



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Comarca de Posse

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
Autos nº. 5741728-55.2023.8.09.0132

Reilson de Almeida Santos
Oficial de Justiça – Avaliador Judiciário II
Matrícula 516432

Posse – Goiás
Junho / 2024

Valor: R\$ 100,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
POSSE - 1ª VARA CÍVEL, REGISTROS PÚBLICOS E AMBIENTAL
Usuário: DANIELLY FERREIRA XAVIER - Data: 12/08/2024 19:35:10



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 05/06/2024 19:03:38
Assinado por REILSON DE ALMEIDA SANTOS
Localizar pelo código: 109387655432563873837334577, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Este documento foi gerado pelo usuário 072.***.***-23 (perfil: Advogado) em 05/12/2025 08:22:30
Número do processo: 0004752-13.2009.8.07.0007
Número do documento: 24081219400200000000189227284 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdf.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24081219400200000000189227284>
Assinado eletronicamente por: LINDSAY LAGINESTRA - 12/08/2024 19:40:03

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	3
2 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL, ZONA E LOGRADOURO.....	3
3 PERSPECTIVAS DE MERCADO.....	4
4 VISTORIA.....	4
4.2 Condições de infraestrutura.....	5
4.3 Benfeitorias/Edificações.....	5
5 MÉTODO AVALIATÓRIO.....	5
6 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	6
6.1 Tabela amostral / Parâmetro.....	6
6.2 Tratamento da amostra.....	7
6.3 Fator fonte – Fator de oferta.....	8
6.4 Cálculo do valor do terreno.....	9
7 ENCERRAMENTO.....	9
10 REFERÊNCIAS.....	11


Reilson de Almeida Santos
Oficial de Justiça - Avaliador Judiciário II
Matrícula 5156432

2



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 05/06/2024 19:03:38
Assinado por REILSON DE ALMEIDA SANTOS
Localizar pelo código: 109387655432563873837334577, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Este documento foi gerado pelo usuário 072.***.***-23 (perfil: Advogado) em 05/12/2025 08:22:30
Número do processo: 0004752-13.2009.8.07.0007
Número do documento: 24081219400200000000189227284 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdf.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24081219400200000000189227284>
Assinado eletronicamente por: LINDSAY LAGINESTRA - 12/08/2024 19:40:03

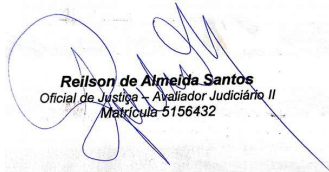
1 INTRODUÇÃO

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado em cumprimento ao respeitável mandado de nº. 1803672, expedido nos autos nº. 5741728-55.2023.8.09.0132, por determinação da Meritíssima Juíza de Direito desta Comarca de Posse – Goiás, Dra. Gabriela Fagundes Rockenbach, na Ação de Execução de Título Extrajudicial (Carta Precatória) promovida por Banco Bradesco SA em face de Fabiana Felinto da Silva.

2 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL, ZONA E LOGRADOURO

“Imóvel, Matrícula nº 544: Lote nº 08, do Loteamento denominado GUARANI DE GOIÁS, deste município – NOME, DOMICILIO E NACIONALIDADE DO PROPRIETÁRIO: JOSÉ ALVES DE SOUZA, brasileiro, solteiro, agricultor, CI RG nº 3324178-4339182-GO. - NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR: Registrada no CRI local, livro nbº 2-B, fls., 088 SOB Nº R-01-Mat-433, Este imóvel terá a denominação de Fazenda NOVAIS III – IMÓVEL: - Uma Gleba de Terras, com 140,00 ha (Centro e quarenta hectares), desmembrada de uma área maior, no imóvel designado com LOTE Nº 08 (OITO), do Loteamento denominado GUARANI DE GOIÁS – GLEBA 03, situada neste Município, com os seguintes limites e confrontações:

3


Reilson de Almeida Santos
Oficial de Justiça - Avaliador Judiciário II
Matrícula 5156432



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 05/06/2024 19:03:38
Assinado por REILSON DE ALMEIDA SANTOS
Localizar pelo código: 109387655432563873837334577, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Este documento foi gerado pelo usuário 072.***.***-23 (perfil: Advogado) em 05/12/2025 08:22:30
Número do processo: 0004752-13.2009.8.07.0007
Número do documento: 24081219400200000000189227284 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdf.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24081219400200000000189227284>
Assinado eletronicamente por: LINDSAY LAGINESTRA - 12/08/2024 19:40:03

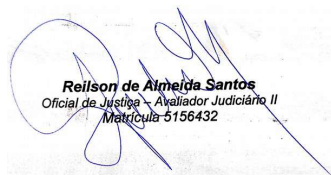
- ao Norte, com a Serra Geral; ao Sul com Otaciano Alves de Souza; ao Leste, com Cirilo Inácio Ferreira e ao Oeste, com a Serra Geral; havida ao outorgante por compra a Otiliano Ferreira dos Santos, pela Escritura destas Novas, Livro nº 24, fls. 55/58v, de 22-04-1997, no valor de R\$-30.000,00; Registrada no CRI Local, Libro nº 2-B, fls. 088, sob nº R-001-Mat-433.-Este imóvel terá a denominação de Fazenda NOVAIS III.-Guarani de Goiás, 20 de março de 2006.”

3 PERSPECTIVAS DE MERCADO

Atualmente o mercado imobiliário encontra-se aparentemente estável, havendo equilíbrio entre a oferta e a procura, com tendência de estabilização nos preços praticados. Porém, durante o processo de amostragem foram encontrados diversos imóveis na localidade do imóvel objeto do laudo, e nas circunvizinhanças, que aguardavam venda por um período superior a seis meses.

4 VISTORIA

A vistoria para a presente avaliação foi realizada no dia 15/05/2024 no período compreendido entre 12h00min e 13h00min, e a propriedade foi localizada após informações prestadas pelo Sr. Valdir Pereira Lopo, encarregado da Empresa Solo Vida Sementes, arrendatária do imóvel.


 Reilson de Almeida Santos
 Oficial de Justiça - Avaliador Judiciário II
 Matrícula 5156432

4



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
 Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 05/06/2024 19:03:38
 Assinado por REILSON DE ALMEIDA SANTOS
 Localizar pelo código: 109387655432563873837334577, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Este documento foi gerado pelo usuário 072.***.***-23 (perfil: Advogado) em 05/12/2025 08:22:30
 Número do processo: 0004752-13.2009.8.07.0007
 Número do documento: 24081219400200000000189227284 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdf.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24081219400200000000189227284>
 Assinado eletronicamente por: LINDSAY LAGINESTRA - 12/08/2024 19:40:03

4.2 Condições de infraestrutura

A região onde se encontra o imóvel é dotada da infraestrutura mínima própria dos imóveis do tipo rural, estando o imóvel em via não pavimentada, localizado nas proximidades do Município de Correntina – Bahia.

4.3 Benfeitorias/Edificações

Não há edificações no imóvel.

5 MÉTODO AVALIATÓRIO

Conforme indicado preferencialmente pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, para a apuração do valor imobiliário apresentado ao final deste laudo será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, este, de acordo com a NBR 14653-1, item 8.2.1, *“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”*.

Em virtude das características, da semelhança, da proximidade local e do uso do imóvel objeto deste laudo, para a composição da amostra, foram utilizados imóveis localizados no Município de Correntina – Bahia.


Reilson de Almeida Santos
Oficial de Justiça - Avaliador Judiciário II
Matrícula 5156432

5



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 05/06/2024 19:03:38
Assinado por REILSON DE ALMEIDA SANTOS
Localizar pelo código: 109387655432563873837334577, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

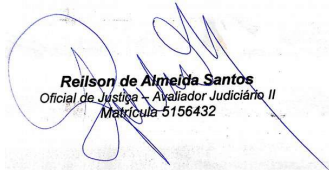


Este documento foi gerado pelo usuário 072.***.***-23 (perfil: Advogado) em 05/12/2025 08:22:30
Número do processo: 0004752-13.2009.8.07.0007
Número do documento: 24081219400200000000189227284 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdf.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24081219400200000000189227284>
Assinado eletronicamente por: LINDSAY LAGINESTRA - 12/08/2024 19:40:03

6 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 Tabela amostral / Parâmetro

Ordem	Descrição / Anúncio	Área (ha)	Valor total (R\$)	Valor unitário (R\$/ha)
01	"Vende-se fazenda no município de Correntina-BA" < https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-felix-araujo-correntina-ba-2996516074.html >	13.844	229.440.000,00	16.573,24
02	"FAZ556 - Fazenda com 1709 hectares, plana, dupla aptidão (soja, algodão, milho, mandioca, feijão, eucalipto, capim, frutas), condições para irrigação (margem de rio), chuva de 1400mm a 1800mm, energia próxima, bom nível de argila, distante 8km da zona urbana, estrada cascalhada em boas condições " < https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-com-1709-hectares-plana-dupla-aptidao-soja-2992754555.html >	1709	12.000.000,00	7.021,65
03	"FAZ706 -Fazenda com 6600 hectares, plana, dupla aptidão (soja, algodão, milho, mandioca, feijão, eucalipto, capim, frutas), condições para irrigação (entre 2 rios), chuva de 1400mm a 1800mm, energia próxima, distante 15km da ferrovia oeste/leste, bom nível de argila, distante 23km do asfalto, estrada cascalhada em boas condições, documentação pronta para transferência. " < https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-com-6600-hectares-plana-dupla-aptidao-2977060926.html >	6600	30.000.000,00	4.545,45
04	"FAZ603 -Fazenda com 7460 hectares, com área aberta útil de 6216 hectares sendo 4513 hectares em grãos, 1458 em algodão, 154 abertos, 91 em benfeitorias, 20% de	7460	330.000.000,00	44.235,92


Reilson de Almeida Santos
 Oficial de Justiça - Avaliador Judiciário II
 Matrícula 5156432

6

Valor: R\$ 100,00
 PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
 POSSE - 1ª VARA CÍVEL, REGISTROS PÚBLICOS E AMBIENTAL
 Usuário: DANIELLY FERREIRA XAVIER - Data: 12/08/2024 19:35:10



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
 Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 05/06/2024 19:03:38
 Assinado por REILSON DE ALMEIDA SANTOS
 Localizar pelo código: 109387655432563873837334577, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

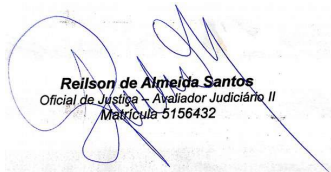


Este documento foi gerado pelo usuário 072.***.***-23 (perfil: Advogado) em 05/12/2025 08:22:30
 Número do processo: 0004752-13.2009.8.07.0007
 Número do documento: 24081219400200000000189227284 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdf.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24081219400200000000189227284>
 Assinado eletronicamente por: LINDSAY LAGINESTRA - 12/08/2024 19:40:03

	reserva leval (Tem um arrendamento de 3.049 hectares que pode ser repassado para quem comprar a fazenda, também analisa vender junto pelo mesmo valor do hectare), ” < https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-com-7460-hectares-com-area-aberta-util-de-2989413130.html >			
05	“Fazenda de AGRICULTURA (GRÃOS/SOJA/MILHO/ALGODÃO), 9.035 hectares, [PIVÔ EM 1.495 HA], à venda por 250 SACAS POR HECTARE - Município Correntina/BA ” < https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-de-agricultura-graos-soja-milho-algodao-2955972051.html >	9035	300.413.750,00	33.250,00
06	“FAZENDA COM 3.904 HECTARES A VENDA NO OESTE DA BAHIA ? CORRENTINA* Excelente oportunidade de negócio para agricultura no oeste da Bahia, para você investidor que busca uma fazenda em fase de desenvolvimento e com muito potencial de valorização das terras. ” < https://ba.olx.com.br/regiao-de-vitoria-da-conquista-e-barreiras/terrenos/correntina-rural-centro-1117821558?lis=listing_1100 >	3904	130.000.000,00	33.229,18

6.2 Tratamento da amostra

ORDEM	VALOR
03	4.545,45
02	7.021,65
01	16.573,24
06	33.229,18
05	33.250,00
04	44.235,92


 Reilson de Almeida Santos
 Oficial de Justiça - Avaliador Judiciário II
 Matrícula 5156432

7



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
 Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 05/06/2024 19:03:38
 Assinado por REILSON DE ALMEIDA SANTOS
 Localizar pelo código: 109387655432563873837334577, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Este documento foi gerado pelo usuário 072.***.***-23 (perfil: Advogado) em 05/12/2025 08:22:30
 Número do processo: 0004752-13.2009.8.07.0007
 Número do documento: 24081219400200000000189227284 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdf.tjus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24081219400200000000189227284>
 Assinado eletronicamente por: LINDSAY LAGINESTRA - 12/08/2024 19:40:03

6.2.1 Amostras consideradas

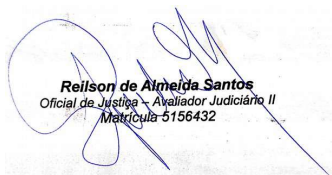
ORDEM	VALOR
02	7.021,65
01	16.573,24
06	33.229,18
05	33.250,00

6.2.2 Média amostral

ORDEM	VALOR
02	7.021,65
01	16.573,24
06	33.229,18
05	33.250,00
SOMA	90.074,07
MÉDIA	22.518,52

6.3 Fator fonte – Fator de oferta

É normal que o vendedor atribua preço acima do valor que realmente deseja, de fato, obter na venda do imóvel, posto que a regra do mercado imobiliário é a existência da proposta e da contraproposta. Essa diferença entre o valor pedido e o valor de venda é denominada fator fonte ou fator de oferta. Geralmente, o fator fonte é aplicado à razão de 10% (dez por cento)


Reilson de Almeida Santos
Oficial de Justiça - Avaliador Judiciário II
Matrícula 5156432

8



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 05/06/2024 19:03:38
Assinado por REILSON DE ALMEIDA SANTOS
Localizar pelo código: 109387655432563873837334577, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Este documento foi gerado pelo usuário 072.***.***-23 (perfil: Advogado) em 05/12/2025 08:22:30
Número do processo: 0004752-13.2009.8.07.0007
Número do documento: 24081219400200000000189227284 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdf.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24081219400200000000189227284>
Assinado eletronicamente por: LINDSAY LAGINESTRA - 12/08/2024 19:40:03

do valor para menor.

Desta forma, levando-se em consideração que os imóveis obtidos no presente procedimento, como amostrais, ainda esperam comprador, inclusive alguns há mais de seis meses, faz-se necessária a aplicação do fator fonte para ajuste do valor médio encontrado, conforme segue.

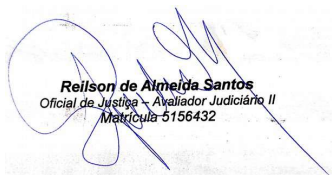
AJUSTE DE ACORDO COM O FATOR FONTE	
Valor unitário médio (R\$)	R\$ 22.518,00
Fator fonte 10% x 22.518,00	R\$ 2.251,80
Valor unitário médio ajustado (R\$)	20.266,20

6.4 Cálculo do valor do terreno

Valor do imóvel	
Valor unitário médio ajustado (R\$/ha)	20.266,20
Tamanho do imóvel (ha)	140,00
VALOR DO IMÓVEL 140 x 20.266,20	R\$ 2.837.268,00

7 ENCERRAMENTO

A pesquisa e a apuração do valor imobiliário contida


Reilson de Almeida Santos
Oficial de Justiça - Avaliador Judiciário II
Matrícula 5156432

9



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 05/06/2024 19:03:38
Assinado por REILSON DE ALMEIDA SANTOS
Localizar pelo código: 109387655432563873837334577, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

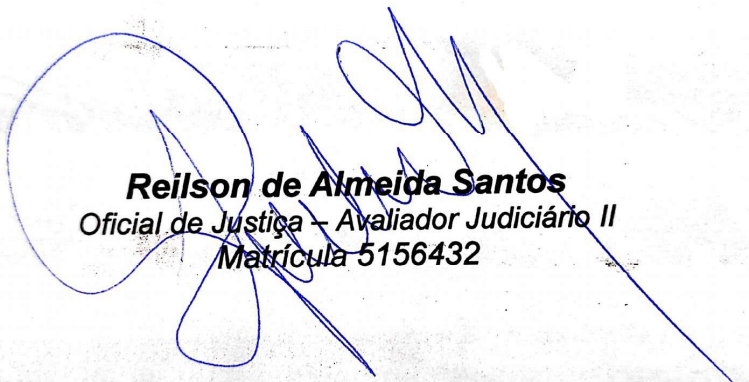


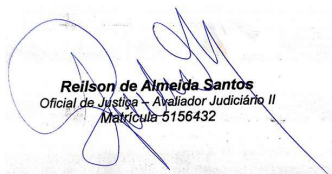
Este documento foi gerado pelo usuário 072.***.***-23 (perfil: Advogado) em 05/12/2025 08:22:30
Número do processo: 0004752-13.2009.8.07.0007
Número do documento: 24081219400200000000189227284 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdf.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24081219400200000000189227284>
Assinado eletronicamente por: LINDSAY LAGINESTRA - 12/08/2024 19:40:03

neste laudo obedecem ao critério de transação à vista e o valor imobiliário corresponde sempre aquele que, em um determinado instante é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Considera-se um mercado de concorrência estável, onde não haja urgência e interesse de compra e/ou venda que interfiram no valor do imóvel.

Em virtude do exposto, **AVALIO O IMÓVEL ACIMA DESCRITO EM R\$ 2.837.268,00 (DOIS MILHÕES, OITOCENTOS E TRINTA E SETE MIL E DUZENTOS E SESSENTA E OITO REAIS).**

Posse – Goiás, 05 de junho de 2024.


Reilson de Almeida Santos
Oficial de Justiça – Avaliador Judiciário II
Matrícula 5156432


Reilson de Almeida Santos
Oficial de Justiça – Avaliador Judiciário II
Matrícula 5156432

10



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 05/06/2024 19:03:38
Assinado por REILSON DE ALMEIDA SANTOS
Localizar pelo código: 109387655432563873837334577, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Este documento foi gerado pelo usuário 072.***.***-23 (perfil: Advogado) em 05/12/2025 08:22:30
Número do processo: 0004752-13.2009.8.07.0007
Número do documento: 24081219400200000000189227284 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdf.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24081219400200000000189227284>
Assinado eletronicamente por: LINDSAY LAGINESTRA - 12/08/2024 19:40:03

10 REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT.
NBR 14653-1: Avaliação de Bens Imóveis - Parte Geral: São Paulo. 2001.

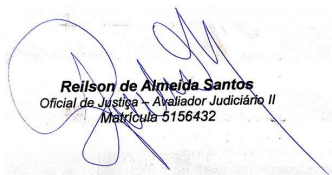
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT.
NBR 14653-1: Avaliação de Bens Imóveis Urbanos: São Paulo. 2011.

BRASIL. Lei 13.105 de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil.** Brasília, DF. 2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>.

CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DE CONSTRUÇÃO – CUB. Sindicato da Indústria e da Construção do Estado de Goiás – Sinduscon/GO. Tabela do CUB. Disponível em: <<https://www.sinduscongoias.com.br/index.php/en/cub-custo-unitario-basico>>.

CUSTO UNITÁRIO BÁSICO – CUB/M²: Caracterização dos projetos-padrão conforme ABNT NBR 12721/2016. Câmara Brasileira da Indústria da Construção. Disponível em: <<http://www.cub.org.br/projetos-padrao>>.

HENDAWY, Asmaa AbduAllah. **OFICIAL DE JUSTIÇA: Competências, Atribuições e Responsabilidades.** 1ª Edição. Curitiba, PR. Ed. Juruá, 2018.


Reilson de Almeida Santos
Oficial de Justiça - Avaliador Judiciário II
Matrícula 5156432

11



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 05/06/2024 19:03:38
Assinado por REILSON DE ALMEIDA SANTOS
Localizar pelo código: 109387655432563873837334577, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Este documento foi gerado pelo usuário 072.***.***-23 (perfil: Advogado) em 05/12/2025 08:22:30
Número do processo: 0004752-13.2009.8.07.0007
Número do documento: 24081219400200000000189227284 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdf.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24081219400200000000189227284>
Assinado eletronicamente por: LINDSAY LAGINESTRA - 12/08/2024 19:40:03

GEROLLA, Giovanni. Qual o percentual médio do orçamento corresponde a cada etapa da obra. Disponível em: <<https://www.uol.com.br/universa/listas/qual-percentual-medio-do-orcamento-corresponde-a-cada-etapa-da-obra.htm>>

Valor: R\$ 100,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
POSSE - 1ª VARA CÍVEL, REGISTROS PÚBLICOS E AMBIENTAL
Usuário: DANIELLY FERREIRA XAVIER - Data: 12/08/2024 19:35:10


Reilson de Almeida Santos
Oficial de Justiça - Avaliador Judiciário II
Matrícula 5156432

12



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 05/06/2024 19:03:38
Assinado por REILSON DE ALMEIDA SANTOS
Localizar pelo código: 109387655432563873837334577, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Este documento foi gerado pelo usuário 072.***.***-23 (perfil: Advogado) em 05/12/2025 08:22:30
Número do processo: 0004752-13.2009.8.07.0007
Número do documento: 24081219400200000000189227284 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdf.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24081219400200000000189227284>
Assinado eletronicamente por: LINDSAY LAGINESTRA - 12/08/2024 19:40:03