433	-51°06'11,300"	-16°52'30,177"	735,72	BL3-P-1433	89°47'	78,47	Serra
BL3-P-1433	-51°06'08,584"	-16°52'10,589"	741,5	BL3-P-1434	113°49'	119,83	Serra
BL3-P-1434	-51°06'05,012"	-16°52'12,150"	748,69	BL3-P-1435	115°12'	111,39	Serra
BL3-P-1435	-51°05'01,608"	-16°52'13,693"	751,24	BL3-P-1436	118°06'	120,9	Serra
BL3-P-1436	-51°05'38,006"	-16°52'15,546"	753,69	BL3-P-1437	150°12'	126,66	Serra
BL3-P-1437	-51°05'55,880"	-16°52'19,121"	754,18	BL3-P-1438	141°41'	113,83	Serra
BL3-P-1438	-51°05'53,486"	-16°52'22,026"	748,0	BL3-P-1439	148°54'	146,83	Serra
BL3-P-1439	-51°05'50,835"	-16°52'25,116"	748,05	BL3-P-1440	162°34'	98,35	Serra
BL3-P-1440	-51°05'49,940"	-16°52'29,168"	746,1	BL3-P-1441	160°41'	122,98	Serra
BL3-P-1441	-51°05'46,566"	-16°52'32,943"	746,02	BL3-P-1442	153°12'	90,86	Serra
BL3-P-1442	-51°05'47,181"	-16°52'35,584"	746,45	BL3-P-1443	77°59'	61,65	Serra
BL3-P-1443	-51°05'45,144"	-16°52'35,167"	747,95	BL3-P-1444	44°42'	102,73	Serra
BL3-P-1444	-51°05'42,703"	-16°52'32,782"	742,89	BL3-P-1445	68°19'	84,19	Serra
BL3-P-1445	-51°05'40,060"	-16°52'31,781"	745,84	BL3-P-1446	118°41'	73,84	Serra

Este Memorial Descritivo foi gerado automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo Responsável Técnico (Credenciado).

**Valor:** R\$ 713.479,51  
**PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial**  
**RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª**  
**Usuário: MARCIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:49**



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10413560890590916, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:24  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187685432563873287427538, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

BL3-P-1446	-51°05'37,872"	-16°52'32,934"	748,11	BL3-P-1447	72°10'	66,81	Serra
BL3-P-1447	-51°05'35,720"	-16°52'32,268"	751,0	BL3-P-1448	91°46'	111,33	Serra
BL3-P-1448	-51°05'31,961"	-16°52'32,380"	751,15	BL3-P-1449	102°30'	127,85	Serra
BL3-P-1449	-51°05'27,741"	-16°52'33,281"	751,92	BL3-P-1450	123°02'	102,3	Serra
BL3-P-1450	-51°05'24,844"	-16°52'35,095"	750,76	BL3-P-1451	118°42'	84,72	Serra
BL3-P-1451	-51°05'22,334"	-16°52'36,419"	750,08	BL3-P-1452	160°10'	73,47	Serra
BL3-P-1452	-51°05'21,492"	-16°52'38,667"	751,2	BL3-M-4602	158°30'	77,95	Serra
BL3-M-4602	-51°05'20,527"	-16°52'41,026"	750,74	BL3-M-4599	218°39'	1218,21	CMS: 02.898-3   Mat. 609   Ottoni Moraes Campos
BL3-M-4599	-51°05'46,236"	-16°53'11,967"	621,54	BL3-M-4600	306°34'	231,27	CMS: 02.898-3   Mat. 274, 282, 285, 605   Romulo José Macedo
BL3-M-4600	-51°05'52,511"	-16°53'07,485"	565,59	BL3-M-4601	301°58'	1039,03	CMS: 02.898-3   Mat. 274, 282, 285, 605   Romulo José Macedo
BL3-M-4601	-51°06'22,285"	-16°52'48,585"	574,68	BL3-P-1453	302°00'	19,56	CMS: 02.898-3   Mat. 274, 282, 285, 605   Romulo José Macedo
BL3-P-1453	-51°06'22,845"	-16°52'49,248"	574,38	BL3-P-1454	335°29'	43,18	Córrego Escalvânia
BL3-P-1454	-51°06'23,450"	-16°52'47,870"	567,87	BL3-P-1455	328°45'	30,38	Córrego Escalvânia
BL3-P-1455	-51°06'23,862"	-16°52'47,125"	570,57	BL3-P-1456	05°27'	57,94	Córrego Escalvânia
BL3-P-1456	-51°06'23,796"	-16°52'45,249"	568,0	BL3-P-1457	356°12'	32,23	Córrego Escalvânia
BL3-P-1457	-51°06'23,868"	-16°52'44,203"	566,13	BL3-P-1458	336°23'	99,62	Córrego Escalvânia
BL3-P-1458	-51°06'25,216"	-16°52'41,234"	562,93	BL3-P-1459	287°23'	45,14	Córrego Escalvânia
BL3-P-1459	-51°06'26,671"	-16°52'40,795"	562,8	BL3-P-1460	319°52'	35,87	Córrego Escalvânia
BL3-P-1460	-51°06'27,452"	-16°52'39,903"	566,44	BL3-P-1461	300°52'	32,35	Córrego Escalvânia
BL3-P-1461	-51°06'28,390"	-16°52'39,363"	566,12	BL3-P-1462	238°50'	20,58	Córrego Escalvânia
BL3-P-1462	-51°06'28,972"	-16°52'39,729"	565,62	BL3-P-1463	314°24'	10,24	Córrego Escalvânia
BL3-P-1463	-51°06'29,219"	-16°52'39,496"	568,75	BL3-P-1464	341°48'	55,47	Córrego Escalvânia
BL3-P-1464	-51°06'29,804"	-16°52'37,782"	568,34	BL3-P-1465	281°22'	35,57	Córrego Escalvânia
BL3-P-1465	-51°06'30,982"	-16°52'37,554"	562,3	BL3-P-1466	217°26'	73,27	Córrego Escalvânia
BL3-P-1466	-51°06'32,487"	-16°52'39,446"	565,87	BL3-P-1467	341°36'	18,28	Córrego Escalvânia
BL3-P-1467	-51°06'32,882"	-16°52'38,882"	565,31	BL3-P-1468	259°32'	51,11	Córrego Escalvânia
BL3-P-1468	-51°06'34,380"	-16°52'39,184"	563,86	BL3-P-1469	322°09'	40,92	Córrego Escalvânia
BL3-P-1469	-51°06'35,228"	-16°52'38,133"	558,03	BL3-P-1470	292°48'	69,01	Córrego Escalvânia
BL3-P-1470	-51°06'37,377"	-16°52'37,263"	557,59	BL3-P-1471	275°45'	84,58	Córrego Escalvânia
BL3-P-1471	-51°06'40,220"	-16°52'36,987"	560,72	BL3-M-2828	278°30'	12,45	Córrego Escalvânia
BL3-M-2828	-51°06'40,636"	-16°52'36,827"	559,73	BL3-M-4603	46°33'	1196,03	CMS: 02.898-3   Mat. 274, 282, 285, 605   Romulo José Macedo

Este Memorial Descritivo foi gerado automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo Responsável Técnico (Credenciado).



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
 Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
 Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
 Validação pelo código: 10413560890590916, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
 Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:24  
 Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
 Localizar pelo código: 109187685432563873287427538, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

CERTIFICAÇÃO: 03bd2ee4-713f-4159-854f-948ad417c7df

Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA.

Data Certificação: 03/02/2015 15:10

Data de Geração: 05/11/2021 12:01

**Certificada - Com Registro em Cartório Confirmado**

Parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 6.015/73 e com informação de registro em cartório confirmada através de requerimento do registro. A autenticidade deste documento pode ser verificada pelo endereço eletrônico <http://sigef.incra.gov.br/autenticidade/03bd2ee4-713f-4159-854f-948ad417c7df>

Este Memorial Descritivo foi gerado automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo Responsável Técnico (Credenciado).



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01

Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO

Validação pelo código: 10413560890590916, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>

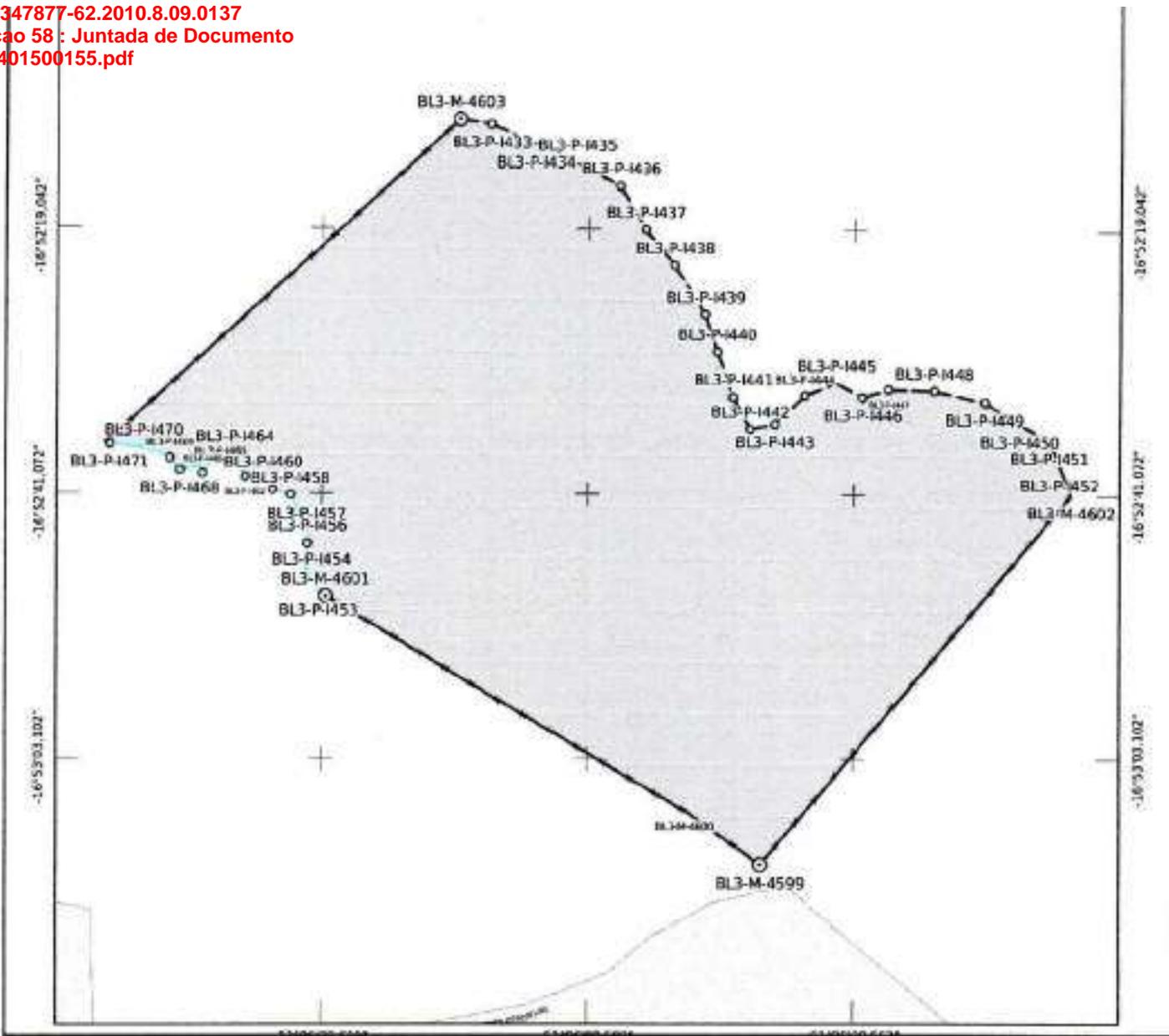


Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:24

Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA

Localizar pelo código: 109187685432563873287427538, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



**Certificada - Com Registro em Cartório Confirmado**  
 Parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 6.015/73 e com informação de registro em cartório confirmada através de requerimento de registro

**MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO**  
**INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA**

<b>Denominação:</b> FAZENDA ESTREITO II		<b>Natureza da Área:</b> Particular	
<b>Proprietário:</b> José Salvador Rodrigues de Oliveira	<b>CPF:</b> 010.435.978-16	<b>Responsável Técnico:</b> JANIO CARLOS RIBEIRO ARANTES	
<b>Matrícula do imóvel:</b> 2303	<b>Cartório de Registro de Imóveis:</b> (02.899-3) Ivollândia - GO	<b>Formação:</b> Engenheiro Agrônomo	<b>Conselho Profissional:</b> 5756/D/GO
<b>Código INCRA/SNCR:</b> 9999035630805	<b>Município:</b> Ivollândia-GO	<b>Cód. Credenciado:</b> BL3	<b>Documento de RT:</b> 1020150019331 - GO

<b>Área (Sistema Geodésico Local):</b> 212,9845 ha	<b>Perímetro:</b> 6.648,46 m	<b>Sistema Geodésico:</b> SIRGAS 2000	<b>Sistema de Coordenadas:</b> Lat./Long. - não projetado	<b>Escala:</b> 1:15718	<b>Formato:</b> A4
---	---------------------------------	--	--	---------------------------	-----------------------

• Vértice tipo M	— Linha Ideal	— Cerca
• Vértice tipo P	— Limite artificial não tipificado	
• Vértice tipo V	— Corpo d'água ou curso d'água	
• Vértice tipo O	— Linha de cercada	
— Muro	— Grotas	— Imóvel em estudo
— Estrada	— Crista de encosta	— Imóveis contornantes
— Valsa	— Pé de encosta	
— Canal	— Limite natural não tipificado	

**CERTIFICAÇÃO:** f3bc2ea4-713f-4159-854f-948ad417c7ef

Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA.

**Data Certificação:** 03/02/2015 15:10  
**Data da Geração:** 05/11/2021 12:00



Esta planta foi gerada automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo Responsável Técnico (Credenciado). A autenticidade deste documento pode ser verificada pelo endereço eletrônico <http://sigef.incra.gov.br/autenticidade/f3bc2ea4-713f-4159-854f-948ad417c7ef/>



**Tribunal de Justiça do Estado de Goiás**  
 Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
 Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
 Validação pelo código: 10413560890590916, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



**Tribunal de Justiça do Estado de Goiás**  
 Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:24  
 Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
 Localizar pelo código: 109187685432563873287427538, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

Descrição	Valor R\$	Participação %
COE - Custo Operacional Efetivo (desambolado)	5.477,22	76,81%
Depreciações e remuneração do produtor rural	130,78	2,01%
COF - Custo Operacional Total	5.608,00	80,82%
Fatores Fixos	1.324,52	19,18%
<b>Custo Total</b>	<b>6.932,52</b>	<b>100,00%</b>

Descrição	Valor R\$	Participação %
<b>COE - Resumo por etapa</b>	<b>5.477,22</b>	<b>100,0%</b>
Preparo do Solo	1.502,30	27,43%
Plantio	2.706,68	49,41%
Mantenção	1.188,43	21,70%
Despesas Financeiras	80,00	1,46%
<b>COE - Resumo por tipo de custo</b>	<b>5.477,22</b>	<b>100,0%</b>
Mão-de-obra	10,52	0,19%
Operações com máquinas	447,90	8,18%
Sementes	298,62	5,45%
Fertilizantes e corretivos	4.556,50	83,18%
Defensivos	114,00	2,08%
Financeiro e administrativo	80,00	1,46%

Descrição	Valor R\$
Custo Operacional Efetivo	5.477,22
Custo Formação/Reforma Pastagem	4.286,79
Custo Manutenção da Pastagem	1.288,43



Obs: esta estimativa não reflete as particularidades de cada produtor rural.  
 Metodologia: IFAG (www.ifag.org.br)

Valor: R\$ 713.479,51  
 PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
 RIO VERDE - UPJ VARAS CIVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
 Usuário: MARCIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:49

Elaboração: IFAG (2021)



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
 Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
 Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
 Validação pelo código: 10413560890590916, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
 Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:24  
 Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
 Localizar pelo código: 109187685432563873287427538, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



R\$ 6.900.000



Fazenda para venda possui 33 Alq. ?159,72Ha? lavoura em - Iporá - Goiás

Publicado em 26/11 às 21:36

ETICA IMOVEIS  
62-3924.0001

Descrição

R\$ 209.090,00/Alq  
R\$ 43.200,00/ha

Código do anúncio: eb4bb4

Fazenda a venda município de ipora/Go

33 alq

?159,72 hectares ?

Sendo 25 alq. Em lavoura 2º ano de plantio

Região de lavoura.

Com mais pastagem para 50 reses  
estrutura extra

Casa sede alto padrão com bica d'água

3/4(1st)

Área de churrasqueira

Casa de hóspede 2 suítes com represa na porta

Piscina

Quadra de futevôlei

Estrada de acesso boa

Fazenda rica em água

Curral

<https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-para-venda-possui-33-alq-159-72ha-lavoura-em-ipora-goias-962019492>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01

Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO

Validação pelo código: 10413560890590916, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:24

Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA

Localizar pelo código: 109187685432563873287427538, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Vende-se um espetáculo de fazenda!

Publicado em 27/11 às 17:38

R\$ 125.000,00/Alce  
R\$ 25.826,00/ha

### Descrição

Vende-se um espetáculo de Fazenda:

Não região de Iporã-Go.

32 Alqueires de pura cultura para criação de bovinos.

Terra boa de água,

#### BENFEITORIAS

Sede e casa para peão

Curral

Energia elétrica

#### LOGÍSTICA 25 chão

1 rio muito bom bacuri gueroba boa de água 3 represa todas formada.

Pi

VALOR: 4 milhões.

Tratar: Araújo 61 98335 7176 ZAP

Henrique 61 99472 7200

Henrique (anunciante)

<https://go.ots.com.br/regiao-da-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/vende-se-um-espetaculo-de-fazenda-934385331#>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01

Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO

Validação pelo código: 10413560890590916, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:24

Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA

Localizar pelo código: 109187685432563873287427538, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



R\$ 14.280.000

Fazenda Localizada no Município de Iporá go

Publicado em 08/04 às 04:06

### Descrição

Código do anúncio: 748

Fazenda localizada no município de Iporá GO, com 102 Alqueires sendo 90 Alqueires formados em pastos, topografia plana, formada com 80% de Brachiaria, 10% de Mombaça e 10% de Quicuí, com estruturas de represas, casa para funcionários, curral completo e fica à 23km do asfalto.

R\$ 14.280.000,00

As informações contidas nesse anúncio estão sujeitas a mudanças a qualquer tempo sem nenhum aviso prévio, favor confirmar as informações.

### Detalhe

Agrobuy (anunciante)

<https://go.ori.com.br/regiao-de-no-verde-e-calças-novas/terrenos/fazenda-localizada-no-municipio-de-ipora-go-866927576>

AGROBUY  
62-3636.0036  
R\$ 140.000,00/Alq  
R\$ 28.925,00/Alq



Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARCIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:49



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10413560890590916, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:24  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187685432563873287427538, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



R\$ 28.000.000



Fazenda de 165 Alqueires em Palestina

Publicado em 13/10 às 23:55

MARCELO COSTA  
62-99432.5672

Descrição

Área Total:  
165 Alq. (Goiano) (802 ha)

Área Aberta:  
130 Alq. (632 ha)

Área Nativa, APP'S e Reserva:  
35 Alq. (170 ha)

Área p/ Plantio:  
100 Alq. (484 ha)

Área em Pastagens:  
130 Alq. (632 ha)

Tipo de P:  
Brachiarão

ÁREA  
165 Alq → 802 ha  
R\$ 169.696,00/Alq  
R\$ 35.061,00/ha

Marcelocosta (anunciante)

<https://go.ctr.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-de-165-alqueires-em-palestina-917944331>

Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARCIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:49



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10413560890590916, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:24  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187685432563873287427538, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



R\$ 20.000.000

Fazenda de 175 alqueires Iporá / GO

Publicado em 28/05 às 08:17

R\$ 114.285,70/alq  
R\$ 23.612,75/ha  
847 HECTARES

### Descrição

Dormitórios: 3

Banheiros: 2

Vagas: 4

Área útil: 175,00 m<sup>2</sup>

Área total: 175,00 m<sup>2</sup>

175 alqueires, 3 represas, 4 km do asfalto entre Iporá e Palestina, 2 casas boas e a planta nela toda, 15 km de um secador, uma fazenda pronta terra cultura serve tanto pra gado quanto pra plantar.

### Detalhes

Categoria	Terrenos, sítios e fazendas	Tipo	Fazendas	Tamanho	175m <sup>2</sup>
-----------	-----------------------------	------	----------	---------	-------------------

Isabel Corrêa CRECI 32.413 (anunciante)

<https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-de-175-alqueires-ipora-go-612090335>

Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARCIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:49



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10413560890590916, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:24  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187685432563873287427538, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



R\$ 10.000.000

Fazenda Premium - 66 Alqueires | Iporá-GO | Plana

Publicado em 21/11 às 12:25

### Descrição

Fazenda em Iporá-GO

66 alqueires

Plana

Casa sede

Curralama

Planta 50 alqueires

4 km de chão

17 km da cidade

Galpão

Valor: 10.000.000,00.

Cap. Veríssimo

Contato: 62 984070361 | Whatsapp

R\$ 150.000,00/alq  
R\$ 31.300,00/ha  
319,44 HECTARES

### Detalhe

Categoria

Terrenos, sítios e fazendas Tipo

Fazendas

Oly Fazendas & Imóveis (anunciante)

<https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-premium-66-alqueires-ipora-go-plana-955661711#>

Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARCIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:49



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01

Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO

Validação pelo código: 10413560890590916, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:24

Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA

Localizar pelo código: 109187685432563873287427538, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



R\$ 15.000.000



Fazenda Agrícola Prox. de Iporá - GO. 88 Alq. (426 Há)

Publicado em 25/11 às 13:15

R\$ 35 211,00/ha

### Descrição

Fazenda Agrícola entre Iporá e Caiapônia - Goiás. Área Total: 88 Alq. (426 Há). Plantando Lavoura a 5 Anos em 65 Alq. (Talhão Único). Argila 15 a 25%. (Solo Corrigido). Altitude: 580 mts. Logística: 4 km do Asfalto, 35 km da Cidade. Benfeitorias: Sede Boa, Casa Funcionário, Área de Churrasco, Caixa D'Água, Poço Artesiano, Cercada, Energia, Internet e Etc. Águas: Margem Ribeirão Bom de Água. Apenas 260 km de Goiânia. Documentação 100%. PREÇO: R\$ 170 Mil/Alq. = R\$ 15 Milhões. (Pgto a Combinar).

? Guilherme Veiga Jardim

(62)99636-4292

? Douglas Almeida

(62)98232-6944

Atenção: As informações contida nesse anúncio, está sujeita sofrer alterações a qualquer tempo sem nenhum aviso prévio, por favor confirmar!

Detalhes

Mil Fazendas.com.br (anunciante)

<https://go.otx.com.br/regiao-da-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-agricola-prox-de-ipora-go-88-alq-426-ha-837732371#>

Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARCIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:49



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01

Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO

Validação pelo código: 10413560890590916, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:24

Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA

Localizar pelo código: 109187685432563873287427538, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



R\$ 5.063.000

Fazenda à venda - Área Rural - Iporá/GO

Publicado em 14/05 às 13:44

### Descrição

Código do anúncio: FA0039

Fazenda à venda - Área Rural - Iporá/GO

R\$166.000,00 por alqueiro.

Aproveite esta oportunidade, entre em contato conosco!

Imobiliária Rei, desde 1986 transformando projetos em realidade. - 28/10/2021

IMOBILIARIA REI  
64-2101.0800  
R\$ 166.000,00/A/ha  
R\$ 34.247,50/ha

### Detalhes

Categoria	Terrenos, sítios e fazendas	Tipo	Sítios e chácaras	Tamanho	1478000m <sup>2</sup>
-----------	-----------------------------	------	-------------------	---------	-----------------------

### Anúnci

Imobiliária Rei (anunciante)

<https://qqs.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-a-venda-area-rural-ipora-go-881395039>



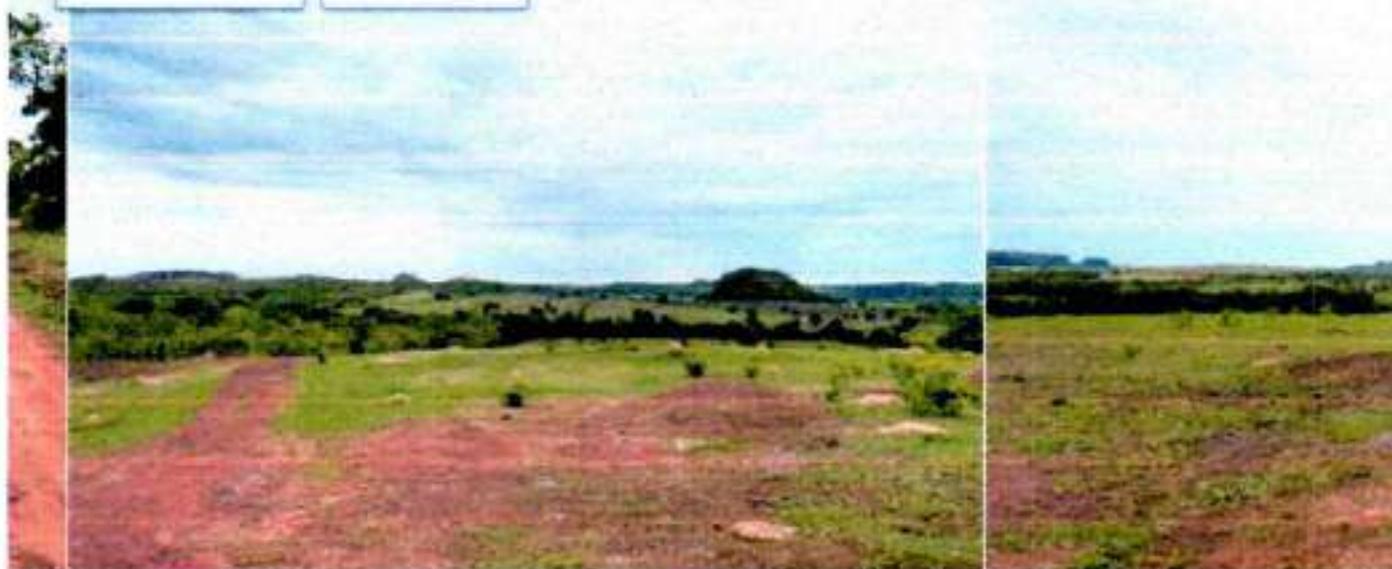
Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARCIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:49



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10413560890590916, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:24  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187685432563873287427538, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



## Fazenda com 144Alq. "696,96 Hectares " ...

fazenda/sítio/chácara para comprar em  
Setor Central, Caipônia - GO

R\$ 111.111,11/Alq  
R\$ 22.956,84



ETICA IMOVEIS

Venda R\$ 16.000.000

condomínio não informado

IPTU não informado



6969 m<sup>2</sup>

Criar alerta de imóveis similares

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

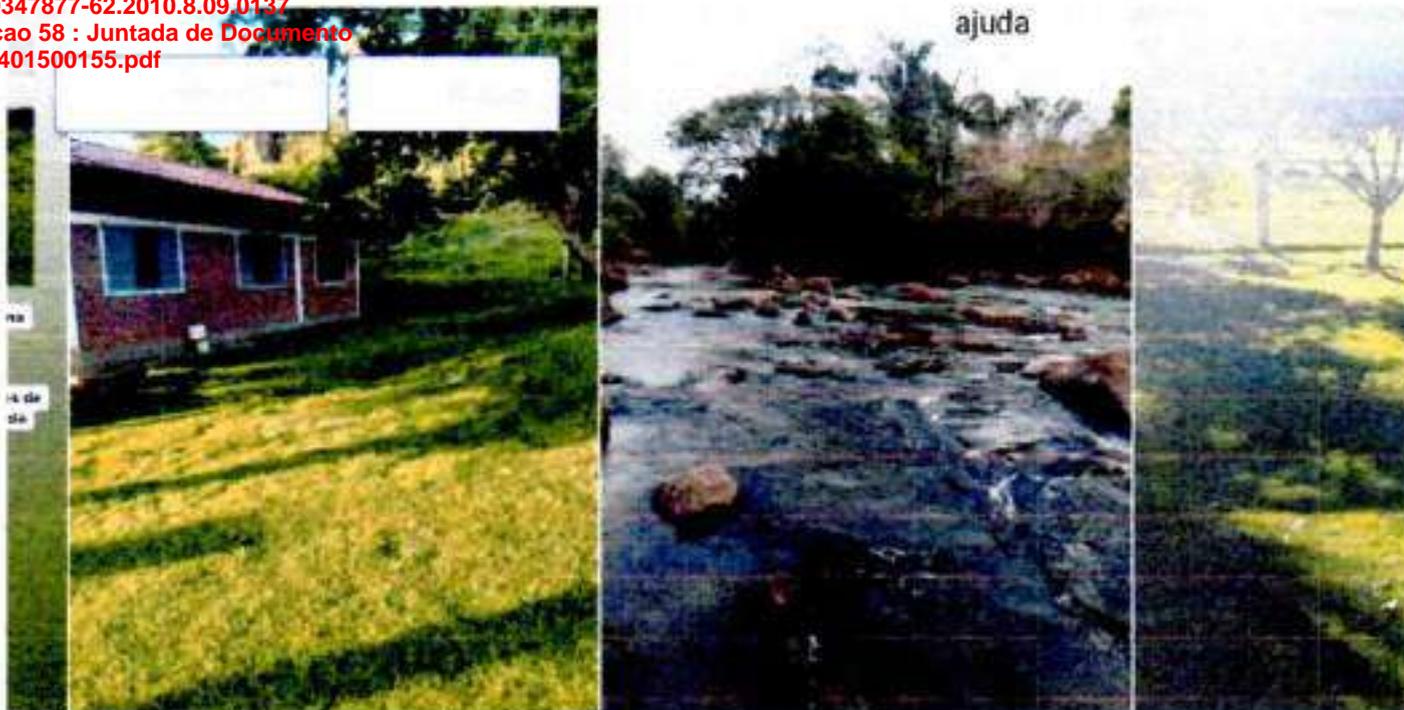
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-com-jardim-setor-central-caiponia-go-6969m2-id-2539633073/>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10413560890590916, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:24  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187685432563873287427538, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARCIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:49

## A fazenda/sítio/chácara no bairro Zona Rural...

fazenda/sítio/chácara para comprar em

Zona Rural, Iporá - GO

125,84 HECTARES — R\$ 31.786,40  
34 ALQUEJES — R\$ 153.846,15/ALQ

Venda R\$ 4.000.000

condomínio não informado

IPTU não informado



1548800 m²

PIETRA IMOVEIS

Criar alerta de imóveis similares

## Descrição

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-zona-rural-ipora-go-1548800m2-id-2539857983/>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01

Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO

Validação pelo código: 10413560890590916, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>

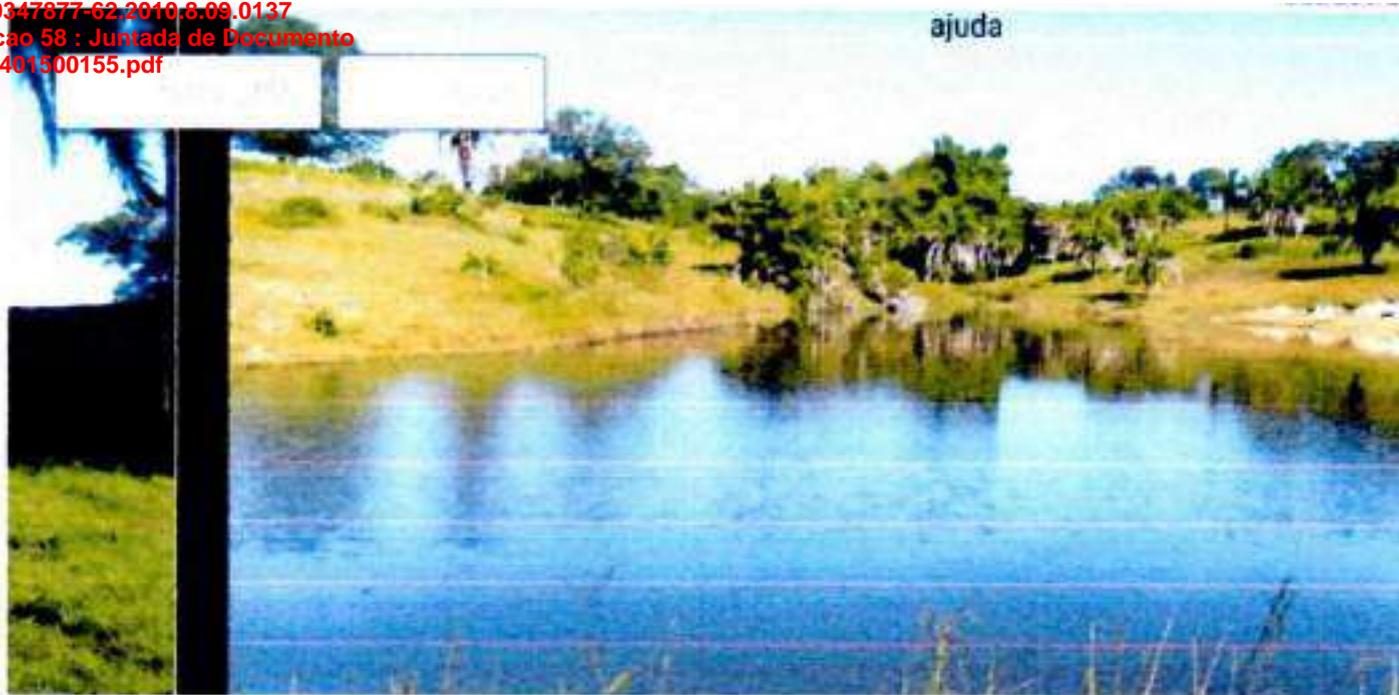


Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:24

Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA

Localizar pelo código: 109187685432563873287427538, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARGIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:49

## A fazenda/sítio/chácara no bairro Zona Rural...

fazenda/sítio/chácara para comprar em  
Zona Rural, Iporá - GO

256,52 HECTARES  
53 ALQUEIRES

Venda R\$ 7.950.000

condomínio não informado

IPTU não informado

2565200 m<sup>2</sup>

R\$ 150.000,00/ALQ  
R\$ 30.992,00/ha

256,52ha PIETRA IMOVEIS

Criar alerta de imóveis similares

## Descrição

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-zona-rural-ipora-go-2565200m2-id-2539859199/>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10413560890590916, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:24  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187685432563873287427538, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

Valor: R\$ 713.479,51  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
RIO VERDE - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª E 3ª  
Usuário: MARCIANO AGUIAR CARNEIRO - Data: 10/03/2025 17:32:49

(/login.php?ref=/im%c3%b3veis/venda/quinta/fazenda---s%c3%adtio---ch%c3%alcara-88-m%c2%b2--  
palestina-de-gois--/47751285?utm\_source=Trovit|utm\_medium=CPC|utm\_campaign=Brasil-  
Casas)



(/)



(/)

Ingressar (/login.php)

(https://www.facebook.com/TixuzWeb)

Publicar Anúncio (/post)

(https://twitter.com/tixuz\_com)

Que está buscando?

(https://google.com/+Tixuz)

(https://youtube.com/Tixuz)

## Fazenda / Sítio / Chácara 88 m<sup>2</sup>, Palestina de Goiás -

88A/GOIARES — R\$ 90.909,00/ha  
425 HECTARES — R\$ 18.823,50/ha

8,000,000 BRL 88m<sup>2</sup> Terreno, Estado: Goiás,  
Municípios: Palestina de Goiás, Faz 2 meses

14-3227.2373  
99904.5103

https://br.sixuz.com/imoveis/venda/quinta/fazenda---sítio---chácara-88-m<sup>2</sup>-palestina-de-goias--47751285?utm\_source=Trovit&utm\_medium=CPC



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/12/2021 16:02:01  
Assinado por WISLAINY SOUSA MONTEIRO  
Validação pelo código: 10413560890590916, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/08/2022 16:27:24  
Assinado por UELIDA DA SILVA OLIVEIRA SZYCHTA  
Localizar pelo código: 109187685432563873287427538, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p