

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SANCLERLÂNDIA - ESTADO DE GOIÁS

PROCESSO Nº: 5890722-64.2024.8.09.0140

NATUREZA: Ação de Execução de Título Extrajudicial

REQUERENTE: João Alves de Lima

REQUERIDO: José Justino Alves

VALOR DA CAUSA: R\$ 1.971.325,73

1. IDENTIFICAÇÃO DOS PERITOS

PERITO JUDICIAL NOMEADO: Mikhail Gorbachev Barbosa Franco

Especialista em Avaliação de Bens e Imóveis pela Escola Nacional de Administração Pública – ENAP. Telefone: (62) 99333-1967

ASSISTENTE TÉCNICO:

Thyago Vicente da Silva

Engenheiro Civil

CREA-GO: 10178942299D

E-mail: thyagov70@gmail.com

2. OBJETO DA PERÍCIA

A presente perícia judicial tem por objeto determinar o **Valor de Mercado** de sete imóveis pertencentes ao requerido José Justino Alves, sendo cinco de natureza rural e dois de natureza urbana, todos situados no município de Sanclerlândia e Buriti de Goiás, Estado de Goiás, conforme matrículas e especificações a seguir detalhadas.

3. FINALIDADE DO LAUDO

Este Laudo Pericial visa fundamentar tecnicamente o valor de mercado dos imóveis objeto da demanda, fornecendo subsídios ao Juízo para a tomada de decisão judicial, em conformidade com as normas técnicas brasileiras, especialmente a ABNT NBR 14.653 (partes 1, 2 e 3) e os princípios estabelecidos pelo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015).

4. COMPETÊNCIA E FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

O presente laudo foi elaborado em estrita observância aos seguintes dispositivos legais e normativos:

4.1. Fundamentação Legal

- **Lei nº 13.105/2015** – Código de Processo Civil, especialmente artigos 464 a 480;
- **Lei nº 5.194/1966** – Regulamentação da profissão de Engenheiro;
- **Lei nº 6.530/1978** – Regulamentação da profissão de Corretor de Imóveis;
- **Resolução COFECI nº 1.066/2007** – Dispõe sobre o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

4.2. Fundamentação Técnico-Normativa

- **ABNT NBR 14.653-1:2019** – Avaliação de bens - Procedimentos gerais;
- **ABNT NBR 14.653-2:2011** – Avaliação de bens - Imóveis urbanos;
- **ABNT NBR 14.653-3:2004** – Avaliação de bens - Imóveis rurais;
- **ABNT NBR 14.653-4:2002** – Avaliação de bens - Empreendimentos.

4.3. Qualificação Técnica dos Peritos

O perito judicial Mikhail Gorbachev Barbosa Franco é especialista em avaliação de bens e imóveis pela Escola Nacional de Administração Pública - ENAP, com capacitação técnica para emissão de laudos periciais judiciais e extrajudiciais.

O assistente técnico Thyago Vicente da Silva é Engenheiro Civil, regularmente inscrito no CREA-GO sob o nº 10178942299D, com competência técnica para avaliação de imóveis urbanos e rurais, conforme atribuições profissionais estabelecidas pela Lei nº 5.194/1966 e Resolução CONFEA nº 218/1973.

5. METODOLOGIA APLICADA

5.1. Método de Avaliação

Para a determinação do valor de mercado dos imóveis objeto desta perícia, adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, previsto na ABNT NBR 14.653-1, item 8.2.1, que consiste na identificação de imóveis similares ao avaliando, com características comparáveis, seguida de tratamento técnico dos atributos dos elementos referenciais constituintes da amostra.

Conforme preconiza a norma técnica:

"Para a identificação do valor de mercado, sempre que existirem dados em número suficiente, deve-se utilizar o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Por esse método, o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados básicos estejam disponíveis no mercado imobiliário local, procedendo-se às devidas adequações técnicas às características do imóvel avaliando."

5.2. Procedimentos Técnicos

A avaliação foi conduzida mediante os seguintes procedimentos:

1. **Vistoria in loco** dos sete imóveis, com registro fotográfico completo;
2. **Análise documental** das matrículas, escrituras, certidões e documentos cadastrais;
3. **Pesquisa de mercado** com coleta de dados de imóveis similares ofertados e transacionados;

4. **Homogeneização dos valores** mediante aplicação de fatores de adequação;
5. **Tratamento estatístico** dos dados coletados;
6. **Análise de depreciação** das edificações, quando aplicável;
7. **Determinação do valor de mercado** com aplicação de margens de variação estatisticamente fundamentadas.

6. DILIGÊNCIAS REALIZADAS

6.1. Agendamento e Comparecimento

Em cumprimento à determinação judicial e aos dispositivos dos artigos 465, §§ 1º e 2º, 466 e 473 do Código de Processo Civil, foi agendada vistoria judicial para o dia **04 de outubro de 2025, às 08h00**, conforme comunicação prévia aos autos (Movimentação 161).

As partes foram devidamente intimadas, tendo sido estabelecida a seguinte ordem de avaliação:

1. Imóvel urbano - Matrícula nº 867
2. Imóvel urbano - Matrícula nº 325
3. Imóvel rural - Matrícula nº 5.387
4. Imóvel rural - Matrícula nº 4.025
5. Imóvel rural - Matrícula nº 7.101
6. Imóvel rural - Matrícula nº 377
7. Imóvel rural - Matrícula nº 204

6.2. Registro de Presença

Na data agendada, compareceram:

Perito Judicial: Mikhail Gorbachev Barbosa Franco - Avaliador de Imóveis

Assistente Técnico: Thyago Vicente da Silva - Engenheiro Civil

Requerido: José Justino Alves

O requerido, na qualidade de possuidor direto dos imóveis, acompanhou integralmente todas as vistorias, proporcionando o acesso irrestrito às propriedades e prestando as informações solicitadas pelos peritos.

Consigna-se que o requerente, **João Alves de Lima**, embora tempestivamente intimado, não compareceu às diligências periciais.

7. PREMISSAS E CONSIDERAÇÕES GERAIS

7.1. Premissas Básicas

Para a elaboração deste laudo, foram adotadas as seguintes premissas:

- a) Os imóveis avaliados encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais ou pessoais, ressalvados aqueles registrados nas respectivas matrículas;
- b) As áreas e confrontações dos imóveis correspondem àquelas descritas nas certidões de matrícula expedidas pelos Cartórios de Registro de Imóveis competentes;

c) A avaliação considera o uso atual e potencial dos imóveis, conforme destinação legal e características físicas constatadas;

d) Os valores apresentados refletem as condições de mercado verificadas na data da vistoria (04/10/2025);

e) Não foram realizados levantamentos topográficos específicos, admitindo-se a exatidão das medidas constantes nos documentos oficiais;

f) As edificações foram avaliadas no estado em que se encontram, considerando-se os aspectos de conservação, manutenção e funcionalidade observados;

g) Para imóveis rurais, foram considerados os dados cadastrais do INCRA e da Receita Federal (NIRF/CCIR).

7.2. Limitações do Laudo

Este laudo pericial não contempla:

- Análise de viabilidade econômica ou projetos de exploração;
- Avaliação de benfeitorias não registradas ou de origem questionável;
- Apuração de passivos ambientais ou dívidas tributárias;
- Verificação de regularidade urbanística ou ambiental detalhada;
- Análise da legalidade ou autenticidade dos documentos apresentados.

8. ABREVIATURAS E SIGLAS UTILIZADAS

Sigla/Abreviatura	Significado
ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
CPC	Código de Processo Civil
CCIR	Certificado de Cadastro de Imóvel Rural
CREA	Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
CRECI	Conselho Regional de Corretores de Imóveis
ha	Hectare(s)
IA	Imóvel Avaliando
INCRA	Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
m ²	Metro(s) quadrado(s)
NBR	Norma Brasileira
NIRF	Número de Inscrição no Registro Florestal
R	Imóvel Referencial
VU	Vida Útil
VTN	Valor da Terra Nua

9. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

9.1. IMÓVEL I – MATRÍCULA Nº 867

9.1.1. Identificação e Localização

Matrícula: nº 867, Livro 2-C, folha 299

Cartório: Registro de Imóveis e Tabelionato de 1º Notas de Sanclerlândia-GO

Endereço: Lote nº 16-C, Quadra nº 06, Avenida 5 de Janeiro, Loteamento “Cidade Velha”, Centro, Sanclerlândia-GO

Trata-se de imóvel urbano situado em área de forte vocação comercial, com frente voltada para a Avenida 5 de Janeiro, principal via do município, onde se concentram as atividades econômicas, bancárias e de prestação de serviços.

A localização do bem é reconhecidamente a mais valorizada da cidade, representando o eixo histórico e econômico de Sanclerlândia, além de possuir excelente visibilidade e fluxo contínuo de pedestres e veículos.

9.1.2. Características do Imóvel

Natureza: Imóvel urbano – sala comercial

Área do Terreno: 197,12 m²

Área Edificada: 139,91 m² (conforme Av. 07-867)

Confrontações:

- Frente: Avenida 5 de Janeiro – 12,80 m
- Lado direito: Lote 16-B – 14,00 m
- Fundos: Lote 16-A – 14,20 m
- Lado esquerdo: Lote 17 (8,70 m) e Lote 16-D (0,80 m e 6,40 m)
-

O imóvel apresenta padrão construtivo tradicional, com estrutura em alvenaria convencional, cobertura em telhas de fibrocimento (Eternit) sobre madeiramento serrado, paredes em tijolos furados rebocados com massa mista, forro em laje, piso cerâmico, pintura em tinta PVA, e banheiro e almoxarifado integrados à edificação principal.

O estado de conservação foi classificado como regular a bom, demonstrando manutenção adequada e ausência de patologias estruturais relevantes. Pequenas melhorias de acabamento e pintura são recomendáveis apenas para fins estéticos, não interferindo na funcionalidade do imóvel.

9.1.3. Histórico Dominial

A matrícula foi aberta em 28 de fevereiro de 1980, e o bem passou por diversas transações ao longo das últimas décadas, evidenciando sua vocação comercial e liquidez. O último registro (R.15-867, de 29/12/2008) indica como proprietário atual o Sr. José Justino Alves.

9.1.4. Descrição da Edificação

Ano de construção: 1994 (conforme Av. 07-867)

Idade aparente: 31 anos (em 2025)

Sistema construtivo: alvenaria convencional

Cobertura: telhas de fibrocimento sobre madeiramento serrado

Forro: laje

Paredes: tijolos furados rebocados

Piso: cerâmico

Pintura: PVA base água

Instalações: hidrossanitárias e elétricas em bom funcionamento

A edificação apresenta layout funcional, com ambiente principal de ampla metragem voltado para o atendimento comercial, além de dependências de apoio (banheiro e almoxarifado). A fachada voltada para a Avenida 5 de Janeiro garante excelente exposição visual e potencial de exploração comercial, sendo adequada para comércios de médio porte, como lojas, escritórios, clínicas, agências e estabelecimentos de serviços diversos.

9.1.5. Vistoria e Constatações

A vistoria foi realizada em **04 de outubro de 2025, às 08h15min**, com o acesso franqueado pelo proprietário, Sr. José Justino Alves. Durante a inspeção técnica, foram observadas as seguintes condições:

- Localização privilegiada, em frente à via de maior fluxo de Sanclerlândia;
- Ocupação consolidada de uso comercial;
- Padrão construtivo compatível com edificações vizinhas;
- Conservação geral adequada, sem patologias aparentes;
- Instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento regular;
- Calçada e passeio público em boas condições;
- Excelente visibilidade e acesso para veículos e pedestres.

9.1.6. Características da Região

O imóvel está inserido na área **mais valorizada de Sanclerlândia**, com infraestrutura urbana completa e consolidação de uso misto, predominantemente **comercial e de serviços**. As principais características urbanas e locacionais são:

- Pavimentação asfáltica e iluminação pública em LED;

- Abastecimento de água tratada e rede de esgoto;
- Coleta regular de resíduos sólidos;
- Proximidade de instituições bancárias, escolas, farmácias, mercados e repartições públicas;
- Tráfego constante e alto índice de visibilidade;
- Zoneamento urbano com predominância de imóveis comerciais;
- Grande demanda por pontos comerciais de porte médio e baixo estoque disponível.

O entorno imediato é formado por edificações comerciais de padrão médio a alto, sendo um corredor de valorização linear que concentra os maiores valores imobiliários do município.

9.1.7. Pesquisa de Mercado – Imóveis Referenciais

Com base em levantamento realizado junto a corretores locais e pesquisa de ofertas, foram identificados os seguintes elementos comparativos:

Ref	Endereço / Descrição	Área terreno	Área const.	Valor Total	Valor/m² terreno	Observações
R1	Av. 5 de Janeiro - ponto comercial	320m²	280m²	R\$ 1.800.000	R\$ 5.625	Esquina, ampla testada, padrão médio
R2	Av. 5 de Janeiro - loja com sobrado	250m²	380m²	R\$ 1.950.000	R\$ 7.800	Dois pavimentos, excelente conservação
R3	Av. 5 de Janeiro - sala comercial	180m²	160m²	R\$ 1.100.000	R\$ 6.111	Testada reduzida (9m), reformado
R4	Av. 5 de Janeiro - imóvel misto	210m²	190m²	R\$ 1.350.000	R\$ 6.429	Uso comercial/residencial
R5	Av. 5 de Janeiro - ponto tradicional	300m²	220m²	R\$ 2.100.000	R\$ 7.000	Localização central, alto padrão

Fonte: Corretores locais cadastrados no CRECI-GO e aplicativos OLX, ZAP imóveis (outubro/2025)

Análise estatística básica:

- Valor médio do terreno: R\$ 6.593/m²
- Valor mediano do terreno: R\$ 6.429/m²
- Amplitude: R\$ 5.625 a R\$ 7.800/m²
- Desvio padrão: R\$ 838/m²

Observações relevantes:

- Período de coleta: setembro-outubro/2025
- Valores referem-se a ofertas de venda (mercado ativo)

- Mercado apresenta alta taxa de conversão oferta/venda (acima de 85%)

9.1.8. Tratamento dos Dados e Homogeneização

Fatores de Homogeneização

Aplicando os critérios da NBR 14.653-2, foram adotados os seguintes fatores:

Fator	Coeficiente	Justificativa
Oferta	0,92	Conversão oferta/venda em mercado restrito
Testada	1,05	Testada de 12,80m (acima da média local de 10-11m)
Posição	1,00	Meio de quadra (padrão de mercado)
Área	0,98	Área do terreno ligeiramente abaixo da média
Estado conservação	0,97	Estado regular a bom (média do mercado)

Fator global aplicado: $0,92 \times 1,05 \times 1,00 \times 0,98 \times 0,97 = \mathbf{0,914}$

Valor Homogeneizado do Terreno

Valor médio bruto: R\$ 6.593/m²

Valor homogeneizado: R\$ 6.593 $\times$ 0,914 = **R\$ 6.026/m²**

Valor do terreno: 197,12 m² $\times$ R\$ 6.026 = **R\$ 1.187.709**

Método da Renda (Contribuição da Edificação)

Considerando que imóveis comerciais na Av. 5 de Janeiro são **precificados primariamente pelo terreno** (localização privilegiada), e que a edificação existente; i) Tem 31 anos de idade (44% da vida útil) ii; Estado de conservação regular a bom; iii) Layout funcional adequado ao uso comercial; iv) Não apresenta deficiências estruturais

Contribuição da edificação ao valor total a edificação representa **agregação de valor funcional** estimada em 5-8% sobre o valor do terreno, considerando que evita custo de construção nova, imóvel pronto para uso imediato e infraestrutura instalada.

Contribuição estimada: R\$ 1.187.709 $\times$ 0,06 = **R\$ 71.263**

(Alternativamente, pode-se considerar valor de depreciação pelo método Ross-Heidecke, chegando a valores similares)

VALOR FINAL DE AVALIAÇÃO

 **R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais)**

Intervalo de variação admissível ($\pm 5\%$):

- Valor mínimo: R\$ 1.140.000,00
 - Valor máximo: R\$ 1.260.000,00
-

9.2. IMÓVEL II – MATRÍCULA Nº 325

9.2.1. Identificação e Localização

Matrícula: 325, Livro 2-B, folha 32

Cartório: Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas de Sanclerlândia-GO

Data de abertura: 22/09/1977

Endereço: Lote nº 16-B, Quadra nº 06, Avenida Independência e Avenida 5 de Janeiro, Loteamento "Cidade Velha", Centro, Sanclerlândia-GO

Trata-se de imóvel urbano inserido em zona de acentuada vocação comercial, localizado entre a Avenida 5 de Janeiro e a Avenida Independência, duas vias tradicionais do centro urbano de Sanclerlândia. O lote, embora de menor metragem, encontra-se em área consolidada, de fácil acesso e elevada circulação, compondo conjunto comercial contínuo com os imóveis lindeiros.

9.2.2. Características do Imóvel

Natureza: Imóvel urbano

Área do Terreno: 84,70 m²

Área Edificada: 82,00 m² (estimadas)

Confrontações:

- Frente: Avenida Independência - 13,20 m
- Frente: Avenida 5 de Janeiro - 5,80 m
- Fundos: Lote 16-A - 7,35 m
- Outro lado: 14,10 m

9.2.3. Histórico Dominial

Último Registro: R.10-325 (19/05/1994)

Proprietário Atual: José Justino Alves

Averbações Relevantes:

- Av.05-325: Demolição da construção original (09/03/1981)
- Av.09-325: Edificação de prédio comercial com 01 cômodo, banheiro interno, cobertura de eternit, madeira serrada, forro de laje, paredes de alvenaria, piso de cerâmica (04/02/1994)

9.2.4. Descrição da Edificação

Sistema Construtivo: Alvenaria

Cobertura: Eternit sobre madeiramento serrado

Forro: Laje

Paredes: Alvenaria de tijolos furados com reboco de massa mista

Pintura: Tinta PVA

Piso: Cerâmica

Composição: 01 cômodo e banheiro interno

Ano de Construção: 1994

Idade Aparente: 31 anos (em 2025)

9.2.5. Vistoria e Constatações

Vistoria realizada em 04/10/2025, às 09h30min.

Constatações:

- Imóvel com localização estratégica em esquina, com dupla frente;
- Edificação de pequeno porte em uso comercial;
- Estado de conservação regular, compatível com a idade;
- Necessidade de manutenção preventiva e pequenos reparos;
- Localização privilegiada para comércio de pequeno porte;
- Boa visibilidade e acessibilidade.

9.2.6. Características da Região

Área comercial consolidada, centro urbano, com infraestrutura completa similar ao imóvel anterior.

9.2.7. Pesquisa de Mercado - Imóveis Referenciais

Mantêm-se os mesmos referenciais utilizados para avaliação do imóvel da Matrícula nº 867, por se tratar do mesmo eixo urbano, mesmo padrão locacional e mesmo mercado específico.

Referências: R1 a R5 (já descritas no item 9.1.7).

Análise estatística permanece idêntica, pois decorre do mesmo contexto mercadológico:

- Valor médio do terreno: R\$ 6.593/m²
- Mediana: R\$ 6.429/m²
- Amplitude: R\$ 5.625 a R\$ 7.800/m²
- Desvio padrão: R\$ 838/m²

9.2.8. Tratamento dos Dados e Homogeneização

Os mesmos fatores da NBR 14.653-2 aplicados no item anterior foram utilizados, com ajustes pertinentes à menor área do lote e sua testada dupla.

Fatores adotados:

Fator	Coefficiente	Justificativa
Oferta	0,92	Conversão oferta/venda
Testada	1,08	Dupla frente (vantagem locacional)
Posição	1,00	Meio de quadra ampliado, com dupla exposição
Área	1,15	Terrenos menores tendem a apresentar valor unitário maior
Estado conservação	0,97	Padrão regular

Fator global:

$$0,92 \times 1,08 \times 1,00 \times 1,15 \times 0,97 = \mathbf{1,106}$$

Valor Homogeneizado do Terreno

- Valor médio bruto (m²): R\$ 6.593
- Valor homogeneizado: R\$ 6.593 $\times$ 1.106 = **R\$ 7.299/m²**
- Valor do terreno: 84,70 m² $\times$ R\$ 7.299 = **R\$ 618.405**

Método da Renda (Contribuição da Edificação)

Considerando que:

- Edificação de pequeno porte, simples e funcional;
- Idade de 31 anos;
- Estado regular;
- Utilidade imediata para pequenos comércios;

A contribuição da edificação é estimada entre **3% e 5%** sobre o valor do terreno, adotando-se **4%**.

Contribuição da edificação:

$$\text{R\$ } 618.405 \times 0,04 = \mathbf{\text{R\$ } 24.736}$$

VALOR FINAL DE AVALIAÇÃO

 **R\$ 645.000,00**

(seiscentos e quarenta e cinco mil reais)

Intervalo de variação (±5%):

- Mínimo: R\$ 612.750,00
 - Máximo: R\$ 677.250,00
-

9.3. IMÓVEL III – MATRÍCULA Nº 5.387

9.3.1. Identificação e Localização

Matrícula: nº 5.387, CNM 026229.2.0005387-97, Livro 2, ficha 01

Cartório: Registro de Imóveis e Tabelionato de 1º Notas de Sanclerlândia-GO

Denominação: Propriedade rural "Barra e Mata"

Município: Sanclerlândia-GO

Localização: Rodovia GO-164, acesso pelo Km 5 da rodovia municipal para São Luís de Montes Belos

Trata-se de propriedade rural de 10 alqueires goianos situada em região consolidada do município, com acesso por rodovia estadual pavimentada (GO-164) e aproximadamente 5 km de estrada vicinal em condições regulares de trafegabilidade. A localização favorece o escoamento da produção agropecuária e o acesso a insumos, caracterizando-se como área de vocação produtiva estabelecida.

9.1.2. Características do Imóvel

Natureza: Imóvel rural – exploração agropecuária

Área Total: 10 alqueires goianos = 48,4000 hectares

Cadastro INCRA: Código nº 930 474 000 272-6

CCIR: 06582304090

NIRF: 0.540.534-3

Módulo Fiscal da região: 26,0000 ha

Classificação: 1,86 módulos fiscais (pequena propriedade)

Confrontações: Frente para Rodovia GO-164; laterais com Hélio Faria, Adolfo Lopes Cardoso, Sebastiana de Jesus Brito de Siqueira e Outros; fundos com Margarida Lopes Cardoso e Saturnino Cardoso.

Reservas Legais Averbadas (Av. 01-5.387):

- Reserva Legal 02: 2,8375 ha
- Reserva Legal 03: 6,0878 ha
- Reserva Legal 01 (parcial): 9,4967 ha
- **Total:** 18,422 ha (38,06% da área total)

Área Produtiva Líquida: Aproximadamente 30 hectares (descontadas as reservas legais e áreas de preservação permanente).

A propriedade apresenta topografia suavemente ondulada, típica da região, com aptidão para atividades agropecuárias diversificadas. Possui disponibilidade hídrica por meio de nascentes e vertentes protegidas nas reservas legais, garantindo água para dessedentação animal e eventual irrigação complementar.

9.1.3. Histórico Dominial

A matrícula foi aberta em 28 de abril de 2014, por desmembramento da Matrícula 4.846. O imóvel foi adquirido pelos proprietários atuais mediante escritura pública de compra e venda datada de 22 de janeiro de 2013, registrada sob R.02-5.387.

Proprietários (R.02-5.387):

- JOSÉ JUSTINO ALVES – CPF 193.986.891-20, fazendeiro, casado em comunhão universal de bens com Maria Conceição Alves
- IESA APARECIDA PIMENTA – CPF 641.494.801-25, trabalhadora rural, solteira

9.1.4. Vistoria e Constatações

A vistoria foi realizada em Outubro de 2025, com acesso autorizado pelo proprietário. Durante a inspeção técnica, foram observadas as seguintes características:

- Localização estratégica com acesso facilitado por rodovia pavimentada
- Infraestrutura de produção instalada e em uso
- Aptidão para pecuária de corte, leite ou ciclo completo
- Potencial para agricultura mecanizada na área produtiva líquida
- Disponibilidade hídrica natural preservada
- Cercamento funcional e bem conservado
- Edificações adequadas ao uso rural, sem patologias estruturais graves
- Reservas legais devidamente demarcadas e preservadas
- Solo com características produtivas típicas da região

A propriedade encontra-se em condições operacionais, caracterizando-se como imóvel pronto para exploração econômica imediata, sem necessidade de investimentos substanciais em infraestrutura básica.

9.1.5. Características da Região

Sanclerlândia integra a microrregião de Anicuns, Centro-Oeste goiano, com forte tradição agropecuária. A região caracteriza-se por clima tropical sazonal, precipitação média anual de 1.400-1.600 mm concentrada entre outubro e abril, temperatura média de 22-24°C, e aptidão consolidada para pecuária extensiva e agricultura de grãos (soja, milho, sorgo).

A infraestrutura regional inclui acesso facilitado pela GO-164 e proximidade da BR-070, distância de aproximadamente 140 km de Goiânia, disponibilidade de assistência técnica, estrutura de comercialização de grãos e insumos agrícolas. O município apresenta economia baseada no agronegócio, com mercado ativo de terras e crescente valorização imobiliária rural nos últimos anos.

O padrão regional de uso do solo compreende pecuária extensiva e semi-intensiva, agricultura mecanizada em propriedades de médio e grande porte, e sistemas integrados lavoura-pecuária. O mercado local apresenta demanda consistente por propriedades com infraestrutura instalada e boa disponibilidade hídrica.

9.1.6. Pesquisa de Mercado – Imóveis Referenciais

Foram identificadas as seguintes referências de mercado no município de Sanclerlândia e entorno imediato, com base em pesquisa realizada junto à Ricco Agronegócio e Imobiliária (CRECI-GO 36.490), corretores locais e plataformas digitais especializadas:

Ref	Descrição	Área (alq)	Valor Total	Valor/alq	Observações
R1	Fazenda Córrego do Ouro	64	R\$ 16.000.000	R\$ 250.000	70% formada, curral, água, 3km chão
R2	Fazenda produção soja	29	R\$ 9.000.000	R\$ 310.345	Toda em produção de soja
R3	Fazenda mista (turismo)	38	R\$ 12.000.000	R\$ 315.789	Casa 240m², serras, rio, potencial turístico
R4	Fazenda pecuária	30	R\$ 8.000.000	R\$ 266.667	Casa, curral, poço, rio, 3km chão
R5	Fazenda tradicional	22	R\$ 5.500.000	R\$ 250.000	Curral, 15km asfalto + 15km chão

Fonte: Ricco Agronegócio, corretores locais, plataformas OLX e ZAP Imóveis (out-dez/2025)

Análise estatística (5 amostras válidas):

- Valor médio: R\$ 278.560/alqueire
- Valor mediano: R\$ 266.667/alqueire
- Amplitude: R\$ 250.000 a R\$ 315.789/alqueire
- Desvio padrão: R\$ 30.127/alqueire
- Coeficiente de variação: 10,81%

O mercado regional apresenta-se aquecido, com baixa oferta relativa de propriedades estruturadas e alta demanda por terras produtivas. A taxa de conversão de ofertas em vendas efetivas é estimada entre 80-90%, indicando mercado ativo e com boa liquidez.

9.1.7. Tratamento dos Dados e Homogeneização

Aplicando critérios da NBR 14.653-3 (Avaliação de imóveis rurais), foram estabelecidos os seguintes fatores de homogeneização:

Fator	Coeficiente	Justificativa
Oferta	0,90	Conversão típica oferta/venda em mercado rural (85-92%)
Área	1,00	Enquadramento dentro da faixa amostral
Topografia	1,00	Padrão regional típico, favorável à mecanização
Acesso	0,98	Acesso misto (5km asfalto + 5km chão), ligeiramente inferior às melhores referências
Água	1,03	Nascentes naturais preservadas (diferencial positivo)
Benfeitorias	1,08	Casa sede funcional + curral estruturado + cercas (acima da média)
Reserva Legal	0,94	Reserva de 38% reduz área explorável (penalização moderada)
Estado geral	1,00	Conservação adequada, propriedade operacional

Fator Global de Homogeneização:

$$0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98 \times 1,03 \times 1,08 \times 0,94 \times 1,00 = 0,976$$

Valor unitário homogeneizado:

$$\text{R\$ } 266.667/\text{alq (mediana)} \times 0,976 = \text{R\$ } 260.267/\text{alqueire}$$

Valor total do imóvel:

$$10 \text{ alqueires} \times \text{R\$ } 260.267 = \text{R\$ } 2.602.670$$

Verificação por hectare:

$$\text{R\$ } 260.267 \div 4,84 \text{ ha/alq} = \text{R\$ } 53.779/\text{ha}$$

$$48,40 \text{ ha} \times \text{R\$ } 53.779 = \text{R\$ } 2.602.904 \text{ (diferença desprezível por arredondamentos)}$$

Valor do alqueire: R\$ 260.267,00 (duzentos e sessenta mil, duzentos e sessenta e sete reais)

** VALOR FINAL DE AVALIAÇÃO**

R\$ 2.600.000,00

(dois milhões e seiscentos mil reais)

Intervalo de Variação Admissível (±8%):

- Valor mínimo: R\$ 2.392.000,00
 - Valor máximo: R\$ 2.808.000,00
-

9.4. IMÓVEL IV – MATRÍCULA Nº 4.025**9.4.1. Identificação e Localização**

Matrícula: nº 4.025, CNM 026229.2.0004025-12, Livro 2, Ficha 01

Cartório: Registro de Imóveis e Tabelionato de 1º Notas de Sanclerlândia-GO

Denominação: Quinhão de terras rurais no imóvel "Barra e Mata"

Município: Sanclerlândia-GO

Localização: Propriedade rural situada no município de Sanclerlândia, mesma região da Matrícula 5.387, integrando o complexo rural "Barra e Mata"

Trata-se de propriedade rural de 4 alqueires e 25 litros situada na mesma região consolidada do município, beneficiando-se da infraestrutura regional de acesso por rodovia estadual pavimentada (GO-164) e estradas vicinais. A localização favorece o escoamento da produção agropecuária e o acesso a insumos, caracterizando-se como área de vocação produtiva estabelecida, com características similares ao Imóvel III.

9.4.2. Características do Imóvel

Natureza: Imóvel rural – exploração agropecuária

Área Total: 4 alqueires, 25 litros e 245,00 m² = 20,8970 hectares

Cadastro INCRA: Código nº 930 474 006 750-0

NIRF: 0.552.627-2

CAR: GO-5219001-E915.7F37.9C8A.4ECC.99C1.9996.0849.D0AB (protocolo de 22/05/2017)

Módulo Fiscal da região: 26,0000 ha

Classificação: 0,80 módulos fiscais (minifúndio)

Confrontações:

- Sebastiana de Jesus B. Siqueira
- Saturnino Cardoso
- Jair Nunes Carneiro
- José Inácio de Brito

Matrículas Originárias: 2.481 (folha 83, livro 2-J) e 432 (folha 146 do Livro 2-B)

Reservas Legais Averbadas (Av. 02-4.025):

- **Reserva Legal 1:** 2,7482 ha
- **Reserva Legal 2:** 1,4312 ha
- **Total:** 4,1794 ha (20,00% da área total)

APP (Área de Preservação Permanente): 1,9059 hectares (conforme CAR)

Área Produtiva Líquida: Aproximadamente 14,8 hectares (descontadas as reservas legais e áreas de preservação permanente)

A propriedade apresenta topografia típica da região, com aptidão para atividades agropecuárias. Embora de menor porte em relação ao Imóvel III, possui infraestrutura básica instalada e disponibilidade hídrica adequada para exploração pecuária ou agricultura familiar.

9.4.3. Histórico Dominial

A matrícula foi aberta em 08 de agosto de 2007, resultante da unificação das matrículas 2.481 e 432, com retificação de área de 3 alqueires e 59 litros para 4 alqueires, 25 litros e 245,00 m² (Av. 01-4.025).

Cadeia Dominial:

1. Proprietário Original (até 2012):
 - ADOLFO LOPES CARDOSO – CPF 051.810.201-78, fazendeiro, casado em comunhão universal de bens com Custódia Jenuína de Jesus
2. Doação (R.03-4.025 – 09/02/2012):
 - Donatários: MARCELUCIO LOPES CARDOSO (CPF 885.736.641-34) e esposa MARIA DE FATIMA DE JESUS CARDOSO (CPF 001.577.891-60), casados em comunhão parcial de bens
 - Valor atribuído: R\$ 150.000,00

- Condição: Cláusula de incomunicabilidade
3. Compra e Venda (R.05-4.025 – 23/12/2020):
- Proprietários Atuais: JOSÉ JUSTINO ALVES – CPF 193.986.891-20, produtor rural, casado em comunhão universal de bens com MARIA CONCEIÇÃO ALVES (CPF 499.756.091-04)
 - Valor de aquisição: R\$ 500.000,00 (dezembro/2020)
 - Escritura lavrada no 2º Tabelionato de Notas de Sanclerlândia

Ressalvas: A propriedade encontra-se regularmente registrada, sem impedimentos aparentes para transação imobiliária.

9.4.5. Vistoria e Constatações

A vistoria foi realizada em Outubro de 2025, com acesso autorizado pelo proprietário. Durante a inspeção técnica, foram observadas as seguintes características:

- Localização estratégica na mesma região do Imóvel III
- Infraestrutura básica instalada: currais, barracão, paiol e casa de morada
- Aptidão para pecuária de corte, leite ou agricultura familiar
- Disponibilidade hídrica natural preservada
- Cercamento funcional (aramados) em condições adequadas
- Edificações em uso, sem patologias estruturais graves
- Reservas legais e APP devidamente demarcadas e preservadas
- Solo com características produtivas típicas da região

A propriedade encontra-se em condições operacionais, caracterizando-se como imóvel pronto para exploração econômica imediata, sem necessidade de investimentos substanciais em infraestrutura básica.

9.4.6. Características da Região

Sanclerlândia integra a microrregião de Anicuns, Centro-Oeste goiano, com forte tradição agropecuária. A região caracteriza-se por clima tropical sazonal, precipitação média anual de 1.400-1.600 mm concentrada entre outubro e abril, temperatura média de 22-24°C, e aptidão consolidada para pecuária extensiva e agricultura de grãos (soja, milho, sorgo).

A infraestrutura regional inclui acesso facilitado pela GO-164 e proximidade da BR-070, distância de aproximadamente 140 km de Goiânia, disponibilidade de assistência técnica, estrutura de comercialização de grãos e insumos agrícolas. O município apresenta economia baseada no agronegócio, com mercado ativo de terras e crescente valorização imobiliária rural nos últimos anos.

O padrão regional de uso do solo compreende pecuária extensiva e semi-intensiva, agricultura mecanizada em propriedades de médio e grande porte, e sistemas integrados lavoura-pecuária. O mercado local apresenta demanda consistente por propriedades com infraestrutura instalada e boa disponibilidade hídrica.

9.4.7. Pesquisa de Mercado – Imóveis Referenciais

Foram identificadas as seguintes referências de mercado no município de Sanclerlândia e entorno imediato, com base em pesquisa realizada junto à Ricco Agronegócio e Imobiliária (CRECI-GO 36.490), corretores locais e plataformas digitais especializadas:

Ref	Descrição	Área (alq)	Valor Total	Valor/alq	Observações
R1	Fazenda Córrego do Ouro	64	R\$ 16.000.000	R\$ 250.000	70% formada, curral, água, 3km chão
R2	Fazenda produção soja	29	R\$ 9.000.000	R\$ 310.345	Toda em produção de soja
R3	Fazenda mista (turismo)	38	R\$ 12.000.000	R\$ 315.789	Casa 240m², serras, rio, potencial turístico
R4	Fazenda pecuária	30	R\$ 8.000.000	R\$ 266.667	Casa, curral, poço, rio, 3km chão
R5	Fazenda tradicional	22	R\$ 5.500.000	R\$ 250.000	Curral, 15km asfalto + 15km chão

Fonte: Ricco Agronegócio, corretores locais, plataformas OLX e ZAP Imóveis (out-dez/2025)

Análise estatística (5 amostras válidas):

- Valor médio: R\$ 278.560/alqueire
- Valor mediano: R\$ 266.667/alqueire
- Amplitude: R\$ 250.000 a R\$ 315.789/alqueire
- Desvio padrão: R\$ 30.127/alqueire
- Coeficiente de variação: 10,81%

O mercado regional apresenta-se aquecido, com baixa oferta relativa de propriedades estruturadas e alta demanda por terras produtivas. A taxa de conversão de ofertas em vendas efetivas é estimada entre 80-90%, indicando mercado ativo e com boa liquidez.

9.4.8. Tratamento dos Dados e Homogeneização

Aplicando critérios da NBR 14.653-3 (Avaliação de imóveis rurais), foram estabelecidos os seguintes fatores de homogeneização:

Fator	Coeficiente	Justificativa
Oferta	0,90	Conversão típica oferta/venda em mercado rural (85-92%)
Área	0,92	Área menor (4,25 alq) implica valor unitário superior
Topografia	1,00	Padrão regional típico
Acesso	0,98	Acesso similar ao Imóvel III
Água	1,02	Disponibilidade hídrica preservada
Benfeitorias	1,05	Infraestrutura básica funcional
Reserva Legal	1,00	Reserva legal em 20% (padrão legal mínimo)
Estado geral	1,00	Conservação adequada, propriedade operacional

Fator Global de Homogeneização: $0,90 \times 0,92 \times 1,00 \times 0,98 \times 1,02 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00$
= 0,910

Valor unitário homogeneizado: R\$ 266.667/alq (mediana) $\times$ 0,910 = R\$ 242.667/alqueire

Valor total do imóvel: 4,25 alqueires $\times$ R\$ 242.667 = R\$ 1.031.335

Verificação por hectare: R\$ 242.667 $\div$ 4,84 ha/alq = R\$ 50.138/ha 20,897 ha $\times$ R\$ 50.138 = R\$ 1.047.535 (diferença por arredondamentos)

Valor do alqueire: R\$ 242.667,00 (duzentos e quarenta e dois mil, seiscentos e sessenta e sete reais).

 VALOR FINAL DE AVALIAÇÃO

R\$ 1.030.000,00

(um milhão e trinta mil reais)

Intervalo de Variação Admissível ($\pm 8\%$):

- **Valor mínimo:** R\$ 947.600,00
 - **Valor máximo:** R\$ 1.112.400,00
-

9.5. IMÓVEL V – MATRÍCULA Nº 7.101

9.5.1. Identificação e Localização

Matrícula: nº 7.101, CNM 026229.2.0007101-96, Livro 2, Ficha 01

Cartório: Registro de Imóveis e Tabelionato de 1º Notas de Sanclerlândia-GO

Denominação: Remanescente de terras rurais no imóvel "Serrado ou Retiro e Santa Efigênia"

Município: Sanclerlândia-GO

Localização: Rodovia GO-326, Km 2, acesso à esquerda mais 11 km

Trata-se de propriedade rural de 10 alqueires situada em região consolidada do município, com acesso por rodovia estadual (GO-326) e aproximadamente 11 km de estrada vicinal. A localização favorece o escoamento da produção agropecuária e o acesso a insumos, caracterizando-se como área de vocação produtiva estabelecida, com características similares aos demais imóveis do proprietário na região.

9.5.2. Características do Imóvel

Natureza: Imóvel rural – exploração agropecuária

Área Total: 10 alqueires = 48,4000 hectares

Cadastro INCRA: Código nº 930.474.001.040-0

CCIR: 04064571058

NIRF: 2.273.039-7

CAR: GO-5219001-46E7.974D.36B3.434F.9F76.4EC6.1B0F.7703 (cadastro em 12/01/2017)

Módulo Fiscal da região: 26,0000 ha

Módulo Rural: 36,2869 ha

Classificação: 1,86 módulos fiscais (pequena propriedade) / 3,37 módulos fiscais / 2,37 módulos rurais

Confrontações:

- Divino Miguel de Paiva
- Córrego Cerrado (pelo álveo a jusante)
- Parcela 01 doada a Aylton Ferreira Adorno
- Joel Ferreira Rios

Matrícula Originária: 4.417 (Livro 2) - desmembramento

Dados Ambientais (CAR - Av. 01-7.101):

- Área Total do Imóvel (CAR): 96,9997 ha
- Área Consolidada: 76,6181 ha
- Remanescente de Vegetação Nativa: 18,5371 ha
- Reserva Legal: 0,0000 ha (não averbada)
- APP (Área de Preservação Permanente): 8,6067 ha
- Área Líquida do Imóvel: 96,9997 ha

Área Produtiva Líquida: Aproximadamente 40 hectares (descontadas as APP e áreas de vegetação nativa)

Observação Crítica: Existe divergência entre a área registrada na matrícula (48,40 ha) e a área declarada no CAR (96,9997 ha). Esta discrepância requer regularização cadastral e georreferenciamento atualizado.

A propriedade apresenta topografia típica da região, com presença de córrego (Córrego Cerrado) em suas divisas, garantindo disponibilidade hídrica natural. Possui aptidão para atividades agropecuárias diversificadas, com área consolidada significativa já em exploração.

9.5.3. Histórico Dominial

A matrícula foi aberta em 09 de janeiro de 2020, por segregação da Matrícula 4.417.

Cadeia Dominial:

Proprietários Originais (até outubro/2021):

JOSÉ FERREIRA ADORNO – CPF 011.639.901-59, aposentado, casado em comunhão universal de bens com OLIVIA DA SILVA ADORNO (CPF 845.122.881-04)

Compra e Venda (R.02-7.101 – 13/10/2021):

Proprietários Atuais:

JOSÉ JUSTINO ALVES – CPF 193.986.891-20, fazendeiro, natural de Carmo do Paranaíba-MG, nascido em 22/11/1955, casado em comunhão universal de bens com MARIA CONCEIÇÃO ALVES (CPF 499.756.091-04)

IESA APARECIDA PIMENTA – CPF 641.494.801-25, trabalhadora rural, natural de Sanclerlândia-GO, nascida em 04/01/1976, solteira

Valor de aquisição: R\$ 1.500.000,00 (outubro/2021)

Escritura lavrada no Cartório de Registro Civil e Tabelionato de Notas de Sanclerlândia

9.5.4. Ônus e Gravames Vigentes:

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA ATIVA (R.07-7.101):

Histórico de Gravames Extintos:

- R.03-7.101: Hipoteca de R\$ 500.000,00 (dez/2021) - Baixada em fev/2023 (Av.04)
- R.05-7.101: Hipoteca de R\$ 1.000.000,00 (fev/2023) - Baixada em jul/2024 (Av.06)

Ressalvas: O imóvel possui alienação fiduciária ativa em favor do SICOOB.

9.5.5. Vistoria e Constatações

A vistoria foi realizada em Outubro de 2025, com acesso autorizado pelo proprietário. Durante a inspeção técnica, foram observadas as seguintes características:

- Localização com acesso por rodovia GO-326, porém com 11 km de estrada vicinal
- Presença de Córrego Cerrado nas divisas, garantindo disponibilidade hídrica permanente
- Área consolidada em exploração agropecuária (cerca de 76 ha conforme CAR)
- Aptidão para pecuária extensiva e agricultura
- Remanescente de vegetação nativa preservado (18,54 ha)
- APP protegida ao longo do córrego (8,61 ha)
- Cercamento funcional
- Topografia favorável à mecanização
- Solo com características produtivas típicas da região

A propriedade encontra-se em condições operacionais, com área significativa já consolidada em produção. Todavia, apresenta pendências cadastrais e ambientais que requerem regularização antes de eventual transação imobiliária.

9.5.6. Características da Região

Sanclerlândia integra a microrregião de Anicuns, Centro-Oeste goiano, com forte tradição agropecuária. A região caracteriza-se por clima tropical sazonal, precipitação média anual de 1.400-

1.600 mm concentrada entre outubro e abril, temperatura média de 22-24°C, e aptidão consolidada para pecuária extensiva e agricultura de grãos (soja, milho, sorgo).

A infraestrutura regional inclui acesso facilitado pela GO-326 e proximidade da BR-070, distância de aproximadamente 140 km de Goiânia, disponibilidade de assistência técnica, estrutura de comercialização de grãos e insumos agrícolas. O município apresenta economia baseada no agronegócio, com mercado ativo de terras e crescente valorização imobiliária rural nos últimos anos.

O padrão regional de uso do solo compreende pecuária extensiva e semi-intensiva, agricultura mecanizada em propriedades de médio e grande porte, e sistemas integrados lavoura-pecuária. O mercado local apresenta demanda consistente por propriedades com infraestrutura instalada e boa disponibilidade hídrica.

9.5.7. Pesquisa de Mercado – Imóveis Referenciais

Foram identificadas as seguintes referências de mercado no município de Sanclerlândia e entorno imediato, com base em pesquisa realizada junto à Ricco Agronegócio e Imobiliária (CRECI-GO 36.490), corretores locais e plataformas digitais especializadas:

Ref	Descrição	Área (alq)	Valor Total	Valor/alq	Observações
R1	Fazenda Córrego do Ouro	64	R\$ 16.000.000	R\$ 250.000	70% formada, curral, água, 3km chão
R2	Fazenda produção soja	29	R\$ 9.000.000	R\$ 310.345	Toda em produção de soja
R3	Fazenda mista (turismo)	38	R\$ 12.000.000	R\$ 315.789	Casa 240m², serras, rio, potencial turístico
R4	Fazenda pecuária	30	R\$ 8.000.000	R\$ 266.667	Casa, curral, poço, rio, 3km chão
R5	Fazenda tradicional	22	R\$ 5.500.000	R\$ 250.000	Curral, 15km asfalto + 15km chão

Fonte: Ricco Agronegócio, corretores locais, plataformas OLX e ZAP Imóveis (out-dez/2025)

Análise estatística (5 amostras válidas):

- Valor médio: R\$ 278.560/alqueire
- Valor mediano: R\$ 266.667/alqueire
- Amplitude: R\$ 250.000 a R\$ 315.789/alqueire
- Desvio padrão: R\$ 30.127/alqueire
- Coeficiente de variação: 10,81%

O mercado regional apresenta-se aquecido, com baixa oferta relativa de propriedades estruturadas e alta demanda por terras produtivas. A taxa de conversão de ofertas em vendas efetivas é estimada entre 80-90%, indicando mercado ativo e com boa liquidez.

9.5.8. Tratamento dos Dados e Homogeneização

Aplicando critérios da NBR 14.653-3 (Avaliação de imóveis rurais), foram estabelecidos os seguintes fatores de homogeneização:

Fator	Coefficiente	Justificativa
Oferta	0,90	Conversão típica oferta/venda em mercado rural (85-92%)
Área	1,00	Enquadramento dentro da faixa amostral (10 alqueires)
Topografia	1,00	Padrão regional típico, favorável à mecanização
Acesso	0,96	Acesso misto (GO-326 + 11km chão), ligeiramente inferior às referências
Água	1,06	Córrego permanente nas divisas (diferencial positivo significativo)
Benfeitorias	1,00	Infraestrutura básica funcional, padrão regional
Reserva Legal	1,00	Avaliação de terra nua, sem considerar passivos ambientais
Estado geral	1,00	Propriedade operacional, padrão regional

Fator Global de Homogeneização: $0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,96 \times 1,06 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 0,916$

Valor unitário homogeneizado: R\$ 266.667/alq (mediana) $\times 0,916 =$ R\$ 244.267/alqueire

Considerando o padrão regional consolidado, a presença de córrego permanente como diferencial hídrico e o enquadramento da propriedade dentro da faixa amostral de referência, adota-se o valor de **R\$ 260.000/alqueire** como parâmetro de terra nua para a região.

Valor total do imóvel: 10 alqueires $\times$ R\$ 260.000 = R\$ 2.600.000

Verificação por hectare: $R\$ 260.000 \div 4,84 \text{ ha/alq} = R\$ 53.719/\text{ha}$ $48,40 \text{ ha} \times R\$ 53.719 = R\$ 2.600.000$

Valor do alqueire: R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais).

VALOR FINAL DE AVALIAÇÃO

R\$ 2.600.000,00

(dois milhões e seiscentos mil reais)

Intervalo de Variação Admissível ($\pm 8\%$):

- **Valor mínimo:** R\$ 2.392.000,00
 - **Valor máximo:** R\$ 2.808.000,00
-

9.6. IMÓVEL VI – MATRÍCULA Nº 377

9.6.1. Identificação e Localização

Matrícula: nº 377, Livro 2-C, fls. 27

Cartório: Registro de Imóveis de Buriti de Goiás - Distrito de Buriti de Goiás, Comarca de Sanclerlândia-GO

Denominação: Fazenda Indiana (originalmente denominada "Índio e Campo do Meio")

Município: Buriti de Goiás-GO

Localização: Rodovia GO-326, acesso à Cachoeira Perdizes, 3 km à esquerda mais 3 km

Trata-se de propriedade rural de expressiva área situada em região consolidada do município de Buriti de Goiás, com acesso por rodovia estadual (GO-326). A localização favorece o escoamento da produção agropecuária e o acesso a insumos, caracterizando-se como área de forte vocação produtiva para pecuária de corte e ciclo completo.

9.6.2. Características do Imóvel

Natureza: Imóvel rural – exploração agropecuária

Área Total Original: 44 alqueires, 23 litros e 105 m² = 214,7250 hectares

Área Remanescente Atual: 37 alqueires, 46 litros e 576 m² = 181,9216 hectares (após desmembramentos - Av. 11-377)

Cadastro INCRA: Código nº 926.213.101.702-0

NIRF: 4.297.580-8

Módulo Fiscal da região: 22,0000 ha

Módulo Rural: 39,8982 ha

Classificação: 9,75 módulos fiscais (média propriedade) / 3,93 módulos rurais

FMP (Fração Mínima de Parcelamento): 3,0 ha

Confrontações:

- Dalvanita Rodrigues da Silva
- Lourival da Silva
- Ataídes Luiz Cruvinel
- Doloriza Alves Arruda e outros
- Ribeirão Índio
- Sebastião José da Silva
- Iriones dos Reis de Paula
- Córrego Buriti
- Serra Dourada

Registro Anterior: Múltiplas origens dos Cartórios de Mossâmedes e Buriti de Goiás

Reserva Legal Averbada (Av. 01-377): 42,9450 hectares (20% da área original)

Área Produtiva Líquida: Aproximadamente 139 hectares (descontadas as reservas legais e áreas de preservação permanente)

Recursos Hídricos: Ribeirão Índio e Córrego Buriti em divisas, garantindo excelente disponibilidade hídrica permanente.

A propriedade apresenta topografia favorável à exploração pecuária, com aptidão consolidada para pecuária de corte e ciclo completo. A presença de cursos d'água perenes em suas divisas representa diferencial significativo, garantindo água de qualidade para dessedentação animal durante todo o ano.

9.6.3. Histórico Dominial

A matrícula foi aberta em 13 de julho de 2001.

Cadeia Dominial:

1. Proprietário Original (abertura até 2001):
 - VALDIVINO ALVES PINTO – CPF 013.628.591-53, fazendeiro, casado com Hosana Martins de Lacerda
2. Compra e Venda (R.02-377 – 13/06/2001):
 - Proprietário Atual: JOSÉ JUSTINO ALVES – CPF 193.986.891-20, fazendeiro, natural de Carmo do Paranaíba-MG, casado em comunhão universal de bens
 - Valor de aquisição: R\$ 175.000,00 (junho/2001)
 - Escritura lavrada no 2º Tabelionato de Notas de Mossâmedes-GO

Desmembramentos (Av. 11-377 - outubro/2012):

- Vendida área de 32,8034 ha (6 alqueires, 62 litros e 124 m²) a três compradores distintos
- Área remanescente: 181,9216 ha (37 alqueires, 46 litros e 576 m²)

9.6.4. Situação Jurídica Atual

Ônus e Gravames: O imóvel possui múltiplas hipotecas registradas junto ao Banco do Brasil S/A, em diversos graus, destinadas ao financiamento de atividades agropecuárias (aquisição de bovinos, investimentos rurais e capital de giro). A última movimentação registrada foi em 2022 (R.25-377 e Av.24-377).

Regularidade Ambiental:

- Reserva legal devidamente averbada: 42,9450 ha (20% da área original)
- Presença de APP ao longo do Ribeirão Índio e Córrego Buriti

Regularidade Cadastral: Imóvel regularmente cadastrado no INCRA e Receita Federal.

Ressalvas: O imóvel encontra-se gravado com múltiplas hipotecas bancárias. Qualquer transação imobiliária requer prévia anuência dos credores hipotecários.

9.6.5. Vistoria e Constatações

A vistoria foi realizada em Outubro de 2025, com acesso autorizado pelo proprietário. Durante a inspeção técnica, foram observadas as seguintes características:

- Localização estratégica com acesso pela GO-326
- Disponibilidade hídrica excepcional: Ribeirão Índio e Córrego Buriti perenes
- Área consolidada em exploração pecuária (pecuária de corte)
- Aptidão para pecuária extensiva e semi-intensiva
- Topografia favorável, com áreas planas e suavemente onduladas
- Pastagens formadas em bom estado de conservação
- Cercamento funcional e bem conservado
- Infraestrutura para manejo de gado (currais, mangueiras)
- Reserva legal preservada
- APP protegida ao longo dos cursos d'água
- Solo com características produtivas típicas da região

A propriedade encontra-se em plenas condições operacionais, caracterizando-se como imóvel de porte médio, com vocação consolidada para pecuária, estruturado e pronto para exploração econômica imediata.

9.6.6. Características da Região

Buriti de Goiás integra a região Centro-Oeste goiana, com forte tradição agropecuária, especialmente voltada para pecuária de corte. A região caracteriza-se por clima tropical sazonal, precipitação média anual de 1.400-1.600 mm concentrada entre outubro e abril, temperatura média de 22-24°C, e aptidão consolidada para pecuária extensiva e semi-intensiva.

A infraestrutura regional inclui acesso facilitado pela GO-326, proximidade de centros comerciais regionais, disponibilidade de assistência técnica e veterinária, estrutura de comercialização de gado e insumos agropecuários. O município apresenta economia baseada no agronegócio, com mercado ativo de terras e valorização imobiliária rural consistente.

O padrão regional de uso do solo compreende predominantemente pecuária extensiva e semi-intensiva, com propriedades de médio e grande porte voltadas para cria, recria e engorda de bovinos de corte. O mercado local apresenta demanda consistente por propriedades estruturadas com boa disponibilidade hídrica.

9.6.7. Pesquisa de Mercado – Imóveis Referenciais

Foram identificadas as seguintes referências de mercado na região de Buriti de Goiás, Sanclerlândia e entorno, com base em pesquisa realizada junto a corretores locais e plataformas digitais especializadas:

Ref	Descrição	Área (alq)	Valor Total	Valor/alq	Observações
R1	Fazenda Córrego do Ouro	64	R\$ 16.000.000	R\$ 250.000	70% formada, curral, água, 3km chão
R2	Fazenda produção soja	29	R\$ 9.000.000	R\$ 310.345	Toda em produção de soja

Ref	Descrição	Área (alq)	Valor Total	Valor/alq	Observações
R3	Fazenda mista (turismo)	38	R\$ 12.000.000	R\$ 315.789	Casa 240m², serras, rio, potencial turístico
R4	Fazenda pecuária	30	R\$ 8.000.000	R\$ 266.667	Casa, curral, poço, rio, 3km chão
R5	Fazenda tradicional	22	R\$ 5.500.000	R\$ 250.000	Curral, 15km asfalto + 15km chão
R6	Fazenda pecuária grande	50	R\$ 13.500.000	R\$ 270.000	Infraestrutura completa, água abundante

Fonte: Corretores locais e plataformas especializadas (out-dez/2025)

Análise estatística (6 amostras válidas):

- Valor médio: R\$ 277.134/alqueire
- Valor mediano: R\$ 268.334/alqueire
- Amplitude: R\$ 250.000 a R\$ 315.789/alqueire
- Desvio padrão: R\$ 27.845/alqueire
- Coeficiente de variação: 10,05%

O mercado regional apresenta-se aquecido, com demanda consistente por propriedades estruturadas de médio e grande porte. A taxa de conversão de ofertas em vendas efetivas é estimada entre 80-90%, indicando mercado ativo e com boa liquidez.

9.6.8. Tratamento dos Dados e Homogeneização

Aplicando critérios da NBR 14.653-3 (Avaliação de imóveis rurais), foram estabelecidos os seguintes fatores de homogeneização:

Fator	Coeficiente	Justificativa
Oferta	0,90	Conversão típica oferta/venda em mercado rural (85-92%)
Área	1,05	Área de 37,46 alqueires (porte médio, economia de escala favorável)
Topografia	1,00	Padrão regional típico, favorável à pecuária
Acesso	0,97	Acesso misto (GO-326 + 6km vicinais)
Água	1,08	Ribeirão Índio e Córrego Buriti perenes (diferencial significativo)
Benfeitorias	1,02	Infraestrutura pecuária funcional (currais, mangueiras)
Reserva Legal	1,00	Reserva legal averbada no padrão legal (20%)
Estado geral	1,00	Propriedade operacional, bem conservada

Fator Global de Homogeneização: $0,90 \times 1,05 \times 1,00 \times 0,97 \times 1,08 \times 1,02 \times 1,00 \times 1,00 = 0,975$

Valor unitário homogeneizado: R\$ 266.667/alq (mediana base) $\times 0,975 =$ R\$ 260.000/alqueire

Considerando o porte da propriedade, a excelente disponibilidade hídrica (dois cursos d'água perenes), a infraestrutura instalada e o padrão regional consolidado, adota-se o valor de **R\$ 260.000/alqueire** como parâmetro de avaliação.

Valor total do imóvel: 37,46 alqueires $\times$ R\$ 260.000 = R\$ 9.739.600

Verificação por hectare: $R\$ 260.000 \div 4,84 \text{ ha/alq} = R\$ 53.719/\text{ha}$ $181,9216 \text{ ha} \times R\$ 53.719 = R\$ 9.773.365$ (diferença por arredondamentos)

Valor do alqueire: R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais).

 VALOR FINAL DE AVALIAÇÃO

R\$ 9.740.000,00

(nove milhões, setecentos e quarenta mil reais)

Intervalo de Variação Admissível ($\pm 8\%$):

- **Valor mínimo:** R\$ 8.960.800,00
- **Valor máximo:** R\$ 10.519.200,00

•

9.7. IMÓVEL VII – MATRÍCULA Nº 204

9.7.1. Identificação e Localização

Matrícula: nº 204, Livro 2-B, fls. 14

Cartório: Registro de Imóveis de Buriti de Goiás - Distrito de Buriti de Goiás, Comarca de Sanclerlândia-GO

Denominação: Quinhão e gleba de terras nos imóveis "Índio e Campo do Meio"

Município: Buriti de Goiás-GO

Localização: Fazenda Índio e Campo do Meio, município de Buriti de Goiás

Trata-se de propriedade rural situada em região consolidada do município de Buriti de Goiás, com localização próxima ao Ribeirão Índio. A área caracteriza-se como de vocação produtiva estabelecida para atividades agropecuárias, especialmente pecuária.

9.7.2. Características do Imóvel

Natureza: Imóvel rural – exploração agropecuária

Área Total Original: 6 alqueires e 70 litros = 33,2750 hectares

Área Retificada Atual (Av. 13-204): 7 alqueires, 23 litros e 396 m² = 35,3111 hectares

Cadastro INCRA: Código nº 930.369.320.854-3

Área cadastrada no INCRA: 34,4 hectares

Confrontações (após retificação):

- Ataídes Luiz Cruvinel
- Córrego Índio (margem)
- Ceci Cintra dos Passos
- José Justino Alves

Registro Anterior: Múltiplas origens do Cartório de Mossâmedes-GO

Recursos Hídricos: Ribeirão Índio em divisa, garantindo disponibilidade hídrica permanente.

Reserva Legal Averbada (Av. 22-204): 7,0623 hectares (20% da área) distribuída em três glebas:

- Reserva Legal 01: 1,8710 ha
- Reserva Legal 02: 3,2182 ha
- Reserva Legal 03: 1,9731 ha

Área Produtiva Líquida: Aproximadamente 28,2 hectares (descontadas as reservas legais e áreas de preservação permanente)

A propriedade apresenta topografia favorável à exploração pecuária, com confrontação direta com o Ribeirão Índio, representando diferencial significativo em disponibilidade hídrica. Possui aptidão para pecuária extensiva e agricultura familiar.

9.7.3. Histórico Dominial

A matrícula foi aberta em 25 de junho de 1997, originalmente pertencente ao Espólio de José Arruda.

Cadeia Dominial:

1. Proprietário Original (abertura):
 - ESPÓLIO DE JOSÉ ARRUDA
2. Sucessões Hereditárias (1997-2008):
 - Múltiplas partilhas entre herdeiros (R.02 a R.20-204)
 - Sucessão de Doloriza Pinto Arruda (2008)
 - Consolidação gradual através de compras entre herdeiros
3. Compra e Venda (R.23-204 – 26/11/2012):
 - Proprietários Atuais: JOSÉ JUSTINO ALVES – CPF 193.986.891-20, pecuarista, casado em comunhão parcial de bens com MARIA CONCEIÇÃO ALVES (CPF 499.756.091-04)
 - Valor de aquisição: R\$ 182.187,50 (novembro/2012)
 - Escritura lavrada no Cartório de Buriti de Goiás

Observação Importante: José Justino Alves é o mesmo proprietário das Matrículas 5.387 (Imóvel III), 4.025 (Imóvel IV), 7.101 (Imóvel V) e 377 (Imóvel VI), caracterizando portfólio consolidado de propriedades rurais contíguas ou próximas na região.

9.7.4. Situação Jurídica Atual

Ônus e Gravames: Não constam ônus, gravames ou hipotecas na certidão analisada (última movimentação em 2012).

Regularidade Ambiental:

- Reserva legal devidamente averbada: 7,0623 ha (20% da área)
- APP ao longo do Ribeirão Índio protegida
- Termo de responsabilidade de preservação firmado (18/03/2009)

Regularidade Cadastral:

- Imóvel cadastrado no INCRA
- Retificação de área realizada em 2007 (Av. 13-204)

Ressalvas: O imóvel encontra-se livre e desembaraçado de ônus ou gravames.

9.7.5. Vistoria e Constatações

A vistoria foi realizada em Outubro de 2025, com acesso autorizado pelo proprietário. Durante a inspeção técnica, foram observadas as seguintes características:

- Localização estratégica com confrontação direta ao Ribeirão Índio
- Disponibilidade hídrica permanente e de excelente qualidade
- Área consolidada em exploração pecuária
- Aptidão para pecuária extensiva e semi-intensiva
- Topografia favorável, com áreas planas próximas ao curso d'água
- Pastagens formadas
- Cercamento funcional
- Reservas legais demarcadas e preservadas (três glebas distintas)
- APP protegida ao longo do ribeirão
- Solo com características produtivas típicas da região

A propriedade encontra-se em condições operacionais, caracterizando-se como imóvel de pequeno porte, pronto para exploração econômica imediata, com diferencial hídrico significativo.

9.7.6. Características da Região

Buriti de Goiás integra a região Centro-Oeste goiana, com forte tradição agropecuária, especialmente voltada para pecuária de corte. A região caracteriza-se por clima tropical sazonal, precipitação média anual de 1.400-1.600 mm concentrada entre outubro e abril, temperatura média de 22-24°C, e aptidão consolidada para pecuária extensiva e semi-intensiva.

A infraestrutura regional inclui acesso facilitado por rodovias estaduais, proximidade de centros comerciais regionais, disponibilidade de assistência técnica e veterinária, estrutura de comercialização de gado e insumos agropecuários. O município apresenta economia baseada no agronegócio, com mercado ativo de terras e valorização imobiliária rural consistente.

O padrão regional de uso do solo compreende predominantemente pecuária extensiva e semi-intensiva, com propriedades de pequeno e médio porte voltadas para cria e recria de bovinos

de corte. O mercado local apresenta demanda consistente por propriedades estruturadas com boa disponibilidade hídrica.

9.7.7. Pesquisa de Mercado – Imóveis Referenciais

Foram identificadas as seguintes referências de mercado na região de Buriti de Goiás, Sanclerlândia e entorno, com base em pesquisa realizada junto a corretores locais e plataformas digitais especializadas:

Ref	Descrição	Área (alq)	Valor Total	Valor/alq	Observações
R1	Fazenda Córrego do Ouro	64	R\$ 16.000.000	R\$ 250.000	70% formada, curral, água, 3km chão
R2	Fazenda produção soja	29	R\$ 9.000.000	R\$ 310.345	Toda em produção de soja
R3	Fazenda mista (turismo)	38	R\$ 12.000.000	R\$ 315.789	Casa 240m², serras, rio, potencial turístico
R4	Fazenda pecuária	30	R\$ 8.000.000	R\$ 266.667	Casa, curral, poço, rio, 3km chão
R5	Fazenda tradicional	22	R\$ 5.500.000	R\$ 250.000	Curral, 15km asfalto + 15km chão

Fonte: Corretores locais e plataformas especializadas (out-dez/2025)

Análise estatística (5 amostras válidas):

- Valor médio: R\$ 278.560/alqueire
- Valor mediano: R\$ 266.667/alqueire
- Amplitude: R\$ 250.000 a R\$ 315.789/alqueire
- Desvio padrão: R\$ 30.127/alqueire
- Coeficiente de variação: 10,81%

O mercado regional apresenta-se aquecido, com demanda consistente por propriedades estruturadas. A taxa de conversão de ofertas em vendas efetivas é estimada entre 80-90%, indicando mercado ativo e com boa liquidez.

9.7.8. Tratamento dos Dados e Homogeneização

Aplicando critérios da NBR 14.653-3 (Avaliação de imóveis rurais), foram estabelecidos os seguintes fatores de homogeneização:

Fator	Coeficiente	Justificativa
Oferta	0,90	Conversão típica oferta/venda em mercado rural (85-92%)
Área	0,96	Área de 7,23 alqueires (pequeno porte, menor economia de escala)
Topografia	1,00	Padrão regional típico, favorável à pecuária
Acesso	0,95	Acesso por estradas vicinais
Água	1,07	Ribeirão Índio em divisa (diferencial hídrico significativo)
Benfeitorias	0,98	Infraestrutura básica para pecuária
Reserva	1,00	Reserva legal averbada no padrão legal (20%)

Fator	Coefficiente	Justificativa
Legal		
Estado geral	1,00	Propriedade operacional, adequadamente conservada

Fator Global de Homogeneização: $0,90 \times 0,96 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,07 \times 0,98 \times 1,00 \times 1,00 = 0,933$

Valor unitário homogeneizado: R\$ 266.667/alq (mediana base) $\times 0,933 =$ R\$ 248.760/alqueire

Considerando a excelente disponibilidade hídrica (confrontação direta com Ribeirão Índio), o padrão regional e ajustando para valor de mercado consistente, adota-se o valor de **R\$ 250.000/alqueire** como parâmetro de avaliação.

Valor total do imóvel: 7,23 alqueires $\times$ R\$ 250.000 = R\$ 1.807.500

Verificação por hectare: R\$ 250.000 $\div$ 4,84 ha/alq = R\$ 51.653/ha 35,3111 ha $\times$ R\$ 51.653 = R\$ 1.823.759 (diferença por arredondamentos)

Valor do alqueire: R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

VALOR FINAL DE AVALIAÇÃO

R\$ 1.810.000,00

(um milhão, oitocentos e dez mil reais)

Intervalo de Variação Admissível ($\pm 8\%$):

- **Valor mínimo:** R\$ 1.665.200,00
 - **Valor máximo:** R\$ 1.954.800,00
-

10. CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE OS IMÓVEIS RURAIS

10.1. Análise Integrada

Os imóveis rurais avaliados (matrículas 5.387, 4.025, 7.101, 377 e 204) apresentam características que sugerem constituírem parte de um **complexo rural integrado**, com propriedades contíguas ou próximas, todas vinculadas ao requerido José Justino Alves.

Aspectos relevantes:

1. **Localização geográfica:** Todos situados na região de Sanclerlândia e Buriti de Goiás-GO;

2. **Recursos hídricos comuns:** Diversos imóveis confrontam com o Córrego/Ribeirão Índio e Córrego Buriti;
3. **Histórico de transações:** Há evidências de consolidação patrimonial através de múltiplas aquisições ao longo dos anos;
4. **Atividade econômica:** Predominância de pecuária de corte, conforme histórico de financiamentos para aquisição de bovinos;
5. **Gravames:** Presença significativa de hipotecas, especialmente na matrícula 377, indicando elevado nível de endividamento vinculado aos imóveis.

10.2. Questões Ambientais

Todos os imóveis rurais apresentam:

- **Cadastro Ambiental Rural (CAR)** regularizado;
- **Áreas de Preservação Permanente (APP)** identificadas;
- **Reservas Legais** demarcadas e averbadas;
- Conformidade com legislação ambiental vigente (ressalvada verificação aprofundada pelos órgãos competentes).

10.3. Potencial econômico

Os imóveis rurais em exame possuem vocação econômica consolidada, caracterizada por:

- a) aptidão para pecuária extensiva e semi-intensiva, com possibilidade de incremento tecnológico e intensificação produtiva;
- b) disponibilidade hídrica considerada favorável, seja por nascentes, seja por cursos d'água perenes em divisa ou no interior das propriedades;
- c) acesso viário por rodovias estaduais (GO-164 e GO-326), complementado por estradas vicinais em condições regulares de trafegabilidade;
- d) inserção em microrregião de tradição agropecuária, com oferta de assistência técnica, insumos e canais de comercialização;
- e) potencial de valorização atrelado ao fortalecimento do agronegócio regional e à melhoria progressiva da infraestrutura.

11. RESPOSTAS AOS QUESITOS

11.1. Quesitos do requerente

O requerente não apresentou quesitos específicos, motivo pelo qual inexistem respostas a consignar neste item.

11.2. Quesitos do requerido

O requerido igualmente não apresentou quesitos, razão pela qual não há respostas técnicas a individualizar.

13. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA (ANEXO II)

14. TERMO DE VALIDADE

O presente Laudo Pericial de Avaliação de Imóveis possui **validade de 12 (doze) meses** contados da data de sua emissão (10/12/2025).

Nos 24 (vinte e quatro) meses subsequentes, admite-se a mera atualização dos valores de mercado mediante aplicação de índices oficiais de correção monetária, tais como: IPCA (IBGE), INCC (FGV) ou IGP-M (FGV), conforme critério que o Juízo vier a adotar.

Após **3 (três) anos** da data da vistoria, será necessária nova avaliação, considerando eventuais mudanças nas condições físicas dos imóveis, alterações no mercado imobiliário regional, modificações na legislação urbanística ou ambiental, e demais fatores que possam impactar significativamente o valor de mercado.

15. CONCLUSÕES GERAIS

Após vistoria minuciosa dos sete imóveis, exame das certidões de matrícula e demais documentos, bem como análise técnica à luz da ABNT NBR 14.653 (partes 1, 2 e 3), o perito alcança as seguintes conclusões gerais:

15.1. Imóveis urbanos

Os imóveis urbanos matriculados sob os nº 867 e 325 situam-se em zona comercial consolidada, no centro de Sanclerlândia (GO), e revelam:

- a) localização privilegiada em eixos de intenso fluxo de pessoas e veículos;
- b) infraestrutura urbana completa (pavimentação, iluminação pública, água tratada, esgoto, coleta de resíduos e serviços essenciais);
- c) vocação inequívoca para uso comercial, com forte potencial de valorização;
- d) estado de conservação compatível com a idade das edificações, apto a permitir utilização imediata;
- e) inexistência, na documentação examinada, de gravames capazes de restringir a livre alienação para fins de satisfação da execução.

15.2. Imóveis rurais

Os cinco imóveis rurais avaliados perfazem área total aproximada de 334,93 hectares, os quais compõem patrimônio de significativa expressão econômica, caracterizado por:

- a) aptidão predominante para pecuária de corte, com possibilidade de pecuária de leite, agricultura de grãos ou sistemas integrados, conforme o caso;
- b) boa disponibilidade hídrica, garantida por nascentes, córregos e ribeirões perenes (notadamente Ribeirão Índio e Córrego Buriti);

c) reservas legais e APPs documentalmente regularizadas, com CAR ativo;
d) infraestrutura básica ou avançada para exploração agropecuária (pastagens formadas, currais, edificações de apoio, cercas e acessos);

e) inserção em mercado regional aquecido, com demanda consistente por terras produtivas.

Ressalta-se, contudo, que dois desses imóveis, a saber, as matrículas nº 7.101 e 377, encontram-se onerados por alienação fiduciária e múltiplas hipotecas, cujo montante registrado atinge R\$ 2.519.066,32. Tal circunstância implica redução do valor líquido patrimonial disponível para expropriação, devendo o Juízo considerar a ordem de preferência e a natureza dos créditos garantidos por tais gravames.

15.3. Recomendações

Em complemento às avaliações ora apresentadas, o perito recomenda:

a) consulta às instituições financeiras credoras para apuração atualizada dos saldos devedores vinculados às garantias reais existentes;

b) obtenção de certidões fiscais atualizadas (ITR, IPTU e eventuais débitos ambientais ou fundiários);

c) confirmação, junto aos órgãos ambientais competentes, da regularidade dos cadastros e compromissos ambientais;

d) análise jurídica específica quanto à ordem de preferência entre os diversos credores hipotecários e fiduciários;

e) estudo da viabilidade de alienação conjunta, em bloco, dos imóveis rurais contíguos ou próximos, de forma a maximizar o resultado econômico de eventual expropriação judicial.

16. TERMO DE ENCERRAMENTO

Declaro, para os devidos fins legais, que os trabalhos periciais referentes à avaliação dos sete imóveis discriminados neste laudo foram integralmente concluídos, tendo sido observadas rigorosamente:

- As normas técnicas da ABNT (NBR 14.653-1, 14.653-2 e 14.653-3);
- Os dispositivos do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015);
- Os princípios de imparcialidade, isenção e fundamentação técnica;
- A ética profissional aplicável aos peritos judiciais.

O presente Laudo Pericial é composto de **36 (trinta e seis) laudas**, além dos anexos fotográficos, plantas, certidões, tabelas e demais documentos técnicos que o fundamentam.

Coloco-me à disposição deste ilustre Juízo e das partes para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Goiânia-GO, 10 de dezembro de 2025.

MIKHAIL GORBACHEV BARBOSA FRANCO

Perito Judicial Nomeado

Especialista em Avaliação de Bens e Imóveis - ENAP

Telefone: (62) 99333-1967

THYAGO VICENTE DA SILVA

Engenheiro Civil - Assistente Técnico

CREA-GO: 10178942299D

E-mail: thyagov70@gmail.com

ANEXOS

Anexo I – Certidões de Matrícula

(Cópias integrais das matrículas nº 867, 325, 5.387, 4.025, 7.101, 377 e 204.)

Anexo II – Documentação Fotográfica Completa

(Registro fotográfico dos imóveis vistoriados, com identificação das principais características físicas e de entorno.)

Anexo III – Pesquisa de Mercado

(Tabelas contendo os dados dos imóveis referenciais utilizados nas análises comparativas, bem como sínteses estatísticas dos valores de mercado.)

FIM DO LAUDO PERICIAL



Documento assinado digitalmente

MIKHAIL GORBACHEV BARBOSA FRANCO

Data: 13/12/2025 02:22:03-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ANEXO III





AV. 5 DE JANEIRO
Qd.6-Lt.16C
Nº 1224 - CENTRO

CUIDADO
RISCO DE CHOQUE
ELÉTRICO
GERAÇÃO PRÓPRIA









































































































