



## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Comarca de Rialma – Sala dos Oficiais de Justiça  
Oficial 004 – Alisson Ivo Dias

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

### PROCESSO

Protocolo número : 5210984-89.2022.8.09.0126  
Requerente / Exequente : Debora Mariana Jacob Dias de Pina  
Requerido(a) / Executado(a) : Adriana Carvalho Rodrigues da Silva  
Endereço da diligência : Endereço do Imóvel Avaliado, zona rural de Rianópolis-Go

Em diligência até o endereço indicado no mandado nº 5418992, no dia 13 de agosto de 2025, às 8h, após a realização prévia da **VISTORIA** necessária, procedi a **AVALIAÇÃO** do bem indicado no mandado nos seguintes termos:

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Um imóvel rural situado na Fazenda Bom Sucesso, também denominada Fazenda Calliandra, com a área de 151,5287 ha, o equivalente a aproximadamente 31,31 (trinta e um alqueires e trinta e um litros) com a seguinte descrição do perímetro: "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice EC3-V-0001 de coordenadas N 8.284.034,3204m e E 664.632,9256m situado no limite do(a) margem direita de um córrego sem denominação, com o limite de confrontação com o Sr. SERGIO MARQUES DE SOUZA S.A; deste, segue confrontando, com os seguintes azimutes e distâncias: 10°11'38" - 244,25m, 10°41'52" - 307,51m, 355°36'14" - 386,69m, 347°25'50" - 182,89m, 0°30'15" - 147,60m, 339°27'49" - 115,02m, 301°45'30" - 112,66m passando pelos vértices EC3-M-0249, EC3-M-0248, EC3-M-0247, EC3-M-0246, EC3-M-0245, EC3-M-0244 indo até o vértice EC3-M-0243 situado no limite de confrontação com o Sr. JOSÉ FRANCISCO PINTO NETO; deste, segue confrontando, com os seguintes azimutes e distâncias: 39°57'17" - 259,83m, 100°19'17" - 174,31m, 46°38'30" - 282,64m, 3°54'10" - 123,59m, 21°51'50" - 50,09m, 27°01'33" - 51,55m, 99°20'03" - 382,11m

www.tjgo.jus.br

Rua 46, nº 125, esquina com Travessa 2, Setor Rialma II, Rialma-Go – CEP 76.310-000 – Fone/Fax (62) 3397-1140/3280 ramal 2015

Valor: R\$ 317.470,17  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
PIRENOPOLIS - 2ª VARA CÍVEL  
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 30/03/2026 16:23:49





## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Comarca de Rialma – Sala dos Oficiais de Justiça  
Oficial 004 – Alisson Ivo Dias

passando pelos vértices EC3-M-0242, EC3-M-0241, EC3-M-0240, EC3-M-0239, EC3-M-0238, EC3-M-0237 indo até o vértice EC3-M-0236 situado no limite de confrontação com o Sr. SEBASTIÃO ALVES DE OLIVEIRA; deste, segue confrontando, com os seguinte azimute e distância: 98°59'01" - 242,33m indo até o vértice EC3-V-0009 situado no limite de confrontação com a Sr.(a) JOYCE CARVALHO RODRIGUES; deste, segue confrontando, com os seguinte azimute e distância: 194°24'45" - 2.036,06m indo até o vértice EC3-V-0004 situado no limite de confrontação com O Sr. JOÃO LEONARDO CARVALHO RODRIGUES; deste, segue confrontando, com os seguintes azimutes e distâncias: 276°59'27" - 22,30m, 289°01'09" - 134,01m, 210°53'58" - 87,40m, 295°07'32" - 161,77m, 294°58'04" - 122,88m, passando pelos vértices EC3-M-0419, EC3-M-0418, EC3-V-0003, EC3-V-0002, indo até o vértice EC3-M-0425 situado no limite do(a) margem esquerda de um córrego sem denominação, deste segue córrego abaixo por 210.05 metros até o vértice EC3-V-0001.

Existe pavimentação asfáltica até o acesso à propriedade, sendo este pela Rodovia BR-153, possui energia elétrica. A localização do imóvel é muito boa, está localizado na zona rural de Rianópolis (sendo o acesso pela rodovia que liga Rianópolis a Jaraguá), distante cerca de 10.000 metros da cidade de Rianópolis e um pequeno trecho em estrada não pavimentada até o início da propriedade.

### DA DEPRECIAÇÃO

As condições atuais do imóvel são boas, estando a propriedade desgastada pela decrepitude, que se dá em consequência do envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção; e pela deterioração, que é o desgaste devido ao uso ou manutenção inadequados, que no caso em tela ocorreu a falta de manutenção.



## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Comarca de Rialma – Sala dos Oficiais de Justiça  
Oficial 004 – Alisson Ivo Dias

### DO MÉTODO UTILIZADO

Com relação aos valores apresentados aos bens avaliados, insta salientar que foram colhidas informações com corretores da região, bem como junto ao Cartório de Registro de Imóveis, e ainda junto ao Setor de Avaliações da Prefeitura Municipal e, levando-se em consideração o valor pelos quais são comercializados bens das mesmas características nas proximidades dos imóveis avaliados.

A presente avaliação levou em consideração, o método comparativo direto como parâmetro para obtenção dos valores dos imóveis, ou seja, foi realizada a comparação dos imóveis avaliados, com outros similares ofertados e/ou vendidos no mercado recentemente, realizando-se a depreciação com relação as condições em que os imóveis se encontram atualmente.

Cabe ressaltar ainda que, o cargo de Oficial de Justiça é, em sua maioria, privativo de bacharel em direito, vez que exerce função que exige conhecimento predominantemente jurídico, sobretudo na esfera processual. Nesse sentido, resta claro que o levantamento de características físicas do imóvel, em particular a aferição de suas dimensões e dos materiais utilizados nas construções foge ao conhecimento comum e exige conhecimentos especializados. Portanto, este procedimento não é compatível com a função do Oficial de Justiça.

Desta forma, tenho que a presente avaliação foi realizada de forma correta, com todo zelo e capricho por parte deste servidor. Ademais, caso a parte não concorde com a Avaliação apresentada, o mesmo poderá contratar um perito avaliador para atribuir os valores que entender necessário, nos termos do artigo 870, parágrafo único do Código de Processo Civil e da norma técnica da ABNT NBR 14653.

**VALOR DA AVALIAÇÃO**






## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Comarca de Rialma – Sala dos Oficiais de Justiça  
Oficial 004 – Alisson Ivo Dias

Ante tudo o que foi relatado e levando-se em consideração o estado de conservação em que os imóveis se encontram, sua condição de localização e o valor de mercado atual obtido através dos contatos realizados, procedo a avaliação do alqueire em R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), totalizando a avaliação da propriedade em R\$ 7.846.875,00 (sete milhões, oitocentos e quarenta e seis mil e oitocentos e setenta e cinco reais).

E para ficar constando, lavrei o presente auto, que após, lido e achado conforme vai devidamente assinado por mim, Oficial de Justiça Avaliador desta comarca.

  
**Alisson Ivo Dias**  
Oficial de Justiça Avaliador  
Matrícula TJ/GO nº 507.856-3

www.tjgo.jus.br