Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 24/03/2026 20:36:07
Assinado por MARIA EDUARDA TEODORO CUNHA:707088183
Localizar pelo código: 109587655432563873119127775, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5428805-46.2018.8.09.0035
Movimentacao 155 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 02_avallacao_1.pdf - Pag.1/19

EHC

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

PROPRIETÁRIAS:
ADRIANA A.CARNEIRO DE ARAÚJO
CPF: 661.273.786-72
SILVANA A. CARNEIRO DE ARAÚJO
CPF: 459.620.306-72
MAT.: 4.121
CORUMBAÍBA – GO

Valor: R$ 230.151,73
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CORUMBAÍBA - VARA CIVEL
Usuário: MOUZAR BASTON FILHO - Data: 24/09/2026 11:24:34

Processo: 5428805-46.2018.8.09.0035
Movimentacao 155 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 02._avaliacao_1.pdf - Pag.2/19

Valor: R$ 230.151,73
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CORUMBAÍBA - VARA CÍVEL
Usuário: MOUZAR BASTON FILHO - Data: 24/09/2026 11:24:34

Fazenda Vereda

Região: Bom Jardim II

Corumbaíba - GO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 24/03/2026 20:36:07
Assinado por MARIA EDUARDA TEODORO CUNHA:70770886183
Localizar pelo código: 109587655432563873111912775, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 230.151,73
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CORUMBAÍBA - VARA CÍVEL
Usuário: MOUZAR BASTON FILHO - Data: 24/09/2026 11:24:34

PARECER Nº 265/2026

1 INTRODUÇÃO

Apresento o presente relatório, com as seguintes considerações:

O bem avaliando foi identificado através de Cópia de Certidão de Inteiro Teor, datada e emitida de 18/03/2025. Verificando o registro cartorial da matrícula sob o número 4.121 e Registrada no CAR – Cadastro Ambiental Rural nº GO-5205901-E54A.BFAC.4DA5.4D0E.A189.04B4.9007.ECB8 em 28/01/2016, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Corumbaíba – Goiás.

1.1 **DATA DA VISTÓRIA**: A vistoria foi realizada em 06 de março de 2026.

1.2 **Solicitante:** Em atendimento a solicitação de **Carlos da Silva Carneiro**, brasileiro, casado, Médico Veterinário, Portador do CPF/MF nº 301.751.601-63, residente e domiciliado na Av. Sebastião Gomes, S/Nº, Setor Simon Bolívar I, Corumbaíba – Goiás. CEP. 75.675-000.

1.3 Ocupante do Imóvel: As proprietárias

1.4 **Adriana A. Carneiro de Araújo**, brasileira, casada, Pedagoga, Portadora do CPF/MF nº 661.273.786-72, residente e domiciliada na Fazenda Santa Marta, próximo ao Povoado do Areião, município de Corumbaíba - GO e **Silvana A. Carneiro de Araújo**, brasileira, casada, Odontóloga, Portadora do CPF/MF nº 459.620.306-72, residente e domiciliada na Av. Sebastião Gomes, s/nº, Setor Simon Bolívar I, Corumbaíba – GO.

1 AVALIADOR

Edilson Henrique da Costa, Brasileiro, Corretor de Imóveis, CPF: 394.731.711-53, inscrito no CRECI 5ª Região sob o Número CRECI 5ª Região nº 26.062 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis nº CNAI 17425.

1.1 Princípios e Ressalvas:

O presente relatório obedece aos princípios a seguir:

Análise Técnica, realizada por um profissional e ou uma equipe técnica com competência para identificar o valor de um bem em um

Processo: 5428805-46.2018.8.09.0035
Movimentacao 155 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 02._avaliacao_1.pdf - Pag.3/19

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 24/03/2026 20:36:07
Assinado por MARIA EDUARDA TEODORO CUNHA:70770886183
Localizar pelo código: 109587655432563873111912775, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 230.151,73
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CORUMBAÍBA - VARA CÍVEL
Usuário: MOUZAR BASTON FILHO - Data: 24/09/2026 11:24:34

determinado momento, ou seja, em uma situação e data atual, baseando nas Normas gerais da ABNT NBR 14.653 e Art. 5º da Resolução COFECI 1.066/2007.

O consultor avaliador não tem inclinação pessoal em relação a matéria desenvolvida neste relatório e tão pouco dela auferem qualquer vantagem.

- Os honorários profissionais do avaliador não estão de forma alguma sujeitos às conclusões deste relatório.
- No melhor conhecimento e crédito do avaliador as análises, opiniões e conclusões expressas no presente relatório, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos corretos e verdadeiros.
- Constatação local de fatos mediantes observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

Métodos para identificar o valor de um bem de acordo com a Norma NBR 14.653. Segue os métodos disponíveis:

2.2 Método Involutivo:

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em um modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições de mercado no qual está inserido. Considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

2.3 Método Evolutivo:

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação de valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

2.4 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

Neste método a determinação do valor de mercado do bem avaliando, resulta da sua comparação com outros imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, a partir de dados pesquisados no mercado imobiliário.

Processo: 5428805-46.2018.8.09.0035
Movimentacao 155 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 02._avaliacao_1.pdf - Pag.4/19

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 24/03/2026 20:36:07
Assinado por MARIA EDUARDA TEODORO CUNHA:70770886183
Localizar pelo código: 109587655432563873111912775, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 230.151,73
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CORUMBAÍBA - VARA CÍVEL
Usuário: MOUZAR BASTON FILHO - Data: 24/09/2026 11:24:34

2.5 **Metodologia utilizada nesta avaliação:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Não há ofertas de terras com semelhança ou características.

3 BEM AVALIANDO

Matrícula nº 4.121

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Uma propriedade rural localizada na região Bom Jardim II, denominada "Fazenda Vereda" distante 21 km do perímetro urbano, à margem da GO – 210, que liga Corumbaiba - GO a Nova Aurora/Goiandira/Catalão - GO, no município de Corumbaiba – GO. A Fazenda Vereda com área de terras de cerrado, campos e culturas agricultáveis com 464,00 hectares (Quatrocentos e sessenta e quatro hectares), que transformados em 95,86 alqueires goianos, conforme Certidão de Inteiro Teor do Cartório de Registro de Imóveis de Corumbaiba – GO de 18/03/2025, sob a matrícula nº 4.121. Conforme Cópia de Certidão de Inteiro Teor em anexo.

3.1 DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL:

BENFEITORIAS E INFRAESTRUTURA:

- Acesso a 1,5km da GO 210 e a 21km do perímetro urbano.
- Terras do Bioma cerrado contendo campos e culturas com topografia semiplana, boa fertilidade e com reservas ambientais com aptidão agricultável e agropastoril, com êxitos produtivos.
- Agricultura: a propriedade cultiva soja em 110,00 hectares podendo chegar a 300,00 hectares com 14 anos de cultivo consecutivos.
- Êxito na safra 2024/2025, produzindo 75 sacas por hectare.
- Para Pecuária a propriedade conta com toda infraestrutura para produção tendo galpão, currais com balança móvel, embarcadouro, em bom estado de conservação, contendo 16 divisas de pastos com capacidade para 300 cabeças de gado.
- Com 7 nascentes.
- Cercas em bom estado de conservação.
- Reserva ambiental com 90,00 hectares.
- Casa sede / agregado contendo garagem para 1 veículo, sala, 3 quartos, cozinha, 1 banheiro, área de serviços com mais ou menos 130,00m²

Processo: 5428805-46.2018.8.09.0035
Movimentacao 155 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 02._avaliacao_1.pdf - Pag.5/19

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 24/03/2026 20:36:07
Assinado por MARIA EDUARDA TEODORO CUNHA:70770886183
Localizar pelo código: 109587655432563873111912775, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 230.151,73
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CORUMBAÍBA - VARA CÍVEL
Usuário: MOUZAR BASTON FILHO - Data: 24/09/2026 11:24:34

de área construida, piso em cimento queimado, cobertura com telhas de barro.

4 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL:

Foi apresentada pelo solicitante a cópia de Certidão de Inteiro Teor anexo. Verificando o registro cartorial da Matrícula sob o nº 4.121, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Corumbaiba – Goiás e o CAR.

5 CARACTERÍSTICAS E INFRA-ESTRUTURA DA REGIÃO

- Iluminação: Existente;
- Energia Elétrica: Existente;
- Telefone: Existente Celular e Internet;
- Água: Existente;
- Esgoto Sanitário: Não, Fossa Séptica;
- Coleta de Lixo: Não;
- Sistema Viário: Frente para a GO-210;
- Escolas: Existente, Povoado do Areião a 10 km;
- Comércio: Existente, Povoado do Areião;
- Transporte coletivo Escolar: Existente;
- Serviços Públicos: Posto de Saúde, Escolas no Povoado do Areião;
- Rede Bancária: Não;
- Pavimentação: Não;

5.1 Número de ofertas/ocorrências:

O bem avaliando com aptidão para pecuária e agricultura não há oferta anunciada no momento no circulo de vizinhança, mas sabe-se que os valores de terras na região do Areião são com as seguintes variações em média R$180.000,00 a R$ 325,000.00 (Com benfeitorias), com valores assim variando.

5.2 Absorção pelo Mercado:

HISTÓRIA – Prefeitura de Corumbaiba

Processo: 5428805-46.2018.8.09.0035
Movimentacao 155 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 02_avaliacao_1.pdf - Pag.6/19

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 24/03/2026 20:36:07
Assinado por MARIA EDUARDA TEODORO CUNHA:70770886183
Localizar pelo código: 109587655432563873111912775, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 230.151,73
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CORUMBAÍBA - VARA CÍVEL
Usuário: MOUZAR BASTON FILHO - Data: 24/09/2026 11:24:34

Fundação:1912; Aniversário: 28 de maio; Gentílico: Corumbaibense; População: 2.101 habitantes; Fonte IBGE Censo 2022; Área: 307.335 km². População: 9,164 habitantes; Área: 1.864,277 km²
O município de Corumbaiba – GO tendo sua economia diversificada baseada na pecuária e agricultura com terras planas e relevo, estradas acessíveis tendo a indústria de Laticínios como maior empregador, comércio diversificado e a prestação de serviços, com expansão moderada do crescimento populacional, refletindo positivamente nos valores de imóveis urbanos e rurais.
Portanto com média de absorção de (06/12) meses, se anunciado pelo preço de venda forçada.

5.3 Público alvo para absorção do bem:

Investidores do ramo Imobiliário, Agricultores, Pecuaristas, Empresários, Comerciantes Liberais e outros.

6 CRITÉRIOS

Os critérios para apropriação do real valor de mercado do bem avaliando exigiu inicialmente a elaboração de pesquisa de ocorrências de mercado, relativos à oferta de imóveis nas proximidades buscando-se uma coleta maior de dados, foram realizados diversos contatos junto a corretores autônomos, desprezando-se informações incompletas e inconsistentes.

7 CONDIÇÕES DO BEM AVALIANDO

A situação atual do bem avaliando é de boas condições de produtividade.

8 CONCLUSÃO

Considerando os quesitos acima tais como localização, relevo e benfeitorias, pode-se atribuir o valor do bem periciado em:

Processo: 5428805-46.2018.8.09.0035
Movimentacao 155 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 02._avaliacao_1.pdf - Pag.7/19

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 24/03/2026 20:36:07
Assinado por MARIA EDUARDA TEODORO CUNHA:70770886183
Localizar pelo código: 109587655432563873111912775, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 230.151,73
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CORUMBAÍBA - VARA CÍVEL
Usuário: MOUZAR BASTON FILHO - Data: 24/09/2026 11:24:34

9 COMPOSIÇÃO DE VALORES:

- **95,86 alqueires goianos x R$ 265.000,00 = R$ 25.402.900,00**

R$ 25.402.900,00 (Vinte e cinco milhões, quatrocentos e dois mil e novecentos reais).

- Com variações de -5% R$ 24.132.755,00

- Com variações de +5% R$ 26.673.045,00

Para uma venda forçada do bem avaliando adota-se o valor de mercado e levando em considerações a alta produtividade da propriedade bem como o interesse do mercado que absorve ou não, aproximando nos valores acima citados pelo avaliador na conclusão.

9.1 O Presente Trabalho Fundamenta-se:

- Na documentação fornecida pelo interessado;

- Nas Normas gerais da ABNT NBR 14.653 e Art. 5º da Resolução COFECI 1.066/2007;

- Nos elementos constatados no local da vistoria do bem periciado;

- Nos dados obtidos junto aos agentes do mercado imobiliário, todos tomados como de boa fé e confiáveis.

Sem mais considerações a relatar ou reportar, firmo e assino o presente laudo.

Corumbaíba, 09/03/2026.

CRECI-GO

EDILSON HENRIQUE DA COSTA
(PERITO AVALIADOR)
CRECI: 26.062 - 5ª REGIÃO/GO
CNAI: 17.425/GO

Processo: 5428805-46.2018.8.09.0035
Movimentacao 155 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 02._avaliacao_1.pdf - Pag.8/19

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 24/03/2026 20:36:07
Assinado por MARIA EDUARDA TEODORO CUNHA:70770886183
Localizar pelo código: 109587655432563873111912775, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 230.151,73
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
CORUMBAÍBA - VARA CÍVEL
Usuário: MOUZAR BASTON FILHO - Data: 24/09/2026 11:24:34

8- ANEXOS:

- CAR;
- Certidões;
- Levantamento fotográfico.

Este parecer não possui rasuras ou emendas.

Segue anexos

DADOS DO PERITO AVALIADOR:

NOME: **EDILSON HENRIQUE DA COSTA**

CI/RG: **3168263 2ª VIA - SPTC/GO**

CPF: **394.731.711-53**

CRECI: **26.062 – 5ª REGIÃO/GO**

CNAI: **17.425/GO**

ENDEREÇO: **AV. JERÔNIMO TEIXEIRA, QD.02, LT.03, SETOR LAGO BONITO**

CIDADE: **CORUMBAÍBA - GO.**

CEP: **75.675-000**

TELEFONE:**(64)9 9314-4887**

ASSINATURA

Processo: 5428805-46.2018.8.09.0035
Movimentacao 155 : Juntada -> Petição
Arquivo 2: 02._avaliacao_1.pdf - Pag.9/19

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 24/03/2026 20:36:07
Assinado por MARIA EDUARDA TEODORO CUNHA:70770886183
Localizar pelo código: 109587655432563873111912775, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p