



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Mandado 7226402

Processo: 5494986-39.2022.8.09.0051

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos quatro dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e seis (04/05/2026), nesta Comarca de Abadiânia, Estado de Goiás, Em cumprimento ao mandado de avaliação nº 7226402, expedido nos autos do processo nº 5494986-39.2022.8.09.0051, oriundo da UPJ de Sucessões da Comarca de Goiânia/GO, dirigi-me ao imóvel indicado, consistente em bem rural situado na Fazenda Possões, município de Abadiânia/GO, constituído por duas glebas de terras, descritas nas matrículas nº 1851 e nº 2116 do Cartório de Registro de Imóveis local.

Conforme consta do mandado e das matrículas anexas, o imóvel perfaz área total de 3 (três) alqueires, 33 (trinta e três) litros e 502 (quinhentos e dois) metros quadrados, tendo sido objeto de avaliação conjunta.

No local, verifiquei tratar-se de imóvel que margeia a Rodovia BR-060, nas proximidades do km 69, possuindo aproximadamente 700 (setecentos) metros de frente para a referida rodovia, o que lhe confere relevante destaque logístico e comercial.

Constatou-se que o imóvel é predominantemente plano, com excelente aproveitamento da área, apresentando ótima aptidão para exploração comercial e industrial, especialmente em razão da facilidade de acesso. Observou-se, ainda, a existência de retorno viário a poucos metros de sua extremidade sul, bem como outro acesso situado aproximadamente a 1,5 km de sua extremidade norte, circunstâncias que ampliam significativamente sua atratividade econômica.

Durante a diligência, verifiquei que, na porção central do imóvel, na área limítrofe com a BR-060, existe uma construção com área aproximada de 4.500 m², com cerca de 60 metros de frente para a rodovia, onde funciona um estabelecimento do tipo ferro-velho/sucata, o qual, contudo, encontrava-se fechado no momento da diligência.

Registre-se que diligenciei ao local por mais duas vezes, nesta data em horários distintos, com o objetivo de viabilizar melhor análise da referida edificação, porém, em todas as oportunidades, o estabelecimento encontrava-se fechado, não sendo possível acesso ao seu interior.

Diante disso, entrei em contato com o Sr. José Caixeta, esposo da inventariante, o qual informou que a área onde se encontra instalado o ferro-velho não integra o imóvel objeto da presente avaliação, esclarecendo que o ocupante da referida porção alega possuir recibo de compra e exercer posse há considerável lapso temporal.

Em razão dessas informações e da ausência de elementos seguros que confirmassem a inclusão da referida área nas matrículas avaliadas, deixei de considerar tal porção na presente avaliação, restringindo-a à área efetivamente constante dos registros imobiliários.

Importante destacar que o imóvel está inserido em região que vem passando por processo de valorização imobiliária, notadamente em razão da instalação de empresas atraídas por incentivos fiscais, dentre as quais se destacam Brasilit, Sustentar Negócios e Logística de Madeira, Solário Piscinas, Incoeste, entre outras, circunstância que impacta diretamente no valor de mercado da área.

Considerando as características observadas, especialmente sua localização estratégica às margens de rodovia federal, ampla testada, topografia favorável e vocação comercial/industrial, entendi por bem não adotar parâmetros típicos de imóvel rural comum, procedendo à avaliação com base no valor do metro quadrado, método mais compatível com a realidade mercadológica da região.

Assim, fixei o valor unitário em R\$ 15,00 (quinze reais) por metro quadrado, valor este obtido mediante aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, com base em análise de ofertas de imóveis semelhantes na região, informações colhidas junto a corretores, profissionais do ramo imobiliário e avaliadores locais.

Dessa forma, considerando a área total do imóvel, resultante da soma das duas matrículas, a avaliação perfaz o montante de **R\$ 2.485.005,00 (dois milhões, quatrocentos e oitenta e cinco mil e cinco reais)**.

Por fim, certifico que a presente avaliação foi realizada com base em vistoria in loco, análise das características físicas do imóvel e dados de mercado disponíveis, observando-se critérios técnicos usualmente adotados em avaliações dessa natureza.

E, para constar, lavrei o presente auto, que após lido e achado conforme, segue devidamente assinado por mim.

Para fins de custas, certifico que foi realizada 03 diligência em zona rural.

Abadiânia, 04 de maio de 2026.

assinado digitalmente

Gustavo Wenceslau Silva Arantes

Oficial de Justiça Avaliador – Mat.: 5127360