



**PODER JUDICIÁRIO**  
**COMARCA DE CACHOEIRA DOURADA-GO**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL**

Mandado nº : **230106730**

Autos de Processo nº: **0141396-25.2016.8.09.0180**

Aos 24 dias do mês de março do ano de 2023, nesta cidade e comarca de CACHOEIRA DOURADA, no Fórum local onde em diligência me encontrava, eu, Oficial de Justiça infra-assinado, a fim de cumprir ao respeitável mandado da Ação de Cumprimento de Sentença que DALVA DE ALMEIDA BORGES move em face de ALICE MARIA DE MOURA pela qual procedi a AVALIAÇÃO do imóvel caracterizado a seguir.

**1. Objetivo da Avaliação**

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

**2. Caracterização do imóvel**

**a. Documentação**

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho foram coletados em vistoria local, na Certidão de Matrícula e petição com georreferenciamento contida nos autos, tidos como válidos e corretos, não tendo sido aferida/medida a área em campo. O imóvel foi considerado livre de contaminação do solo, pois, não foram fornecidos elementos para sua verificação.

**b. Dimensão/área do imóvel**

Conforme Certidão de Matrícula nº 3.157, do Cartório de Registro de Imóveis de Inaciolândia, o qual contém as confrontações, o Imóvel possui 24.2159 hectares e, é de



## **PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE CACHOEIRA DOURADA-GO**

propriedade da Senhora Alice Maria de Moura.

### **c. Localização**

Trata-se de propriedade localizada na Fazenda Campanha e Campo Grande, zona rural do município de Inaciolândia, Distrito Judiciário da Comarca de Cachoeira Dourada-GO, que fica há cerca de 7,95 quilômetros do centro da cidade referida (ver imagem Maps).

### **d. Caracterização da região**

O agronegócio é a principal atividade econômica, especialmente com as culturas de cana-de-açúcar, soja e milho, além da pecuária de corte. O comércio da produção é aparentemente facilitado pois há usinas sucroalcooleiras, frigoríficos e indústrias de beneficiamento de grãos, além de deter boa infraestrutura de armazenagem.

### **3. Infraestrutura existente**

Na propriedade rural foi constatado que o imóvel é utilizado para a agricultura em geral, devidamente cercado e não há outras benfeitorias a serem avaliadas.

### **4. Perspectivas de mercado**

Diversos fatores influenciaram no aumento dos preços dos imóveis rurais na região: consequências da pandemia provocada pelo Coronavírus (Covid-19) e o conflito no leste europeu que trouxeram diversas consequências tais como a inflação e o aumento da taxa básica de juros.

### **5. Data da vistoria**

A vistoria no local foi realizada no dia **20/03/2023 – 13h56min.**

**6. Registro de imagem de localização e acesso da propriedade** (ao final deste documento).

### **7. Método avaliatório e definição do valor de mercado**

O valor do imóvel foi determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado, seguindo o preconizado na NBR 14653-1 da ABNT, no que foi possível a sua aplicação.



## PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE CACHOEIRA DOURADA-GO

Para tanto, realizei pesquisa de mercado no município de Inaciolândia. Nessa pesquisa, também adicionei o valor da pauta para imóveis rurais, conforme Decreto Municipal nº 421/2023, para possibilitar ao menos três amostras de preços para realizar a homogeneização na formação do preço final a R\$ 456.666,58, o alqueire ou, R\$ 94.352,59, o hectare.

**Tabela Amostral**

Número da amostra	Amostras	Área do imóvel em ha	Valor do ha em R\$ (1)	Valor do Alqueire em R\$	Valor total
1	Terreno	Sem dados	123.966,94	600.000,00	600.000,00
2	Terreno	24,20	92.975,20	450.000,00	2.250.000,00
3	Pauta	1	66.115,71	320.000,00	320.000,00

(1) valor total pedido dividido pela quantidade de ha, conforme o caso

Número da amostra	Referência de localização dos imóveis da amostra OU referência dos informantes
1	Fazenda campanha - próximo ao Lafaiete – Campanha e Campo Grande
2	Fazenda Faceira – Iranildo Luiz Barroso (informação de 2022)
3	Coletoria de Inaciolândia – José Antônio – Fiscal

As amostras acima confirmam a mudança no cenário mercadológico atual. Pela simples análise do valor de pauta (item 3) podemos perceber que houve um incremento de 28,00%, passando a pauta de R\$ 250.000,00 o alqueire em 2022 para R\$ 320.000,00 no corrente ano, conforme Decreto Municipal nº 421/2023 (R\$70.000,00 de aumento). Contudo, o valor de pauta não pode ser aplicado pura e simplesmente.

Ademais, em vistoria, constatei que ao menos em uma análise visual, não há indícios de formações rochosas no solo.

### 8. Resultado da Avaliação



**PODER JUDICIÁRIO**  
**COMARCA DE CACHOEIRA DOURADA-GO**

Dessa forma, diante das circunstâncias que acima elencados, AVALIO O IMÓVEL descrito acima, em R\$ 2.283.000,00 (dois milhões, duzentos e oitenta e três mil reais) sendo que é provável que seja comercializado dentro do intervalo de confiança, ou seja, entre R\$ 2.054.000,00 (dois milhões, cinquenta e quatro mil reais) e R\$ 2.500,000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais).

André Gomes de Andrade  
Oficial de Justiça Avaliador





**PODER JUDICIÁRIO**  
**COMARCA DE CACHOEIRA DOURADA-GO**



Valor: R\$ 405.710,93  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença  
QUIRINÓPOLIS - 1ª VARA CÍVEL  
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 11/05/2026 15:30:40



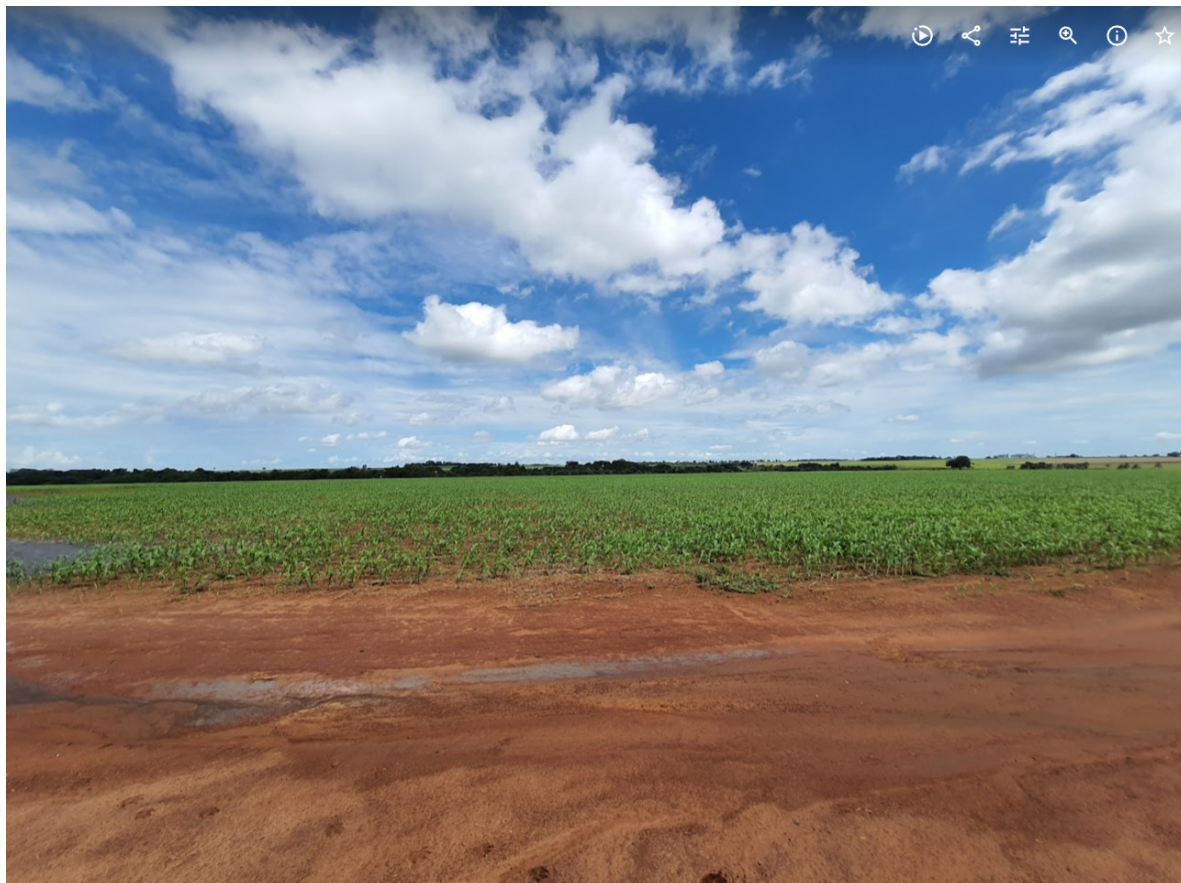
**PODER JUDICIÁRIO**  
**COMARCA DE CACHOEIRA DOURADA-GO**



Valor: R\$ 405.710,93  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença  
QUIRINÓPOLIS - 1ª VARA CÍVEL  
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 11/05/2026 15:30:40



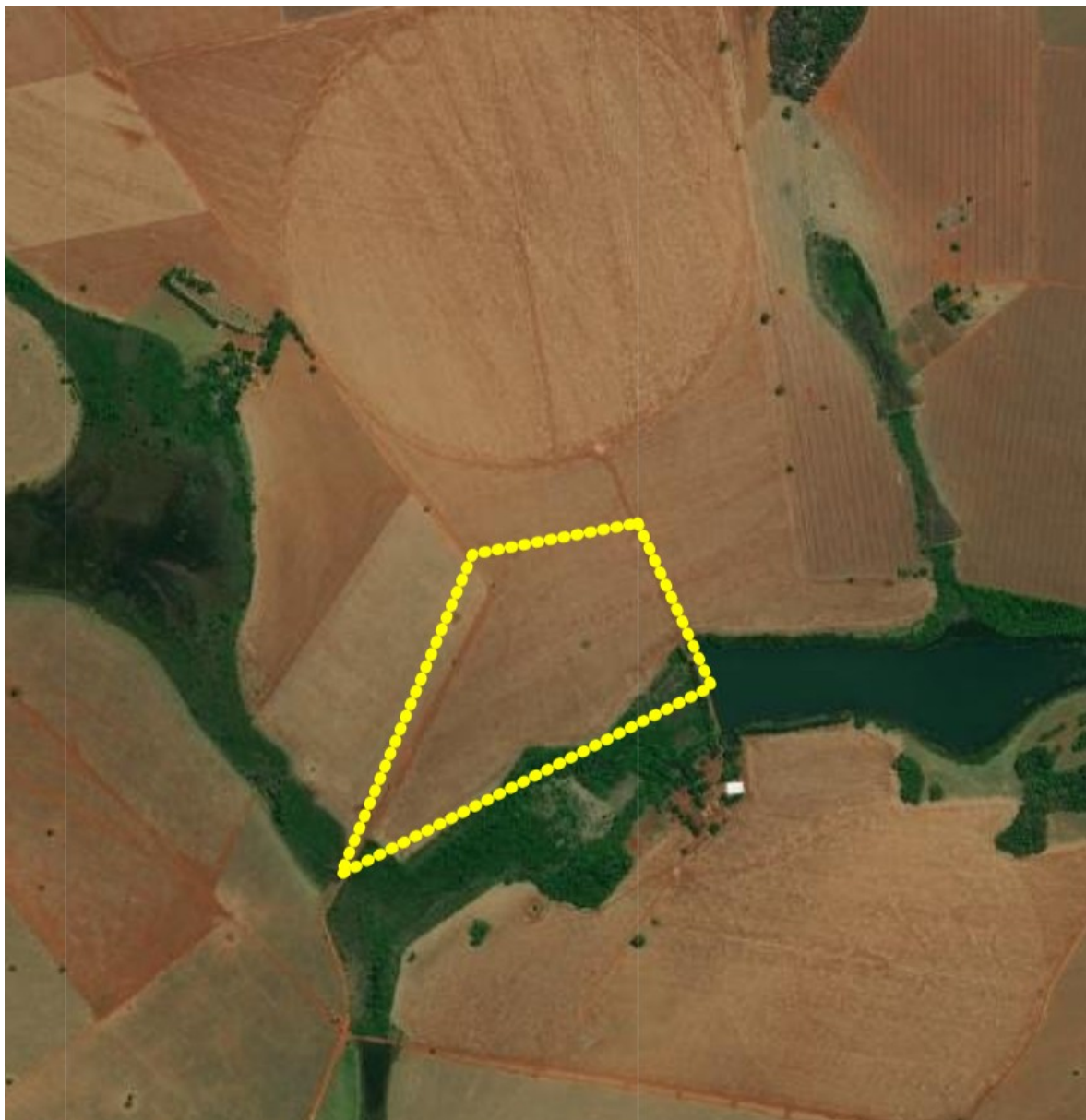
**PODER JUDICIÁRIO**  
**COMARCA DE CACHOEIRA DOURADA-GO**



Valor: R\$ 405.710,93  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença  
QUIRINÓPOLIS - 1ª VARA CÍVEL  
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 11/05/2026 15:30:40



**PODER JUDICIÁRIO**  
**COMARCA DE CACHOEIRA DOURADA-GO**



Valor: R\$ 405.710,93  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença  
QUIRINÓPOLIS - 1ª VARA CÍVEL  
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 11/05/2026 15:30:40



**PODER JUDICIÁRIO**  
**COMARCA DE CACHOEIRA DOURADA-GO**

Área vista pelo sitio <https://www.car.gov.br/publico/imoveis/index>

GO-5209937-726BFB71CA0441C7AE8D83D74073F311

Status do imóvel: **Pendente**

Tipo de imóvel: Imóvel Rural

Município: Inaciolândia

Área: 24,2 ha

 Demonstrativo

 Realizar download shapefile



Valor: R\$ 405.710,93  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença  
QUIRINÓPOLIS - 1ª VARA CÍVEL  
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 11/05/2026 15:30:40