

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

PROPRIETÁRIO:
JOÃO CARNEIRO FILHO
CPF: 012.414.001-72
MAT.: 1.869
FAZENDA SANTA BARBARA E SÃO JERÔNIMO
CORUMBAIBA - GO

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'E.C.', is located in the bottom right corner of the page. The signature is written in a cursive, flowing style.



Fazenda Santa Bárbara e São Jerônimo

Mat: 1.669

Proprietário: João Carneiro Filho

CPF: 012.414.001-72

CORUMBAÍBA - GOIÁS

PARECER Nº 267/2026

1 INTRODUÇÃO

Apresento o presente relatório, com as seguintes considerações:

O bem avaliando foi identificado através de Cópia de Certidão de Inteiro Teor, datada de 04/2026. Verificando o registro cartorial da matrícula sob o número 1.669 e Registrada no CAR – Cadastro Ambiental Rural nº GO-5205901-B8BE.4º76.F2EB.4164.8E41038E9FCB.E2B8 em 19/12/2017, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Corumbaíba – Goiás.

1.1 DATA DA VISTÓRIA: A vistoria foi realizada em 28 de abril de 2026.

1.2 Solicitante: Em atendimento a solicitação de **Enivalter da Silva Carneiro**, brasileiro, casado, Economista, Portador do CPF/MF nº , 213.608.981-15 residente e domiciliado residente e domiciliado na Rua Cel. Gonzaga, Condomínio Residencial Topazio, Apt. 404-A.Q, Caldas Novas – Goiás. CEP. 75.680-053.

1.3 Ocupante do Imóvel: O proprietário

1.4 João Carneiro Filho, brasileiro, casado, Pecuarista, Portadora do CPF/MF nº 012.414.001-72, residente e domiciliado na A. Sebastião Gomes, S/Nº, Setor Simon Bolivar 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 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 mediante 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:

1.2 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.

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

Matricula nº 1.669

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Uma propriedade rural localizada na região do Areião, denominada "Fazenda Santa Barbara e São Jerônimo" distante 27 km do perímetro urbano, à margem da GO – 402, que liga Corumbáiba - GO a Anhanguera e Cumari - GO, no município de Corumbáiba – GO. A Fazenda Santa Barbara e São Jerônimo com área de terras de cerrado e culturas agricultáveis com 180.65.30 hectares (Cento e oitenta hectares, sessenta e cinco ares e trinta centiares), que transformados em 37,325 alqueires goianos, conforme Certidão de Inteiro Teor do Cartório de Registro de Imóveis de Corumbáiba – GO datada de 04/2026, sob a matrícula nº 1.669. Conforme Cópia de Certidão de Inteiro Teor em anexo.

3.1 DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL:

BENFEITORIAS E INFRAESTRUTURA:

- Acesso a 0km da saída do Povoador do Areião pela GO 402 e a 27km do perímetro urbano.
- Terras do Bioma cerrado contendo culturas com declividade, boa fertilidade e com reservas ambientais com aptidão agricultável e agropastoril, com êxitos produtivos.
- Agricultura: a propriedade cultiva soja em 76,00 hectares podendo chegar a 130,00 hectares com 4 anos de cultivo consecutivos.
- Êxito na safra 2024/2025, produzindo 68 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 7 divisas de pastos com capacidade para 180 cabeças de gado.
- Com 3 nascentes.
- Cercas em bom estado de conservação com lascas de arocira.
- Reserva ambiental com 24,00 hectares.
- Casa sede contendo: garagem para 1 veículo, sala, 3 quartos, cozinha, 2 banheiros, área de serviços com mais ou menos 145,00m² de área construída, piso em cimento queimado, cobertura com telhas de barro.

4 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL:

Foi apresentada pelo solicitante a cópia de Certidão de Inteiro Teor anexa. Verificando o registro cartorial da Matrícula sob o nº 1.669, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Corumbáiba – Goiás e o CAR.

5 CARACTERÍSTICAS E INFRA-ESTRUTURA DA REGIÃO POVOADO DO AREIÃO

- 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-402;
- Escolas: Existente, Povoado do Areião;
- 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 círculo 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 Corumbáiba

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 Corumbaita – 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, Pecuáristas, 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:

9 COMPOSIÇÃO DE VALORES:

- 180.65,30 hectares = 37.325 alqueires goianos x R\$ 265.000,00
= R\$ 9.891.125,00



RS 9.891.125,00 (Nove milhões, oitocentos e noventa e um mil e cento e vinte e cinco reais).

- Com variações de -5% R\$ 9.396.568,75
- Com variações de +5% R\$ 10.385.681,25

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, 29/04/2026.




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

B- 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 - SP/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

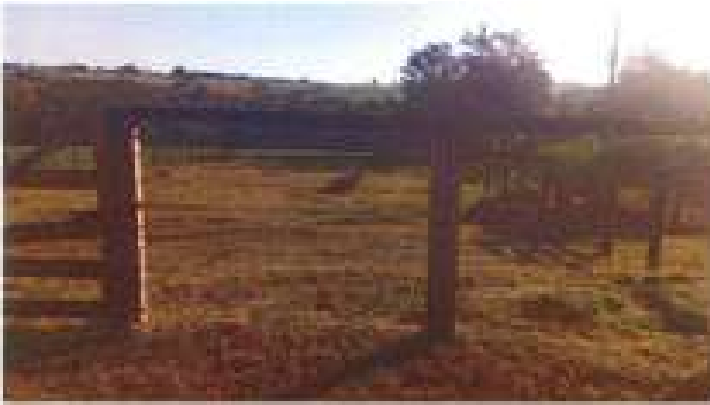
TELEFONE: (64)9 9314-4887

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Edilson Henrique da Costa', written over a horizontal line.

ASSINATURA



P.D.



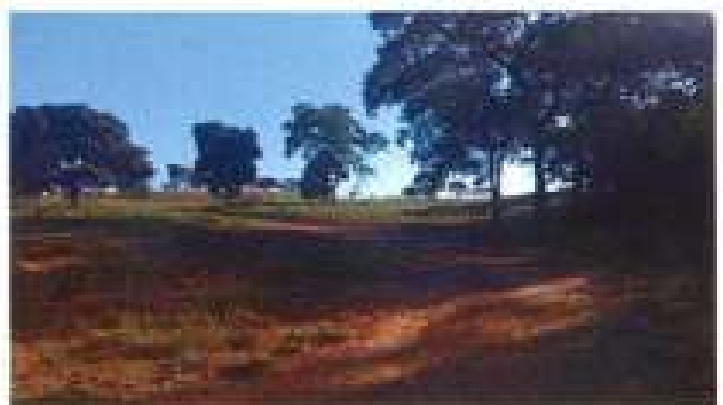
Handwritten signature or mark.



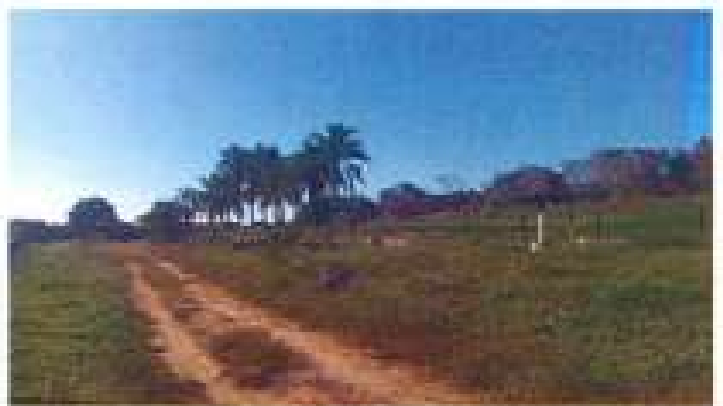
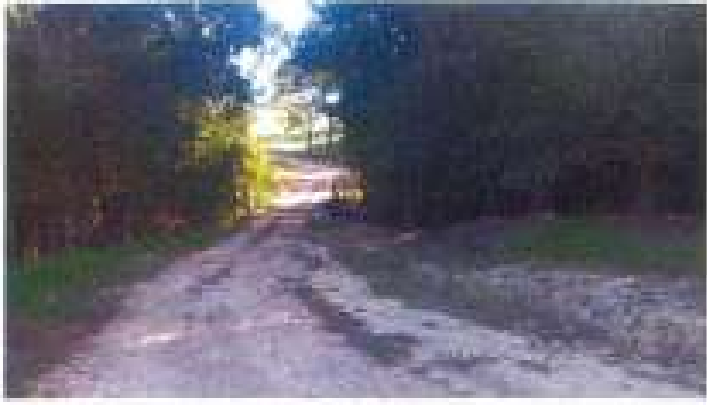
Handwritten signature or initials.



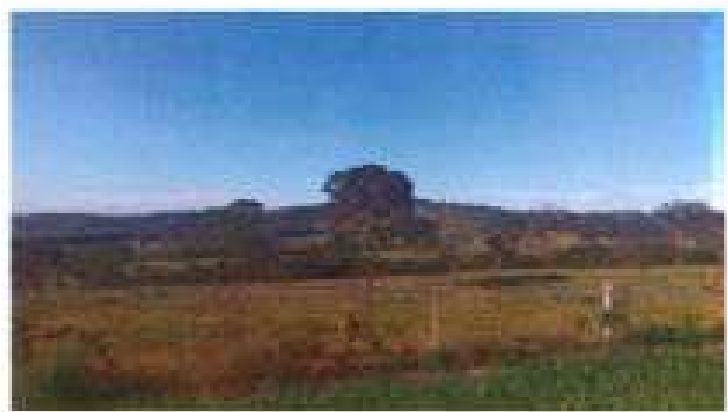
(Handwritten signature)



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



Handwritten signature or initials in blue ink.



[Handwritten signature]